



GEMEINDE KAHL A. MAIN |  
FORTSCHREIBUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Landkreis Aschaffenburg

Begründung  
Entwurf 20.05.2025

alle Änderungen zum Vorentwurf sind gelb markiert

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

## AUFTRAGGEBER



Gemeinde Kahl am Main  
Aschaffenburger Straße 1  
63796 Kahl a. Main

.....  
J. Fischer  
1. Bürgermeisterin

## VERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](https://www.landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

.....  
Gudrun Rentsch  
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Gudrun Rentsch  
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Kerstin Martin  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

<b>INHALT</b>	A.	Anlass und Erfordernis der Planung	8
	1	Einführung	8
	1.1	Anlass und Ziel	8
	1.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	9
	1.3	Vorgehensweise	10
	1.4	Hinweise zum Verfahren	12
	1.5	Stand der Bauleitplanung	12
	B.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	15
	2	Verwaltungsraum, Lage im Raum	15
	3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, übergeordnete Fachplanungen	17
	3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern – Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)	17
	3.1.1	Überfachliche Ziele	17
	3.1.2	Natürliche Lebensgrundlagen, Landschaft und Erholung	18
	3.1.3	Wasserwirtschaft	20
	3.1.4	Land- und Forstwirtschaft	22
	3.1.5	Tourismus, Freizeit und Erholung	23
	3.1.6	Siedlungswesen, Gewerbe, Verkehr und Energie	23
	3.1.7	Freiraumstruktur - Natur- und Landschaft	30
	3.2	Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie - Ortsentwicklung	32
	3.3	Überörtliche Fachplanungen und Konzepte im Gemeindegebiet	34
	3.3.1	Arten- und Biotopschutzprogramm	34
	3.3.2	Waldfunktionsplan	39
	3.4	Schutzgebiete, Schutzgegenstände	40
	C.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	43
	4	Städtebauliche Bestandsaufnahme und Bewertung – Siedlungs-, Bevölkerungs- und Infrastruktur	43

4.1	Geschichtliche Entwicklung	43
4.2	Siedlungsstruktur	48
4.3	Bauflächen	51
4.4	Öffentliche Grünflächen	59
4.5	Ver- und Entsorgung	62
4.6	Verkehr	68
4.6.1	Schienerverkehr	68
4.6.2	Straßennetz	68
4.6.3	Nutzungskonflikte	69
4.6.4	Ruhender Verkehr	70
4.6.5	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	71
4.6.6	Fuß- und Radwegenetz	72
4.7	Altlasten	75
4.8	Bevölkerungsstruktur	75
4.8.1	Bevölkerungsentwicklung bis heute	75
4.8.2	Bevölkerungsbewegungen	77
4.8.3	Altersstruktur	77
4.8.4	Bevölkerungsprognose	79
4.8.5	Darstellung der bestehenden Flächenpotentiale	80
4.8.6	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	84
4.9	Wirtschaftliche Struktur	89
4.9.1	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	89
4.9.2	Primärer Sektor	91
4.9.3	Sekundärer und tertiärer Sektor	94
4.9.4	Gewerbeflächenbedarf	96
5	Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung	97
5.1	Naturraum und Landschaftsstrukturen	97
5.2	Geologie und Boden	98
5.3	Landschaftsgeschichte	101
5.4	Wasser	105
5.5	Klima/Luft	108

5.6	Pflanzen- und Tierwelt (Arten und Biotope, biologische Vielfalt)	111
5.7	Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung, kulturelles Erbe	117
5.8	Zusammenfassung der landschaftlichen Bestandsaufnahme und Bewertung	121
D.	Konzeptionen, Ziele und Maßnahmen aus ortsplannerischer und landschaftsplannerischer Sicht	122
6	Leitbild und Zielkonzept für die Entwicklung von Siedlung und Landschaft	122
6.1	Allgemeines Leitbild und Ziele für die Siedlungsentwicklung	122
6.2	Allgemeines Leitbild und Ziele für die Landschaftsräume	126
6.2.1	Bewaldete Flugsandgebiete (nördlich und südlich des Siedlungsbereiches)	126
6.2.2	Kahlaue	127
6.2.3	Waldfreie Offenlandbereiche	128
6.3	Gemeinsames Zielkonzept für Siedlung und Landschaft	128
7	Konzept und Maßnahmen	130
7.3.1	Bevölkerungsentwicklung, Wohnen	130
7.3.2	Wirtschaftliche Entwicklung und Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen	134
7.3.3	Flächen für den Gemeinbedarf	134
7.3.4	Innerörtliche Grünflächen und Grünzüge, Ortsrandgestaltung, Klimaanpassung	136
7.3.5	Verkehr	145
7.3.6	Energie- und Abfallwirtschaft / Ver- und Entsorgung	147
7.1	Naturschutz und Landschaftspflege	149
7.1.1	Ziele und Maßnahmen für Naturschutz und	

	Landschaftspflege	149
7.1.2	Hinweise zur Eingriffsregelung, Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und Ersatz	162
7.1.3	Fördermöglichkeiten für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	166
7.2	Land- und Forstwirtschaft	169
7.3	Freizeit, Erholung, Tourismus	172
E.	Umweltbericht	175
8	Umweltbericht	175
8.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	175
8.2	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	176
8.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	176
8.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	177
8.5	Wechsel- und Summenwirkungen	179
8.6	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz	179
8.6.1	Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten	179
8.6.2	Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	179
8.7	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	181
8.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	181
8.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	181
8.8.2	Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs	182
8.8.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	183

8.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	187
8.10	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten	190
8.11	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	191
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	191
F.	Anhang	193
	Literatur- und Quellenverzeichnis	194
	Abbildungsverzeichnis	199
	Tabellenverzeichnis	202
	Bau- und Bodendenkmäler im Gemeindegebiet Kahl	
	a.Main	203
G.	Flächenbewertung und Standortvergleich für die Siedlungsentwicklung	206
	Kartenverzeichnis	207

# A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

## 1 EINFÜHRUNG

### 1.1 Anlass und Ziel

Aufgabe der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist es, die Grundzüge der planerischen und städtebaulichen Entwicklung mit den baulichen und sonstigen Nutzungen im Gemeindegebiet in Anpassung an die übergeordneten Ziele der Raumordnung zu steuern und ein räumliches Gesamtkonzept als Leitlinie für planerische Entscheidungen im Gemeindegebiet für einen überschaubaren Zeitraum von 10-15 Jahren zu definieren.

Die Gemeinde Kahl a. Main besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.10.2000, der mit der Bekanntmachung vom ..... wirksam wurde.

Aufgrund der Siedlungsentwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren, veränderter Anforderungen der Infrastrukturentwicklung, des Immissionsschutzes und des Naturschutzrechtes ist der Flächennutzungsplan mittlerweile überholt.

Da die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen der aktuellen und zukünftigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen und hierbei die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit besonderer Bedeutung des Biotop- und Artenschutzes gemäß § 11 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) berücksichtigen möchte, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.07.2023 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ergeben sich folgende allgemeine Ziele:

- Überprüfung der städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklungen und Flächennutzungen im Gemeindegebiet anhand der Bestandssituation
- Festlegung der beabsichtigten städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung unter Abwägung der Belange und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der weiteren öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB
- Darstellung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft und seiner Bewertung nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Gemeindegebiet

- Darstellung des angestrebten Zustands von Natur und Landschaft und der zu seiner Erreichung erforderlichen Maßnahmen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen und Erfordernisse zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung sowie zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Grundlage für fortführende Planungen dar. Er hat zunächst keine direkte grundsätzliche Rechtsnormqualität und damit Verbindlichkeit für den Bürger, sondern bedarf der Umsetzung durch Bebauungs- und Grünordnungspläne. Für planerische Entscheidungen der Gemeinde und der Fachbehörden bildet er jedoch eine verbindliche Vorgabe, die bei Planungen im Gemeindegebiet zu beachten ist.

## 1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne, zu denen auch der Flächennutzungsplan zählt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt.

Dabei sind auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete und Erfordernisse des Klimaschutzes zu beachten.

Darüber hinaus ist nach § 2a BauGB der Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ein Umweltbericht zur Darlegung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung beizufügen; das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. Teil E der vorliegenden Begründung).

Gemäß § 9 Abs. 3 BNatSchG sind die Aufgaben, Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen darzustellen. Sie umfassen:

- Angaben über den vorhandenen und zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft

- Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Beurteilung des Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele
- die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele.

Für die örtliche Ebene werden diese Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 11 BNatSchG konkretisiert und im kommunalen Landschaftsplan dargestellt. Dieser wird nach Art. 4 BayNatSchG in den Flächennutzung integriert.

### 1.3 Vorgehensweise

Für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurden unter anderen folgende planerische Fachbeiträge ausgewertet und berücksichtigt (vgl. Literaturverzeichnis Kap. F Anhang):

- Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2023
- Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1), 2020
- Statistische Daten (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung), 2023
- aktuelle Daten der „Bertelsmann Stiftung“, [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) Abrufdatum 30.04.2024
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Aschaffenburg, 1997
- Biotopkartierung Bayern, 1992, nachrichtliche Übernahme
- Artenschutzkartierung Bayern, 2021
- Waldfunktionskartierung des Landkreises Aschaffenburg, (Geodaten im ESRI Shape-File Format von Bayerischer Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (lwf) vom November 2020)
- Ortsentwicklung Kahl am Main, Städtebauliche Planung mit Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie (MuNS) sowie integriertem Einzelhandels- und Verkehrsgutachten, 2018

Ergänzt durch:

- Auswertung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 10.10.2000 mit Begründung

- Auswertung der Straßenverkehrszählung 2010
- Geobasisdaten 2022 für die Gemeinde Kahl am Main
- Eigene Erhebungen und Kartierungen vor Ort im Frühjahr 2023
- Ergebnisse der Gemeinderatsklausur am 02.03.2024
- Ergebnisse des überfraktionellen Gesprächs vom 17.02.2025

Darauf aufbauend ergeben sich für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Kahl a. Main folgende Planungserfordernisse, Besonderheiten und Schwerpunkte:

- Thema Siedlungsentwicklung - Überprüfung der Bestandssituation, Aktualisierung und Ergänzung auf Basis einer Bedarfsermittlung; Schwerpunkt auf Innenentwicklung, sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Bereitstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung; Überprüfung und Anpassung / Ergänzung vorhandener Entwicklungspotenziale im Außenbereich
- Thema Gewerbeflächenentwicklung im Nahbereich der bestehenden Gewerbebetriebe als Erweiterungsgebiete
- Thema Versorgung - Aktualisierung der Versorgungsinfrastruktur
- Thema Naturschutz – Biotop- und Artenschutz, Vernetzung, Aufwertung und Entwicklung in der Kahlaue, Aktualisierung von Schutzgebietsgrenzen und Schutzgegenständen
- Thema Erholung, Freizeit und Tourismus – Naherholungsräume

Es wurden schutzgutbezogene Themenkarten, Themenkarten zur Siedlungsstruktur und Innenentwicklung (Ortslagen, Ortsränder) erarbeitet sowie die Ortsentwicklung Kahl a. Main, Städtebauliche Planung mit Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie (MuNS) und das integrierte Einzelhandels- und Verkehrsgutachten ausgewertet. Damit wird die Grundlage für die Leitbild- und Zielentwicklung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsentwicklung sowie für die Erarbeitung von Maßnahmen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für die Gemeinde Kahl a. Main geschaffen.

## 1.4 Hinweise zum Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Kahl a. Main hat in seiner Sitzung am 18.07.2023 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen; der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Für den Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kahl a. Main einschließlich Begründung und Umweltbericht mit Stand vom 07.05.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.06.2024 bis 05.08.2024 durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. In diesem Rahmen wurden die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

## 1.5 Stand der Bauleitplanung

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kahl a. Main in der Fassung vom 10.10.2000 wurde mit Bekanntmachung vom ..... rechtsgültig und seitdem eine Änderung und zwei Berichtigungen erfahren hat:

- 1. Änderung (Vogelpark), wirksam seit 22.06.2018
- 1. Berichtigung (Nördlich der Krotzenburger Str.) wirksam seit 18.02.2022
- 2. Berichtigung SO Schützenverein u. Gmeinbedarf (Bereich 2. Änd. BP Richard-Wagner-Str.), wirksam seit 22.07.2022

Folgende Bebauungspläne wurden bis 2000 im Gemeindegebiet Kahl a. Main aufgestellt:

Name des Bebauungsplans	Satzungsbeschluss / Bekanntmachung
Franzosenacker	1962
Heide	1964
Heide - 1. Änderung	1968
Heide - 2. Änderung	1977
Kimmelsteich	1969
Weihertannensee	1971
Birkeneck	1976
Birkeneck	1977
Birkeneck	1984
Seligenstädter Weg	1975
Seligenstädter Weg - 1. Änderung	1979
An der Sandmühle	1987
Gewerbegebiet Lange Hecke	1990
Richard-Wagner-Straße	1984
Richard-Wagner-Straße - 1. Änderung	1990
Weiherrbrücke	1999
Bruckfeld/Ehrlichgärten	1977
Bruckfeld/Ehrlichgärten - 2. Änderung	1982
Bruckfeld/Ehrlichgärten - 3. Änderung	1984
Bruckfeld/Ehrlichgärten - 4. Änderung	1991
Bruckfeld/Ehrlichgärten - 5. Änderung	1998
Bruckfeld/Ehrlichgärten - 6. Änderung	1999
Ochsensee	1986
Teilgebiet "Östliche Straßenseite am Ochsensee"	1977
An der Sandmühle - 1. Änderung	1990
Ober der Sandmühle-Süd	2000
Obere Fallermühle	1998
Zentgrafengarten	
Lange Hecke	1990
Lange Hecke II	nicht rechtskräftig
Gewerbegebiet Ochsensee	nicht rechtskräftig

Tab. 1: Bebauungspläne der Gemeinde Kahl a. Main bis zum Jahr 2000

Folgende Bebauungspläne wurden in der Zwischenzeit aufgestellt :

Name des Bebauungsplans	Satzungsbeschluss / Bekanntmachung
Seligenstädter Weg - 2. Änderung	2014
Bruckfeld/Ehrlichgärten - 7. Änderung	2012
Ehemaliges Gewerbegebiet Heeg	2001
Mainfeld 4	2006
Ochsensee -1 . Änderung	2001
Am Vogelpark	2002
Am Vogelpark -1. Änderung und Erweiterung	2018
Mainfeld 1+2	2003
Mainfeld 1+2 - 1. Änderung	2006
Mainfeld 1+2 - 2. Änderung	2012
Mainfeld 3	2002
Mainfeld 3 - 2. Änderung	2006
Mainfeld 3 - 3. Änderung	2012
Mainfeld 4 - 1. Änderung	2010
Mainfeld 4 - 2. Änderung	2012
Kirchwegtannen	2002
Prischoß	2003
Prischoß - 1. Änderung	2006
Prischoß - 2. Änderung	2012
An der Sandmühle - 2. Änderung	2004
Zwischen Hanauer Landstraße und Spessartstraße	2002
Zwischen Hanauer Landstraße und Poststraße	2004
Ortsmitte I	2004
Ortsmitte II	2011
Ortsmitte II 1. Änderung	in Aufstellung
Ober der Sandmühle-Süd	2000
Zentgrafengarten	2010
Zwischen Ostlandstraße und Westring	2010
Schillerstraße	2005
Nördlich der Krotzenburger Straße, 1. Änderung	2022
Logistikzentrum Linde	2022
Richard-Wagner-Straße - 2. Änderung	2022

Tab. 2: Bebauungspläne der Gemeinde Kahl a. Main ab dem Jahr 2001

## B. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

### 2 VERWALTUNGSRAUM, LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Kahl a.Main liegt am Nordwestrand des Landkreises Aschaffenburg an der Landesgrenze zu Hessen und umfasst eine Fläche von 1.063 ha.

Nachbargemeinden innerhalb des Landkreises Aschaffenburg sind Alzenau im Osten und Karlstein im Süden. Die Gemeinden Hanau und Großkrotzenburg im hessischen Landkreis Main-Kinzig schließen nordwestlich und die Gemeinde Hainburg im hessischen Landkreis Offenbach westlich an das Gemeindegebiet an.

Kahl a. Main liegt etwa 5 km westlich von Alzenau (Mittelpunkt), 9 km südöstlich von Hanau (Oberzentrum) und 15 km nordwestlich von Aschaffenburg (Oberzentrum). Frankfurt am Main befindet sich etwa 25 km westlich und Würzburg ca. 100 km südöstlich.

Überörtliche Straßen und Bahnlinien sind maßgebend für die gute Verkehrslage der Gemeinde

- die Bundesstraße 8 zwischen Aschaffenburg und Hanau,
- die Staatsstraße 2805 von der B 8 nach Alzenau
- die Staatsstraße 3309 von der B 8 über Großkrotzenburg nach Hanau
- die Staatsstraße 2305 von der B 8 zur Autobahn A 45 Aschaffenburg / Gießen
- die Strecke der Deutschen Bahn Frankfurt - Aschaffenburg - Würzburg mit dem Regionalexpress-Haltepunkt im Bahnhof Kahl
- die Kahlgrundbahn der Kahlgrund-Verkehrs-Gesellschaft mbH von Schöllkrippen nach Kahl und weiter bis zum Bahnhof Hanau.



Abb. 1: Lage des Gemeindegebietes - Topographische Karte M 1:25.000 (unmaßstäblich)  
Quelle: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG 2019

## 3 VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG, ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNGEN

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern – Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie im Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP), der aus dem LEP entwickelt ist, werden überfachliche und fachliche Ziele und Grundsätze für die Gemeinde Kahl a.Main genannt, die im Rahmen der Planung zu beachten sind. Diese Ziele und Grundsätze gelten für den Gesamttraum, bestehend aus Siedlung und Landschaft, und beeinflussen die Schutzgüter untereinander. Der Regionalplan für die Region Bayerischer Untermain wird in Anpassung an das aktuelle LEP (2023) laufend fortgeschrieben (vgl. Themenkarte 1, Planungsvorgaben).

#### 3.1.1 Überfachliche Ziele

Gemäß der Ausweisung der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms 2023 Bayern und der Karte Raumstruktur des Regionalplans Bayerischer Untermain, ist die Gemeinde Kahl a.M. als Grundzentrum im Verdichtungsraum Aschaffenburg der Raumkategorien „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ zugeordnet.

Für die Versorgung der Gemeinde bedeutsam ist das Oberzentrum Aschaffenburg sowie die Mittelzentren Alzenau und Mömbris. Der Nahbereich der Gemeinde Kahl a.Main grenzt an die Nahbereiche der Gemeinde Karlstein und der Stadt Alzenau sowie im Westen an die Landesgrenze zu Hessen.

Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten (LEP 2.1.6).

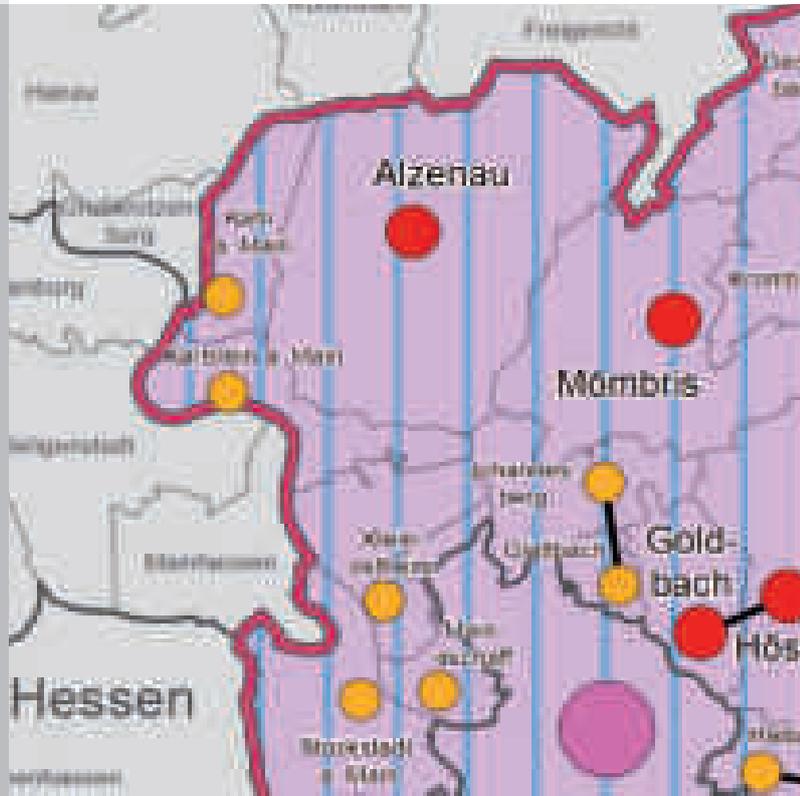


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1), Raumstruktur, Karte 1 (unmaßstäblich)  
 Quelle: REGIONALER PLANUNGS-VERBAND Bayerischer Untermain 2020

### 3.1.2 Natürliche Lebensgrundlagen, Landschaft und Erholung

Der Regionalplan stellt innerhalb des Gemeindegebietes in der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ einen Trenngrünstreifen (T4) im Bereich der Kahlaue dar. Weiterhin ist das nördliche Gemeindegebiet (Karte 3 „Landschaft und Erholung“) als landschaftliches Vorbehaltsgebiet verbindlich dargestellt. Die Kahlaue stellt einen Bereich dar, der die wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteile enthält. Ebenso stellt der Wald funktionsplan die wesentlichen Waldgebiete im Norden der der Gemeinde als Erholungswald dar.

Darüber hinaus werden im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan nachfolgende Ziele und Grundsätze für Landschaft und Erholung formuliert, die für das Gemeindegebiet relevant sind:

- LEP 1.1.2 (Z): Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen (...).

- LEP 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 1.3.2 (G): In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden
- LEP 7.1.5 (G): Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.
- LEP 7.1.6 (Z): Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.
- RP 2.2.1, 04 (Z): Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sollen die geeigneten Gemeinden an den Verkehrs- und Siedlungsachsen sein, die vom Oberzentrum Aschaffenburg ausgehen. Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur sollen vor allem im Stadt- und Umlandbereich zusätzliche nachteilige Auswirkungen der Verdichtung vermieden werden. Dabei soll insbesondere der Luftverunreinigung, der Lärmbelastigung und einer übermäßigen Beanspruchung der Landschaft entgegen gewirkt werden
- RP 2.2.1, 05 (Z): Die im Verdichtungsraum vorhandenen Waldflächen sollen in ihrem Bestand gesichert und nach Möglichkeit erweitert werden.
- RP 3.3.1, 06 (G): Es ist anzustreben, die im Verdichtungsraum vorhandenen Freiflächen grundsätzlich zu erhalten, in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit zu sichern, zu verbessern und möglichst untereinander zu vernetzen. (...)
- RP 3.3.1, 03 (Z): Siedlungsnaher Bereiche, vor allem im Verdichtungsraum, die für die Erholung besonders geeignet sind, sollen von einer baulichen oder industriell-gewerblichen Nutzung freigehalten werden. Gleiches gilt für Überschwemmungsgebiete und für die weiteren Schutzzonen (A) der Wasserschutzgebiete und Frischluftschneisen.
- **Land- und Forstwirtschaft allgemein**

- RP 3.2.3.1, 01 (G): Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Land- und Forstwirtschaft über ihre allgemeinen Aufgaben hinaus auch weiterhin ihre speziellen regionalen Aufgaben, wie insbesondere den weiteren Ausbau der stofflichen und energetischen Erzeugung und Nutzung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, die Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe und die Pflege der Kulturlandschaft, Ortsbilder und Traditionen, nachhaltig erfüllen. Dabei sollen sie die einschlägigen Erfordernisse insbesondere der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und des Siedlungswesens beachten.
- RP 3.2.3.1, 02 (Z): Durch standortgerechte land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie abgestimmte Pflegemaßnahmen soll die charakteristische Kulturlandschaft insbesondere (...) im Maintal erhalten, gepflegt und gestaltet werden.

#### **Ländliche Entwicklung**

- RP 3.2.3.3, 01 (G): Auf die Erhaltung und die Verbesserung der Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft durch den Einsatz der Instrumente der ländlichen Entwicklung ist hinzuwirken. Besondere Bedeutung kommt dabei integrierten ländlichen Entwicklungskonzepten für Gemeindeallianzen zu, in denen Maßnahmen der Flurbereinigung und der freiwillige Nutzungstausch sowie die Dorferneuerungs- und Infrastrukturmaßnahmen nach gemeinsamen Zielvorstellungen durchgeführt werden sollen und können.
- RP 3.2.3.3, 02 (G): Bei Maßnahmen der ländlichen Entwicklung haben neben den Belangen der Landwirtschaft im Vordergrund zu stehen: ...im Maintal die Sicherung der Kulturlandschaft bei gleichzeitiger angemessener Siedlungs- und Gewerbeentwicklung.

### **3.1.3 Wasserwirtschaft**

Der Regionalplan weist für Kahl a. Main ein festgesetztes Wasserschutzgebiet im nördlichen und eines im südöstlichen Gemeindegebiet aus (vgl. Tekturkarte 6 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, 22.03.2024).

Darüber hinaus werden im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan folgende weitere Ziele für die nachhaltige Wasserwirtschaft formuliert:

- RP 4.2.2, 01 (G): Gewässer, die in ihrer Struktur ökologisch nachteilig verändert sind und damit das Ziel des guten ökologischen Gewässerzustandes bzw. des guten ökologischen Potenzials nach EU-Wasserrahmenrichtlinie verfehlen, sollen in einen naturnahen Zustand überführt werden. Eine weitere Verbauung der Gewässer soll unterbleiben.
- RP 4.2.2, 02 (G): Dem dauerhaften Schutz der noch weitgehend unbelasteten Gewässer kommt eine besondere ökologische Bedeutung zu. Dies soll bei der Nutzung dieser Gewässer und bei Baumaßnahmen an den Gewässern besonders berücksichtigt werden.
- RP 4.2.2, 03 (G): Die Durchgängigkeit der Oberflächengewässer soll erhalten oder wiederhergestellt werden, auch im Sinne eines Biotopverbundes mit den Auebereichen.
- RP 4.2.2, 04 (G): Die Bereitstellung von Entwicklungskorridoren für die natürliche Eigenentwicklung wird für alle Fließgewässer angestrebt, insbesondere auch für die kleineren Gewässer dritter Ordnung.
- RP 4.2.2, 05 (G): Die Resilienz der Gewässer hinsichtlich klimatisch bedingter Veränderungen und damit verbundenen Auswirkungen auf die Gewässerqualität soll durch geeignete Maßnahmen gesteigert werden.
- RP 4.2.5, 02 (G): Die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung soll gesteigert werden, auch im Hinblick auf die regionalen Auswirkungen des Klimawandels. Dafür soll ein Verbund zwischen benachbarten Wasserversorgungen angestrebt werden, sofern es zweckmäßig oder erforderlich ist.
- RP 4.2.7, 02 (G): Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, freigehalten werden.
- RP 4.2.7, 03 (G): Der natürliche Wasserrückhalt in der Fläche trägt zur Minderung von Hochwassergefahren bei und soll verbessert werden. Dabei kommt der Erhaltung und Wiederherstellung regelmäßig überfluteter flussbegleitender Flächen als Auwald oder Grünland sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens besondere Bedeutung zu.
- LEP 7.2.1 (G): Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

- LEP 7.2.3 (G): Bedeutende, durch Wasserschutzgebiete ...geschützte Trinkwasservorkommen sollen für die zukünftige Nutzung dauerhaft erhalten bleiben.
- LEP 7.2.5 (G): Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
  - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
  - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
  - Siedlungen von einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

### 3.1.4 Land- und Forstwirtschaft

Die Gemeinde Kahl ist von Siedlungsflächen, insbesondere der Ferienhaussiedlungen, von großen Wasserflächen und Waldflächen geprägt. Die bestehenden Wälder tragen wesentlich zur hohen Umwelt- und Erholungsqualität im Gemeindegebiet bei.

Für die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen im Gebiet werden folgende landes- und planerischen Grundsätze und Ziele formuliert:

#### Forstwirtschaft

- RP 3.2.3.4, 02 (Z): In den intensiv genutzten, waldarmen Teilen des Maintals nördlich von Aschaffenburg soll die Waldfläche –insbesondere die Auwälder –aus strukturellen und landeskulturellen Gründen erhalten und in geeigneten Teilbereichen vermehrt werden.
- RP 3.2.3.4, 03 (G): Neben den anderen Waldfunktionen ist in der gesamten Region insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder und im Maintal zusätzlich auf die Wasser- und Klimaschutzfunktion hinzuwirken.
- RP 3.2.3.4, 06 (G) Es ist anzustreben, die Waldbestände, insbesondere in den Trockengebieten der Region, den sich verändernden klimatischen Gegebenheiten anzupassen.
- LEP 5.4.3 (G): Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

### 3.1.5 Tourismus, Freizeit und Erholung

- RP 3.2.6, 08 (G): Auf eine Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten entlang des Mains und seiner größeren Nebenflüsse sowie an Baggerseen im Maintal ist hinzuwirken.

### 3.1.6 Siedlungswesen, Gewerbe, Verkehr und Energie

Für die Siedlungsentwicklung, das Gewerbe, den Verkehr und die Energieversorgung werden im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan folgende Ziele und Grundsätze genannt:

#### Siedlungsentwicklung:

- RP 3.1.1, 01 (G): In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.-Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

- RP 3.1.1, 02 (Z): Der Verdichtungsraum Aschaffenburg soll weiterhin Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit innerhalb der Region sein. Insbesondere die Gemeinden des Verdichtungsraumes sollen im Rahmen eines Flächenmanagements, in dem auch eine Bodenbevorratung und eine möglichst weitgehende Nutzung des innerörtlichen Entwicklungspotentials eingeschlossen sind, für ihre weitere Entwicklung im Siedlungsbereich Vorsorge treffen.
- RP 3.1.1, 03 (Z): Siedlungsnahe Bereiche, vor allem im Verdichtungsraum, die für die Erholung besonders geeignet sind, sollen von einer baulichen oder industriell-gewerblichen Nutzung freigehalten werden. Gleiches gilt für Überschwemmungsgebiete und für die weiteren Schutzzonen (A) der Wasserschutzgebiete und Frischluftschneisen.
- RP 3.1.1, 04 (Z): Innerhalb des Verdichtungsraumes soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt in den zentralen Orten und anderen im Zuge von Siedlungs- und Verkehrsachsen gelegenen geeigneten Gemeinden erfolgen. [...]
- RP 3.1.1, 06 (Z): Für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich sind alle zentralen Orte geeignet, die in der Lage sind, die erforderlichen Flächenausweisungen vornehmen zu können [...]. Baugebietsausweisungen im Rahmen einer über die organische Entwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich sollen vor allem auf den Hauptsiedlungskern der jeweiligen Gemeinde beschränkt bleiben
- RP 3.1.2, 01 (Z): Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Landschaft eingebunden werden. Dabei soll [...] im Maintal von Aschaffenburg bis Kahl a.Main einer bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden. Vor allem in den Siedlungs- und Verkehrsachsen, insbesondere im Raum Aschaffenburg und nordwestlich davon, sowie im Maintal [...] sollen das Trenngrün und die regionalen Grünzüge gemäß Kapitel 4.1.3 als gliedernde Grün- und Freiflächen zur ökologischen Stabilisierung und zur klaren Abgrenzung von Siedlungslandschaft und freier Landschaft erhalten und gesichert werden.
- RP 3.1.2, 02 (Z): Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ord-

nung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen. [...] Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen [...] soll verstärkt werden.

- RP 3.1.3, 02 (Z): [...] Vor allem bei Neuplanungen soll eine günstige Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen angestrebt werden. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.
- RP 3.1.3, 05 (Z): Wohnbaugebiete sollen vor allem gegenüber stark belasteten Verkehrswegen und emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben nur mit den erforderlichen Schutzabständen ausgewiesen werden. Dies gilt insbesondere im Maintal zwischen Obernburg a. Main/Elsenfeld/Erlenbach a. Main und Kahl a. Main [...].
- RP 3.1.6, 01 (Z): [...] Einer Verödung der Ortskerne als Folge von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegen gewirkt werden. Aus Sicht der Regionalplanung besonders erhaltenswerte Ortskerne sind sämtliche als Ensembles in der Denkmalpflege aufgeführten Baudenkmäler.
- RP 3.1.6, 03 (G): Zum Schutz der Kulturdenkmäler kommt einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.
- RP 3.1.6, 05 (G): Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.
- LEP 3.1.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet

werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden. Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

- LEP 3.1.2 (G): Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
- LEP 3.1.3 (G): Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.
- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- LEP 3.3 (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)
- LEP 8.4.1 (G): Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische (...) Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

## Wirtschaftliche Entwicklung:

- RP 3.1.1, 07 (Z): Für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im gewerblichen Siedlungsbereich sind alle zentralen Orte geeignet, die in der Lage sind, die erforderlichen Flächenausweisungen vornehmen zu können [...]. Baugebietsausweisungen im Rahmen einer über die organische Entwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit im gewerblichen Siedlungsbereich sollen vor allem auf den Hauptsiedlungskern der jeweiligen Gemeinde beschränkt bleiben.
- RP 3.1.4, 01 (G): Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist, insbesondere in der Untermainebene (...), auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen, besonders in den Tallagen, zu berücksichtigen. Auf eine angemessene Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen, auf eine Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung ist hinzuwirken. Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Gemeinden verstärkt durch interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen eines strategischen Flächenmanagements für ihre weitere Siedlungsentwicklung Vorsorge treffen. Im nördlichen Bereich der Region zur Landesgrenze sind weitere Errichtungen emittierender Betriebe oder öffentlicher Einrichtungen mit Schadstoffemissionen möglichst zu vermeiden. Eine breite Streuung von Branchen und eine günstige Mischung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen sind anzustreben.
- RP 3.1.4, 02 (G): Im Verdichtungsraum Aschaffenburg ist darauf hinzuwirken, dass Industrie- und Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der funktionalen Zuordnung gegenüber Wohn- und Freizeitgebieten abgegrenzt werden. Dabei ist es Aufgabe von Grün- und Freiflächen, zur Auflockerung der Bebauung beizutragen, die räumliche Qualität zu steigern sowie Umweltbeeinträchtigungen zu mindern.
- RP 3.2.1, 04 (G): Es ist darauf hinzuwirken, dass die künftige wirtschaftliche Entwicklung die in der Region gegebenen guten Standortbedingungen einer gesunden, intakten und natürlichen Umwelt nicht wesentlich beeinträchtigt.

- LEP 1.4.1 (G): Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten (...) gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- LEP 5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

### Mobilität- und Verkehrsentwicklung:

- RP 5.1.1, 01 (G): Dem ÖPNV kommt eine Schlüsselrolle bei der Gestaltung des zukünftigen Verkehrssystems in der Region Bayerischer Untermain und insbesondere im Verdichtungsraum Aschaffenburg zu. Hierzu sind bedarfsgerecht und unter Berücksichtigung der Raumstruktur in der ganzen Region entsprechend dem Nahverkehrsplan Bayerischer Untermain insbesondere anzustreben
  - die Erschließungs- und Bedienungsqualität sowie die Verbindungsqualität zu sichern und weiter zu verbessern,
  - alle Verkehrsträger noch enger zu vernetzen,
  - die geschaffene einheitliche Benutzeroberfläche für den Kunden in Form der Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain (VAB) zu erhalten und auszubauen,
  - die Verknüpfung mit dem Individualverkehr zu intensivieren.
- RP 5.1.2, 04 (G): Das in der Region Bayerischer Untermain im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) betriebene Streckennetz, bestehend aus den Streckenverbindungen:
  - (Frankfurt-) Kahl–Aschaffenburg–Laufach–Heigenbrücken (–Würzburg) (Main-Spessart-Bahn),
  - (Hanau-) Kahl–Alzenau–Schöllkrippen (Kahlgrundbahn), [...]
  - (Hanau-) Kahl–Aschaffenburg–Miltenberg–Faulbach (–Wertheim) (Maintalbahn), [...]

ist als Grundgerüst und Rückgrat des ÖPNV in seiner Gesamtheit möglichst zu erhalten und in seiner Angebotsqualität weiter zu entwickeln.

- RP 5.1.3, 11 (G): Entlang der Hauptverkehrsachsen sind der Ausbau bestehender und die Einrichtung zusätzlicher Pendlerparkplätze von besonderer Bedeutung.
- RP 5.1.6, 01 (G): Dem weiteren bedarfsgerechten Ausbau des regionalen Radwegenetzes kommt eine erhöhte Bedeutung zu. Dabei erfordert die Verknüpfung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Bildung, Naherholung und außerdem der Fremdenverkehr besondere Berücksichtigung. Auf die bedarfsgerechte Einrichtung zeitgemäßer Fahrradparkplätze zum Anschluss an den ÖPNV und die Pendlerparkplätze ist möglichst hinzuwirken.
- LEP 4.1.1 (Z): Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neu- baumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- LEP 4.1.1 (G) Die Verkehrsinfrastruktur soll durch neue Mobilitätsformen in allen Regionen nachhaltig ergänzt werden.
- LEP 4.1.2 (G): Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden.
- LEP 4.1.3 (G): Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungs- räumen und in stark frequentierten Tourismusgebieten sollen insbesondere durch die Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden.
- LEP 4.2 (G): Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen. Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden.
- LEP 4.3.1 (G): Das Schienenwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Dazugehören attraktive, barrierefreie Bahnhöfe.

- LEP 4.4 (G): Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

## Erneuerbare Energien

- LEP 6.1.1 (G): Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.
- LEP 6.2.1 (Z): Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- LEP 6.2.3 (G): Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

### 3.1.7 Freiraumstruktur - Natur- und Landschaft

#### Landschaftliches Leitbild

- RP 4.1.1, 01: Insbesondere im Verdichtungsraum Aschaffenburg soll die natürliche Umwelt durch ein zusammenhängendes System von Freiräumen gesichert und erhalten werden.
- RP 4.1.1, 02: Einer Überbeanspruchung der natürlichen Landschaftsfaktoren soll insbesondere im Verdichtungsraum Aschaffenburg begegnet werden. Eingetretene Schäden sollen saniert werden.
- RP 4.1.1, 03: Großflächige und bandartige Siedlungsräume sollen durch Trenngrün gegliedert werden.

#### Schutz und Pflege der Landschaft

RP 4.1.2, 01: Die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, sollen gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen Landschafts-

teile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

### **Ausweisung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete**

RP 4.1.2.1, 01

Die Waldflächen ... bei Kahl a. Main ... werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

### **Grünordnung im Siedlungsbereich**

RP 4.1.3.1, 01 (Z): Regionale Grünzüge und Trenngrün sollen die Sicherung und Erhaltung ausreichender Freiflächen insbesondere zwischen den Siedlungsgebieten gewährleisten. Sie sollen darüber hinaus einen Beitrag zum Aufbau eines Biotopverbundsystems in der Region leisten.

RP 4.1.3.1, 03 (Z): Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sollen unterbleiben, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 entgegensteht.

Als Trenngrün werden folgende Freiflächen bestimmt:

(...) T4 Kahl a. Main: Das Trenngrün dient der Offenhaltung der Gewässerachse der Kahl im Bereich der Bebauung als einer der wichtigsten Biotopverbundachsen im nördlichen Landkreis.

RP 4.1.3.1, 04 (G): Vor allem in Freiflächen, die als regionale Grünzüge ausgewiesen oder als Trenngrün bestimmt wurden, ist die Bereitstellung von Flächen zum Aufbau von Ökokonten anzustreben.

RP 4.1.3.1, 06 (G): In den Tälern der Region, insbesondere in den Tälern von Main, Kahl, Aschaff, Elsava, Mömling, Mud und Erf, sollen die Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. Der Zugang zu ihnen soll gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht werden.

RP 4.1.3.1, 08 (G): Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.

RP 4.1.3.1, 09 (G): Siedlungsrandbereiche sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden

#### **Gestaltungs-, Pflege und Sanierungsmaßnahmen in der freiere Landschaft**

RP 4.1.3.2, 01: Landschaftsteile, die das charakteristische Landschaftsbild der Region prägen, insbesondere in den Tälern ...des Mains ..., sollen zur Erhaltung der typischen Landschaftseigenart genutzt, gepflegt bzw. entwickelt werden.

RP 4.1.3.2, 06: Bei der Erstellung von Verkehrs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Anlagen der Energieversorgung soll verstärkt auf die Erhaltung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes geachtet werden.

RP 4.1.3.2, 08: Die oberirdischen Gewässer sollen zusammen mit ihren zugehörigen Feuchtbereichen naturnah erhalten und soweit möglich in ihrem ursprünglichen Zustand belassen bleiben. Maßnahmen, die ein Absinken des Grundwasserstandes bewirken, sollen unterbleiben.

## **3.2 Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie - Ortsentwicklung**

Die erarbeitete Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie formuliert folgende Ziele für die künftige Ortsentwicklung:

### **3.2.1 Ortsentwicklung, Ortsbild**

- Entwicklung bzw. Stärkung der Gemeinde als attraktiven Wohnstandort
- Innenentwicklungspotenziale aktivieren
- Wohnwert durch attraktive Freiräume steigern
- Alternative Wohnformen und Sozialen Wohnungsbau steigern
- Inwertsetzung der Flüsse (Kahl und Main) und der Seen
- Flächendeckende Breitbandversorgung schaffen
- Gestaltung der Ortsmitte als identitätsstiftendes Zentrum

### **3.2.2 Freiraum & Natur, Erholung & Tourismus**

- Artenreichtum in Wald und Wiesen erhöhen

- Ausgewogene Balance zwischen unberührter Natur und erlebbarem Naturerfahrungsraum für Besucher
- Zugänglichkeit zum Wasser erhöhen
- Gestaltung der Kahlaue und des Mainufers als Grün- und Naherholungsraum
- Stärkung der Gemeinde als (überregionaler) Freizeitstandort
- Neue Kulturhalle: Bedarf und Standort prüfen
- Abgestimmtes Tourismuskonzept erarbeiten
- Ausbau Angebot Fahrradtourismus
- Vernetzung der Freizeitangebote
- Touristische Nutzung der Denkmäler und besonderen Gebäude (Wasserturm, Backes, alte Schmiede)

### 3.2.3 Einzelhandel & Gewerbe, Nahversorgung & Gastronomie

- Einzel- und Gewerbebetriebe halten und ansiedeln
- „Richtiges“ Angebotsspektrum schaffen
- Adressbildung im Gewerbe

### 3.2.4 Verkehr & Parken, Freizeitwege

- Vorbildliche Gemeinde durch Rad- und Wanderwegeausbau
- Ausbau E-Mobilität Infrastruktur
- **Aufwertung und Optimierung des Bahnhofs als Mobilitätsknoten in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG**
- Bike- und Carsharing-Angebote schaffen
- Steigerung des Anteils Radfahren am Verkehrsaufkommen
- Lärmschutz an Schiene
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern

### 3.2.5 Bildung & Betreuung, Soziales & Vereine

- Umfassendes Angebot für alle Lebenssituationen schaffen
- Ganztagsbetreuung ausbauen
- Wandel des Vereinswesens bewältigen
- Barrierefreiheit garantieren

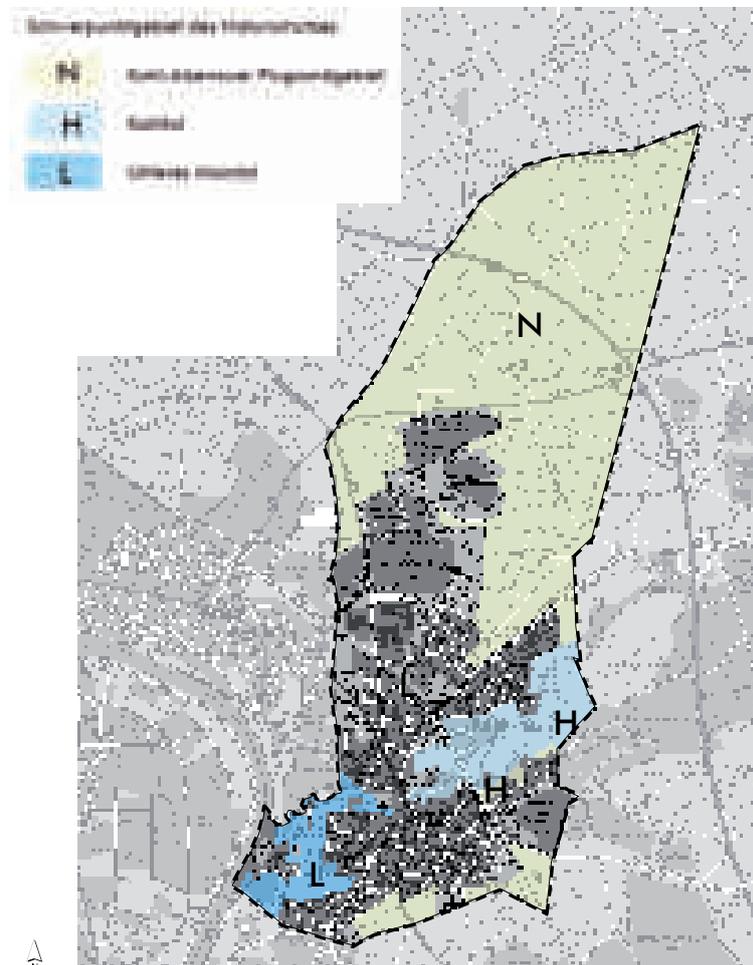
## 3.3 Überörtliche Fachplanungen und Konzepte im Gemeindegebiet

### 3.3.1 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Aschaffenburg aus dem Jahr 1997 analysiert und bewertet auf der Grundlage der Biotop- und Artenschutzkartierung bedeutende und erhaltenswerte Flächen für den Naturschutz und leitet aus den Ergebnissen Ziele und Maßnahmenvorschläge ab.

Für die Gemeinde Kahl definiert das Arten- und Biotopschutzprogramm folgende Schwerpunkte, Ziele und Maßnahmen für ausgewählte Lebensraumtypen (vgl. Themenkarte 1, Planungsvorgaben):

- N Kahl-Alzener Flugsandgebiet Abschnitt 4.4, 4.5 (nördlich, nordöstlich und südlich der Siedlung)



H Kahlal Abschnitt 4.2, 4.4, 4.5 (Kahlaue)

L Unteres Maintal Abschnitt 4.2 (östlich des Mains)

## Fließgewässer und Stillgewässer:

Gemäß ABSP wird der Main als Lebensraum mit landesweiter Bedeutung und die Kahl als Lebensraum regionaler Bedeutung eingestuft.

Die Stillgewässer Freigerichtssee Ost mit Schlossee und Lindensee weisen danach eine regionale Bedeutung auf, während der kleinere Christnersee in städtischem Umfeld mit lokaler Bedeutung eingestuft ist.

Ziele und Maßnahmen werden wie folgt genannt:

- Fließgewässer Main:
  - Verbesserung der Funktion des Mains als Lebensraum und wichtigste Ausbreitungs- und Vernetzungsachse für Lebensgemeinschaften der Flüsse in Nordbayern.
- Fließgewässer Kahl:
  - ökologische Optimierung der Kahl (...) als Lebensraum und zentrale Vernetzungs- und Wanderachse für Lebensgemeinschaften der Gewässer und der Aue.
- Stillgewässer:
  - Erhalt, Optimierung und Neuschaffung von Gewässern in Abbaustellen der Mainebene als Ersatzlebensräume für Altwasser (mit Verlandungszone) und Auentümpel einer naturnahen Flussaue, Ausschluss konkurrierender Nutzungen in einem Teil der Gewässer
  - Sicherung von Amphibienwanderwegen an Straßen (St 2305 und St 2805)

## Feuchtgebiete:

Die Schilf-Röhrichte am Ufer des Christnersees sowie die übrigen Seen und das frisch bis feuchte Extensivgrünland in der Kahlaue östlich der Bahnlinie werden als Lebensräume von regionaler bis lokaler Bedeutung eingestuft.

- Wiederherstellung der Mainaue als zentrale Feuchtgebietsachse durch Neuschaffung von Feuchtlebensräumen (...)

- Vorrangige Förderung der auetypischen Lebensräume in der Kahlaue zur Stärkung der wichtigsten Verbundachse im nördlichen Landkreis.
- Verringerung der Barrierewirkung für feuchtgebietsgebundene Organismen durch Siedlungen, Gewerbegebiete, Freizeitanlagen, Fichtenaufforstungen u. ä. in den Auen
- Aufstellung bzw. Umsetzung von Pflege- und Entwicklungskonzepten für die bestehenden Schutzgebiete
- Erhalt und Verbesserung örtlich bedeutsamer Feuchtgebiete (Christnersee)

### Trockenstandorte:

Als Trockenstandorte als Lebensraum mit regionaler und überregionaler Bedeutung sind Sandrasenstandorte mit Übergangsstadien zu Altgrasfluren an der Lohmühle, in den Aufahrtsschleifen der BAB A 45 und trockene Magerwiesen und -weiden in der Kahlaue sowie Sandrasen an Waldrändern mit thermophilen Säumen genannt.

- Optimierung der hochwertigsten Trockenstandorte
  - vorrangige naturschutzrechtliche Sicherung bisher nicht geschützter Flächen
  - Ausweisung von Pufferzonen
  - Durchführung von Pflegemaßnahmen bzw. Sicherung einer biotoperhaltenden Bewirtschaftung
- Erhalt und Pflege der überregional und regional bedeutsamen Sandrasen in der Untermainebene (...)
  - Neuschaffung und Entwicklung offener Sandlebensräume (in Abbaustellen, auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, an Waldrändern, auf Waldlichtungen, in Siedlungs- und Gewerbegebieten) zur Wiederherstellung eines Sandrasen-Verbundsystems auf den Flugsandfeldern und Terrassensanden.
- Koordination mit Nachbarlandkreisen bei Planung und Verwirklichung des Sandrasen-Verbundsystems

## Hecken, Streuobst und sonstige Gehölze:

- Hecken auf naturschutzfachlich wertvollen Trockenstandorten mit mageren Säumen oder im Kontakt zu magerem Grünland
  - Erhalt und Pflege der Hecken
  - Sicherung der Nährstoffarmut des Gehölzvorfeldes
- Feldgehölze, Gebüsch und Gebüschsukzession
  - Erhalt der Gehölzstrukturen in der Feldflur
  - Eindämmung der Verbuschung durch Pflegemaßnahmen oder Wiederaufnahme der Bewirtschaftung
- Streuobstwiesen ggf. mit Steinkauzvorkommen
  - Erhalt, Ergänzung, ggf. Ausdehnung der Streuobstbestände, extensive Nutzung des Unterwuchses
  - Optimierung des Umfeldes als Steinkauzlebensraum

## Wälder und Gehölze:

- lichter Wald (Laubmischwald oder Kiefernwald auf Flugsand)
  - Erhalt, ggf. Wiederausdehnung der lichten unterwuchsarmen Bestandsstruktur als Lebensgrundlage hochgradig gefährdeter Pflanzen und Tierarten (Winterlieb, Bärlapp-Arten, Ziegenmelker, Heidelerche)
  - Wiederherstellung von Lebensraumkomplexen mit benachbarten Sandrasen
- gut ausgebildeter Waldrand mit, standorttypischen Arten
  - Erhalt und Ausdehnung struktur- und artenreicher, wärmebegünstigter Wandrandzonen

## Biotope und Arten:

Für die Bestandserhebung von bedeutsamen Vorkommen von Biotopen, Pflanzen und Tieren wird auf die Artenschutzkartierung zurückgegriffen.

- Binnendünen (ASK 5920-0110)

- die seltene geologische Formation einer Binnendüne aus Flugsand findet sich in den Waldgebieten nordöstlich Schloss Emmerichshofen.
- Pflanzenarten
  - Vorkommen von seltenen und geschützten Pflanzenarten der Sandrasengesellschaften wie Sand-Grasnelke, *Corynephorus canescens* - Gewöhnliches Silbergras, *Jasione montana* - Berg-Sandglöckchen, Sand-Strohblume, Gewöhnlicher Hornklee, Tüpfeljohanniskraut, *Ornithopus perpusillus* - Kleiner Vogelfuß, *Teesdalia nudicaulis* - Kahler Bauernsenf, *Chimaphila umbellata* - Dolden-Winterlieb, *Epipactis helleborine* Breitblättrige Stendelwurz (ASK 5920-0110) sind auf verschiedenen Sandrasenstandorten im gesamten Gemeindegebiet nachgewiesen.
- Fledermäuse
  - wurden im Dachstuhl der Liborius-Wagner-Kirche nachgewiesen.
- Vogelarten
  - Im Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Naturschutzgebiet Vogelfreistätte Gustavsee sind Vorkommen der dort nachgewiesenen Vogelarten wie z. B. Haubentaucher, Zwergrohrdommel, Eisvogel, Wendehals, Uferschwalbe, Turteltaube, Neuntöter und Kormorane sowie Amphibien wie Erdkröte, Teichmolch und Wasserfrosch auch im Gemeindegebiet zu erwarten.
- Insekten
  - Auf allen ungenutzten Flächen und Randstreifen entstehen in kurzer Zeit Sandflächen, die ein wertvolles Habitat für seltene und geschützte Arten darstellen und auf denen Vorkommen von Insekten wie z. B. Gefleckte Keulenschrecke, blauflügelige Ödlandschrecke, Sandlaufkäfer, Gefleckte Ameisenjungfer, türkischer Mainkäfer (Walker) nachgewiesen wurden.
- Zauneidechsen
  - Zauneidechsenvorkommen sind in der südlichen Abfahrtschleife der BAB A 45, an der Binnendüne im Waldbestand nachgewiesen.

### 3.3.2 Waldfunktionsplan

Der Waldfunktionsplan (WFP) des Landkreises Aschaffenburg weist besondere Funktionen für die Waldgebiete innerhalb des Gemeindegebietes aus (vgl. Themenkarte 1, Planungsvorgaben).

Wald mit **besonderer Bedeutung für die Erholung** dient der Erholung und dem Naturerlebnis ihrer Besucher in besonderem Maße. Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung, Intensitätsstufe II wird zwar ebenfalls stark besucht, nicht jedoch in gleichem Maße wie bei Stufe I, bei der in der Regel Maßnahmen zur Lenkung des Besucherstromes und Erholungseinrichtungen erforderlich sind. Diese Maßnahmen sind bei Stufe II nicht erforderlich.

Bei der Waldbewirtschaftung soll auf die Erholung Rücksicht genommen werden. In der Gemeinde Kahl a. M. sind die Wälder

- südlich der St 2305, nördlich und östlich der Seenplatte Freigerichtsee Ost, Lindensee, Schlossee, innerhalb des Siedlungsbereiches Waldfläche östlich angrenzend an Firma Linde: Intensitätsstufe I (E1)
- nördlich der St 2305, kleinflächig entlang der Bahn im Bereich Heide, im Bereich Lange Hecke und innerhalb des Siedlungsbereiches Waldflächen im Gewerbegebiet Weierbrücke: Intensitätsstufe II (E2)

Diese Gebiete sollen in ihrem Bestand gesichert und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Erholungswälder sind nach dem BayWaldG besonders geschützt (vgl. Kap. 3.3).

Wälder beeinflussen das Klima in einer für den Menschen positiven Weise. Wald mit **besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz** verbessert in Siedlungsbereichen und Freiflächen das Klima durch großräumigen Luftaustausch. In der Gemeinde Kahl a. M. sind dies die Wälder

- nördlich der St 2305 (K)
- südlich der St 2305, östlich der Seenplatte Freigerichtsee Ost, Lindensee, Schlossee (K)

Wald, der dem lokalen Immissionsschutz dient, mindert schädliche Einwirkungen und Belastungen durch Gase, Stäube oder Aerosole und verbessert dadurch die Luftqualität für die zu schützenden Bereiche wie Siedlungen, Erholungsgebiete

sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen. Er liegt zwischen den Emittenten und dem zu schützenden Objekten. Im Gemeindegebiet trifft dies auf den Wald im Gewerbegebiet Weierbrücke (J) zu.

Wald, der dem Lärmschutz (LÄ) dient, grenzt östlich an die Firma Linde an und schützt den angrenzenden Wohnbereich vor Lärmbelästigung. Er dämpft den Lärm durch Absenken des Schalldruckpegels.

### 3.4 Schutzgebiete, Schutzgegenstände

In der Bayerischen Biotopkartierung von 1993 sind Flächen im Umfang von ca. 30 ha innerhalb des Gemeindegebiets als Biotop erfasst. Von diesen sind 2023 noch 18,20 ha vorhanden. Das heißt, dass in den vergangenen 30 Jahren ca. 12 ha naturschutzfachlich hochwertige und für den Landschaftsraum charakteristische Vegetationsbestände verloren gegangen sind. Der stärkste Verlust fand im Bereich Mainfeld am südwestlichen Ortsrand und im Bereich Priscoß statt, da hier der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung der vergangenen 20 Jahre lag.

Noch vorhandene Biotop sind u.a.:

- Streuobstbestand mit Sandmagerrasen / artenreichem Extensivgrünland am südwestlichen Ortsrand im Bereich Mainlände und südlich des Sandmühlwegs
- Streuobstbestand mit artenreichem Extensivgrünland nördlich der Oberfallermühle
- Gewässerbegleitgehölze der Kahl östlich der Bahnlinie
- artenreiches Extensivgrünland in der Kahlaue
- Sandmagerrasen im Bereich Priscoß

Zahlreiche, nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotopbestände, die nicht zerstört oder sonst erheblich beeinträchtigt werden dürfen, bilden Sandmagerrasen mit Schwerpunkten im Bereich Priscoß, nördlich der Firma Linde und nördlich dem Tennisplatz am Campingplatz.

Angrenzend an den Siedlungsrand im Norden, Osten sowie im Süden sind die Flächen als **Landschaftsschutzgebiet LSG-00293.01 „LSG in den Gemarkungen Kahl am Main und Alzenau in Ufr.“** geschützt. In den ausgewiesenen Bereichen des Landschaftsschutzgebietes ist gemäß § 26 BNatSchG ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich. Es sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes

verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Die Kahlaue ist östlich der Sandmühle als **geschützter Landschaftsbestandteil** unter Schutz gestellt.

Im Gemeindegebiet ist die Eiche beim Parkplatz der Waldseeehalle nach BNatSchG als **Naturdenkmal** geschützt (§ 28 BNatSchG).

Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete sowie Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG vorhanden.

Der Wald nördlich Emmerichshofen sowie der Wald an der südlichen Gemeindegrenze ist als **Bannwald** gesichert.

Der Bereich der Kahl ist in ihrem Verlauf als Gewässer II. Ordnung als **Überschwemmungsgebiet** gesichert. Im Gemeindegebiet ist der Bereich nördlich des Siedlungsgebietes sowie an der südöstlichen Grenze als **Trinkwasserschutzgebiet** „Kahl am Main“ ausgewiesen.

Die Anlage des Schloss Emmerichshofen sowie der Bereich westlich des Schlosssees, zwischen Post- und Bayernstraße, zwischen Querstraße und Sandweg, östlich angrenzend zur K-Trasse, Sandmühlweg und im Bereich Lange Hecke sind 12 Bodendenkmäler als frühe Spuren der Besiedlung des Gemeindegebietes bekannt (Liste der Bodendenkmäler im Anhang F):

- Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Margaretha
- Archäologische Befunde im Bereich des Schlosses mit Schloßpark in Emmerichshofen.
- Siedlungen der Urnenfelderzeit im Bereich Sandmühle und Ochensee und Urnenfelder- und der Karolingerzeit im Bereich Sandmühle
- Siedlung sowie Bestattungsplatz der Urnenfelder- und Völkerwanderungszeit mit Brand- und Körpergräbern im Bereich Lange Hecke
- Bestattungsplatz mit Brandgräbern im Nordwesten und der Ortsmitte
- Bestattungsplatz mit Gräbern im Bereich Heide
- Bestattungsplatz mit Körpergräbern östlich der Ortsmitte
- Begräbnisplatz mit Bestattungen in Grabhügeln westlich des Schlosssees

Gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrecht-

lichen Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG). Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig (Art. 8 DSchG).

Ein Schwerpunkt der Baudenkmäler liegt u. a. mit dem Rathaus (ehem. Zollamt), dem Backhaus und der Kath. Pfarrkirche St. Margaretha entlang der Hauptstraße sowie in der Ortsmitte. Im Bereich Emmerichshofen ist das Schloss mit der zugehörigen Remise, dem Stall und dem Torbogen denkmalgeschützt. Alle Baudenkmäler sind nach Art. 4-6 DSchG zu erhalten (vgl. Liste der Baudenkmäler im Anhang F).

Die Vorgaben der überörtlichen Fachplanungen und Konzepte sind in der Themenkarte 1, Planungsvorgaben, im Anhang dargestellt.

## C. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BESTANDS-SITUATION

### 4 STÄDTEBAULICHE BESTANDS-AUFNAHME UND BEWERTUNG - SIEDLUNGS-, BEVÖLKERUNGS- UND INFRASTRUKTUR

#### 4.1 Geschichtliche Entwicklung

Quelle: Ortsentwicklung Kahl a.Main, Städtebauliche Planung mit Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie (MuNS) sowie integriertem Einzelhandels- und Verkehrsgutachten, arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh / BBE Handelsberatung GmbH / OBERMEYER Planen + Beraten GmbH, 2018

„Seit der Jungsteinzeit (ca. 3.000 v. Chr.) entstanden erste Siedlungen auf den vor Kahl und Main hochwassersicheren Uferterrassen. Um 800 n. Chr. wurden die ersten Anfänge des Ortes vermutet. Bodendenkmäler, u. a. Brandgräber aus der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit, weisen darauf hin.

Kahl wird als Ort auf der Salzstraße von Bad Orb zum Kloster Seligenstadt das erste Mal urkundlich erwähnt im Jahr 1282.

In den folgenden Jahrhunderten war es unterschiedlichen Herrschaftsbereichen zugeordnet (Hörstein, Kurfürstentum Mainz) und wurde im 30-jährigen Krieg im Jahr 1538 vollständig zerstört.

1755/58 wurde das Schloss Emmerichshofen und 1830 das Zollhaus errichtet, in welchem heute das Rathaus seinen Sitz hat. An der Hauptstraße steht das „Backes“, ein ehemals öffentliches Backhaus aus Bruchstein mit Pyramidendach aus dem 18./19. Jahrhundert. Noch bis in die 1940er Jahre wurde dieses genutzt.

Direkt am Schloss Emmerichshofen liegt der Schlossee. Der gut 14 ha große Schlossee gehört zur Kahler Seenplatte. Er entstand im Jahr 1970 durch Kiesabbau und gehört als Privatbesitz zum Schloss Emmerichshofen. Vor dem Beginn des Kiesabbaus befand sich am heutigen Platz des Sees ein versumpftes Gebiet, in dem Torfstich betrieben wurde. Durch dieses Gebiet verlief der Weihergraben in Richtung Schiffflache. Es besteht eine Verbindung zum Lindensee.

In diesen Jahren gab es in der gesamten Kahlaue insgesamt 73 Mühlen, davon elf Mühlen auf Kahler Gemarkung. Gemahlen wurde Getreide, Senf und Öl. Sand- und Walkmühlen gab es etwa ab 1900. Die Kahlverlegung in Verbindung mit dem Braunkohletagebau seit Beginn des 20. Jahrhunderts beseitigte die verbliebenen Mühlwerke. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts zeugen nur noch wenige, teilweise zu Wohnhäusern umfunktionierte Bauten vom Mahlbetrieb an der Kahl: Obere Fallersmühle, Untere Fallersmühle (Walzenmühle), Schäfereimühle, Lohmühle, Nassmühle.



Abb. 3: Uraufnahme Kahl a. Main (1845) (unmaßstäblich)  
Quelle: RÜCKERT 1982 nach der Uraufnahme des Bayerischen Landesvermessungsamtes München vom Jahre 1845

Im Jahr 1854 entstand der Bahnanschluss an die Linie Aschaffenburg – Hanau. Seit dieser Zeit entwickelte sich die Siedlungsstruktur zwischen Dorfkern und neuem Bahnhof. Im Jahr 1898 wurde mit dem Bau der Kahlgrundbahn von Kahl über Alzenau bis Schöllkrippen begonnen.

Kahl a. Main ist ein Tagebaugebiet. Das Siedlungs- und Landschaftsbild hat mehrere Transformationsprozesse erfahren. Schon in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde am „Langen Bruch“ (zwischen Hanauer Landstraße und Weihergraben) Torf abgetragen.

1902 begann durch den Abbau von Kies und vor allem durch die Braunkohle-Förderung das industrielle Zeitalter (Süden, Osten und nördlich der Gleise). 1908-10 wurde für die Erweiterung des Frankfurter Ostbahnhofs Kies abgebaut. Von 1903 bis 1932 erweiterte sich der Braunkohleabbau (Süden, Westen), mit der Folge der Zuwanderung von weitgehend evangelischen Arbeitern.

Nach der Weltwirtschaftskrise 1932 erfolgte eine Stilllegung der Werke, da u. a. Grundwasser in die Gruben sickerte, mit der Folge von über 1.000 Arbeitslosen. Die Werke verpflichteten sich, die Gruben „Gustav“, sowie „Friedrich“ wieder in ihrer ursprünglichen Form zurückzugeben. Verschüttet wurden diese

u. a. aus den Böden der Grubenfeldern „Emma“.

1937 begann der Sand- und Kiesabbau (u. a. Norden) im großen Maßstab (u. a. Bau der Reichsautobahn) und kam erst 1959 zum Erliegen. Dieser Abbau verhalf Kahl zum neuen Aufschwung. Bei der Rohstoffgewinnung wurde aber darauf geachtet, die naturräumlichen Gegebenheiten wieder herzustellen bzw. nicht zu zerstören.

Mit dem Wirtschaftsaufschwung der Nachkriegszeit und der 1970/80er und der Zugehörigkeit zum Ballungsraum Rhein-Main bisher umfangreichste Siedlungsentwicklung statt.

Die größere verarbeitende Industrie kam im Jahr 1943 mit den MATRA-Werken (heute Linde) nach Kahl, 1955 gefolgt von den Kopp-Werken (elektrische Geräte) standortnah zum Bahnhof.

Die neuesten Erweiterungen fanden an den Ortsrändern statt („Prischoß“, „Mainfelder“, Neuordnung „Bruckfeld“).

### **Ortsentwicklungskonzepte**

„1989 wurde für Kahl eine „Ortsentwicklungsplanung“ von Prof. Thomas Sieverts erstellt. Ziel war eine Verbesserung der innerörtlichen Struktur. Der Ortsentwicklungsplan beinhaltete ein Verkehrs- (TU München) sowie ein Standort- und Marktgutachten (GfK). Maßnahmenvorschläge der Gutachten waren unter anderem die Sicherung von Grundstücken im Haupteinkaufsbereich, die Ansiedlung von Magneteten, sowie die Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Hanauer Landstraße, die Aufpflasterung und Möblierung des Haupteinkaufsbereiches und mehr Stellplätze, zudem der Ersatz des Bahnüberganges der St 2805. Mit dem Bau der sogenannten K-Trasse 2007 wurden der Verkehrsablauf und die -sicherheit erhöht. Weiterhin sind für den historischen Ortskern Gestaltungsprinzipien entstanden. Der Ortsentwicklungsplan hatte die Zielsetzung den innerörtlichen Verhältnissen und den landschaftlich geprägten Rändern Vorrang zu geben.

1995 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan (Büro Dipl.-Ing. Wolfgang und Martin Schöffner) für den Bereich der Hanauer Landstraße (Bundesstraße B 8) mit der Zielsetzung der Neugestaltung aufgestellt.

Aufgrund der Siedlungstätigkeiten der letzten Jahrzehnte und der begrenzten Gemarkungsfläche wurde eine Neuaufstellung bzw. Aktualisierung des Entwicklungskonzepts notwendig, weshalb in den Jahren 2016 und 2018 ein städtebauliches Ortsentwicklungskonzept mit Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie und integriertem Einzelhandels- und Verkehrsgutachten durch die Büros arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner, BBE Handelsberatung GmbH und Obermeyer Planen + Beraten GmbH erarbeitet wurde.

*Aufbauend auf einer umfassenden Bestandsanalyse und in Hinblick auf die dicht besiedelte Siedlungsstruktur, mit den teilweise widersprüchlichen und konkurrierenden Nutzungen, war es das Ziel der Kommune Kahl a.Main durch eine Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie Lösungsansätze für die zukünftige Siedlungsentwicklung aufzuzeigen. Dabei standen sowohl Aspekte der Nachverdichtung und Weiterentwicklung von Wohngebieten der 1950er und 1960er Jahren, als auch Ideen für die innerörtliche Verkehrsentwicklung unter Priorisierung des öffentlichen Nahverkehrs und der Nahmobilität im Fokus.*

*Als Fazit des Einzelhandelsgutachten wurde der Ausbau der wohnungsnahen Versorgung und des ergänzenden kleinteiligen Angebotes im täglichen Bedarf und im Verkehrsgutachten die Förderung des Fuß- und Radwegeverkehrs ermittelt. Hinsichtlich der Innenentwicklung / Nachverdichtung sollten demnach die Aktivierung von Baulücken, Nachverdichtung im Bestand, Konversion, die Ergänzung einseitiger Erschließung sowie die Schaffung zusätzlicher Angebote im Fokus stehen.*

*So wurden drei Schwerpunktbereiche (Kahl Nord, Kahlaue, Kahl Süd) festgelegt sowie insgesamt 27 integrierte Maßnahmenkomplexe erarbeitet, die jeweils wichtige Themen der Verkehrs- und Nachverdichtungskonzepte enthalten.*

*Darüber hinaus wurde die Ausweisung zweier möglicher Sanierungsgebiete (Ortskern, Bahnhof / Christnersee) vorgeschlagen“.*

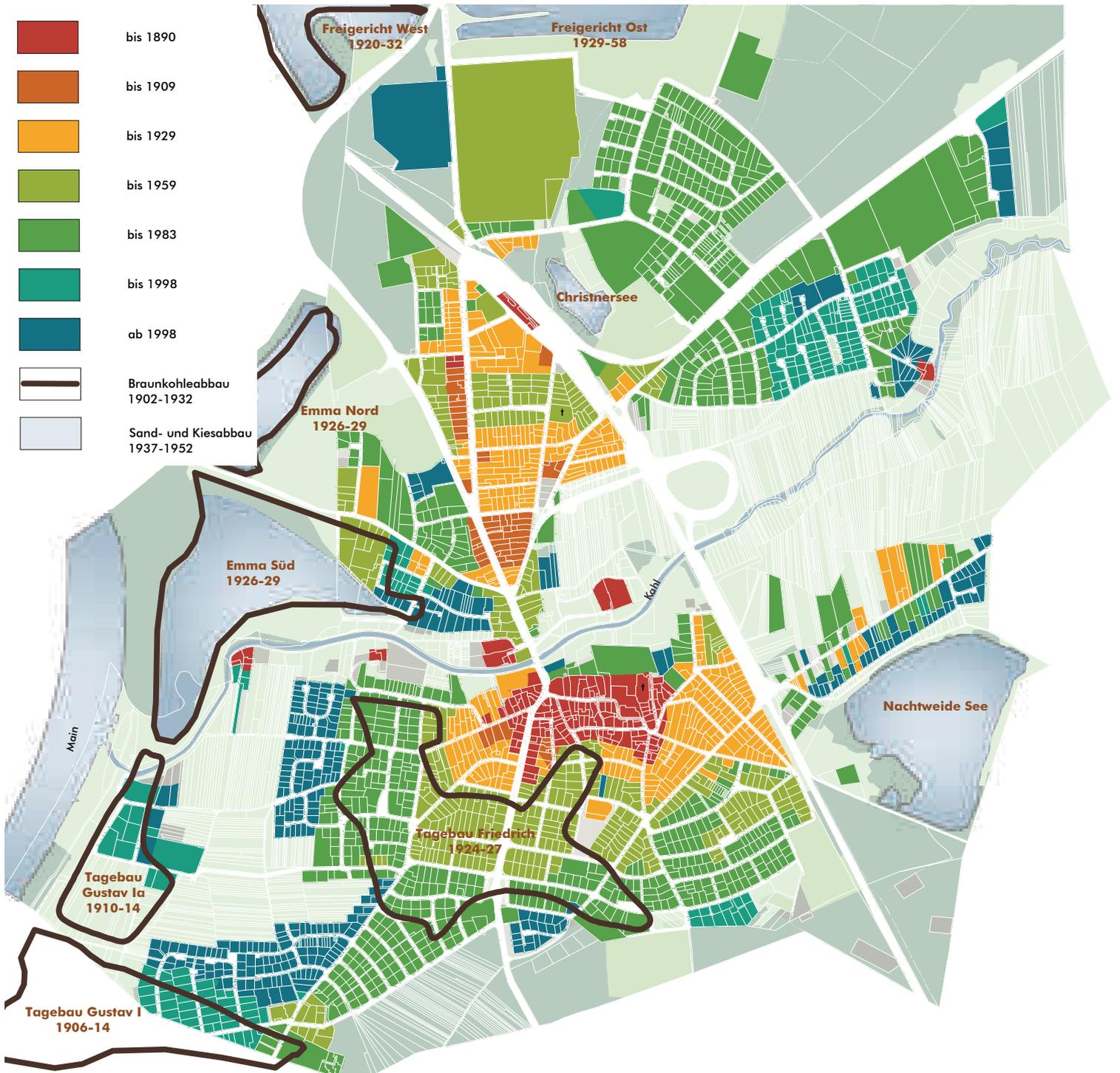


Abb. 4: Siedlungsentwicklung

## 4.2 Siedlungsstruktur

Kahl a.Main hat zwei Ortsteile - den Hauptort Kahl am Main und den Ortsteil Schloss Emmerichshofen, umgeben von Wäldern und den Flussauen entlang von Main und Kahl.

1854 entstand ein Bahnanschluss an die Linie Aschaffenburg – Hanau. Seit dieser Zeit entwickelte sich die Siedlungsstruktur zwischen Dorfkern und neuem Bahnhof. 1898 wurde mit dem Bau der Kahlgrundbahn von Kahl über Alzenau bis Schöllkrippen begonnen.

In der ersten historischen Karte von 1856 ist der Altort im Kahlgrund sowie die der Bahnhof und die Mühlen zu erkennen. Das alte Ortsbild zeigt sich noch in zwei Straßenzügen. Hessische Hofstrukturen mit Quergebäuden und giebelständige Häuser charakterisieren die Torgasse und Hauptstraße. Saniertere sowie unsanierte Fachwerkhäuser sind hier zu finden, die teilweise entsprechend ihres historischen Wertes als Baudenkmale festgesetzt sind. Eine Besonderheit in Kahl a.Main sind auch die Ziegelhäuser.

Bis heute befinden sich die zentralen Einrichtungen der Gemeinde im Altort und entlang der Hauptverkehrsachsen. Entsprechend ist hier auch bis heute eine vergleichsweise dichte Bebauung vorhanden.

Im Zuge des Braunkohleabbaus und der damit verbundenen Zuwanderung von Arbeitskräften entwickelten sich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts die Siedlungsschwerpunkte Richtung Norden und Osten zu den Bahngleisen.

Die umfangreichsten Siedlungserweiterungen erfolgten dann in den 1970er und 1980er Jahren: Der Siedlungsbereich vergrößerte sich weiter Richtung Süden sowie nördlich und südlich der Alzenauer Straße. Auffallend ist die umfangreiche Wiederverfüllung ehemaliger Tagebauflächen, die zu Baugebieten entwickelt wurden.

Die größere verarbeitende Industrie kam im Jahr 1943 mit den MATRA-Werken (heute Linde) nach Kahl, 1955 gefolgt von den Kopp-Werken (elektrische Geräte), die sich standortnah zum Bahnhof angesiedelt haben.

Die neuesten Erweiterungen fanden an den Ortsrändern statt: Neben Entwicklungen im Bereich „Prischoß“ und „Mainfeld“ erfolgte zuletzt u. a. auch eine Neuordnung des Gebiets am „Bruckfeld“. Die jüngsten Neubaugebiete weisen dabei eine vergleichsweise geringere bauliche Dichte auf.

Prägend für die Entwicklung Kahls war auch die touristische Ausrichtung der Gemeinde, die in den 1970 Jahren einsetzte. Südlich des Schlosses Emmerichshofen um den Lindensee, den Weihertannensee und den Freigerichter See (Ostsee) entstand so bspw. zwischen 1970 und 1985 in drei Bauabschnitten eine Feriensiedlung, die auf das Konzept eines skandinavischen Landschafts- und Siedlungsmodells des Architekten Schellmann als Folgenutzung des Kiesabbaus zurückzuführen ist. Dieses Konzept der offenen Siedlung einheitlich gestalteter Gebäude in einer natürlichen Landschaft konnte durch die besondere Bodenpolitik (Erbpacht mit Hauseigentum) nahezu unverändert erhalten bleiben. Darüber hinaus bestehen u. a. mit zwei Campingplätzen (am Freigerichter See (Ostsee) und am Mainufer) weitere umfassende touristische Angebote.

Aus der räumlichen Verteilung und Bewertung der erhobenen Innenentwicklungspotenziale im Rahmen der Ortsentwicklung sowie der historischen Siedlungsentwicklung lassen sich in Kahl drei verschiedene räumliche Bereiche abgrenzen: Neben dem Ortskern mit dem Altort und den Siedlungsgebieten, die bis zum zweiten Weltkrieg entstanden sind, werden die Nachkriegssiedlungen der 1950er bis 1970er bzw. frühen 1980er Jahre sowie die anschließenden Siedlungserweiterungsphasen seit den 1980er Jahren unterschieden.

### Zusammenfassende Bewertung:

- Die dicht besiedelte Siedlungsfläche hat sich konzentriert um den Ortskern entwickelt und ist vom Verkehr (Bahn, Straßen) geprägt.
- Durch die Lage am Verdichtungsraum Rhein-Main ist ein deutlicher Siedlungsdruck nachweisbar.
- Aufgrund der engen Gemarkungsgrenzen, des hohen Waldanteils und der Wasserflächen ist eine weitere Siedlungsentwicklung nur begrenzt möglich.
- Weitere Einschränkungen der Siedlungserweiterung durch die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes, des Überschwemmungsgebiets der Kahl sowie ökologisch wertvoller Bereiche.
- Dichte an Freizeitschwerpunkten, Gastronomieangeboten und sozialen Einrichtungen, die über das gesamte Gemeindegebiet nahezu gleichmäßig verteilt sind.

Abb. 5: St. Margareta  
Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2023



Abb. 6: Wasserturm  
Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2017



## 4.3 Bauflächen

### Bestand an Gebäuden und Wohnungen:

Quelle: Statistik kommunal  
2023, Gemeinde Kahl am Main,  
09 671 134

In der Gemeinde Kahl a. Main gab es im Jahr 2022 2.369 Wohngebäude. Die Zahl der Wohngebäude mit einer Wohnung lag zum selben Zeitpunkt bei 1.528. Die überwiegende Zahl des Wohngebäudebestandes in Kahl a. Main sind demnach mit ca. 65 % Einfamilienhäuser.

Dies zeigt sich auch an der Zahl der Räume je Wohnung: Ein Großteil der Wohnungen im Gemeindegebiet, nämlich gut 75 %, besitzt vier oder mehr Räume. Kleinere Wohnungen sind deutlich unterrepräsentiert: Im Jahr 2022 hatten lediglich gut 2 % der Wohnungen einen sowie 6 % 2 Räume.

Wie schon die Auswertung der Bevölkerungs- und Altersstruktur lassen auch diese Statistiken den Schluss zu, dass in Kahl a. Main die soziologische Struktur durch Familien geprägt ist, die zunächst mit ihren Kindern im eigenen Einfamilienhaus wohnen. Nach dem Auszug der Kinder in eine eigene Wohnung verbleiben die Eltern im gemeinsamen Haus. Die Wohnfläche pro Person lag im Jahr 2022 bei ca. 50,0 m<sup>2</sup> und damit leicht unter dem bundesweiten Durchschnitt von ca. 55,4 m<sup>2</sup> (Zensus 2022).

In den vergangenen 20 Jahren nahm die Zahl der Wohngebäude stetig zu (2022 gegenüber 2002 Zunahme um ca. 15 %). Die Zahl der Wohnungen stieg im gleichen Zeitraum um ca. 13 %, die Wohnfläche um etwa 25 %. Neugebaute Wohngebäude / Wohnungen verfügen demnach über eine deutlich größere Wohnfläche. Dies entspricht dem allgemeinen Trend des zunehmenden Wohnflächenbedarfs der Bevölkerung.

Die Entwicklung des Neubaus von Wohngebäuden ist seit dem Jahr 2015 recht unterschiedlich. Die höchste Zahl an Neubauten wurde u. a. im Jahr 2015 mit 27 und im Jahr 2022 mit 23 neuen Wohngebäuden erreicht, im Jahr 2021 wurden nur 7 Neubauten errichten.

Ein erhöhtes Leerstandsrisiko besteht für 346 Wohngebäude, ca. 16 %, des Bestandes von 2.188 Einfamilienhäuser mit 1-2 Vollgeschossen. Dazu wurden alle Gebäude erfasst, in denen Gebäude mit maximal zwei mit Erstwohnsitz gemeldeten Bewohnern über 70 Jahre leben. Die leerstandsgefährdeten

Quelle: Ortsentwicklung Kahl  
a.Main, Städtebauliche Planung  
mit Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie (MuNS) sowie  
integriertem Einzelhandels- und  
Verkehrsgutachten, arc.grün land-  
schaftsarchitekten.stadtplaner.  
gmbh / BBE Handelsberatung  
GmbH / OBERMEYER Planen +  
Beraten GmbH, 2018

Gebäude sind im gesamten Gemeindegebiet verteilt.

### Wohnbauflächen:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 10.10.2000 sind 63,10 ha Wohnbauflächen **südlich der Kahlaue** und **westlich der Bahnlinie** dargestellt, die nur von Mischbauflächen bzw. Mischgebieten im Altort bzw. beidseitig entlang der Bundesstraße B 8 unterbrochen werden. Weitere 7,29 ha Wohnbauflächen sind **östlich der Bahnlinie** sowie **nördlich der Kahlaue** 8,97 ha westlich und 20,29 ha **östlich der Bahnlinie** dargestellt.

Für die Wohnbauflächen **südlich der Kahlaue** und **westlich der Bahnlinie** wurden die Bebauungspläne „Ortsmitte I“ und „II“, „Schillerstraße“, „Richard-Wagner-Straße“, „Kirchwegtannen“, „Seligenstädter Weg“, „Kimmelsteich“ sowie die Bebauungspläne „Mainlande 1 - 4“, für die Wohnbauflächen **südlich der Kahlaue** und **östlich der Bahnlinie** der Bebauungsplan „Prischoß“ aufgestellt.

**Nördlich der Kahlaue** beschränken sich Wohnbauflächen **östlich der Bahnlinie** auf das Gebiet „Heide“ sowie den Bereich „Sandmühle“ (Bebauungspläne „Heide“, „ehemaliges Gewerbegebiet Heeg“, „Ochsensee“, „An der Sandmühle“). Für die Wohnbauflächen **nördlich der Kahlaue** und **westlich der Bahnlinie** wurden die Bebauungspläne „Bruckfeld“, „Zwischen Hanauer Landstraße & Poststraße“, „Zwischen Hanauer Landstraße & Spessartstraße“ sowie „Am Vogelpark“ aufgestellt.

Alle Gebiete sind heute weitgehend bebaut, nur in folgenden Bereichen sind noch insgesamt 45 Baulücken vorhanden:

- 1 Baulücke im Bereich Heide
- 1 Baulücke im Bereich Seligenstädter Weg
- 23 Baulücken im Bereich Mainfeld 1-4
- 3 Baulücken im Bereich Ochsensee
- 1 Baulücke im Bereich Sandmühle
- 15 Baulücken im Bereich Prischoß
- 1 Baulücke im Bereich Bruckfeld - Ehrlichgärten

Außerhalb von Bebauungsplänen sind noch insgesamt 6 Baulücken vorhanden:

- 2 Baulücken nördlich des Friedhofes
- 2 Baulücken im Bereich Prischoß
- 2 Baulücken im Bereich Ochsensee

(siehe S. 80, Abb. 17 Baulücken)

Weitere unbebaute Wohnbauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan 2,19 ha südlich des „Sandmühlwegs“ sowie 1,65 ha westlich der Bahngleise, südlich der „Alzenauer Straße“ und oberhalb der Fallermühle dargestellt. Für diese Flächen existiert noch keine verbindliche Bauleitplanung; die Flächen sind noch nicht erschlossen.

Darüber hinaus erfolgen Anpassungen an jüngste verbindliche Bauleitplanung von Wohngebieten im Bereich Vogelpark (Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan: Grünfläche) sowie Bruckfeld-Erlichgarten (Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan: Gewerbegebiet).

### Gemischte Bauflächen:

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind vor allem entlang der Verkehrswege und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbegebieten großflächig gemischte Bauflächen dargestellt. Für einen Großteil davon besteht keine Unterscheidung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung.

Im Süden befinden sich gemischte Bauflächen entlang der Aschaffenburger Straße und im Bereich der Ortsmitte sind darüber hinaus Bereiche als Mischgebiet dargestellt.

Im Nordwesten sind großflächig gemischte Bauflächen entlang der Hanauer Landstraße und der Krotzenburger Straße dargestellt, lediglich im Bereich der Bebauungspläne „Bruckfeld“, „Zwischen Hanauer Landstraße“ und „Spessartstraße“ und „Zwischen Hanauer Landstraße“ und „Poststraße“ mit der Differenzierung als Mischgebiet.

Im östlichen Siedlungsgebiet sind Mischgebiete entlang der Alzenauer Straße und dem Gewerbegebiet Kahl-Ost dargestellt.

Im Bereich Prischof im südöstlichen Siedlungsgebiet sind im Bereich der Bahngleise Mischgebiete und auch das einzige Dorfgebiet in der Gemeinde in der Nähe des dort befindlichen landwirtschaftlichen Anwesens (Pferdehof) dargestellt.

Die gemischten Bauflächen im Gemeindegebiet von Kahl a. Main sind bereits überwiegend bebaut. In den Ortslagen bestehen nur vereinzelt Baulücken und Bauflächenpotentiale, die für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Eine genauere Betrachtung dieser Bauflächenpotentiale erfolgt in Kapitel C.4.8.6.

Folgende insgesamt 5 Baulücken im Bereich von Bebauungs-

plänen sind vorhanden:

- 3 Baulücken im Bereich oberhalb Sandmühle
- 2 Baulücken im Bereich Ehrlichgärten

Außerhalb von Bebauungsplänen sind insgesamt 4 Baulücken vorhanden:

- 1 Baulücke östlich der Odenwaldstraße
- 2 Baulücke im Bereich Prischob
- 2 Baulücken im Bereich Prischob

Darüber hinaus sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde im Außenbereich im Bereich Sandmühle noch 1,25 ha unbebaute gemischte Bauflächen dargestellt.

### Gewerbliche Bauflächen:

Im Gemeindegebiet von Kahl sind folgende Gewerbegebiete dargestellt:

- Gewerbegebiet nördlich Bergwerkstraße
  - Branchen: Einzelhandel
  - keine verbindliche Bauleitplanung
  - Flächengröße: ca. 0,62 ha westlich Aschaffener Straße, 0,16 ha westlich Aschaffener Straße,
- Gewerbegebiet Weiherbrücke im Norden
  - Branche: Produktion
  - Ausweisung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan „Weiherbrücke“ im Jahr 1999
  - Flächengröße: ca. 5,16 ha
- Gewerbegebiet Linde im Norden
  - Branche: Produktion
  - Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Logistikzentrum Linde“, Aufstellungsbeschluss vom 29.03.2022
  - Flächengröße: ca. 11,73 ha
- Gewerbegebiet Kahl Ost
  - Branchen: Produktion
  - keine verbindliche Bauleitplanung (GE „Ochensee“ - nicht rechtskräftig)
  - Flächengröße: ca. 59,50 ha
- Gewerbegebiet Lange Hecke im Osten

- Branchen: Produktion, Handwerk, Handel und Dienstleistungen
- Ausweisung als Gewerbegebiet / Industriegebiet im Bebauungsplan „Lange Hecke“ im Jahr 1991, Überlegungen zur Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans nach Osten (Bebauungsplan „Lange Hecke II“, nicht rechtskräftig) wurden eingestellt
- Flächengröße: ca. 4,48 ha

Darüber hinaus existieren gewerbliche Nutzungen im Bereich der Mischgebiete, insbesondere entlang der Alzenauer Straße im Osten Kahls, sowie vereinzelter gewerblicher Bauflächen. Aufgrund eines Bauantrages mit Nutzungsänderung im südlichen Anschluss an die Feuerwehr hat der Bau- und Umweltausschuss am 24.05.2022 beschlossen, den Bereich in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Mischgebiet darzustellen.

Die ehemaligen Gewerbeflächen des Sägewerk Zeiger wurden entsprechend dem aktuellen Bestand als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

## Sonderbauflächen

Im nördlichen Plangebiet sind weiträumige Flächen um den Weihertannensee und Lindensee als Sondergebiet - Wochenendhausgebiet dargestellt. Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Weihertannensee“ und „Birkeneck“ umfassen dieses Sondergebiet.

Nach Süden schließt das großflächige Sondergebiet Camping am Ostufer des Sees „Freigericht Ost“ an. Hier befindet sich der Campingplatz Kahl a.Main.

## Gemeinbedarf:

Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in Kahl wie folgt vorhanden:

- Kindergarten Heide (Stephanusgemeinschaft Kahl) in der Freigerichter Straße
- Kindergarten Sonnenschein (Stephanusgemeinschaft Kahl) in der Austraße
- Kindergarten Wiesenweg (Stephanusgemeinschaft Kahl) im Wiesenweg

Abb. 7: Rathaus  
Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2017



Abb. 8: Volkshochschule  
Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2015



- Pavillon-Kindergarten (Stephanusgemeinschaft Kahl) in der Richard-Wagner-Straße 26 (im Flächennutzungsplan vom 10.10.2020 nicht als Gemeinbedarfsfläche dargestellt)
- KITA Wurzelhaus (Stephanusgemeinschaft Kahl)
- Kirche St. Margareta in der Ortsmitte am Pfarrer-Lippert-Platz
- Kapelle am Ende der Straße „Zum Kapellchen“
- Paul-Gerhardt-Schule (private Grund-, Mittel- und Wirtschaftsschule) mit Turnhalle in der Freigerichter Straße
- Kaldaha-Grundschule in der Ortsmitte am Pfarrer-Lippert-Platz mit Turnhalle und Hallenbad
- Volkshochschule in der Ortsmitte am Pfarrer-Lippert-Platz
- Waldseehalle in der Hanauer Landstraße
- Freiwillige Feuerwehr in der Hanauer Landstraße
- Bibliothek in der Ortsmitte am Pfarrer-Lippert-Platz
- Rathaus in der Aschaffener Straße
- Festhalle in der Jahnstraße
- Vereinsheim (Billiardheim) in der Hanauer Landstraße

Die Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind im Flächennutzungsplan vom 10.10.2000 bereits dargestellt und werden als Gemeinbedarfsflächen übernommen.

Die Liborius-Wagner Kirche sowie die evangelische Kreuzkirche in der Bahnhofstraße sind bzw. werden profaniert und werden einer neuen wohnbaulichen Nutzung zugeführt.

Die Verteilung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs in Kahl unterstreicht zum einen die Funktion der Ortsmitte als „Versorgungsschwerpunkt“ und zentrale Anlaufstelle im Gemeindegebiet: Hier sind mit der Verwaltung, einem Kindergarten, (Volkshoch-)Schule und Bibliothek wesentliche öffentliche Einrichtungen angesiedelt. Gleichzeitig sind weitere wichtige Einrichtungen, wie Kindergärten, auch über das Siedlungsgebiet verteilt vorhanden, sodass auch eine dezentrale Versorgung mit kurzen Wegen sichergestellt ist.

Die Gemeinde Kahl verfügt über Grund-, Mittel- und Wirtschaftsschule. Weiterführende Schulen befinden sich u. a. in Alzenau.

Die Gemeinde verfügt in den vorhandenen Kinderkrippen und Kindergärten über 13 Kleinkind- und 14 Regelgruppen.

### Zusammenfassende Bewertung:

- Eine Anpassung und Rücknahme der Wohn- und Mischbauflächen, die als Potenziale für eine zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen, sind im Hinblick auf eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung erforderlich. Hier spielen die Aspekte der Landschaftsverträglichkeit, der Minimierung des Landschaftsverbrauchs, der Zielsetzung einer kompakten Siedlungsentwicklung sowie der Minimierung der Folgekosten von Wohn- und Mischbaugebieten und zugunsten einer Entwicklung der Innenpotentiale eine Rolle.
- Der Aktivierung der bestehenden Baulücken kommt eine besondere Bedeutung zu.
- Die Zahl der Wohngebäude und die Zahl der Wohnungen sind in den letzten 20 Jahren um ca. 14 % gestiegen. Damit einher ging sowohl eine gestiegene Bevölkerungszahl, als auch der gestiegene Bedarf an Wohnfläche pro Person.

## 4.4 Öffentliche Grünflächen

Im Gemeindegebiet von Kahl a. Main sind ca. 43,87 ha Grünflächen mit den Funktionen Erholung, Gesundheit, Klima und Biodiversität vorhanden. Davon sind:

- Parkanlage Schloss Emerichshofen  
Im Bereich Schloss Emerichshofen ist die Parkanlage als private Grünflächen in einer Größenordnung von 38.713 m<sup>2</sup> vorhanden.
- Waldfriedhof in der Friedhofstraße  
Im Gemeindegebiet ist insgesamt ein Friedhof in einer Größenordnung von 26.890 m<sup>2</sup> vorhanden.
- Gartenanlagen
  - Dauerkleingärten beiderseits der Kahl zwischen der „Unteren Fallermühle“ und der „Schäferei-Mühle“
  - Dauerkleingärten nördlich der „oberen Fallermühle“

Im Gemeindegebiet sind insgesamt Dauerkleingärten in einer Größenordnung von 14.260 m<sup>2</sup> vorhanden.

- Spielplätze: In Kahl gibt es Spielplätze an 8 Standorten sowie einen Vita Parcour
  - „Schweriner Straße“,
  - „Obere Insel“,
  - Kahlau „Kaldaha Schule“
  - „Kiefernweg“,
  - „Sandmühlweg“,
  - „Holunderweg“,
  - „Prischoßstraße“
  - „Bürgermeister Will Weg / Schwanenufer“
  - „Richard Wagner Straße“
- Bolzplätze
  - in der Königsberger Straße (Vita Parcour)
  - in der Auestraße (Nähe Kläranlage)

Im Gemeindegebiet sind insgesamt Spiel- und Bolzplätze in einer Größenordnung von 18.255 m<sup>2</sup> vorhanden.

- Sportplätze/-anlagen

Abb. 9: Spielplatz im Holunderweg

Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2015



- Zwei Rasenplätze (Haupt- und Trainingsplatz) des FC Viktoria 1913 Kahl am Main im Südosten
- zwei Rasenplätze (Haupt- und Trainingsplatz) des DJK Kahl 1956 im Bereich des Christnersees,
- ein Rasenplatz, ein Hartplatz sowie eine Turnhalle (Waldseehalle) des Turnverein 1884 Kahl e.V. im Westen Kahls
- Tennisanlage des Tennisklub Kahl e.V. in der Königsberger Straße mit neun Freiplätzen, einem MidCourtplatz, einem Kleinfeldplatz sowie einer Tennishalle
- Im Gemeindegebiet sind insgesamt Sportplätze/-anlagen in einer Größenordnung von 60.890 m<sup>2</sup> sowie eine Tennisanlage mit 23.327 m<sup>2</sup> vorhanden.

Die öffentlichen Grünflächen sind im Flächennutzungsplan vom 10.10.2000, bis auf den Spielplatz im Holunderweg und die Bolzplätze am Vita-Parcours und in der Austraße (Nähe Kläranlage), als Grünflächen dargestellt.

#### Zusammenfassende Bewertung:

- Das Gemeindegebiet weist eine gute Ausstattung mit öffentlichen Spiel- und Sportflächen, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen auf.
- Eine ausführliche Bedarfsanalyse erfolgt in Kapitel D.7.3.3

## Zusammenfassende Bewertung:

- Das Gemeindegebiet weist eine gute Ausstattung mit öffentlichen Spiel- und Sportflächen, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen auf.
- Eine ausführliche Bedarfsanalyse erfolgt in Kapitel D 7.3.4

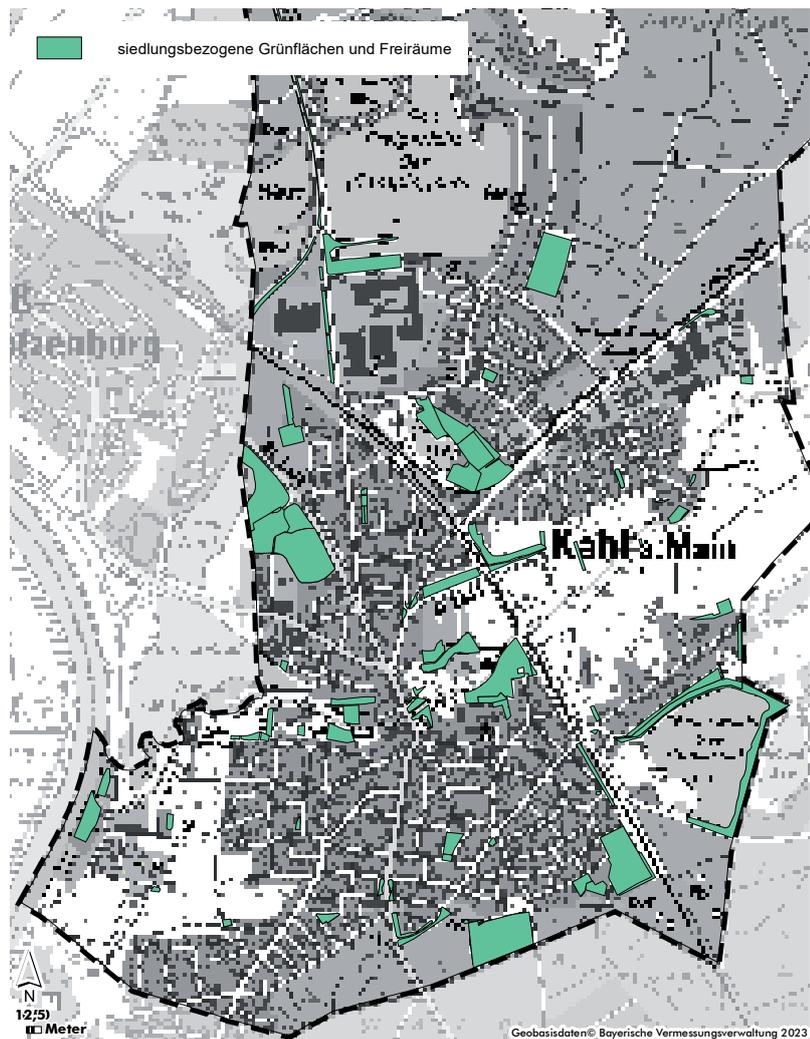


Abb. 10: Grünflächen und Freiräume im Gemeindegebiet

## 4.5 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung:

Im Südosten der Gemarkung liegen die gemeindlichen Fassungsanlagen für die Trinkwassergewinnung mit 5 Brunnen im Waldgebiet beiderseits der Bahnlinie. Die Gemeindewerke Kahl Versorgungsgesellschaft mbH versorgen die Bevölkerung von Kahl und einen Teil der hessischen Nachbargemeinde Großkrotzenburg mit Trinkwasser aus den eigenen Brunnen. Das so geförderte Grundwasser wird im Wasserwerk aufbereitet und im Hochbehälter in Alzenau (Wasserlos) zwischengespeichert. Von dort aus gelangt es über das rund 45 km Versorgungsnetz in alle Kahler Haushalte und Gewerbebetriebe.

Zum Schutz der Trinkwasserversorgung wurde um den Bereich der Tiefbrunnen ein Wasserschutzgebiet festgesetzt (vgl. Kap. 3.4). Das insgesamt ca. 225 ha große Wasserschutzgebiet Kahl a.Main wurde im Jahr 2013 erweitert und erstreckt sich auf über 66 ha auf Kahler Gemarkung. Östlich grenzt das Wasserschutzgebiet Alzenau i. Ufr. an.

Ein weiteres Trinkwasserschutzgebiet, das insgesamt über 807 ha große Wasserschutzgebiet Hanau, festgesetzt im Jahr 1968, erstreckt sich über 593 ha in den nördlichen Wäldern mit der Schutzzone III bis an den nördlichen Siedlungsrand von Kahl.

Die Abgrenzung der Wasserschutzgebiete ist aus Abbildung 11 ersichtlich.

### Stromversorgung:

Die Gemeindewerke Kahl Versorgungsgesellschaft mbH ist der lokale Stromversorger im gesamten Ortsnetzbereich von Kahl. Im Südosten wird das Gemeindegebiet durch eine 20 KV Hochspannungsleitung der Gemeindewerke durchquert.

Im nördlichen Randbereich der Gemarkung verläuft eine 380 KV-Hochspannungsfreileitung und in 45 m Abstand nördlich eine 220 KV-Hochspannungsleitung der Tennet Deutschland.

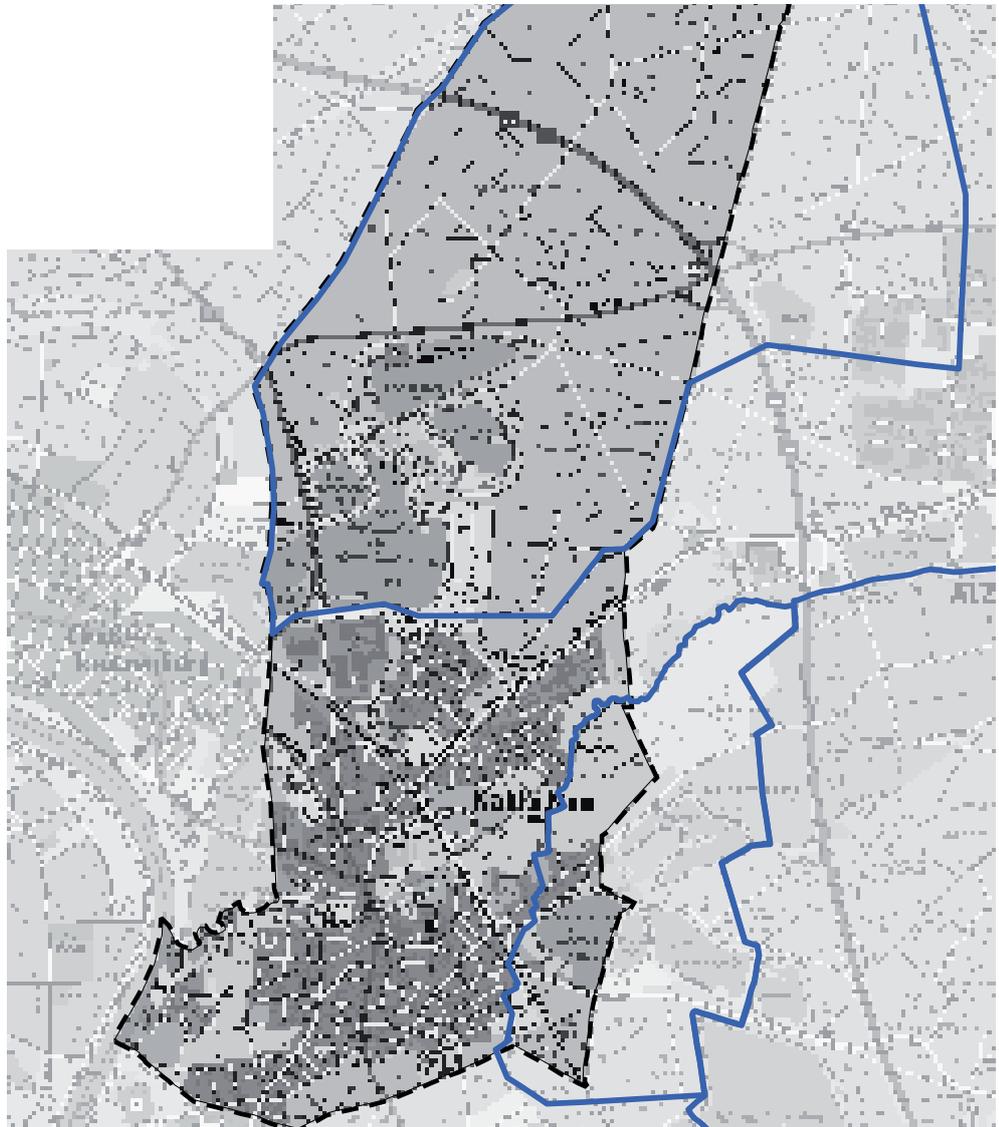


Abb. 11: Wasserschutzgebiete im Gemeindegebiet (festgesetzt)  
Quelle: WASSERWIRTSCHAFTSAMT Aschaffenburg 2023

### Erneuerbare Energien:

Im Gemeindegebiet Kahl existieren mit Ausnahme von Photovoltaikdachflächen keine Anlagen zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien, wie Windkraft-, Sonnenkraft- oder Biomasseanlagen. Auf dem Gebiet der regenerativen Energien ist die Gemeindewerke Kahl Versorgungsgesellschaft mbH Eigentümerin von 18 PV-Anlagen auf Trafostationen sowie auf Gebäuden der Gemeindewerke und im Ortsbereich mit

einer Gesamtleistung von 166,015 kWp. Die Gemeindewerke betreiben u. a. Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Kal-daha-Schule, der Gemeindewerke, des Schützenhauses und im Vogelpark. Ca. 170 hauptsächlich private Photovoltaikanlagen produzieren Strom, hier bestehen weitere Potenziale in einem Ausbau der Photovoltaikdachflächenanlagen. Diese sollten vorzugweise außerhalb der für das Ortsbild bedeutenden Altortbereiche Verwendung finden.

Kahl a.Main besitzt eine sehr gute Lage für Erdwärmesonden, es werden circa 30 Gebäude durch diese beheizt.

Aufgrund des vergleichsweise geringen Anteils an landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde Kahl, sind die Potenziale zur Energieerzeugung aus Biomasse im Gemeindegebiet begrenzt.

Potenziale für Photovoltaikfreiflächenanlagen würden für Kahl grundsätzlich entlang der Verkehrsachsen (Bahn / Autobahn), die durch das Gemeindegebiet verlaufen, bestehen. Da diese jedoch entweder durch Waldflächen (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet / Landschaftsschutzgebiet), durch Siedlungsflächen oder die sensiblen Bereiche der Kahlaue führen, stehen nur eingeschränkt Flächen zur Verfügung.

Laut „Gebietskulisse Freiflächen Photovoltaikanlagen“, Region Bayerischer Untermain (1) befinden sich lineare Flächen mit geringen Raumwiderstand nur im südlichen Anschluss an die Gewerbeflächen östlich des Mains. .

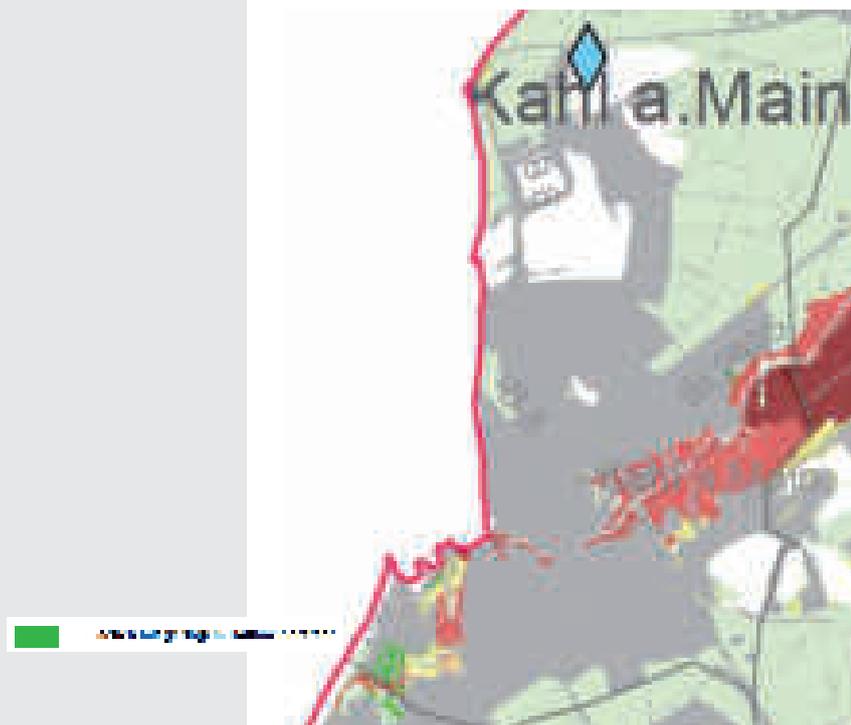


Abb. 12: Gebietskulisse Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Quelle: REGIERUNG VON UNTERFRANKEN. HÖHERE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE, (2021): Steuerung von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen in Unterfranken. Planungshilfe für Städte, Gemeinden und Projektträger, Stand 22.02.2022

Gebiete für Windkraftanlagen wurden aufgrund geringer Windhöflichkeit (mittlere Windgeschwindigkeit < 4,5 m/s in 130 m Höhe) in der Gebietskulisse Windkraft (Energie-Atlas Bayern) nicht untersucht.

In der Gemeinde gibt es vier öffentliche Standorte für Ladesationen

- Rathaus Kahl (seit 2013), max. 11 kw Ladeleistung
- Campingplatz, max. 22 kw Ladeleistung
- Waldseehalle, max. 22 kw Ladeleistung
- Bahnhof, max. 22 kw Ladeleistung

### Gasversorgung:

Gasversorger im Gemeindegebiet ist die Energieversorgung Main-Spessart, Netzbetreiber die Mainova. Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Gas-Hochdruckleitung der Mainova mit zwei Übergabestationen. Eine Versorgung der Haushalte in der Gemeinde Kahl a.Main mit Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Main-Spessart GmbH gegeben.

Im Nahbereich zu der nördlichen Grenze des Gemeindegebietes befinden sich eine Erdgasleitung der GASCADE Gas-transport GmbH sowie eine LWL-Kabel der SEFE Energy GmbH.

### Telekommunikation:

Das Gemeindegebiet von Kahl am Main ist an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich kein Sende-/Empfangsmast.

### Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindeeigene Kläranlage (mit Erweiterungsflächen im FNP) (aktuell ausgelegt auf bis zu 15.000 Einwohner). Seit 1. Januar 2000 ist der Eigenbetrieb „Abwasserwirtschaft Kahl“ für den Betrieb der Kläranlage und die gesamte Kanalisation im Ortsbereich zuständig. Die Kläranlage in der Austraße ist eine mechanisch-biologisch-chemische Anlage, bei der die dritte Reinigungsstufe (Denitrifikation und Entphosphatierung) Ende

1998 in Betrieb genommen wurde.

Mit Ausnahme der Gebäude im Bereich der Lohmühle sind alle Baugebiete über die Kanalisation an die Kläranlage angeschlossen. Zwei Regenrückhaltebecken (Fangbecken) wurden im Rohrgraben und im Schäferewiesenweg erstellt.

Bei der Höhenlage und Ausbildung der Keller und bei der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten ist zu berücksichtigen, dass in den Tallagen mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen ist. Außerdem ist auf dichte Kanäle, Kanalisationsbauwerke und Hausanschlusskanäle zu achten. Am Rande des Überschwemmungsgebietes ist bei Hochwasser mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen. Lagerbehälter für wassergefährdende Stoffe sind daher gegen Auftrieb zu sichern.

### Abfallbeseitigung:

Für Abfallbeseitigung und Kreislaufwirtschaft stehen im Gemeindegebiet Kahl folgende Flächen zur Verfügung:

- Recyclinghof (Bauhof): Am Christnersee
- Erdaushubdeponie, Bauschutt- und Altholzrecyclinganlagen: an der Staatsstraße 2305 zwischen Kahl und Alzenau neben Autobahnanschlussstelle A 45 (Alzenauer Gemarkung)
- Grünschnittannahmepplätze:
  - Viktoria-Sportplatz (Goethestraße)
  - Recyclinghof (Bauhof): Am Christnersee
  - Firma CUP Recycling GmbH, An der Staatsstraße 2305 zw. Kahl und Alzenau, (neben A 45, Anschlussstelle Alzenau Nord)
- Standorte der Altglas- und Altkleidercontainer:
  - Austraße, an der Kläranlage
  - Viktoria-Sportplatz, Goethestr. 48
  - Zur Sandmühle, neben Seniorenresidenz, zw. Haus-Nr. 2 und 4
  - Parkplatz zur Oberen Fallermühle / Am Glockenzehnt
  - Freigerichter Straße, am Bauhof

Die Abfallbeseitigung für die Gemeinde Kahl a. Main erfolgt durch Entsorgungspartner des Landkreises Aschaffenburg.

### Zusammenfassende Bewertung:

- Die Versorgung der Gemeinde Kahl am Main mit Wasser, Strom und Gas sowie die Entsorgung von Abwasser und Abfall aus dem Gemeindegebiet sind über die vorhandenen Leitungs- und Kanalnetze sowie die Einrichtungen der Ver- und Entsorgung ausreichend gewährleistet.
- Das Gemeindegebiet eignet sich nur eingeschränkt für Freiflächenphotovoltaikanlagen.

## 4.6 Verkehr

### 4.6.1 Schienenverkehr

Kahl a.Main verfügt über einen Bahnknotenpunkt: Über den Kahler Bahnhof ist die Gemeinde sowohl an die Kahlgrundbahn, als auch an das Schienennetz der Deutschen Bahn in die Richtungen Frankfurt am Main und Aschaffenburg angebunden.

### 4.6.2 Straßennetz

Kahl a.Main ist über die Staatsstraßen St 2305, St 2805, St 3308 und St 3309 an das **überörtliche Straßennetz** angebunden.

Die Bundesautobahn A 45, an die die Gemeinde u. a. über die Anschlussstellen 44 Alzenau-Nord und 45 Alzenau-Mitte direkt angebunden ist, durchquert das nördliche Gemeindegebiet von Ost nach West. Über die Bundesautobahn A 45 besteht weiter Anschluss an die Bundesautobahn A 3 im Süden und damit zum Oberzentrum Aschaffenburg sowie im Nordwesten an die Bundesautobahn A 66 in Richtung Hanau und Frankfurt am Main.

Das Mittelzentrum Alzenau liegt ca. 5 km östlich von Kahl und ist über die Staatsstraße St 2805 zu erreichen. Über die Staatsstraßen St 3308, die die Ortsmitte von Norden nach Süden durchquert, ist Kahl außerdem im Süden an die Nachbarkommune Karlstein und weitere Orte in Richtung Aschaffenburg angebunden. Nach Norden ist hierüber im weiteren Verlauf die Stadt Hanau zu erreichen.

Die Staatsstraße St 3309 führt nach Nordwesten in das hessische Großkrotzenburg.

Die **innere Erschließung** von Kahl a.Main wird durch die Hauptverkehrsachsen Aschaffener Straße und Hanauer Landstraße (St 3308, ehemals Bundesstraße B 8), Alzenauer Straße und Krotzenburger Straße bestimmt. Die erlaubte Geschwindigkeit beträgt auf den Hauptverkehrsachsen 50 km/h. Im restlichen Straßenverkehrsnetz innerhalb der durch Wohnnutzungen geprägten Gebiete ist die erlaubte Geschwindigkeit auf 30 km/h und niedriger beschränkt. Somit bietet Kahl a.Main bereits ein lückenloses verkehrsberuhigtes Verkehrsnetz.

## Verkehrsstärke:

Die Verkehrsmengen auf den übergeordneten Straßen in Kahl fallen im Vergleich zu anderen Gemeinden in dieser Größenordnung relativ hoch aus.

Die höchste Verkehrsbelastung wies im Jahr 2022 die Staatsstraße St 3308 (Aschaffener Straße) in der Ortsmitte mit ca. 10.359 Kfz/Tag und 538 LKW/Tag auf (Verkehrszählung 2022). Außerhalb des Ortes im Norden in Richtung Hanau wurde hier noch ein Verkehrsaufkommen von 6.780 Kfz/Tag und 254 LKW/Tag verzeichnet.

Auf der Staatsstraße St 3309 zwischen Kahl und Großkrotzenburg wurde im Jahr 2022 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 3.611 Kfz/Tag und 74 LKW/Tag gemessen und auf der Staatsstraße St 2805 auf der Alzenauer Straße westlich der Bahnunterführung 4.538 Kfz/Tag und 91 LKW/Tag.

Die Staatsstraße St 2305 im Norden im Bereich Schloss Emmerichshofen wies eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 6.158 Kfz/Tag und 1.608 LKW/Tag auf.

Die gute verkehrliche Lage und Anbindung der Gemeinde spiegelt sich somit in einer hohen Verkehrsbelastung wider.

## Ausbauplan Straßen

Gemäß dem derzeit gültigen 7. Ausbauplan für Staatsstraßen vom 01.01.2011 ist ein Ausbau der im Norden von West nach Ost verlaufenden Staatsstraße St 3305 vorgesehen.

### 4.6.3 Nutzungskonflikte

Konflikte im Hinblick auf Verkehrslärm ergeben sich in der Gemeinde Kahl a.Main in erheblichem Umfang, da sowohl Immissionen vom Verkehr auf den Staatsstraßen als auch vom Schienenverkehr (s. u.) auf das Gemeindegebiet einwirken.

Maßgebliche Immissionsorte entlang der Staatsstraßen sind die Wohngebäude innerhalb der Ortslage von Kahl a.Main (fast ausschließlich gemischte Bauflächen / Mischgebiete). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Bereich der Ortsdurchfahrt beträgt 50 km/h.

Auch entlang der Bahntrassen stellen Wohngebäude innerhalb der Ortslage (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen / Mischgebiete) die maßgeblichen Immissionsorte dar.

Der Entwurf des Lärmaktionsplanes des Eisenbahn-Bundes-

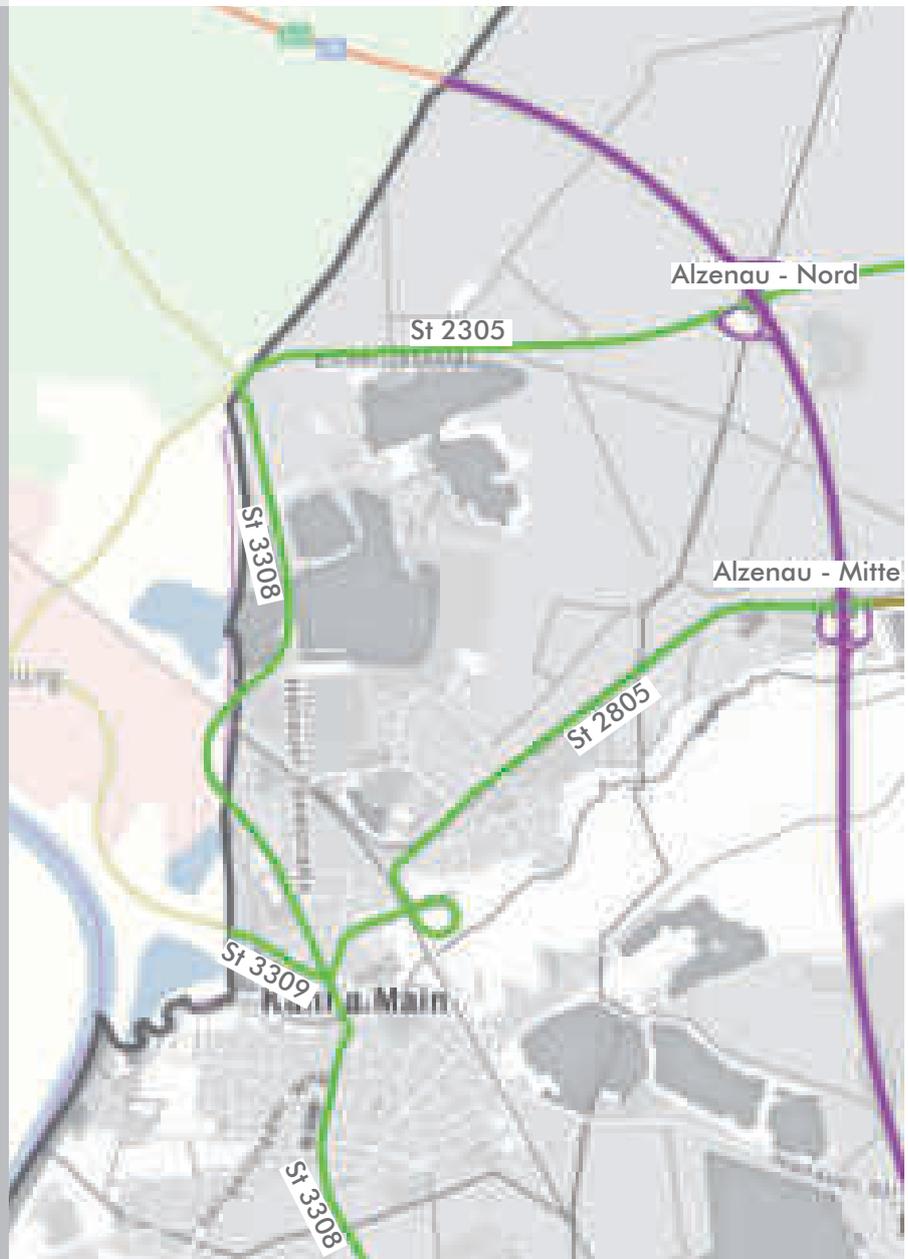


Abb. 13: Überörtliches Straßennetz  
in der Gemeinde Kahl a. Main  
Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2024

amtes vom 20.11.2023 stellt heraus, dass in Kahl a. Main Maßnahmen für Lärmschutz notwendig sind.

#### 4.6.4 Ruhender Verkehr

In der Gemeinde gibt es folgende **öffentliche Parkplätze**:  
Südlich der Kahl befinden sich diese in der Ortsmitte am Rat-

haus und dem Pfarrer-Lippert-Platz (Tiefgarage), an der Festhalle, dem Friedhof und dem Schützenverein / Sportanlage FC Viktoria. Letztere werden neben Besuchern von Veranstaltungen auch von Spaziergängern und Naherholungssuchenden genutzt.

Nördlich der Kahl sind Stellplätze am Glockenzeht (Beschäftigte und Besucher der Einrichtungen in der Ortsmitte), an der Waldseehalle, am Bahnhof und der Freigerichter Straße (Pendler) sowie am Campingplatz und Messeplatz (Besucher Freibad) vorhanden.

Außerdem gibt es insbesondere entlang der Aschaffener Straße und der Hanauer Landstraße straßenbegleitende Parkplätze, die von den Besuchern der dortigen Einrichtungen (Einzelhandel, Arztpraxen, ...) genutzt werden.

Im Feriendorf sind zwei Parkplätze im Bürgermeister-Will-Weg sowie an der Seespitze vorhanden. Ein weiterer Parkplatz befindet sich im Bereich Wirtshaus am See, nördlich dem See Freigericht West.

Lademöglichkeiten für E-Autos stehen in Kahl am Rathaus, an der Waldseehalle, am Bahnhof und am Campingplatz zur Verfügung.

Weitere Angebote, wie Car Sharing, gibt es in Kahl zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

#### 4.6.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV setzt sich in Kahl a. Main aus dem schienengebundenen Verkehr (Kahlgrundbahn, Deutsche Bahn) und dem Busverkehr (Linien-, Schulbusse) zusammen.

Der Bahnknotenpunkt in Kahl a. Main ist ein Standortvorteil für den Ort. Im stündlichen Takt verbindet die Deutsche Bahn auf der Linie Frankfurt – Kahl – Aschaffenburg. Weiterhin erschließt die Kahlgrundbahn (Kahlgrund Verkehrsgesellschaft mbH/ Westfrankenbahn) Hanau – Kahl – Schöllkrippen. Die Bahn in Richtung Hanau / Frankfurt verkehrt während der Betriebszeiten mehrmals stündlich und in Richtung Aschaffenburg / Würzburg im Stundentakt, ebenso wie die Kahlgrundbahn in Richtung Schöllkrippen.

Über Busverbindungen ist Kahl stündlich von Haltestellen am Bahnhof, Rathaus, Kirchwegtannen und in der Bergwerkstraße an Hanau, Aschaffenburg, Alzenau und Karlstein angebunden. Die Verkehrsgesellschaft mbH Untermain (VU) und der Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV), sowie die Kahlgrund Verkehrs-

gesellschaft mbH/ Westfrankenbahn (KVG) bieten diese Verbindungen an.

Die ÖPNV-Erschließung deckt weite Teile der Gemeinde räumlich ab. Im südlichen Teil liegen die äußeren Teile am westlichen und östlichen Gemeinderand nicht im engeren Einzugsbereich. Die Frequentierung der Bushaltestellen wird hauptsächlich im 60-Minuten-Takt angeboten. Zum Teil werden die Buslinien in den Hauptverkehrszeiten (morgens, mittags, abends) an den Werktagen verstärkt. Das Angebot weist dann einen 30-Minuten-Takt auf. Das ÖPNV-Angebot in Kahl a.Main bietet mit den Linien ein ausreichendes Angebot. Allerdings ist die Zugänglichkeit des Bahnhofs bisher nicht barrierefrei. (Quelle: ISEK / Verkehrsstrategie)

Kahl a.Main liegt im Tarifgebiet der VAB (Verkehrsgemeinschaft am Bayerschen Untermain).

#### 4.6.6 Fuß- und Radwegenetz

Durch die Lage in der Kahlaue und am Main spielt die landschaftsbezogene Erholung in Kahl a. Main eine besondere Bedeutung. Die Erschließung dieser Gebiete ist durch eine Vielzahl markierter **Rad- und Wanderwege** gegeben.

Das Gemeindegebiet wird entlang des Mains vom Fernwanderweg „Limesweg“ durchquert.

Als überörtliche Wanderwege verlaufen außerdem der „Edelweißweg“, der „Degen-Weg“ sowie der Spessartbundweg „Kahl Seespitze-Großkrotzenburg“ durch das Gemeindegebiet. Kahl a. Main ist gut in das überörtliche Rad- und Radwegenetz entlang des Mains, von der Mündung der Kahl in den Main entlang der Kahlaue weiter nach Osten in Richtung Alzenau sowie durch den Wald nach Hessen eingebunden.

Für die Naherholung im Gemeindegebiet ist darüber hinaus das umfassende Netz aus örtlichen Wanderwegen (Kahler Wanderwege, Wege des Archäologischen Spessartprojekts, ...) von wesentlicher Bedeutung, die sich insbesondere im Bereich der Kahlaue und dem nördlichen Siedlungsgebiet, u. a. mit Christnersee und See Freigericht (Ost), befinden.

Neben den Wanderwegen erschließen auch mehrere ausgewiesene Radwege das Gemeindegebiet und vernetzen es mit den umliegenden Gemeinden und Städten der Region. So führen zwei Fernradwanderwege durch das Gemeindegebiet (Main-Radweg, EuroVelo-Route 4 (Central Europe Route)). Der Main-Radweg führt auf dem Abschnitt Aschaffenburg bis Frankfurt am Main am linken Mainufer entlang der westlichen

Gemarkungsgrenze. Daneben führt der Kahlal-Spessart-Radweg (70 km) von der Mündung der Kahl in den Main entlang der Kahlaue nach Osten bis zur Kahlquelle durch den Spessart und entlang des Lohrtales nach Lohr. Ergänzend werden weite Teile des Gemeindegebiets durch das Radwegenetz des Landkreises erschlossen.

Das weitestgehend verkehrsberuhigte Straßennetz innerhalb der durch Wohnnutzungen geprägten Gebiete begünstigt die Voraussetzungen für den Radverkehr. Die Radverkehrsmengen sind im Vergleich zu anderen Gemeinden bereits auf einem hohen Niveau (Quelle: ISEK/Verkehrsstrategie).

### Zusammenfassende Bewertung:

- Kahl a.Main ist über die bestehenden Staats- und Kreisstraßen sowie die Autobahn A45 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Der Anschluss an den ÖPNV, u. a. als Bahnhofpunkt der Deutschen Bahn und der Kahlgrundbahn, ist regelmäßig. Insgesamt gehen von der verkehrlichen Infrastruktur positive Impulse für die zukünftige Gemeindeentwicklung aus.
- Die Lage an dem Nahverkehrsknoten der DB und Kahlgrundbahn sowie die ebene Topographie begünstigen die Voraussetzungen für einen Einstieg in die Mobilitätswende. ÖPNV-Anbindungen sowie Entwicklung von Fuß- und Radwegenetzen finden hier bessere Voraussetzungen als in anderen vergleichbaren Kommunen
- Fehlende oder unzureichende Querungen der Trassen, vor allem für den Fuß- und Radverkehr, behindern die möglichen Entwicklungen. Auch in der Kahlaue fehlen zusätzliche Querungsmöglichkeiten.
- gute und akzeptierte Radinfrastruktur (Hanauer Landstraße, Bahnparalleler Radweg)
- Kahl ist gut mit örtlichen und überörtlich bedeutsamen Rad- und Wanderwegen ausgestattet. Dies wirkt sich positiv auf die Attraktivität als Wohnstandort aus und bietet gleichzeitig Potenziale für den Tourismus im Kahlgrund. Lücken im Fuß- und Radwegenetz bestehen bei der Krotzenburger Straße, Unterführung Bahngleise (Hörsteiner Weg/ Prischofstraße, Ausbau Fußweg Emma-Süd, Durchstich Obere Fallermühle

- Alzenauer Straße, Radwegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Bahn parallelem Weg entlang der St 2805 .
- Insgesamt ist bis auf zeitweise Stoßverkehr wenig Parkdruck in Kahl a.Main zu erfassen, ein ausreichendes Parkplatzangebot ist vorhanden. Der ruhende Verkehr beschränkt sich auf den Bahnhofs- und Innenstadtbereich. Hier stellt OBERMEYER Planen + Beraten GmbH, „Verkehrsentwicklungskonzept - Kahl am Main “, für fest:
  - Bahnhofsbereich: Nutzung dieser Parkplätze hauptsächlich durch Dauerparker, stets freie Parkplätze auf dem Parkplatz westlich der Hanauer Landstraße, Parken entlang der Freigerichter Straße in vorgesehenen Parkbuchten – erhöhte Frequentierung zu Schulbeginn und -ende, keine Parkverstöße
  - Innenstadtbereich: Nutzung der Parkplätze hauptsächlich durch Dauerparker, Nutzung des Parkplatzes nördlich der Kahl durch Dauer- und Kurzzeitparker, stets Parkplätze frei, Parkplatz an der Festhalle eher gering genutzt, bei Schulbetrieb erhöhte Frequentierung der Innenstadt

## 4.7 Altlasten

Im „Altlastenkataster“ ist für das Gemeindegebiet von Kahl a.Main kein Eintrag enthalten.

Folgende Verdachtsflächen sind vorhanden:

1) Ehemalige Rußfabrik Kahl (Fl.Nrn. 384/0, 384/1, 384/2, 384/3, 384/4, 384/5, 384/17, 389/0): Altstandort (Betriebsstandort (sonderabfallrelevanter Betrieb, Böden mit schädlichen Verunreinigungen; Wohngebiet und Trinkwasserversorgung (Privatbrunnen) betroffen; momentane Nutzung Wohnbebauung.

2) Mühlenstraße 5 (Fl.Nr. 1725/24): Altablagerung, momentane Nutzung Wohnbebauung.

(3) Galvanik Sandweg (Fl.Nr. 2404/7)

Aufgrund möglicher Restbelastungen sind abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen, wenn Erdbaumaßnahmen oder eine Nutzungsänderung stattfinden sollen.

## 4.8 Bevölkerungsstruktur

### 4.8.1 Bevölkerungsentwicklung bis heute

Die Zahl der Einwohner der Gemeinde Kahl a. Main lag im Jahr 1840 bei 550 und stieg seitdem stark und kontinuierlich bis zum Jahr 1970 auf 7.585 Einwohner, insbesondere aufgrund des Braunkohletagebaus (1902-1932) sowie des Sand- und Kiesabbaus. Mit Ende der Rohstoffausbeutung sank die Einwohnerzahl dann bis zum Jahr 1987 auf 7.030 Einwohner. Seitdem steigt die Bevölkerungszahl wieder bis zum aktuellen Höchststand, vermutlich aufgrund der guten Ausstattung an sozialen Infrastruktur / Gemeinbedarf, auf 8.437 Einwohner (31.12.2022) an.

Betrachtet man den Zeitraum von 2003 bis 2022 genauer, so wird deutlich, dass in der Gemeinde die Zahl der Einwohner zunächst konstant blieb, ab dem Jahr 2006 aber bis heute stetig zunimmt.

Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung  
in der Gemeinde Kahl a.Main  
1840 - 2022

Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2020 nach BAYERI-  
SCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK  
2023

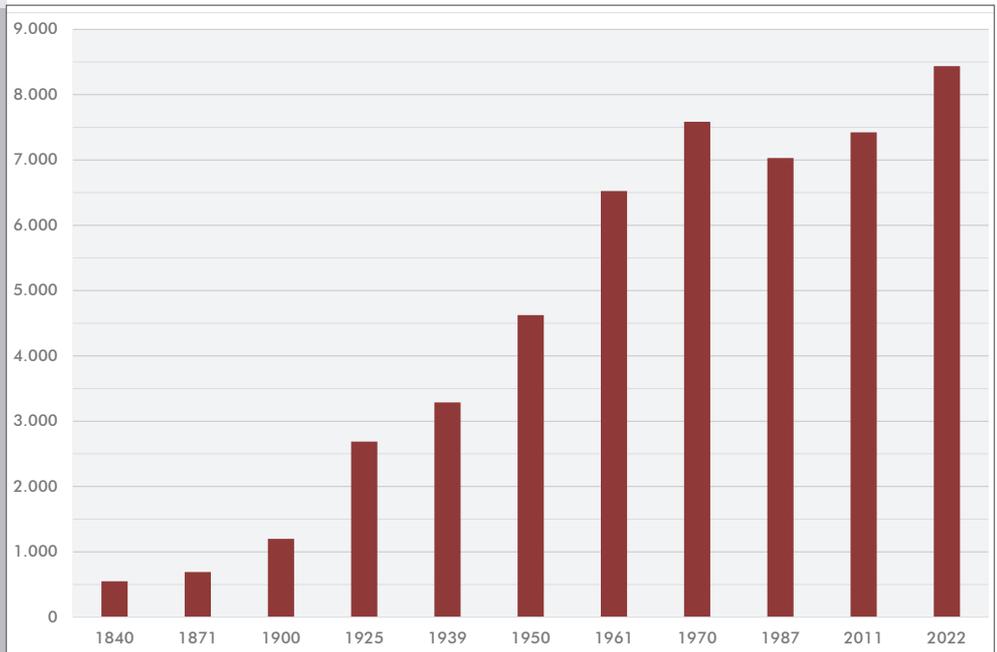


Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung  
in der Gemeinde Kahl 2003 -  
2022

Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2020 nach BAYERI-  
SCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK  
2023

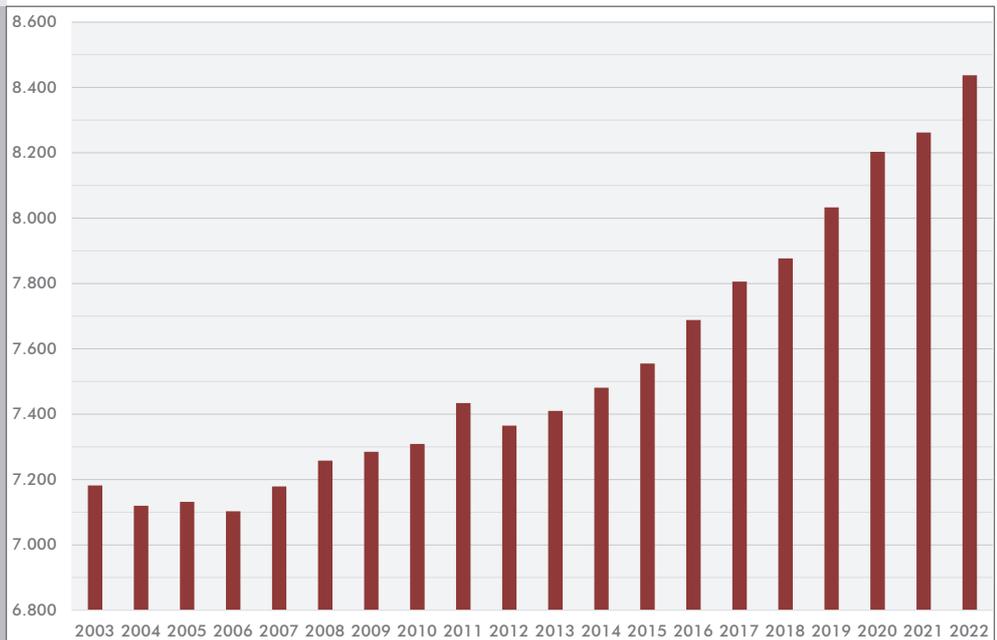
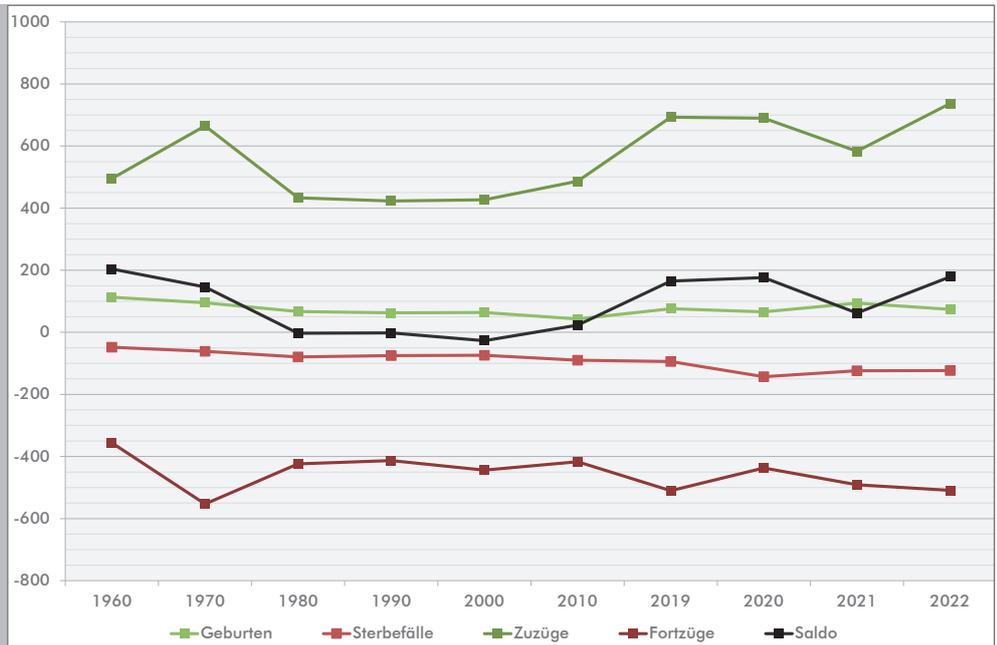


Abb. 16: Bevölkerungsbewegungen in der Gemeinde Kahl seit 1960  
 Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2020 nach BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK 2023



## 4.8.2 Bevölkerungsbewegungen

Die Analyse der Bevölkerungsbewegungen zeigt, dass in Kahl v. a. die Wanderungen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Dabei lag in der Vergangenheit die Zahl der Zuzüge fast dauerhaft über der Zahl der Wegzüge, so dass nur zu drei Zeitpunkten (1980, 1990, 2000) eine weitgehend ausgeglichene Gesamtbilanz zu verzeichnen ist. Die Zahl der Zuzüge steht dabei in einem engen Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Baugebiete. In den letzten 15 Jahren fällt der positive Wanderungssaldo insbesondere mit der Ausweisung der Baugebiete u. a. im „Mainfeld“ zusammen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist in Kahl seit dem Jahr 1970 fast durchweg negativ, d. h. die Zahl der Sterbefälle ist höher als die Zahl der Lebendgeborenen.

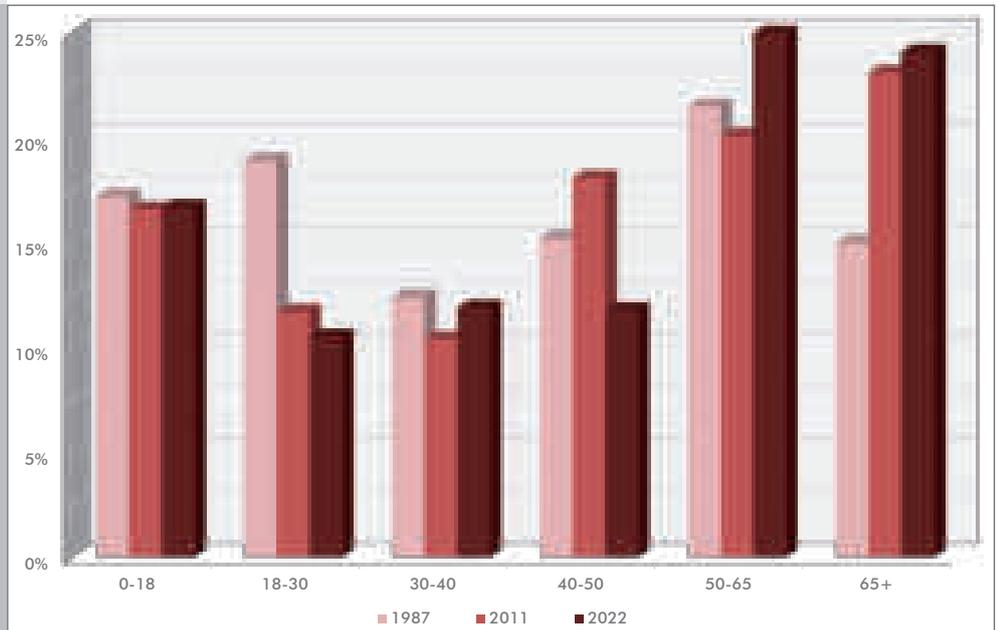
## 4.8.3 Altersstruktur

Die Analyse der Altersstruktur der Einwohner von Kahl spiegelt die allgemeine Entwicklung in Deutschland wider:

- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist seit dem Jahr 1987 leicht gesunken.

Abb. 17: Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Kahl seit 1987

Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2020 nach BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK 2023

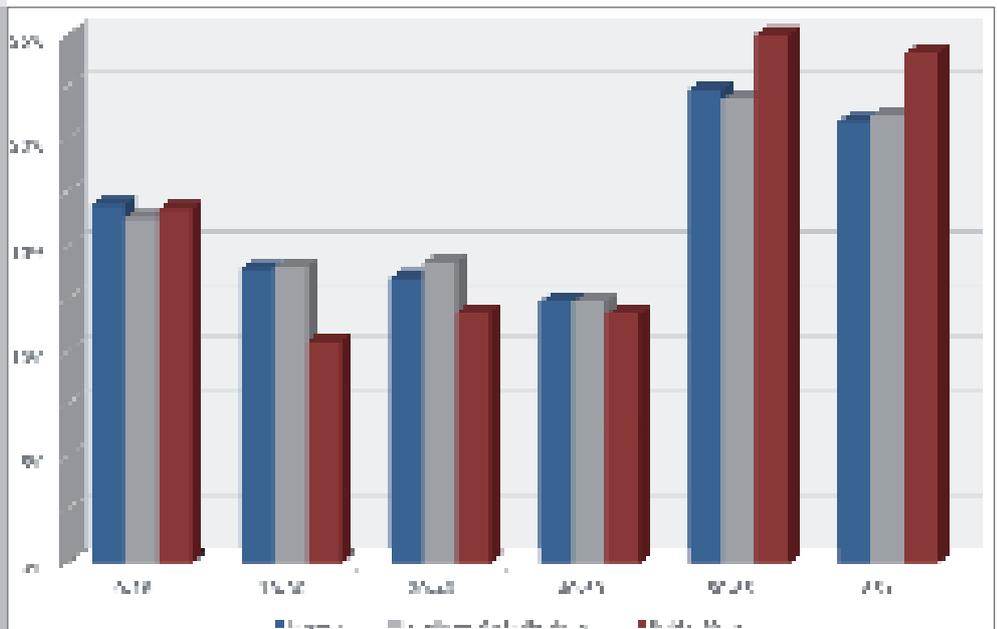


- Der Anteil der jungen Erwachsenen ist stark gesunken, es ist insgesamt ein signifikanter Rückgang der Altersgruppe der unter 30-Jährigen zu verzeichnen ist.
- Der Anteil der 50 - 65-Jährigen sowie der Anteil der über 65-Jährigen ist stattdessen deutlich gestiegen.

Der rückläufigen Anzahl Kinder und Jugendlicher, hervorgerufen durch einen Rückgang der Geburtenzahlen, stehen

Abb. 18: Vergleich der Altersstruktur der Gemeinde mit dem Landkreis und dem Bundesland Bayern 2022

Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2020 nach BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK 2023



eine Zunahme der Lebenserwartung und damit eine steigende Zahl vor allem an Hochbetagten gegenüber.

Gleichzeitig zeigt sich, dass insbesondere der Anteil junger Erwachsener stark abgenommen hat, und die Gemeinde dann wieder zur/nach der Familiengründung als Wohnort an Attraktivität gewinnt.

Vergleicht man die heutige Altersstruktur der Gemeinde Kahl mit der der übergeordneten Planungsebenen, fällt auf, dass Kahl etwas deutlicher von einer Überalterung betroffen ist als der Landkreis und das Land Bayern. Der demographische Wandel stellt damit für die Kommune Kahl durchaus eine Herausforderung dar.

#### 4.8.4 Bevölkerungsprognose

Die Prognose wird im August 2025 durch das Statistische Landesamt aktualisiert.

Gemäß der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, Stand 2021, wird die Einwohnerzahl der Gemeinde Kahl a. Main von 2023 bis zum Jahr 2039 bei 8.300 Einwohner konstant bleiben. Der tatsächliche Einwohnerstand laut Statistik kommunal 2023 mit Stand 31.12.2022 beträgt jedoch bereits 8.437 Einwohner. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommune) sieht für die Gemeinde Kahl a. Main bis zum Jahr 2040 eine Erhöhung um 5,0 % auf 8.890 Einwohner.

Im Vergleich dazu:

- Landkreis Aschaffenburg: 0,9 % Zuwachs von 2021 bis 2041
- Unterfranken: 0,4 % Zuwachs von 2021 bis 2041
- Bayern: 5,4 % Zuwachs von 2021 bis 2041

Den weiteren Planungen im Rahmen des Flächennutzungsplans wird die Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung sowie die Prognose der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommune) für die Gemeinde Kahl a. Main zugrunde gelegt. Daraus lassen sich Prognosewerte für 2041 in einer Spanne zwischen 8.437 Einwohner (bei gleichbleibender Einwohnerzahl) und 8.890 Einwohner als realistisches Zukunftsszenario ableiten.

Für die Zukunft wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sowohl für die Gemeinde Kahl a. Main als auch für den gesamten Freistaat Bayern ein weiterer Anstieg des Durchschnittsalters prognostiziert. In Kahl a. Main wird das Durchschnittsalter von 46,3 Jahren im Jahr 2019 bis

zum Jahr 2039 voraussichtlich auf 48,3 Jahre ansteigen. Der Anstieg des Durchschnittsalters entspricht damit zwar weitgehend der Prognose für den Freistaat, allerdings liegt das Durchschnittsalter bereits im Jahr 2019 in Kahl zwei Jahre über dem Durchschnittsalter des Bundeslandes, so dass sich die zunehmende Zahl der älteren Bürger in der Gemeinde noch stärker abzeichnen wird.

Der Anteil der über 65-Jährigen wird dabei bis zum Jahr 2039 um ca. 32,7 % wachsen. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen wird im selben Zeitraum um etwa 5,6 % zunehmen.

#### 4.8.5 Darstellung der bestehenden Flächenpotenziale

##### **Baulandpotenziale im wirksamen Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kahl am Main stellt **3,84 ha unbebaute Wohnbauflächen ohne Bebauungsplan** dar.

Diese sind :

- 2,19 ha südlich des Sandmühlweges
- 1,65 ha südlich der Staatsstraße 2805 und westlich der Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt a. Main  
vgl. Abb. 19):

Weiter sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kahl am Main **1,25 ha unbebaute Mischbauflächen ohne Bebauungsplan** dar.

##### **Innenentwicklungspotenziale**

Im Rahmen der Nachverdichtungsstrategie der Ortsentwicklung Kahl am Main, 2018, wurden u. a. folgende Innenentwicklungspotenziale der Gemeinden (Datengrundlage: Masterarbeit „Herausforderung Innenentwicklung - Potenziale und Handlungsmöglichkeiten am Beispiel der Gemeinde Kahl a. Main“, Hein, Julius-Maximilians-Universität Würzburg) erfasst. Die Baulücken wurden 2023 überprüft:

##### **Baulücken**

###### Bestand:

- 60 Baulücken (3,41 ha) in Wohnbauflächen / Wohngebieten (siehe Abb. 20)

###### Analyse:

- Alle Baulücken befinden sich in privater Hand

Potentiale



unbebaute Wohnbau- / Mischbauflächen im Flächennutzungsplan ohne Bebauungsplan - Rücknahme prüfen

Restriktionen durch



siedlungsbegrenzender Rand:  
Überschwemmungsgebiet / Aue / Gewässer



siedlungsbegrenzender Rand:  
Wald / Landschaftsschutzgebiet



siedlungsbegrenzender Rand:  
hochwertige Landschaftselemente und Entwicklungsbereich Natur und Landschaft

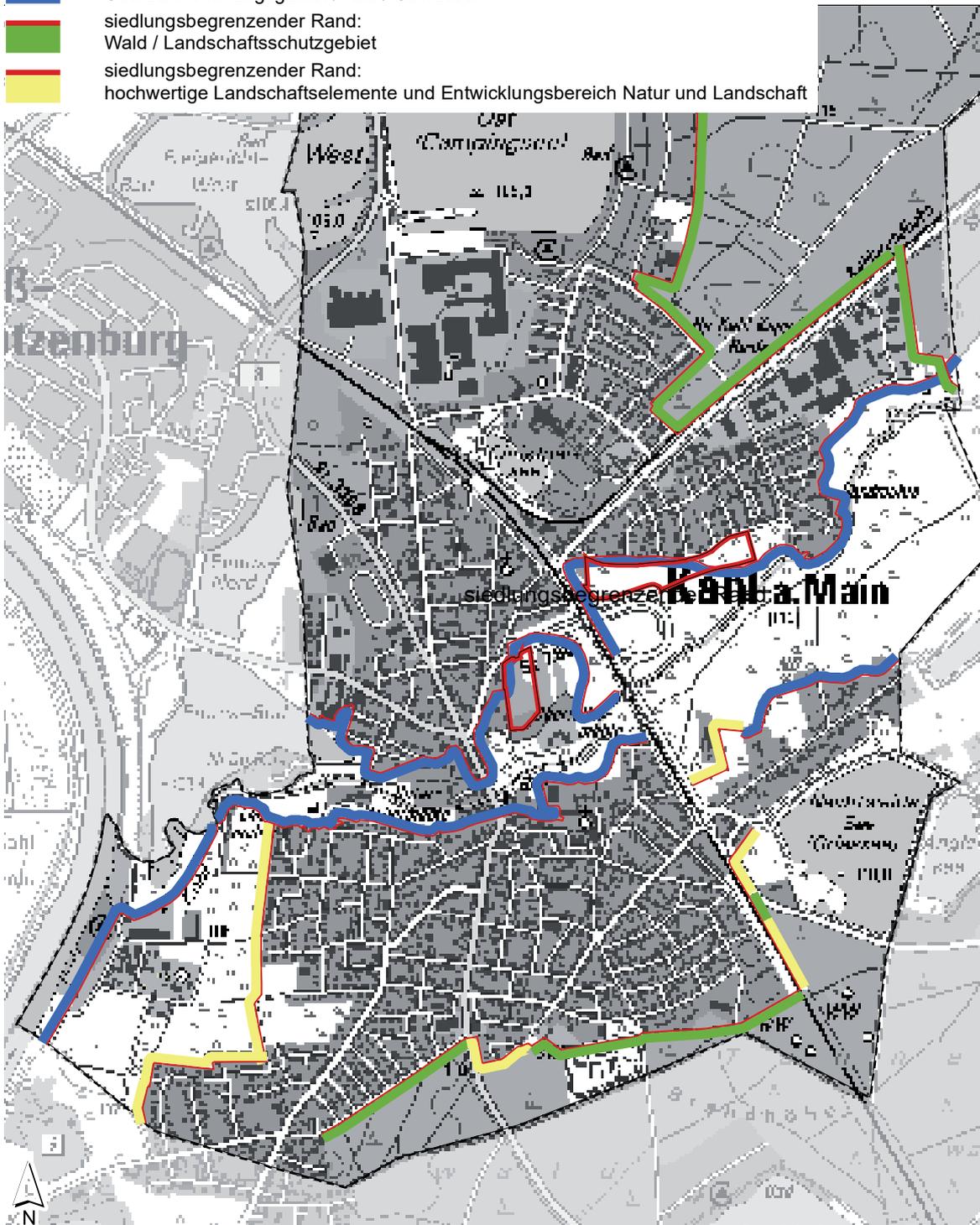


Abb. 19: Potentiale und Restriktionen

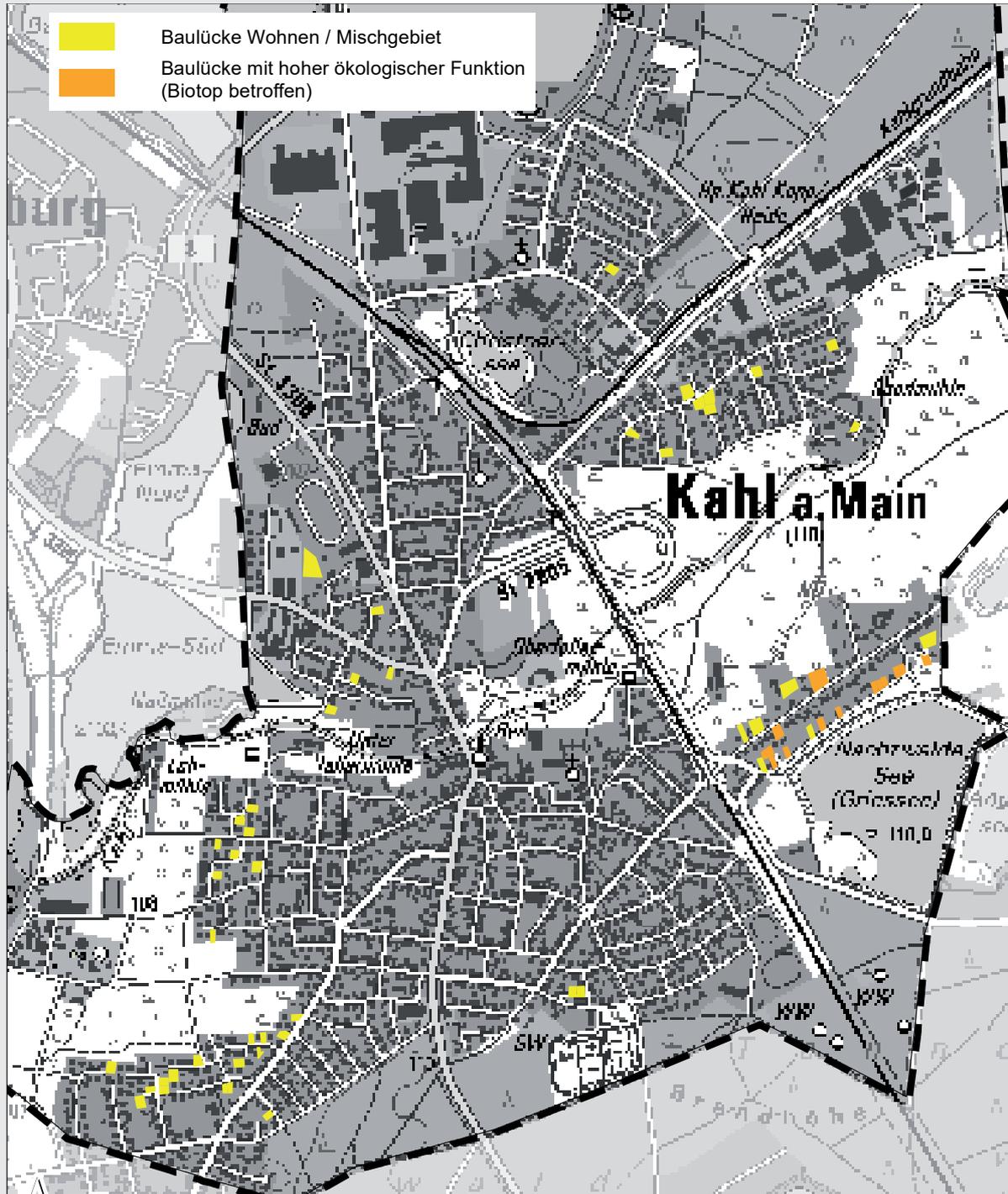


Abb. 20: Baulücken, Quelle: © Datengrundlage Hein Universität Würzburg und eigene Erhebungen 2023

### Geringfügig bebaute Grundstücke nach GRZ Bestand (Stand 2018)

- insgesamt 79 geringfügig bebaute Grundstücke vorhanden (10,5 ha)
- 69 Wohnnutzung, 7 gemischte Nutzung und 3 gewerbliche Nutzung
- durchschnittlich 1.324 m<sup>2</sup> groß

Die geringfügig bebauten Grundstücke mit großen Gärten und unbebauten Grundstücksflächen sind über den gesamten Innenbereich verteilt, in Neubaugebieten jedoch weniger.

Angaben zur zulässigen bauliche Dichte in rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- Wohngebiete
  - GRZ bei 0,4 bzw. 0,6
  - tatsächliche GRZ von 0,2 („An der Sandmühle“) bis 0,4, sowie 0,5 („Mainfeld1+2“, „Mainfeld3“) und 0,6 („Ortmitte II“)
- Mischgebiete
  - GRZ bei 0,4 bzw. 0,6

#### Analyse

- 1 Grundstück in Gemeindebesitz, keine Restriktion vorhanden
- 15 Grundstücke in Restriktionsflächen
- 24 untergenutzte Flächen in Bebauungsplänen (30 %)

Demnach lässt sich das **Innenentwicklungspotential** für die Gemeinde Kahl wie folgt darstellen:

Flächenpotential für Wohnnutzungen in ha		
Unbebaute Flächen ohne Bebauungsplan	Fläche in ha	3,84
Baulücken	Fläche in ha	3,41
	Anzahl der Flächen	60
geringfügig bebaute Grundstücke	Fläche in ha	10,5
	Anzahl der Flächen	79

Tab. 3: Flächenpotenzial für Wohnnutzungen in ha

#### 4.8.6 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs orientiert sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 05. Dezember 2023.

Die Bedarfsermittlung erfolgt daher anhand der Daten vom Landesamt für Statistik (Szenario 1) sowie vergleichend anhand der Daten der Bertelsmann Stiftung (Szenario 2) und stellt eine Spanne der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung dar:

Der prognostizierte Wohnungsbedarf für 2039 setzt sich aus zwei Bestandteilen der zukünftigen Bedarfsentwicklung zusammen:

1. Bedarf an Wohneinheiten durch „Auflockerungsbedarf“ durch sich verkleinernde Haushaltsgößen sowie ein Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohnbauflächen.

Ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf resultiert aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner/Wohneinheit, mehr Wohnfläche/Einwohner). Aus dem insbesondere demographisch bedingten Prozess der Zunahme der Haushaltzahlen bei Rückgang der Haushaltsgößen (Singularisierung) resultiert ein Zuwachs der Wohnfläche pro Einwohner. Es wird im Folgenden ein Wert von 0,3 % Auflockerung für den Prognosezeitraum bis 2039 angenommen. Damit orientiert sich die Berechnung an der Empfehlung des Bayerischen Landesamts für Umwelt in der Wohnbaulandbedarfsberechnung der FMD 4.1 (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2020.)

Die nachfolgende Berechnung bezieht sich auf einen Prognosezeitraum von 17 Jahren (2022 - 2039).

Ermittlung des (fiktiven) Einwohnerzuwachses:

$$8.437 \text{ EW} \times 0,3 \times 17 \text{ Jahre} / 100 = 430 \text{ EW}^{**}$$

##### **Szenario 2a: Landesamt für Statistik**

Der Demographie-Spiegel für Bayern sagt für die Gemeinde Kahl am Main von 2023 bis 2039 eine gleichbleibende Bevölkerungszahl von 8.300 Einwohner voraus, wobei der tatsächliche Einwohnerstand laut Statistik kommunal 2023

\*Vorausberechnung 2039, Daten vom Landesamt für Statistik werden im August 2025 mit der Prognose 2040 aktualisiert)

mit Stand 21.12.2022 bereits 8.437 Einwohner betrug. Der Einwohnerstand hat Prognose bereits überschritten, das heißt es kann kein Zuwachs in Ansatz gebracht werden.

Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde:

Grundzentrum 65 EW / ha  
+ 430 EW\*\* / 65 EW/ha = **6,62 ha**

#### Szenario 2b: Daten der Bertelsmann Stiftung

1. Bedarf an Wohneinheiten durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (Prognose 2039 - Stand 2022):

8.890 EW - 8.437 EW = + **453 EW\***

#### SUMME rechnerischer Zuwachs von

Ermittlung des durch die Einwohnerentwicklung\* und den Belegungsdichterückgang\*\* insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs:

**453 EW\* + 430 EW\*\* = + 883 EW**

Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde:

Grundzentrum 65 EW / ha  
+ 883 EW / 65 EW/ha = **13,58 ha**

Mit den Wohnbauflächenpotentialen von 3,84 ha im rechtswirksamen FNP ergibt sich zusammen mit den Baulücken mit 3,41 ha mit einem geschätzten jährlichen Aktivierungspotential von 10 % in der Summe ein **Potential von 7,25 ha**.

Bis 2039 (2040) ist mit einer Bevölkerungszunahme von 430 bis 883 Einwohner zu rechnen. Der **Bedarf an Wohnbauflächen** lässt sich demnach einordnen mit einem Flächenbedarf von **13,58 ha** (Bertelsmann Stiftung) für die kommenden 17 Jahre. Nach Abzug des Potentials ergibt sich ein rechnerisch erforderlicher Flächenbedarf von 6,33 ha.

Der **Bedarf an Wohnbauflächen** nach dem Bayerischen Landesamt für Statistik liegt bei ca. **6,62 ha** für die kommenden 17 Jahre. Aufgrund des vorhandenen Potentials von 7,25 ha ergibt sich kein Flächenbedarf, es ist zusätzlich ein Potential von 0,63 ha vorhanden.

Ortsentwicklung Kahl a.Main,  
Städtebauliche Planung mit Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie (MuNS) sowie integriertem Einzelhandels- und Verkehrsgutachten, 2018

## Zusammenfassende Bewertung:

- Die Bevölkerungsentwicklung in Kahl ist seit dem Jahr 2000 zunächst stabil, dann positiv verlaufen; sie wird v. a. durch einen positiven Wanderungssaldo bestimmt.
- Laut Statistischem Bundesamt wird für die Zukunft eine stabile Entwicklung der Bevölkerung mit einer in etwa gleichbleibenden Bevölkerungszahl prognostiziert. Da die Prognosen jedoch durch die jüngsten Entwicklungen bereits deutlich überschritten wurden, können die verschiedenen Prognosedaten nur einen Orientierungsrahmen vorgeben.
- Der **errechnete Bedarf** an zusätzlichen Wohnbauflächen lässt sich **nach Bertelsmann Stiftung 2024** auf Brutto-Wohnbauland **6,33 ha** prognostizieren. Bei Ansatz des **Statistischen Landesamt** entsteht kein Bedarf, es stehen noch weitere **0,63 ha als Potential** zur Verfügung.
- Das Durchschnittsalter und die Zahl älterer Bürger steigen. Der Trend setzt sich auch in Zukunft fort; die weiterhin älter werdende Gesellschaft stellt für die Gemeinde eine besondere Herausforderung dar, ein differenziertes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu schaffen.
- In Kahl a. Main mangelt es an kleineren Wohneinheiten. Dies sind zum Beispiel Geschosswohnungen (60-80 m<sup>2</sup>) für die mobile Seniorengeneration und Singles, die nicht mehr in großen Wohneinheiten und Gartengrundstücken leben, aber im Ort aufgrund der guten Infrastruktur (u. a. medizinisch, verkehrlich) bleiben möchten. Eine Schaffung dieses Angebots sollte verwirklicht werden, damit in der Folge die bestehenden großen Häuser für junge Familien verfügbar werden können, bzw. dieser Prozess angestoßen werden kann.

<b>Bauflächenpotentiale in ha aus FNP</b> für Wohnbauflächen (ausgewiesen, nicht bebaut)	<b>3,84 ha</b>
<b>Innenentwicklungspotentiale in ha</b>	
<b>Baulücken 3,41 ha:</b> geschätztes jährliches Aktivierungspotenzial von max. 10 % = 0,341 ha, d.h. bis 2033 ca. 3,41 ha	<b>+ 3,41 ha</b>
<b>Summe Potential in ha bis 2039</b>	<b>7,25 ha</b>
<b>ermittelter Bedarf in ha</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs dafür hat sich die Ermittlung über einen <b>fiktiven Einwohnerzuwachs</b> bewährt. Dabei wird i.d.R. von einem Wachstum von <b>0,3 % p.a.</b> des Planungszeitraumes ausgegangen.  <math>8.437 \text{ EW (Stand 31.12.2022*)} \times 0,3 \times 17 \text{ Jahre} / 100 = 430 \text{ EW}</math></li> <li>Ermittlung der <b>prognostizierten Einwohnerentwicklung</b> (Stand 2022 - Prognose 2039**):</li> <li><math>8.437 \text{ EW} - xx \text{ EW} = xx \text{ EW}</math></li> <li><math>430 \text{ EW} + xx \text{ EW} = + 430 \text{ EW}</math></li> <li>Grundzentrum 65 EW / ha  <math>+ 430 \text{ EW} / 65 \text{ EW/ha} = 6,62 \text{ ha}</math></li> </ul>	<b>6,62 ha</b>
<b>Summe zusätzliches Potential</b>	<b>0,63 ha</b>

Abb. 21: Szenario 1 (Landesamt für Statistik 2022): Gegenüberstellung Potentiale und Bedarf,

\*BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024): Statistik kommunal 2023. Gemeinde Kahl am Main 09 671 134. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

\*\* Daten werden vom BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) im August 2025 aktualisiert

<b>Bauflächenpotentiale in ha aus FNP</b> für Wohnbauflächen (ausgewiesen, nicht bebaut)	<b>3,84 ha</b>
<b>Innenentwicklungspotentiale in ha</b>	
<b>Baulücken 3,41 ha:</b> geschätztes jährliches Aktivierungspotenzial von max. 10 % = 0,341 ha, d.h. bis 2033 ca. 3,41) ha	<b>3,41 ha</b>
<b>Summe Potential in ha bis 2039</b>	<b>7,25 ha</b>
<b>ermittelter Bedarf in ha</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs dafür hat sich die Ermittlung über einen <b>fiktiven Einwohnerzuwachs</b> bewährt. Dabei wird i.d.R. von einem Wachstum von <b>0,3 % p.a.</b> des Planungszeitraumes ausgegangen.  <math>8.437 \text{ EW (Stand 31.12.2022*)} \times 0,3 \times 17 \text{ Jahre} / 100 = 430 \text{ EW}</math></li> <li>• Ermittlung der <b>prognostizierten Einwohnerentwicklung</b> (Stand 2022* - Prognose 2040**):</li> <li>• <math>8.437 \text{ EW} - 8.890 \text{ EW} = - 453 \text{ EW}</math></li> <li>• <math>430 \text{ EW} + 453 \text{ EW} = + 883 \text{ EW}</math></li> <li>• Grundzentrum 65 EW / ha  <math>+ 883 \text{ EW} / 65 \text{ EW/ha} = 13,58 \text{ ha}</math></li> </ul>	<b>13,58 ha</b>
<b>Defizit / erforderlicher Flächenbedarf</b>	<b>6,33 ha</b>

Abb. 22: Szenario 2 (Bertelsmann-Stiftung 2024): Gegenüberstellung Potentiale und Bedarf,

\*BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024): Statistik kommunal 2023. Gemeinde Kahl am Main 09 671 134. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

\*\* „Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de“  
 Abrufdatum 30.04.2024

## 4.9 Wirtschaftliche Struktur

### 4.9.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

In der Gemeinde Kahl a.Main arbeiteten im Jahr 2022 2.164 Beschäftigte (= sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort). Das sind etwa 26 Arbeitsplätze pro 100 Einwohner (AP/100 EW). Diese Zahl liegt unter dem Durchschnitt des Landkreises Aschaffenburg (66 AP/100 EW) und dem gesamt-bayerischen Durchschnitt (43 AP/100 EW). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist seit dem Jahr 2018 (2.155 Beschäftigte) weitgehend stabil geblieben.

Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe lag 2018 dabei weit über dem Durchschnitt des Landkreises und des Bundeslands. Mit 61 % dominierte das produzierende Gewerbe die Branchenstruktur der Gemeinde Kahl a. Main sehr deutlich. Seit dem Jahr 2019 sind keine Beschäftigten im produzierenden Gewerbe mehr verzeichnet. Alle weiteren Wirtschaftsbereiche

sind hingegen unterrepräsentiert, weder in Land-/Forstwirtschaft, noch im Bereich öffentliche/private Dienstleister sind Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet.

Abb. 23: Beschäftigte am Arbeitsort nach Branchen 2018 in %  
Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2020 nach BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK 2020

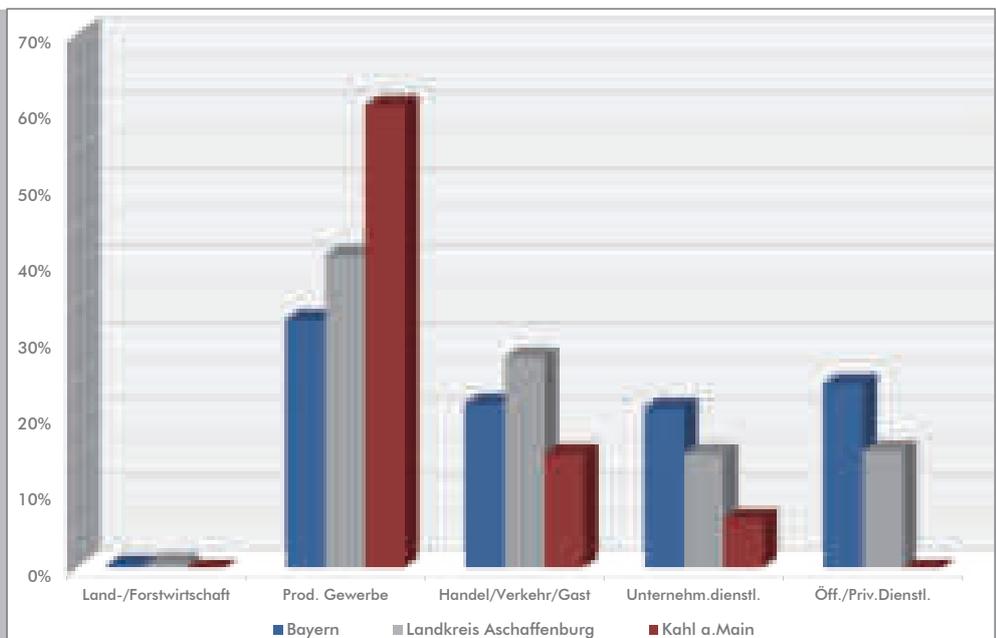
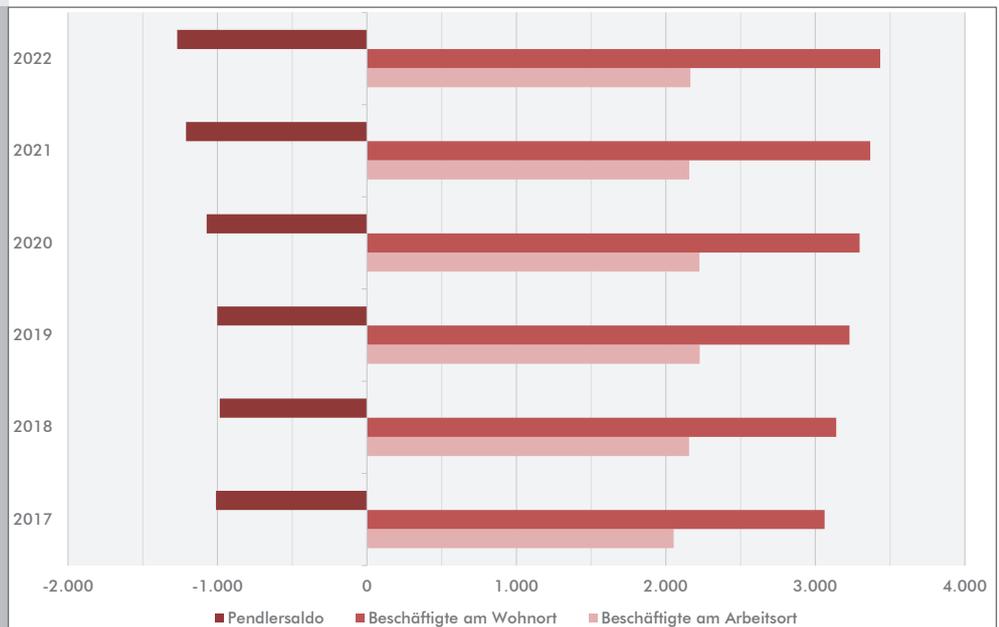


Abb. 24: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in der Gemeinde Kahl a.Main seit 2017  
Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2020 nach BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK 2023



Zu begründen ist die stark von den übergeordneten Raumeinheiten abweichende Branchenstruktur zum einen durch den insgesamt geringen Anteil des Gewerbes in der Gemeinde Kahl. Zum anderen befinden sich verschiedene größere Gewerbebetriebe in der Gemeinde, die entsprechend als Hauptarbeitgeber die Branchenstruktur maßgeblich bestimmen.

Beschäftigte am Wohnort gab es in Kahl a.Main im Jahr 2022 dagegen 3.434. Die Zahl ist gegenüber 3.062 Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2017 deutlich gestiegen. Die Gegenüberstellung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ergibt ein Pendlersaldo von -1.270 Personen im Jahr 2022. Ein großer Teil der Beschäftigten arbeitet also nicht in Kahl selbst, sondern pendelt in andere Orte. Die Gemeinde kann 63 % ihrer sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen Arbeitsplatz bereitstellen.

Dabei ist zwar zu berücksichtigen, dass durch die Statistik Arbeitsplätze in freien Berufen bzw. Selbständige nicht erfasst sind (z. B. auch landwirtschaftliche Betriebsinhaber) und das Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen durchaus typisch für kleine Gemeinden im ländlichen Raum ist, dennoch dokumentiert die Statistik, dass der Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze eine maßgebliche Bedeutung zukommt. Die Wirtschaftsbereiche sind geprägt durch drei Großbetriebe

der Maschinenbau- und Elektronik-Branche, weiterhin durch mittelständische Betriebe im Heizungs-, Sanitär-, Metallbau-bereich, Kurier- und EDV-Bereich.

### Zusammenfassende Bewertung:

- Die Zahl der Arbeitsplätze in Kahl hat sich in den letzten Jahren leicht positiv entwickelt, dennoch besteht ein Auspendlerüberschuss, so dass der Schaffung sowie vor allem der Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze am Ort eine hohe Bedeutung zukommt.
- Der Sicherung der Hauptarbeitgeber, durch die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen, kommt eine besondere Bedeutung zu.
- Die Branchenvielfalt in der Gemeinde ist gering. Im Sinne einer stabilen Wirtschaftsstruktur ist eine weitere Diversifikation und Steigerung der Arbeitsplätze in anderen Branchen, z.B. Handwerk, anzustreben.

## 4.9.2 Primärer Sektor

### Landwirtschaft:

Die Landwirtschaft spielt in Kahl am Main nur eine untergeordnete Rolle. Die Flächenerhebung im Gemeindegebiet ergab 2022 72 ha landwirtschaftliche Flächen. Gab es im Jahr 2007 nur 2 Betriebe, die eine Fläche von unter 5 ha bewirtschafteten, war ab 2010 nur noch ein Betrieb gemeldet. Seit 2016 gibt es einen landwirtschaftlichen Betrieb, der mit einer Flächengröße von 20 bis unter 50 ha gemeldet ist. Erst seit 2016 gibt es 6 Tierhalter. Tierhaltende Betriebe mit Ställen befinden sich in der Kahlaue.

### Nutzungskonflikte zwischen landwirtschaftlicher und Wohnnutzung:

Tierhaltende Konflikte v.a. mit der Wohnnutzung, bestehen grundsätzlich aufgrund der geringen Anzahl der Tiere und der

Abstände nicht. Auf dem Betrieb Lohmühle werden Mutterkühe, Schafe und Pferde gehalten. (Darstellung (vgl. Themenkarten 2.3 Klima / Luft))

Um die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes zu sichern, sollte die Wohnbebauung nicht weiter an den Betriebsstandort heranrücken. Im Falle der Aufstellung von Bebauungsplänen oder der Errichtung eines Einzelbauvorhabens sind die erforderlichen Abstände detailliert zu ermitteln.

### Forstwirtschaft:

Der Waldanteil im Gemeindegebiet liegt mit 505 ha und 47,5 % weit über dem bayerischen Durchschnittswert von 35 %, jedoch unterhalb des Durchschnitts des Landkreises Aschaffenburg von ca. 56 %.

Die Waldzusammensetzung im Gemeindegebiet Kahl ist wie folgt:

Gesamtfläche 505 ha, davon:

- 83 ha Kommunalwald
- 8 ha Kleinprivatwald
- 414 ha Großprivatwald

Im Gemeindegebiet von Kahl gibt es keinen Staatswald.

Aufgrund des Orkans „Bernd“ vom 18. August 2019, dessen Auswirkungen auf den Wald so gravierend waren, wurde ein neuer Forstwirtschaftsplan mit Stichtag 01.01.2022 und einer Dauer von 20 Jahren bis zum 31.12.2041 erstellt.

Vor dem Orkan „Bernd“ war die prägende Baumart mittelalte bis alte Kiefer, sämtlich unterbaut mit Laubholz. Wenige Bestände im Zentrum des Distriktes Weihertanne waren dominiert von der Buche.

*„Der aktuelle Waldzustand und damit auch die ihn charakterisierenden Bestandsparameter sind enorm von dem 2019-er Schadereignis geprägt. Sie ergeben ein, im Vergleich mit anderen Gemeindewäldern und besonders ausgeprägt mit dem „Normalwaldmodell“, völlig untypisches, eigenständiges Bild.*

*Die einst alles dominierende Kiefer war in ihren Anteilen schon längere Zeit im Abnehmen begriffen, ...verringerte sich ihre Beteiligung auf einen Bruchteil (28%) ihres früheren Areals. Der zahlenmäßige Buchenanteil, bezogen auf die Hauptschicht, hat sich seit der letzten Forsteinrichtung nahezu verdoppelt (23%/42%). Der Anteil der Eiche hat sich im Vergleich zur Forsteinrichtung 2010 verdreifacht. Die Eiche wurde bei der Wiederbestockung der Orkanflächen bevorzugt beteiligt, 46% (4,2 ha). Auch die verschiedenen Edellaubhölzer bilden einen Schwer-*

Quelle: Abfrage im Bayerischen Waldinformationssystem durch AELF Karlstadt, 22.01.2024

Quelle: Forstwirtschaftsplan, Gemeinde Kahl am Main, AELF, 2022

*punkt bei der Wiederbestockung der Orkanflächen. Der Orkan 2019 hat, die auch bei der letzten Forsteinrichtung schon sehr kargen Fichtenanteile (insgesamt 1 ha verteilt auf 4 Bestände in Distrikt V, Weihertanne), bis auf wenige Einzelexemplare in Bestand V 1-2, Haidtanne, eliminiert.*

Im Kahler Wald steht wegen seiner Lage nicht die Holzproduktion sondern die Erfüllung vielfältiger Wohlfahrtsfunktionen im Vordergrund. Fast die Hälfte des Waldes und somit große Bereiche der Privatwälder sind im gesamten Gemeindegebiet als Erholungswälder nach der Waldfunktionsplanung geschützt und dürfen in ihrem Bewirtschaften die Erholungsfunktionen nicht beeinträchtigen (vgl. Kap. 3.3.2 und 3.4). ... Weitere Waldbereiche im Gemeindegebiet mit Funktionen für Klimaschutz - lokal (Immision-, Lärmschutz) und Klimaschutz - regional sind dem Waldfunktionsplan zu entnehmen (vgl. Themenkarte 1 und Kap. 3.3.2).

## Bergbau:

Das Gemeindegebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldeigentum (Felder: „Kahl I“, „Kahl II“, „Main I“) der Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Gewerkschaft Gustav Braunkohlengrube“.

In diesen Bereichen kann in den vergangenen Jahrhunderten Abbau von Braunkohle sowohl über als auch unter Tage stattgefunden haben. Eine erneute Aufnahme des Bergbaus ist seitens der Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH nicht vorgesehen.

## Zusammenfassende Bewertung:

- die Landwirtschaft spielt in der Gemeinde Kahl am Main, aufgrund der ertragsarmen sandigen Böden, nur eine untergeordnete Rolle
- Eine nachhaltige Bewirtschaftung der forstlichen Gemeindeflächen ist durch den aktuellen Forstwirtschaftsplan gegeben.

### 4.9.3 Sekundärer und tertiärer Sektor

Nach dem II. Weltkrieg wurde mit der Ansiedlung der Großbetriebe Firma Linde und Firma Kopp die Entwicklung zur „Gewerbe-/Industriegemeinde“ und Wohngemeinde für Pendler in den Ballungsraum Rhein-Main vollzogen. Heute sind die Wirtschaftsbereiche geprägt durch drei Großbetriebe der Maschinenbau- und Elektronik-Branche, weiterhin durch mittelständische Betriebe im Heizungs-, Sanitär-, Metallbau-bereich, Kurier- und EDV-Bereich. Darüber hinaus sind vier Geldinstitute sowie 36 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe ansässig. Der Einzelhandelsbesatz ist vor allem im Bereich der Nord-Süd-Verkehrsachse Hanauer Landstraße und Aschaffener Straße vorzufinden. In Kahl a. Main sind keine großflächigen Betriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ansässig. Zu den größten Betrieben gehören die drei Lebensmittelmärkte mit jeweils rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den Gewerbeflächen. Der Bereich Hauptstraße/ Pfarrer-Lippert-Platz kennzeichnet die gewachsene Ortsmitte, welche vor allem von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben geprägt sind. Hier ist jedoch ein häufiger Besitzerwechsel und beginnender Leerstand zu beobachten.

Der einzelhandelsbezogene Angebotsschwerpunkt liegt bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche und des Umsatzes entfällt auf dieses Sortiment. Ein ausschnittweises Angebot ist in den Bereichen Möbel und Einrichtungsbedarf, Sport- und Campingartikel und Fahrräder sowie Bau-/ Gartenbedarf, Blumen und Zoobedarf vorhanden. Eine hohe Flächenleistung weisen die Apotheken auf.

Im Bereich Tourismus und Gastgewerbe sind sieben Beherbergungsstätten und zahlreiche Gastronomiebetriebe vorhanden.

Mit dem Campingplatz, der von der Gemeinde betrieben wird, mit eigenem Wasserfunpark im Badesee und dem Restaurant Seeterrasse sind attraktive Angebote sowie der größte Übernachtungsbetrieb angesiedelt. Der Campingbetrieb wurde bereits 1959 am See „Freigericht Ost“ aufgenommen. Das Gelände des Campingplatzes ist 22 ha groß und besitzt ca. 1000 Stellplätze für Kurz- und Dauercamper. 1971 wurden Mobilheimplätze und 1986 weitere Touristenstellplätze ausgewiesen. Mit diesen Angeboten zählt der Kahler Campingplatz zu den größten Campingplätzen in Deutschland.

Mit seiner Infrastruktur, den reichhaltigen Spiel- und Sportein-

richtungen wird diese Anlage von der Bevölkerung des Rhein-Main-Gebietes gerne angenommen.

Laut Statistik der Gemeinde Kahl am Main am 04.01.2024 sind 656 Personen dort gemeldet. Hiervon 206 mit Erstwohnung, 18 mit Hauptwohnung sowie 432 mit Nebenwohnung. Vier Prozent stammen aus dem Ausland (hauptsächlich Niederländer). Montag bis Freitag halten sich bis zu 500; Samstag und Sonntag bis zu 5.000 Badegäste an den Seen auf.

Insgesamt gab es in Kahl am Main im Jahr 2021 rund 37.540 Gästeübernachtungen, was zum Jahr 2020 mit 35.684 Übernachtungen bereits eine leichte Erhöhung darstellt. Die Anzahl der Übernachtungen pro Einwohner in der Gemeinde für das Jahr 2021 liegt bei 4,5, die Anzahl der Übernachtungen im Landkreis bei 1,72. Vor der Pandemie im Jahr 2019 wurden 52.181 Übernachtungen in Kahl a. Main verzeichnet, die Anzahl der Übernachtungen pro Einwohner in der Gemeinde lag bei 6,32. Es ist davon auszugehen, dass die Werte von vor der Pandemie wieder erreicht werden.

Zudem befindet sich in Kahl am Main an den Ufern von Weiher-tannensee, Kahler See und Lindensee ein 1968 ausgewiesenes umfangreiches Sondergebiet für Wochenendhäuser. Diese befinden sich im Privatbesitz der Familie von Waitz, Eigentümer des Schlosses Emmerichshofen. Die idyllisch gelegenen Grundstücke werden auf jeweils 30 Jahre verpachtet. Die im skandinavischen Stil errichteten Holzhäuser werden von den jeweiligen Vorbesitzern erworben.

### Zusammenfassende Bewertung:

- Der Schwerpunkt liegt auf dem sekundären Sektor (Verarbeitendes Gewerbe). Der tertiäre Sektor (Dienstleistung, Handel und Verkehr) ist in Kahl am Main ebenfalls stark ausgeprägt.
- Die Gemeinde verzeichnet ein sehr gutes Nahversorgungsangebot, der Einzelhandelsbesatz ist vor allem im Bereich der Nord-Süd-Verkehrsachse Hanauer Landstraße und Aschaffenburg Straße vorzufinden.
- Im Bereich Tourismus sind mit dem Campingplatz und weiteren privaten Beherbergungsbetrieben bereits ausreichend Angebote vorhanden.

#### 4.9.4 Gewerbeflächenbedarf

Die Betriebe des sekundären Sektors benötigen für eine Ansiedlung bzw. Erweiterung i.d.R. spezifische Gewerbeflächen, da sie mit anderen, insbesondere Wohnnutzungen nicht verträglich sind. Für eine realistische Abschätzung und Bedarfsermittlung sind neben der erwarteten wirtschaftlichen Entwicklung der Region/Gemeinde und der überregionalen Gewerbestandortfunktion vor allem die Entwicklungsabsichten sowie der Flächenbedarf der ansässigen Leitbetriebe von Bedeutung.

Aktuell liegen der Gemeinde keine Anfragen von Betrieben für den Bedarf an weiteren Gewerbeflächen vor.

Die Gemeinde Kahl am Main besitzt keine überregionale Gewerbestandortfunktion, so dass der zukünftige Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorwiegend aus dem organischen Bedarf resultiert. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit dem Jahr 2016 weitgehend konstant geblieben, so dass auch für die Zukunft von einer konstanten Zahl der Beschäftigten ausgegangen werden kann.

Vor dem Hintergrund des hohen Pendlersaldos und den damit einhergehenden Verkehrs- und Umweltbelastungen, liegt ein vorrangiges Ziel der Gemeinde darin, den Arbeitsplatzstandort Kahl weiter zu stärken und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerbliche Wirtschaft einzuräumen.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lange Hecke“ ist noch ein Grundstück mit ca. 1000 m<sup>2</sup> unbebaut. Durch Neustrukturierung im Bereich Kopp-Areal werden Flächen für gewerbliche Nutzung frei. Weitere Potenziale an Flächen im Bestand, in unbebauten Grundstücken rechtsverbindlicher Bebauungspläne sowie im Bereich des wirksamen Flächennutzungsplans, die für eine gewerbliche Nutzung in Frage kämen, bestehen nicht.

## 5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

### 5.1 Naturraum und Landschafts- strukturen

Quelle: Begründung FNP, Stand  
2000

Das Gemeindegebiet von Kahl am Main liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssyman) D 5 „Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland“ in der naturräumlichen Untereinheit (Meynen/Schmidthüsen) 232 „Untermainebene“. Es erstreckt sich mit wenig bewegter Topographie auf einer Höhenlage von ca. 130 m üNN im Nordosten bis an die Mündung der Kahl in den Main im Südwesten bei etwa 101,7 m üNN (die tiefste Stelle Bayerns).

#### Die Untermainebene (223):

Die Untermainebene ist charakterisiert durch die vorwiegend sandige Ebene mit wenigen, sanft reliefierten Höhenunterschieden durch Terrassenabschnitte und Flussniederungen. Ein verhältnismäßig großer Teil der Untermainebene ist noch mit Wald bedeckt. Typisch sind sandige Böden, die aufgrund des Fehlens von Lößüberlagerungen relativ nährstoffarm sind.

Aufgrund der langen Siedlungsgeschichte und der günstigen klimatischen und topografischen Bedingungen ist die Untermainebene eines der intensivsten vom Menschen gestalteten Gebiete im Landkreis Aschaffenburg. Siedlungen, Industriegebiete, Abbaustellen, landwirtschaftliche Intensivkulturen, Verkehrswege einschließlich der Europawasserstraße Main sind so gut wie alle Flächen baulich und kulturlandschaftlich überprägt.

Die im Gemeindegebiet von Kahl am Main vorkommenden großen, naturnahen Waldflächen sind von großer Bedeutung.

Die Mitte und der Süden des Gemeindegebiets sind landschaftlich von der offenen, von Grünland geprägten Kahlaue mit Blick über das Maintal hinweg nach Westen sowie von den großen Wassserflächen der verschiedenen aus Kies- und Braunkohleabbau zurückgelassenen Stillgewässer und von den kleinstädtischen Siedlungsstrukturen geprägt.

## 5.2 Geologie und Boden

### Geologie :

Das Gemeindegebiet liegt in der östlichen Untermainebene (232.2), einem Teil der Hanau-Seligenstädter Senke. Diese im Gemeindegebiet ausgeprägte sandige Ebene im Höhenbereich von 100 bis rd. 130 m ü. NN ist Teil des Rhein-Main-Tieflandes.

Seit ca. 5 Millionen Jahren (Pliozän) lagerten der Untermain und seine Nebenflüsse in ihren Tälern Sand, Kies und Lehm ab. In Seen und Mooren bildeten sich Tonschichten und Torf (heute Braunkohle). Der Main transportierte große Mengen Sand und Kies in die Hanau-Seligenstädter Senke. Im mittleren Pleistozän begannen die Flüsse sich in ihre älteren Ablagerungen einzugraben, was im Gemeindegebiet an der Form der Niederterrasse abzulesen ist.

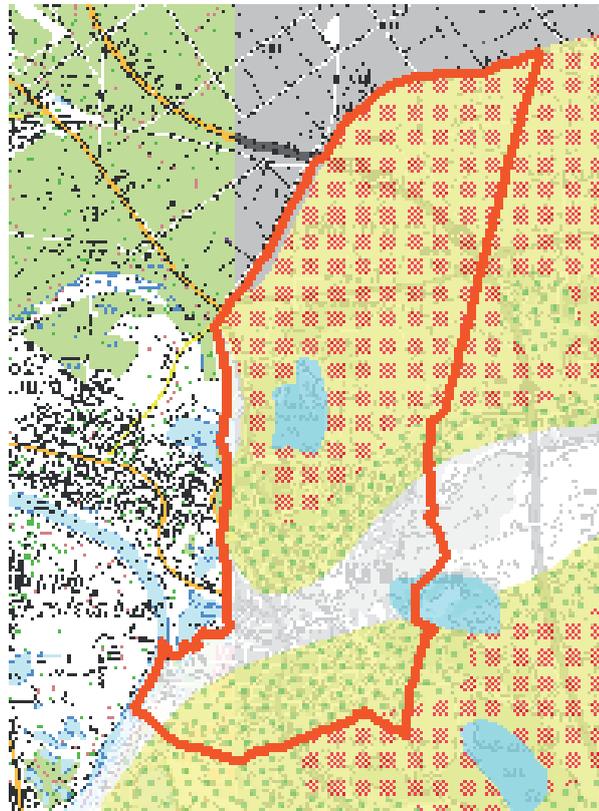
Die daraus resultierenden geologischen Verhältnisse sind einfach zu beschreiben: Tiefgründig ist das Gemeindegebiet von wärmzeitlichen und holozänen Terrassenschottern und Sanden des Mains und der Kahl geprägt, die von Flugsanddünen aus Mittelsanden überlagert sind (vgl. Abb.25).

An wenigen Stellen hatten sich Braunkohlevorkommen entwickelt, die zu großen Teilen inzwischen abgebaut wurden. Die Tagebaustätten liegen jetzt als große Stillgewässer in der Landschaft (Gustavsee) (vgl. Abb.4).

### Boden :

Aus diesen nährstoffarmen Untergründen haben sich im Bereich der Flussaue der Kahl in Verbindung mit Auensedimenten Vegaböden aus Schluff bis Lehm entwickelt, die die besondere Grünlandstandortqualität hier begründen.

Im Bereich der etwas höher gelegenen Niederterrasse, vorwiegend im Norden des Gemeindegebietes, haben sich leichte Braunerden, z. T. podsolig und mit Flugsanddecke entwickelt, die als Waldstandort genutzt werden und nur in geringem Maß als Ackerböden tauglich sind.



Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist für Ackerstandorte äußerst gering, sodass auch aufgrund der hohen Grundwasserstände diese Standorte für Grünlandstandorte geeignet sind.

Diese reinen Sandböden weisen aufgrund ihrer standörtlichen Besonderheit und Seltenheit eine hohe Bedeutung als Standort für naturschutzfachlich seltene Tier- und Pflanzenarten auf und eignen sich daher besonders als Flächenpotential für Ausgleichsflächen (siehe Kap. 7.1.1 Ziele und Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege).

### Nutzbare Ablagerungen, Bodenschätze :

Im gesamten Gemeindegebiet werden heute keine Bodenschätze genutzt. Abbauwürdige Vorkommen von Braunkohle oder Kies und Sand sind nicht (mehr) vorhanden.

## Ertragsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen:

Die im Gemeindegebiet anstehenden mehr oder weniger reinen Sandböden mit sehr hoher Durchlässigkeit weisen ein geringes Filter- und Puffervermögen und damit eine hohe Empfindlichkeit der unterhalb anstehenden Grundwasserstockwerke sowie eine geringe Ertragsfähigkeit auf.

Die Bewertung der Ertragsfunktion landwirtschaftlich genutzter Böden erfolgt auf Grundlage der Bodenschätzung:

Acker-/Grünlandzahl	Bewertung des Ertragsfähigkeit
> 70	sehr hoch
48 – 70	hoch
36 – 47	mittel
24 – 35	gering
< 23	sehr gering

Tab. 4: Bewertung der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit  
Quelle: BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 2003; Anpassung an Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung

Die Böden im Gemeindegebiet von Kahl sind überwiegend versiegelt oder bewaldet. Unversiegelte und unbewaldete Böden befinden sich nur in der Kahlaue und im Bereich Mainfeld. Im Bereich der Kahlaue sind diese durch eine hohe landwirtschaftliche Ertragsfunktion mit Acker-/Grünlandzahl von 48 - 70 gekennzeichnet. Böden mit einer sehr hohen landwirtschaftlichen Ertragsfunktion mit Acker- und Grünlandzahlen > 70 sind entlang der Kahl vorhanden. Die durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Aschaffenburg beträgt 47.

Das **Filter- und Puffervermögen** des Bodens steht im Zusammenhang mit der Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten, die auch eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Schadstofffilter besitzen (vgl. Kap. 6.4). Böden mit hohem Filter- und Puffervermögen können Schadstoff- und Nährstoffeinträge gut zurückhalten bzw. gefiltert an das Grundwasser abgeben.

Böden mit einem hohen bis sehr hohen Retentionsvermögen kommen im Gemeindegebiet nicht vor, der Boden besitzt ein sehr geringes bis geringes Filtervermögen.

Besonders erosionsgefährdete Standorte befinden sich nicht innerhalb des Gemeindegebietes.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation (besondere Standortfaktoren: Trockenheit) sind innerhalb des Gemeindegebietes die bewaldeten sandigen Gebiete im Norden und kleinflächig im Süden als Flugsand, z. T. als Düne vorhanden.

### **Bodendenkmäler, kulturgeschichtliche Bedeutung, Schutzgebiete:**

Im gesamten Gemeindegebiet sind zahlreiche Bodendenkmäler (13) kartiert, die gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG geschützt sind.

Die Anlage des Schloss Emmerichshofen sowie der Bereich westlich des Schlossees, zwischen Post- und Bayernstraße, zwischen Querstraße und Sandweg, östlich angrenzend zur K-Trasse, Sandmühlweg und im Bereich Lange Hecke sind 12 Bodendenkmäler als frühe Spuren der Besiedlung des Gemeindegebietes bekannt (Liste der Bodendenkmäler im Anhang F)

- Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Margaretha
- Archäologische Befunde im Bereich des Schlosses mit Schloßpark in Emmerichshofen.
- Siedlungen der Urnenfelderzeit im Bereich Sandmühle und Ochensee und Urnenfelder- und der Karolingerzeit im Bereich Sandmühle
- Siedlung sowie Bestattungsplatz der Urnenfelder- und Völkerwanderungszeit mit Brand- und Körpergräbern im Bereich Lange Hecke
- Bestattungsplatz mit Brandgräbern im Nordwesten und der Ortsmitte
- Bestattungsplatz mit Gräbern im Bereich Heide
- Bestattungsplatz mit Körpergräbern östlich der Ortsmitte
- Begräbnisplatz mit Bestattungen in Grabhügeln westlich des Schlossees

## **5.3 Landschaftsgeschichte**

Ende des 19. Jahrhundert begann als Folge der Industrialisierung eine großflächige intensive Landschaftsumgestaltung:

Quelle: Begründung FNP,  
Stand 2000

- der Ausbau der Gewässer (Mainbegradigung, Staustufenbau), Hochwasserfreilegung, Verschwinden der Mühlgräben,
- die Zersiedelung (ausgehend von der Ballungsregion Rhein-Main mit den Verdichtungszone Hanau und Aschaffenburg ist ein zunehmendes Zusammenwachsen der Ortschaften zu einem Maintal-Siedlungsband zu beobachten) und der Straßenbau (zunehmende Landschaftszerschneidung),
- der Abbau von Bodenschätzen (Braunkohle, Sand, Kies)
- der Erholungsdruck auf die restlichen, naturnahen Flächen führten zum Teil zu intensiven Veränderungen der Landschaft, verbunden mit einem drastischen Artenschwund
- die Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Düngemittel und Biozid-Einsatz sowie
- die Landschaftsumstrukturierung für eine intensive, maschinelle Feldbewirtschaftung im Rahmen von Flurbereinigungen.

Der **Braunkohleabbau**, die **flächenintensive Ausbeutung der Sand- und Kieslager** im Bereich des Untermaines, der **Mainausbau** und die **Trinkwasserentnahme** u. a. durch die Fernwasserverbände führten zu einem Absinken des Grundwasserspiegels. Dies hatte eine großräumige Entwässerung des Landschaftsausschnittes zur Folge.

Durch den Rohstoffabbau kam es direkt oder indirekt zum **Verlust von Sümpfen und Mooren** (Relikte des Urmaines der mehrfach seinen Lauf veränderte und Schleifen, Ärme und Altwasser hinterlies, die verlandeten und auf denen sich dann Niedermoore entwickelten). Auf diese „moorige“ Zeiten weisen heute nur noch Flurnamen wie Hinterbruch, langer Bruch, Bruch, Binnsack, In der Rohrwiese, Schiffflache, Weiherbachgrund hin. Früher war Kahl auch einmal ein Dorf der Mühlen, Mühlgräben, Seitenarme der Kahl gaben der Kahlaue gaben der Kahlaue damals ein ganz anderes, vielfältigeres Gesicht.

Veränderung des Waldbildes im Bereich der Kahl-Alzener **Flugsandfelder** (u. a. nach ROCKER 1988): Interessant und in mehreren Quellen beschrieben ist das Auf und Ab der Landnutzungsgeschichte in diesem ca. 2.500 ha großen Flugsandfeld-Gebietes. Sie gibt einen Einblick in die frühere landschaftliche Situation, die ein völlig anderes Landschaftsgesicht erkennen läßt, und ermöglicht eine Einwertung der heutigen Landschaftsausstattung und des heutigen Artenspektrums.

„Nach dem Zurückweichen der letzten Eiszeit bestockten sich die Sanddünen im Lauf der Zeit mit **Eichenwäldern**. Ein syste-

matischer **Raubbau**, v. a. vor und nach dem Dreißigjährigen Krieg, durch massives Abholzen zur Bauholzgewinnung, durch Schafbeweidung, durch die Nutzung als Rinder- und Schweineweide und durch die Streunutzung hat sich insbesondere in den Gebieten Hohe Mark, Schäferheide, Haberg und im Kahler Reisig abgespielt. Im Kahler Reisig, welches an die Schäferheide angrenzt, war der Wald total ruiniert. .

„Ab 1803 reiften Pläne zur **Kultivierung der Sandflächen** zwischen Kahl und Alzenau. In diesem Gebiet lag „eine über mehrere 1.000 Morgen große Fläche feinen Sandes, die nur mit Sandgewächsen ganz kläglich bedeckt war, zumeist aber durch Schaftrieb völlig entblößt wurde“. „ ... nicht nur weil der ganze Bezirk öde liegt, sondern weil jeder Süd- und Westwind den Sand auf hinter dem Berg liegende gute Felder treibt und solche verwüstet, sondern auch weil zu mancher Zeit die ganze Gegend durch Ströme von Sand verfinstert wird, der den Menschen, dem Vieh und dem ganzen Gewächs schädlich ist ... „. So beschrieb der Hofkammerrat Hofmann die damalige Situation“.

„Nach mehreren kleinflächigen Aufforstungsversuchen, z. T. durch Pflanzungen von Weiden, Pappeln, Birken, sowie durch die Anlage von Faschinezäunen zur Windbremsung und der Aussaat von Kiefernansamen wurde um 1821 begonnen, großflächig die Gebiete Schäferheide, Alzenauer Mark, Haberg und Ruhberg wiederaufzuforsten. Dabei zeigte sich, daß einzig und allein die **Kiefernansaat** zur damaligen Zeit einen sicheren Erfolg brachte. Die großflächigen Aufforstungserfolge hatten zur Konsequenz, dass die Weiderechte nach und nach aufgelöst und entschädigt werden mussten. Durch diese Maßnahmen konnten die wieder in Bewegung geratenen Sanddünen endgültig gestoppt und stabilisiert werden.“

Die Nutzung des Gemeindegebietes stellt sich im Jahr 2023 folgendermaßen dar:

- ca. 7 % „kultiviertes Land“ (Acker- und Grünlandflächen) in der Kahlaue / Mainfeld
- ca. 3 % „unkultiviertes Land“ (Brachflächen, Verkehrsleitflächen, Hecken und Gebüsche, Saumstrukturen)
- ca. 49 % Wald- und Gehölzflächen nördlich und südlich der Siedlungsfläche
- ca. 34 % Siedlungs- und Verkehrsflächen
- ca. 8 % Wasserflächen (Bäche/Gräben, Teiche und Seen)

### Konflikte / Vorbelastungen:

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind durch Siedlungsentwicklung und Verkehr überprägt und in ihrer natürlichen Bodenfunktion beeinträchtigt. Dabei bestehen Vorbelastungen des Schutzgutes durch Versiegelung und Verdichtung insbesondere in den Siedlungsbereichen sowie durch Versiegelung und den Eintrag von Schadstoffen im Bereich der Verkehrswege.

### Zusammenfassende Bewertung :

- Grünlandnutzungen im Bereich der Böden mit hohem Grundwasserstand bzw. Staunässe (feuchte Tallagen) erhalten
- bewaldete sandige Gebiete im Norden und kleinflächig im Süden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation (besondere Standortfaktoren: Trockenheit) erhalten

siehe Themenkarte 2.1 Boden und Geologie im Anhang

## 5.4 Wasser

### Grundwasser:

Der Wasserhaushalt im Gemeindegebiet wird durch relativ geringe Niederschlagsmengen geprägt. Der fast vollständig bewaldete nördliche und südliche Bereich des Planungsgebietes hat eine wichtige Funktion bei der Grundwasserneubildung und für die Wassernutzbarkeit. Die Bedeutung des Grundwasserhaushaltes spiegelt sich in der Nutzung der Ressource Wasser zur Trinkwassergewinnung mit den dazu gehörigen Schutzgebieten im Planungsgebiet wider.

Laut der Hydrogeologischen Karte 1:250.000 liegen Terrassenkiese und -sande als hydrogeologische Einheit vor. Es handelt sich um einen überregional bedeutenden Poren-Grundwasserleiter mit meist hohen, bei erhöhtem Feinkornanteil mäßigen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten.

Angrenzend zur nordöstlichen Gemeindegrenze, auf Gemarkung Alzenau, ist eine Grundwassermessstelle des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vorhanden. Im Abflusszeitraum von 1987 - 2022 lag der mittlere Wasserstand bei 110,81 m ü. NN, aktuelle Werte von Januar 2024 liegen zwischen 110,76 - 110,73 m ü. NN

### Trinkwasser / Brunnen:

Die Wasserversorgung der Gemeinde erfolgt durch die gemeindeeigenen fünf Brunnen.

Die Gemeinde Kahl am Main verfügt über zwei bedeutsame Trinkwasserschutzgebiete im nördlichen sowie südlichen Gemeindegebiet (vgl. auch Kap. 5.5).

### Oberflächengewässer:

Im Zuge der Braunkohlegewinnung im letzten Jahrhundert sowie durch verschiedene Sand- und Kiesgewinnungsprojekte entstanden verschiedene Stillgewässer, die heute im Wesentlichen der Erholungsnutzung und dem Freizeitsport dienen. Wenige Teilflächen der Uferbereiche sind als Brut- und Laichstätten von Fischarten oder als Schilf-Röhrichte als Biotope

Quelle: Begründung FNP,  
Stand 2000

geschützt.

Die stehenden Gewässer (Nachtweidensee, Teilflächen Emma Süd, Teilfläche Emma Nord, Christnersee, Freigerichtsee Ost, Teilfläche Freigerichtsee West, Weihertannensee, Schlosssee, Lindensee) umfassen insgesamt 90 ha Fläche, entsprechend ca. 8 % des Gemeindegebiets, was einen vergleichsweise sehr hohen Anteil an Gewässerflächen darstellt (Landkreis Aschaffenburg: 1 %, Bayern: 2 %).

Die Kahl, ein Gewässer II. Ordnung, durchfließt das Gemeindegebiet von Nordosten nach Südwesten bis zur ihrer Mündung in den Main. Abschnittsweise, insbesondere im Siedlungsbereich, ist das Gewässer begradigt, die Ufer befestigt und Sohlschwellen in das Gewässerbett eingebaut. Das Gewässer ist durchgängig, entlang der Uferböschung stocken standortgerechte Gehölze und Hochstauden.

Entlang des Flusslaufs liegen fünf ehemalige Mühlen, die Sandmühle, die Oberfallermühle und die Unterfallermühle, die Schäfereimühle und die Lohmühle, die jedoch alle nicht mehr in Betrieb sind. Die entsprechenden Mühlbäche sind verfüllt.

Das Gemeindegebiet umfasst im Südwesten einen ca. 625 m langen Uferabschnitt des Mains, ein Gewässer I. Ordnung. Hier mündet die Kahl in den Main. Der Bereich ist mit Uferpromenade, Bootswerft, Wohnmobil- und Campingplatz, Kleinbootshafen / Marina intensiv genutzt. Die Uferböschung ist mit Steinschüttung gesichert, fast durchgängig stockt ein gewässerbegleitender Gehölzsaum aus standortgerechten Arten, teilweise als Großgehölze mit strauchartigem Unterwuchs.

## Konflikte / Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers ergeben sich durch Gewässerverbau, Verrohrungen und fehlende gewässertypische Begleitvegetation vor allem in den Siedlungsbereichen.

## Zusammenfassende Bewertung :

- hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen aufgrund niedriger Grundwasserflurabstände in der Aue und nur geringmächtigen schützenden Deckschichten

- Schutz der bedeutenden Trinkwasserschutzgebiete im nördlichen und südlichen Gemeindegebiet; Einhaltung der Vorgaben und Restriktionen für die Nutzung der Bereiche (Land- und Forstwirtschaft)
- hohe Bedeutung der Kahlaue für die Wasserrückhaltung in der Fläche und den Hochwasserschutz
- hohe Bedeutung des Gewässerlaufes der Kahl und der Auen für den Naturschutz und den Landschaftscharakter; lineare Vernetzungsstruktur gewässergeprägter Lebensräume und Arten, lineare landschaftliche Leitlinien
- Aufwertung und Entwicklung der begradigten Abschnitte sowie Extensivierung der angrenzenden Nutzungen
- Freihalten der Aue von Bebauung; Schaffung von Retentionsraum durch dynamische Laufentwicklung
- Umsetzung der Maßnahmen zur Gewässerentwicklung nach den Vorgaben der Maßnahmenprogramme zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (u.a. Anlage Gewässerschutzstreifen zur Reduzierung von Nährstoffeinträgen, Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung, habitatverbessernde Maßnahmen in den Gewässern und an den Ufern, Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit, Vitalisierung der Gewässer)

siehe Themenkarte 2.2 Wasser im Anhang

## 5.5 Klima/Luft

Die Untermainebene, gehört zum Hauptnaturraum Rhein-Main-Tiefland und verzeichnet ein ähnliches Klima wie das des Rheingrabens.

Die klimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet werden durch die Lage am Rand des Mainzer-Beckens im Luv-Bereich des Vorspessarts (Hahnenkamm) geprägt. Der Wert der Jahresmitteltemperatur ist mit 9 - 9,5 °C einer der höchsten in ganz Bayern. In der Untermainebene sind die geringsten Niederschläge des Landkreises zu verzeichnen. Bei jährlichen Niederschlägen von 650 - 700 mm kann diese Beckenlandschaft des Maines als mäßig trocken eingestuft werden.

Die lokalklimatischen Gegebenheiten des Gemeindegebietes lassen sich durch die o. g. Gesamtmittelwerte erfassen, da die lokalen, topographischen Verhältnisse aufgrund der geringen Reliefenergie sehr einheitlich sind.

Die Überwärmungsintensität innerhalb der Siedlung ist im Bereich der Gewerbeflächen und Flächen für Gemeinbedarf aufgrund des hohen Versiegelungsgrades hoch und im Bereich des Altortes als mittel zu bewerten. Wichtige kleinräumige klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen aber auch Gehölzbestände im Umfeld der Siedlungsbereiche, durchgrünte Wohngebiete, im Siedlungsbereich eingelagerte Grünflächen (z. B. Christnersee, Glockenzehnt) und Siedlungsränder mit Gehölzbestand (Streuobstwiesen, Hecken). Die großflächigen Waldbereiche im Norden und Süden erfüllen eine wichtige Funktion sowohl zur Frischluftproduktion und -regeneration wie auch für den Temperaturausgleich. Wichtige Leitbahn für den lokalen Luftaustausch ist die Kahlaue im Gemeindegebiet. Die den Siedlungsbereich Kahls in Ost-West-Richtung teilende Kahlaue hat für die Frischluftzufuhr (als fast durchgängiges Band) eine hohe Bedeutung.

Zur Kaltluftentstehung sind Offenlandbereiche, vor allem Acker- und Grünlandflächen von Bedeutung. Über die Kahlaue können Frisch- und Kaltluft talabwärts fließen und zum Temperaturausgleich in den niedrigeren Tallagen, insbesondere den Siedlungsbereichen, beitragen.



Abb. 26: Quelle: Schutzgutkarte Klima / Luft, M 1: 500.000, Planungshinweiskarte, Bayerisches Landesamt für Umwelt

### Konflikte / Vorbelastungen:

Belastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation ergeben sich zum einen durch Überwärmung und Barrierewirkungen in den dicht bebauten Siedlungsbereichen der Ortslagen. Zudem stellen die Staatsstraßen Staatsstraßen St 2305, St 2805, ST 3308 und St 3309 mit ihren Verkehrsströmen lineare Emissionsquellen von Luftschadstoffen dar.

### Zusammenfassende Bewertung :

- hohe klimatische Bedeutung der Wälder als Frischluftquellen
- siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsbereiche auf dem Offenland der Tallage in der Kahlau
- bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen der innerörtlichen und randlichen Grünflächen sowie der zahlreichen Kleinstrukturen (Streuobstwiesen, Hecken und Gebüsche)
- Talzug als wichtige Leitbahnen für den lokalen Luftaustausch im Gemeindegebiet
- lokale verkehrsbedingte Belastungen im Umfeld der Staatsstraßen St 2305, St 2805, ST 3308 und St 3309

siehe Themenkarte 2.3 Klima im Anhang

## 5.6 Pflanzen- und Tierwelt (Arten und Biotope, biologische Vielfalt)

### Potenzielle natürliche Vegetation:

Quelle: Begründung FNP, Teil  
Landschaftsplan Stand 2000,  
S.20

Die potenzielle natürliche Vegetation (PNV) beschreibt die Pflanzenzusammensetzung, die sich aufgrund der klimatischen Verhältnissen einstellen würde, wenn die menschliche Nutzung vollständig aufhörte. Diese wird auch immer deutlicher durch die Auswirkungen des Klimawandels beeinflusst. Der beschriebenen PNV liegen Jahresdurchschnittstemperaturen zu Grunde, die in Zeiten des Klimawandels nicht mehr haltbar sind.

Die natürliche Vegetationsdecke am Untermain wurde ehemals durch größere Sümpfe und Altwasser im Bereich der Mainverlagerungen, durch kleinflächige wandernde Flugsandmassen und vor allem durch Wälder der Weich- und Hartholzaue geprägt. Die potentielle natürliche Vegetation in der Gemarkung Kahl wären heute entlang des Mains **Eschen-Ulmen-Auwälder**, im Bereich des unteren Kahltales **Erlen-Ufer-Auwälder** und im Bereich südwestlich Emmerichshofen, angrenzend an die Bulau auf hessischer Seite, ein **Erlen-Eschen-Auwald**. Außerhalb des Auenbereiche, d. h. auf den heute bewaldeten Flugsandfeldern, würden eichenreiche Wälder aus der Gruppe der **Sternmieren - Eichen - Hainbuchenwälder** (Stellarie - Carpinetum) stocken. Das heutige Vegetationsbild, die reale Vegetation, unterscheidet sich aufgrund der Besiedlung und Nutzung der Landschaft durch den Menschen von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Die **reale Vegetation** hat sich in Kahl im Lauf der Jahrhunderte z. T. stark verändert. Denn eine starke Veränderung des heimischen Artenspektrums, die ihre Ursache im Flächenverbrauch für Rohstoffabbau und Siedlungsentwicklung, im Wandel von Land- und Forstwirtschaft sowie in der Veränderung des Wasserhaushaltes hat, ist gerade in Kahl festzustellen. Viele seltene Arten der extrem trockenen (Sand-) oder feuchten (Moor-) Standorte sind heute verschwunden, wenige neue (Wasserpflanzen der Baggerseen) sind hinzugekommen.

Nachfolgend werden die im Gemeindegebiet vorkommenden Lebensraumtypen anhand ihrer Naturnähe, ihrer Bedeutung

(Quelle: Bayerische  
Kompensationsverordnung  
(Bay-KompV), Anlagen 2.1 und  
3.1)

für den Naturhaushalt, dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten sowie Defiziten und Beeinträchtigungen beschrieben (vgl. dazu auch Kap. 3.2 .1). Die Bewertung erfolgt durch überschlägige Einordnung in die Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Die ausgedehnten Wälder im Norden sind privatwirtschaftlich genutzt und naturnah mit Gütesiegel bewirtschaftet. Vorherrschend sind Kiefernbestände, z. T. mit Fichten-, Buchen-, Eichen-, und Lärchenbeimengungen. Die Trockenschäden der letzten Jahre sind erheblich, die als Nadelgehölz im Buchen-Eichen-Mischwald dominierende Kiefer und auch die Fichte weisen starke Ausfälle auf. Die Waldbestände sind als Erholungswald und kleinräumig im Süden als Klimaschutzwald in der Waldfunktionskarte dargestellt. Zudem liegen die Waldbereiche vollständig innerhalb der Flächen des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets.

Das Trenngrün T4 des Regionalplans dient der Offenhaltung der Gewässerachse und Freihalten von Bebauung der Kahl im Bereich der Bebauung als einer der wichtigsten Biotopverbundachsen im nördlichen Landkreis.

### Lebensräume mit hoher Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt:

Im Gemeindegebiet Kahl am Main weisen die folgenden seltenen und naturnahen extensiv oder ungenutzten Vegetationsstrukturen sowie die kartierten Biotope eine hohe Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Charakteristisch sind für die Gemeinde Kahl a. Main die **Streuobstwiesen** der Niederterrasse, die durch einen höherem Grundwasserstand geprägt sind und vor allem auf den südwestlich gelegenen Flächen des Mainfeldes vorkommen. Weiter finden sich aufgelassene Streuobstwiesen südlich des Sandmühlweges sowie zwischen Oberfallermühle und Alzenauer Straße westlich der Bahnlinie, hier mit Unterwuchs Extensivwiesen. Obstbestände stellen ein typisches Element der traditionellen bäuerlichen Kulturlandschaft dar. Aufgrund ihrer Vielfalt an Strukturen und Habitaten für Vogelarten und Insekten, wie der hohe Anteil an Höhlen und Totholz, haben sie eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung und sind zudem

wichtiger Bestandteil des lokalen Grünverbundes. Die Kahlaue östlich der Bahnlinie ist großflächig durch **artenreiches Extensivgrünland** geprägt. Bei extensiver Nutzung und fehlender Düngung haben sich auf den sandigen Böden **Sandmagerrasen** entwickelt, die aufgrund des Vorkommens der an diese speziellen Böden angepassten seltenen Pflanzen- und Tierarten eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung haben und bei entsprechend deutlicher Ausprägung gesetzlich als Biotop geschützt sind. Ein Schwerpunkt der Sandmagerrasenvorkommen ist im Bereich Prischöß, wobei dort ein Großteil der Biotop bereits bebaut ist. Weiter finden sich **Sandgrasheidereste** und **Altgrasflur** südwestlich Mainfeld, Sandmagerrasen nördlich eines Gewerbegebietes, an der Autobahnausfahrt Alzenau Nord sowie nördlich der Tennisplätze.

Die Ufergehölze der Kahl östlich der Sandmühle sind als lineare **Gewässer-Begleitgehölze** als Biotop erfasst. Innerhalb der Siedlung befinden sich als Biotop geschützte naturnahe **Feldgehölze** am Christnersee. Am Schlossee nördlich Kahl ist eine als Biotop erfasste **Flachwasserzone mit Feuchtgebüsch** vorhanden.

## Lebensräume mit mittlerer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt:

### Biotopverbund Trockenlebensräume

Auf einem schmalen Streifen von ca. 30 m Breite im Westen von Distrikt I, Triangel entlang der Bahnlinie auf Höhe des Sportgeländes DJK Viktoria 1913 ist der Kahler Wald Teil eines Biotopverbundprojektes zum Erhalt und zur Pflege wärmeliebender Waldränder entlang der Bahnlinie. Der Streifen wird der Länge nach von einem Erdweg durchzogen. Der Weg selbst und auch die angrenzenden Bereiche sind durch einen hohen Anteil offener Sandflächen im Verbund mit lichten, lockeren Waldrandstrukturen gekennzeichnet. Auf Teilen des Streifens selbst, aber auch in den rückliegenden Bereichen sind zahlreiche Dünenausprägungen zu finden. Auf Grund ihrer standörtlichen Besonderheit stellen diese Bereiche Lebensräume für eine Vielzahl an Trocken- und Sandlebensräume angepasster seltener Tiere und Pflanzen. Zur Veranschaulichung seien einige Arten exemplarisch genannt: Feld-Sandläufer, Ameisenjungfer, Blauflüglige Ödlandschrecke, Feld- und Steppengrashüpfer, Baumpieper, Heidelerche u.v.a.m. Ziel ist es, diese besonderen Lebensräume zu einem überörtlichen Biotopverbund zusammenzuführen und in ihrer Lebensraumqualität

Quelle: Forstwirtschaftsplan,  
Gemeinde Kahl am Main, AELF,  
2022

weiter zu entwickeln.

Die zahlreichen kleineren **Gehölz- und Heckenstrukturen** sowie vorhandene Säume und Staudenfluren im Gemeindegebiet, die nicht in der Biotopkartierung erfasst sind, weisen einen mittleren Biotopwert auf.

Innerhalb der Siedlung sind auch die **Grünflächen mit Baumbeständen** mittlerer Ausprägung mit mittlerer Bedeutung zu bewerten. Die **Siedlungsbereiche** mit einem hohen **Durchgrünungsgrad** und **hochwertigen Strukturen** sind wichtige Lebensräume mit einem hohen Potenzial für Vögel und Fledermäuse.

### Lebensräume mit geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt:

Die großen aus verschiedensten Abbauvorhaben resultierenden Seenflächen im Gemeindegebiet stellen Lebensräume mit einer geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt dar.

Die weiteren **Grünland- und Ackerflächen** im Auebereich der Kahl stellen sich als **intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen** dar und werden insgesamt als gering bedeutsam für die Tier- und Pflanzenwelt eingestuft. Sie sind durch die nutzungsbedingte Überprägung in ihrer natürlichen Funktion eingeschränkt und stellen potenziell günstige Entwicklungsbedingungen für natürliche Biotoptypen dar. Dies trifft auch auf die Kahl mit ihren **Säumen** zu, die als Vernetzungsstruktur in der landwirtschaftlich genutzten Flur wichtige Lebensraumfunktion hat.

Die **nicht standortgerechte Nadelwälder** weisen eine geringe Biotopqualität für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Im Siedlungsbereich haben die **strukturarmen Grünflächen** durch ihre Nutzung und isolierte Lage nur eine geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Öffentlich zugängliche Grünflächen wie Spiel- und Sportplätze, aber auch Friedhöfe, sind durch ihre Nutzungsintensität und dem relativ hohen Versiegelungsgrad ebenfalls als gering einzustufen.

### Biotopverbund / Austauschbeziehungen

Zwischen den beschriebenen Lebensraumtypen sind zahlreiche Austausch- und Wechselbeziehungen anzunehmen.

Austausch- bzw. Wechselbeziehungen sind zwischen Wald-

bereichen und Offenland bzw. Gehölzbeständen im Offenland durch verschiedene Vogel- und Fledermausarten zu vermuten, die Wald- und Gehölzlebensräume als Brutstandorte und Offenland als Nahrungshabitate nutzen.

Überregional bedeutsame Austauschbeziehungen sind durch die Kahl als prägende Struktur des Talraumes gegeben. Als kennzeichnende Struktur im Biotopverbund ist das Gewässer mit seinen Begleitflächen ein wichtiger Lebensraum für viele Pflanzen, Vögel-, Amphibien- und Libellenarten sowie eine der wichtigsten Biotopverbundachsen im nördlichen Landkreis.

Neben den Austauschbeziehungen durch den Verbund der Feucht- und Gewässerlebensräume sind die mageren Trockenstandorte ein wichtiger Bestandteil für die Austausch- und Wechselbeziehungen von Trockenlebensräumen zwischen den Wald und Offenlandbereichen außerhalb der Auebereiche mit einem Artpotenzial für seltene Pflanzen und Tiere, wie Reptilien und Heuschrecken.

## Besondere Artenvorkommen

Schwerpunkte der Artenvorkommen besonderer, geschützter Tier- und Pflanzenarten sind zum einen in den Streuobstgebieten und Sandmagerrasen festzustellen. Zusätzlich stellen die großflächigen Waldlebensräume, die Talräume der Gewässer und auch in Teilbereichen die landwirtschaftlich genutzte Flur und die Siedlungsränder wichtige Lebensräume und Vernetzungsstrukturen für die Tierwelt mit hohem Entwicklungspotenzial dar.

Die Auswertung der Artenschutzkartierung der LfU, Stand 2023, ergab folgende Nachweise:

Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Tierarten im Gemeindegebiet sind

- verschiedene Tagfalter (Großer Moorbläuling, Schwarzbauer Moorbläuling) – Nachweise am Südufer der Kahl östlich Kahl am Main (südlich „Sandmühle“)

Darüber hinaus sind europäisch geschützte Vogelarten im Gebiet nachgewiesen:

- waldbewohnende Vogelarten (z.B. Uhu) – im Wald östlich der Sportanlage FC Viktoria 1913

Weitere, besonders geschützte Arten sind im Sandmagerrasen nördlich der Tennisplätze erfasst:

- Bienen (Sandbienen, Große Holzbiene)
- Heuschrecken (Blaufügelige Ödlandschrecke)
- Hornissen

- weitere Pflanzen, wie z.B. Silbergras, Strand-Grasnelke etc.  
– vor allem auf den Trockenstandorten

Im Anhang, Kap. F.13 erfolgt eine Auflistung der artenschutzrechtlich relevanten, nachgewiesenen sowie der aufgrund der Lebensraumausstattung im Gebiet und ihrer allgemeinen Verbreitung potenziell vorkommenden Arten.

## Konflikte / Vorbelastungen

Bedrohungen für Tiere und Pflanzen ergeben sich vor allem durch dem Umbruch von Grünland in Acker sowie dem Strukturverlust in der Flur (Gehölze, Krautsäume, extensive Raine).

In den Gewässer- und Feuchtlebensräumen wirkt die Überprägung der Kahl einer positiven Artenentwicklung entgegen. Fehlende Uferstreifen und Begleitvegetationen stellen eine Gefahr für diesen Lebensraumtyp dar.

Darüber hinaus stellt die Trennwirkung der überörtlichen Verkehrswege (Staatsstraßen, Autobahn und Bahnlinien) erhebliche Beeinträchtigungen für Austausch- und Wechselbeziehungen zwischen Teillebensräumen und entlang des Talraumes aufgrund der verkehrs- bzw. topographiebedingten Unterbrechungen der Lebensraumstrukturen dar.

## Zusammenfassende Bewertung:

- innerhalb des Gemeindegebietes sind 18,19 ha Biotop, 14,30 ha zugeordnete Ausgleichs- und Ersatzflächen und 2,87 ha im Ökoflächenkataster erfasste Ökokontoflächen sowie 8,85 ha Geschützter Landschaftsbestandteil vorhanden, das sind insgesamt 44,21 ha zusammenhängende Naturschutzzonen und diese machen ca. 4,16 % des Gemeindegebietes aus
- hohe Bedeutung der Sandmagerrasen vor allem im Bereich Prischofß
- hohe Bedeutung der Kahl und des Auenbereiches mit Aufwertungspotenzial und Nutzungsextensivierung
- Schutz und Pflege der Streuobstwiesen zum Erhalt als Obstwiesengürtel um die Siedlung als charakteristisches, ökologisches Bindeglied zwischen Siedlung und Flur
- vielfältiger Wechsel aus Waldbereichen, Trocken- und Feuchtlebensräumen und mit hohem Artpotenzial

- die nicht standortgerechten Waldbereiche werden durch Hitze und Dürre sowie Stürme geschädigt
- Beeinträchtigungen der Lebensräume vor allem durch verkehrsbedingte Trennwirkungen von Austausch- und Wechselbeziehung

siehe Themenkarte 2.6 Pflanzen und Tiere im Anhang

## 5.7 Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung, kulturelles Erbe

Das Landschaftsbild ist der visuell wahrnehmbare Eindruck einer Landschaft und bestimmt maßgeblich das subjektive Empfinden eines Raumes; für die Bewertung des Landschaftsbildes, seiner Bedeutung für das Landschaftserleben und die Eignung für die landschaftsbezogene Erholung spielen vor allem folgende Faktoren eine wesentliche Rolle:

- Vielfalt
- Strukturreichtum
- Naturnähe
- Erholungsinfrastruktur
- Zugänglichkeit der Landschaft

Ursprünglich wurde die Landschaft im Gemeindegebiet vom Main und seinem Zufluss der Kahl geprägt. Von der ursprünglichen Auendynamik mit regelmäßigen Überschwemmungen und Flussverlagerungen ist fast nichts mehr übrig geblieben. Auwälder, Feucht- und Nasswiesen, Altwasser, Röhrichte, Binnendünen und Sandrasen sind infolge des Ausbaus zur Schifffahrtsstraße, von Hochwasserfreilegungen, Grundwasserabsenkungen, der dichten Besiedlung, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie des Abbaus von Sand, Kies und Braunkohle weitgehend verloren gegangen. Die Wälder stocken auf den Flugsanden, wo sie im 19. Jahrhundert mit Föhren angesät wurden, um die übernutzten Waldbestände wiederherzustellen und die wieder in Bewegung geratenen Flugsande zu festigen.

Zur Beurteilung des Landschaftsbildes im Gemeindegebiet Kahl am Main werden die optisch ähnlichen und voneinander abgrenzbaren Landschaftsräume anhand der oben genannten

#### Kriterien gegliedert:

Das Landschaftsbild im Gemeindegebiet wird durch die breite Ebene des Untermain geprägt; an der Kahlmündung in den Main liegt der tiefste Punkt Bayerns mit ca. 102 m ü.NN. Im Norden und Süden weist das Gemeindegebiet größere aufgefórstete **Kiefernwälder** mit gruppenweise beigemischten Laubholzanteilen auf. Insgesamt ergibt sich für die Wälder von Kahl am Main ein Landschaftsraum mit **mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild**. Die Waldbereiche sind fast vollständig im Waldfunktionsplan hinsichtlich ihrer Schutzfunktion und Bedeutung für die Erholung erfasst (vgl. Kap. 3.2.3). Der **Wald um den Campingplatz** sowie der **Waldanteil im Süden** besitzt nach dem Waldfunktionsplan eine **besondere Bedeutung für die Erholung** (Intensitätsstufe 1). Der Wald um den Campingplatz, der durch ausgewiesene Wanderwege gut erschlossen ist, ist besonders für Naherholungssuchende von hoher Bedeutung. Innerhalb des **Siedlungsgebietes** ist das „**Wäldchen**“ östlich angrenzend an ein **Betriebsgelände** nach Waldfunktionsplan als **Erholungswald Intensitätsstufe I** verzeichnet. Diese Waldbereiche sind mit insgesamt **hoher Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung** zu bewerten. Waldflächen als Erholungswald Intensitätsstufe II finden sich nördlich der Staatsstraße St 2305, östlich Kahl im Bereich „Lange Hecke“ sowie innerhalb des Siedlungsgebietes zwischen Alzenauer Straße (Staatsstraße 2805) und Königsberger Straße sowie die Waldflächen im Bereich eines Gewerbegebietes. Diese Waldbereiche sind mit insgesamt **mittlerer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung** zu bewerten.

Der **Main und die Mainau** sind weitgehend verbaut und technisch überprägt. Direkt am Main befindet sich ein Campingplatz mit Bootshafen und Wassersportmöglichkeiten. Zwischen Main und westlichem Siedlungsrand befinden sich ausgeprägte **Streuobstflächen**. Eigenartprägende und charakteristische Lebensräume neben den Streuobstwiesen sind die **Sandmagerrasen** auf Flugsandfeldern im Bereich Mainfeld. Dieser Bereich ist durch Rad- und Wanderwege gut erschlossen und besitzt aufgrund der Vorbelastung insgesamt eine **mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung**.

Weitere **Streuobstbestände** als Reste historischer Kulturlandschaften beschränken sich auf den Übergangsbereich

der Ortslage zur Kahlaue im Osten. Auf Flugsandfeldern im Bereich Prischob sowie südlich dem Sandmühlweg befinden sich ebenfalls prägende **Sandmagerrasen**. Von der ursprünglichen Auenlandschaft im Gemeindegebiet sind nur noch die Ufergehölze an der **Kahl** östlich der Bahnlinie vorhanden, die den Talraum prägen. Im **Auebereich** der **Kahl** findet überwiegend **Grünlandnutzung** statt. Die Aue ist weitgehend frei von Siedlungsflächen, nur die Randbebauung im Bereich Sandmühle ragt in die Aue. Die Kahlaue besitzt insgesamt eine **mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild** und eine **hohe Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung**.

Der Auebereich östlich der Sandmühle weist ein **parkartiges Landschaftsbild** auf, das durch Silberweiden und Erlen geprägt wird und eine **hohe Bedeutung für das Landschaftsbild** und eine **hohe Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung** besitzt.

Innerhalb der **Siedlung**, westlich der Bahnlinie, ist die **Aue** vor allem im Bereich der Ortsmitte um die Kaldaha Grundschule sowie im Bereich Aschaffener/Hanauer Landstraße **bebaut**. Insgesamt stellt sich die Kahl als über weite Strecken **fast vollständig veränderter Flusslauf** dar. Parallel zur Ost-West verlaufenden Kahl führt ein Wanderweg. Innerhalb des **Siedlungsbereiches** ist der Auebereich der **Kahl** im Bereich der Kaldaha Grundschule ein **zentraler Naherholungspunkt** mit Spielplatz.

Das **zentrale Naherholungsgebiet** und von hoher Bedeutung für die Erholung ist der Freizeit- und Erholungskomplex aus **Campingplatz und Freizeitsee Freigericht Ost**.

Die Landschaft ist von von mehreren Hauptverkehrswegen zerschnitten (Bahnlinien, Autobahn, Bundes- und Staatsstraßen, Freileitungstrassen).

## Konflikte / Vorbelastungen

Im Gemeindegebiet sind folgende lineare und punktuelle Störungen des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung festzustellen:

- Lärmbelästigungen und Zerschneidungswirkungen durch den Verlauf und das Verkehrsaufkommen der Bahnlinien sowie der Staatsstraßen
- Störung der Sichtbeziehungen in der freien Landschaft durch Stromleitung und Mastanlagen im Bereich Prischob

## Kulturelles Erbe

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG sind historisch gewachsene Kulturlandschaften auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Veränderungen oder Beseitigungen von Bodendenkmälern bedürfen nach Art. 7 Abs. 1 DSchG der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörden.

Im Gemeindegebiet von Kahl sind zahlreiche Bodendenkmäler bekannt (vgl. Kap. 3.4 und Liste der Bodendenkmäler im Anhang, Kap. F).

### Zusammenfassende Bewertung:

Das Gemeindegebiet von Kahl am Main weist aufgrund seiner natürlichen Ausstattung durchschnittliche Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung auf. Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogenen Erholung im Gemeindegebiet sind:

- Wälder mit besonderer Bedeutung für die Erholung (Wald-funktionsplan)
- Kahlaue mit Verbindungsfunktionen zwischen der freien Landschaft und den Siedlungsbereichen
- Seen in unmittelbarer Nähe zu den Siedlungsbereichen
- strukturreiche Offenlandbereiche mit guter Erreichbarkeit aus den Ortsteilen
- Ortsränder mit vielfältigen Strukturen wie Streuobst, Gehölze und Hecken

siehe Themenkarte 2.5 Landschaft und Erholung im Anhang

## 5.8 Zusammenfassung der landschaftlichen Bestandsaufnahme und Bewertung

Die landschaftliche Gliederung der Gemeinde Kahl am Main wird von den topographischen Gegebenheiten und den vielfältigen Strukturen bestimmt. Wald und Wasser bestimmen grundsätzlich das Landschaftsbild.

Der hohe Anteil an Waldflächen und Auenbereichen sowie die allgemein mäßige Ertragsfähigkeit der Böden bestimmen die Landnutzung im Gemeindegebiet.

Die siedlungsnahen Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete im Gemeindegebiet erfüllen wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen in den dicht bebauten, hoch versiegelten Siedlungsbereichen. Da das Kahlthal als Leitbahn für den lokalen Luftaustausch in den Siedlungsbereich dient, ist seine Durchgängigkeit zu sichern.

Durch die vorhandenen Gehölz-, Trocken- und blütenreichen Frischwiesenstandorte ergibt sich ein hohes Potenzial für Tiere und Pflanzen. Hier sind besonders die Streuobstwiesen des Mainfeldes, Sandmühlweges, Prischofes und des Glockenzehnt sowie die Sandmagerrasen im Bereich Mainfeld und Prischof schützenswerte Lebensräume.

## D. KONZEPTIONEN, ZIELE UND MASSNAHMEN AUS ORTSPLANERISCHER UND LANDSCHAFTS- PLANERISCHER SICHT

### 6 LEITBILD UND ZIELKONZEPT FÜR DIE ENTWICKLUNG VON SIEDLUNG UND LANDSCHAFT

#### 6.1 Allgemeines Leitbild und Ziele für die Siedlungsentwicklung

Quelle: Ortsentwicklung,  
Städtebauliche Planung mit  
Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie (MuNS)  
sowie integriertem Einzelhandels- und Verkehrsgutachten, arc.grün, 2018

Durch die Lage am Verdichtungsraum Rhein-Main ist ein deutlicher Siedlungsdruck nachweisbar. Aufgrund der Flächengröße und der zahlreichen Restriktionen (Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, hochwertige Landschaftselemente) ist die bauliche Entwicklung nach außen in Kahl a. Main deutlich begrenzt. Die Leerstandsquote im Ort ist aufgrund der hohen Nachfrage in der Metropolregion-Rhein-Main geringer als beispielsweise in den Randregionen des Spessarts.

In Kahl a. Main gibt es ein fehlendes Angebot an kleineren Wohneinheiten. Dies sind zum Beispiel Geschosswohnungen (60-80 m<sup>2</sup>) für die mobile Senioren generation und Singles, die nicht mehr in großen Wohneinheiten und Gartengrundstücken leben, aber im Ort aufgrund der guten Infrastruktur (u. a. medizinisch, verkehrlich) bleiben möchten. Eine Schaffung dieses Angebots sollte verwirklicht werden, damit die bestehenden großen Häuser für junge Familien genutzt werden können und ein Anreiz für den Generationenwechsel im Bestand v.a. der Einfamilienhausbebauung zu schaffen ist.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Kahl am Main gewährleistet. Ebenso sind alle öffentlichen Einrichtungen im ausreichendem Maße vorhanden. Kahl am Main weist günstigste verkehrliche Anbindung an das Mittelzentrum Alzenau und an die Oberzentren Hanau, Aschaffenburg und Frankfurt am Main auf.

Vor diesem Hintergrund lassen sich für die weitere Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Kahl am Main folgende Ziele formulieren:

### **Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung (Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale / Nachverdichtung)**

- Ziel ist eine nachhaltige räumliche und funktionale Entwicklung des Ortes. Damit einher geht eine Stärkung der Wohnfunktion durch Revitalisierungsmaßnahmen. Die engen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes, die Belange des Hochwasserschutzes sowie hochwertige Landschaftselemente und Entwicklungsbereiche Natur und Landschaft sind daher mit den Zielen der Siedlungsentwicklung in Einklang zu bringen.
- Zudem gilt es, die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kinderbetreuung etc.) sowie das Versorgungsangebot weiter auszubauen und zu qualifizieren.
- Aktivierung bestehender Baulandpotenziale des rechtswirksamen Flächennutzungsplans
- Aktivierung bestehender Baulandpotenziale rechtskräftiger Bebauungspläne / Baulücken schließen, verstärkt im Bereich „Prischof“ und „Mainfeld1+2“,
- Bauflächenpotenziale für Wohnen, gemischte Nutzung und Gewerbe vorzugsweise im Sinne einer Ortsabrundung aktivieren
- Aufstockung und Erweiterung im Bestand, verstärkt im Bereich Breslauer Straße
- Sanierung und Stärkung des Altortes (Sanierungsgebiet)
- Ergänzung einseitige Erschließung, verstärkt im Kahlauenbereich.
- Stärkung der ÖPNV-Anbindung
- Sicherung und Entwicklung des örtlichen Gewerbes
- Durchgrünung der Bauflächen (doppelte Innenentwicklung)

### **Verbreiterung und Aufwertung des Wohnungsangebotes:**

- Unterstützung von Vorhaben des Mietwohnungsbaus bzw. von Wohnungsbauvorhaben, die ein Miteinander von Generationen besonders fördern
- Förderung von Neuvorhaben und insbesondere Umbaumaßnahmen im Bestand für barrierefreie Wohnungen
- Umbau, Differenzierung und Ergänzung des vorhandenen Wohnraumangebotes insbesondere im Hinblick auf alten-

gerechte und energetische Sanierung, Erhöhung des Anteils an Mietwohnungen

#### **Stärkung des Gewerbesektors und des Arbeitsplatzangebots**

- Vordringliches Ziel ist die Standortbindung der bestehenden Gewerbebetriebe. Hierzu ist es erforderlich, im Rahmen der Bauleitplanung die Weichen für eine nachhaltige Weiterentwicklung der ansässigen Unternehmen zu stellen. Entsprechend sind Gewerbeflächen als potenzielle Erweiterungsflächen für die bestehenden Betriebe in die Planung einzubinden. Zudem soll die bestehende Wirtschaftsstruktur verbreitert und das Arbeitsplatzangebot ausgebaut werden. Daher sind auch Neuansiedlungen – im Rahmen der regionalplanerischen Vorgaben – anzustreben.
- Schaffen von Erweiterungsflächen für ansässige Betriebe
- Diversifikation der Branchenstruktur
- Stärkung des Arbeitsplatzangebotes

#### **Freihaltung empfindlicher Landschaftsbereiche und der Grün- und Freiräume in der Kahlau von Bebauung**

- Durch die Konzentration der Siedlungstätigkeit an bereits intensiv genutzten Stellen können andere, für Natur und Landschaft oder die Erholung wertvolle Flächen geschont werden.
- Die avisierten Ortsabrundungen tragen zur Ausbildung geschlossener Siedlungseinheiten bei.
- Die Grün- und Freiräume in der Kahlau und im Bereich Mainlände werden dabei gesichert, insbesondere ein lineares Wachstum wird verhindert. Damit können das Orts- und Landschaftsbild sowie gesunde Wohnverhältnisse langfristig gesichert werden.
- Zur Sicherung dieser Ziele sind im Zielkonzept Siedlungsentwicklung Grenzen für die Siedlungsentwicklung dargestellt.
- Die engen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sowie des Überschwemmungsgebietes stehen zum Teil den Zielen einer kompakten Siedlungsentwicklung entgegen. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Planung sämtliche siedlungsstrukturell sinnvollen Erweiterungsflächen einer detaillierten Prüfung unterzogen und es wurde eine Rangfolge festgelegt, die als Handlungsleitfaden für die weitere

verbindliche Bauleitplanung herangezogen werden kann (siehe Anlage: Flächenbewertung und Standortvergleiche für die Siedlungsentwicklung).

- Sicherung ausreichender Freiräume zwischen den Siedlungseinheiten im Bereich der Kahlaue, Grünzug von Bebauung freihalten, Potenzial siedlungnahe Erholung

### **Sicherung und Stärkung der Erholungs-, Freizeit- und Tourismusangebote**

Mit der Kahlaue, den umliegenden Wäldern und den Seen verfügt Kahl über große Freiraumpotenziale innerhalb des Gemeindegebietes. Diese sind jedoch teilweise begrenzt erschlossen oder in Privatbesitz.

- Öffnung der Seen und Einbettung der Kahlaulandschaft in das Siedlungsgefüge, z. Bsp. Christnersee, Kahlmündung in den Main.
- Entwicklung der Kahlaue als Grüngürtel von der Ortsmitte aus, Abstufung der Intensität der Nutzung von West nach Ost

### **Vermeidung und Verringerung von Nutzungskonflikten**

Durch das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen ergeben sich teilweise Konflikte, die im Rahmen dieser und der weiteren Planungsebenen zu definieren und möglichst zu reduzieren sind. In der Gemeinde Kahl am Main ergeben sich diese insbesondere durch die Nachbarschaft zwischen Wohnen und überregionalem Straßen- und Schienenverkehr sowie zwischen Wohnen und Gewerbe. Ziel der weiteren Siedlungsentwicklung muss es sein, das Nebeneinander dieser Nutzungen möglichst konfliktfrei zu gestalten.

Die räumlich wirksamen Leitziele für die zukünftige Siedlungsentwicklung sind in der Zielkarte zusammengefasst.

siehe Themenkarte 3.1 Zielkonzept Siedlungsentwicklung im Anhang

## 6.2 Allgemeines Leitbild und Ziele für die Landschaftsräume

Die landschaftlichen Teilräume Kahl am Main zeichnet sich durch die landschaftlichen Hauptelemente der Kahlaue, der Streuobstgebiete, der Seen und der Waldflächen aus. Die landschaftlichen Teilräume können aufgrund der Bewirtschaftungsform, der Geologie und der Geomorphologie, sowie der Lebensraumausstattung in ökologisch funktionale Teilbereiche untergliedert werden (vgl. Kap. C.6.2.1 bis C.6.2.3). Aus landschaftsplanerischer Sicht sind diese Teilräume von unterschiedlicher Wertigkeit und auch von unterschiedlichen Nutzungsansprüchen geprägt, so dass die Erarbeitung eines räumlich differenzierten Leitbildes erforderlich ist.

### 6.2.1 Bewaldete Flugsandgebiete (nördlich und südlich des Siedlungsbereiches)

Die bewaldeten Flächen im Gemeindegebiet sind Teil der weitgehend zusammenhängenden großen Waldgebiete der Untermainebene. Für die Wälder werden auf der Grundlage der Bestandserhebung (vgl. Kap. C.5) und der Planungsvorgaben (vgl. Kap. B.3) die Entwicklungsschwerpunkte Forstwirtschaft, Naturschutz, Erholung, Lärmschutz, Klimaschutz und Immissionsschutz mit folgenden allgemeinen Zielen abgeleitet:

- Flächensicherung und Vermeidung von Zerschneidung (durch Straßenbau)
- naturnahe Waldbewirtschaftung und klimaresilienter Umbau, Förderung des Laubbaumanteils
- Förderung der Biodiversität
- naturnahe Waldsaumentwicklung, Pufferstreifen zur landwirtschaftlichen Nutzung
- Erholungswald Intensitätsstufe 1: Waldflächen um den Campingplatz; südl. Kahl, „Wäldchen“ östlich angrenzend an ein Betriebsgelände sichern und erhalten
- Erholungswald Intensitätsstufe II: nördlich der Staatsstraße St 2305, östlich Kahl im Bereich Lange Hecke sowie innerhalb des Siedlungsgebietes zwischen Alzenauer Straße (Staatsstraße 2805) und Königsberger Straße sowie die

Waldflächen im Bereich eines Betriebsgelände sichern und erhalten

- lokaler Klimaschutzwald: Wald südl. Bergwerkstraße sichern und erhalten
- Immissionschutzwald (lokal und regional): Wald südl. Bergwerkstraße, am Festplatz und nördl. Königsbergerstraße (ausgenommen westl. Bundesstraße B 8) sichern und erhalten

## 6.2.2 Kahlaue

Landschaftsplanerische Entwicklungsschwerpunkte für den Talraum und die Aue sind Gewässerentwicklung, Naturschutz, Hochwasserschutz und Erholung sowie die Aufwertung des Talraumes für die siedlungsnaher Erholung.

Daraus werden folgende allgemeine Ziele abgeleitet:

- Umsetzung der Vorgaben aus der Wasserrahmenrichtlinie zur Erreichung eines ökologisch guten Zustandes des Gewässers:
  - Verschmutzungen durch belastende Stoffe zu verringern und gefährliche Stoffe von den Gewässern fernzuhalten
  - Beschaffenheit von Ufer und Flussbett und die Wechselwirkungen zwischen Fluss und Aue zu verbessern
  - Durchgängigkeit für Fische herzustellen
- Nutzungsextensivierung in der Aue: Umwandlung von Acker in Grünland, Schaffen von Retentionsräumen
- Entwicklung des Gewässers und der Aue zur Biotopverbundachse (Feuchtverbund)
- Freihalten des Talraumes von Bebauung, Sicherung als klimatische Leitbahn
- Gewässerrenaturierung in Teilbereichen:
  - Zulassen einer dynamischen Eigenentwicklung des Gewässers
  - Anlage von Pufferstreifen entlang des Gewässers
  - Gehölzentwicklung (Galeriewälder)
  - Offenhaltung der Aue
  - Freilegen von bisher verrohrten Abschnitten
- im Siedlungsbereich bessere Erlebbarkeit, Zugänglichkeit des Gewässers

### 6.2.3 Waldfreie Offenlandbereiche

Die waldfreien Offenlandbereiche kennzeichnen die vor allem landwirtschaftlich genutzten Flächen um die Ortslage. Für diesen landschaftlichen Teilraum werden die Entwicklungsschwerpunkte Landwirtschaft, Erholung, Naturschutz und Biotopvernetzung mit folgenden allgemeinen Zielen abgeleitet:

- Erhaltung siedlungsrelevanter Kaltluftentstehungsgebiete im Umfeld der Ortslagen
- Erhaltung der typischen Streuobstgürtel als Kulturlandschaftselemente und der siedlungsnahen Erholungsbereiche, Ergänzung in Teilbereichen
- Ergänzung der Biotopvernetzung durch weg-/grabenbegleitende Saum-/Gehölzstrukturen
- Erhaltung und Vernetzung bedeutender Standorte (Streuobstwiesen)
- Förderung der Biodiversität (Aufwertung der Randflächen durch Blühstreifen, u.a. Saumstrukturen; Koordination mit Greeningmaßnahmen)
- Erhaltung der wertvollen Trocken-Mager-Lebensräume und bedeutsamer Artenvorkommen, Entwicklung und Vernetzung durch extensive Nutzung (düngungsarme Mähwiesen, extensiver Streuobstanbau, Entbuschung, Hüteschäferei)
  - Schaffung von Pufferflächen um die Magerstandorte
  - Verbesserung des Trockenverbundes
  - Erhaltung und Entwicklung als strukturreiche Waldränder
- Einhaltung des Umbruchverbotes (Grünland in Acker)
- Aufwertung und Ergänzung des Wander- und Radwegernetzes

## 6.3 Gemeinsames Zielkonzept für Siedlung und Landschaft

In den räumlichen Schwerpunktgebieten kommt dem jeweiligen Umweltschutzgut bzw. den einzelnen Flächennutzungen besondere Bedeutung zu. Dies sind die Bereiche Naturschutz, Freizeit/Erholung, Gewässerschutz und -entwicklung, Landwirtschaft, Forstwirtschaft sowie die Siedlungs- und Infra-

strukturentwicklung.

Um eine nachhaltige Landschafts- und Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Kahl am Main planerisch vorbereiten zu können, ist es notwendig und sinnvoll, die Zieldefinitionen für beide Themenfelder – die Landschafts- und die Ortsplanung aufeinander abzustimmen.

Die in den Kapiteln 6.1 und 6.2 erarbeiteten räumlichen Zielkarten für die Landschafts- und Siedlungsplanung bilden die Grundlage sowohl für die Abgrenzung von Eignungsbereichen für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung der Gemeinde als auch für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

siehe Themenkarte 3.2 Zielkonzept Landschaft im Anhang

## 7 KONZEPT UND MASSNAHMEN

### 7.3.1 Bevölkerungsentwicklung, Wohnen

#### a) Ziele für die Entwicklung von Wohnbauflächen

Aus den durchgeführten Analysen lässt sich für die Gemeinde Kahl am Main für den Planungshorizont von ca. 10 - 15 Jahren (Zeitraum der Flächennutzungsplanung) nach der Bertelsmann Stiftung 2024 der **Bedarf an Wohnbauflächen** von ca. **6,62 ha** ableiten. Aufgrund des vorhandenen Potentials von 7,25 ha ergibt sich nach dem Bayerischen Landesamt für Statistik kein Flächenbedarf, es ist zusätzlich ein **Potential von 0,63 ha** vorhanden (vgl. Kap. 4.8.6).

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sowie ökologisch wertvoller Strukturen nimmt die Gemeinde folgende ausgewiesene und noch nicht bebaute Bauflächenpotentiale aus dem Flächennutzungsplan zurück:

#### **Rücknahme dargestellter Wohnbauflächen:**

- Bereich Glockenzehnt: 1,65 ha (Gesamtfläche 1,65 ha)
- südl. Sandmühlweg: 1,85 ha (Gesamtfläche 2,19 ha, einzeilige Bebauung 0,31 ha verbleibt)

#### **Rücknahme dargestellter Flächenpotenziale für Mischbauflächen:**

- südl Sandmühlweg: 1,25 ha (Gesamtfläche 1,25 ha)

Insgesamt werden **3,50 ha Wohnbauflächenpotenziale** sowie die gesamte dargestellte Fläche von **1,25 ha für Mischbauflächen zurück genommen** (siehe Abb. 27).

Unter Abzug der 3,50 ha Wohnbauflächenpotentiale ergibt sich ein rechnerischer Flächenbedarf von 2,87 ha bis 9,83 ha.

Im Hinblick auf eine stabile Gemeindeentwicklung verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

Aufgrund von **Restriktionen wie Hochwasserschutz, Landschaftsschutzgebiet** sowie **hochwertige Landschaftselemente** ist eine Bebauung außerhalb der Ortslagen nicht, bzw. nur eingeschränkt möglich. Die Schaffung von Wohnraum ist nur durch flächensparende Siedlungsentwicklung und des Vorrangs der Innenentwicklung möglich, dies umfasst bspw. Maß-

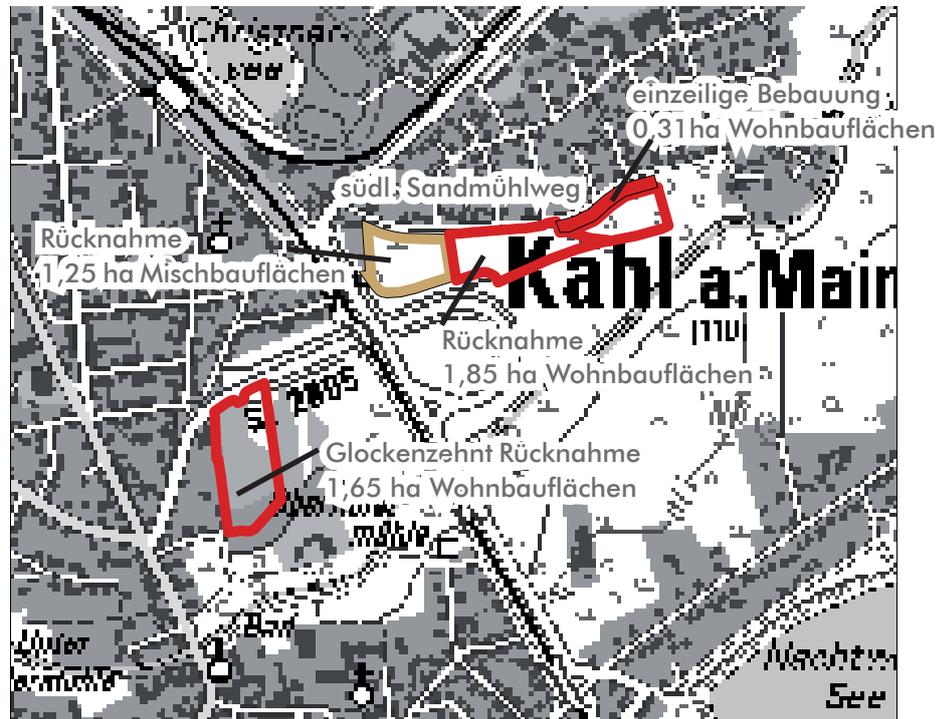


Abb. 27: Rücknahme ausgewiesener, noch nicht bebauter Bauflächenpotentiale

nahmen zur Aktivierung von leer stehenden Objekten und Baulücken. Aufgrund privater Interessen der Eigentümer ist die Verfügbarkeit der Grundstücke häufig jedoch eingeschränkt und für eine vorausschauende gemeindliche Planung nicht hinreichend kalkulierbar.

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken, die sich in Gemeinde-eigentum befinden, und somit unmittelbar an Bauinteressenten weitervermittelt werden könnte, ist zur Zeit nicht vorhanden.

## b) Erweiterung von Wohn- und gemischten Bauflächen

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die Entwicklungsbereiche anhand planungsrelevanter Standortkriterien und der zu berücksichtigenden Umweltbelangen vergleichend gegenübergestellt (vgl. Anlage F: Flächenbewertung und Standortvergleiche für die Siedlungsentwicklung).

Folgende städtebauliche und umweltbezogene Kriterien lagen der Standortprüfung zugrunde:

- Siedlungsstruktur

- Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur
- Grundstücksgröße/-zuschnitt/Erweiterungsmöglichkeiten
- Topographische Eignung, Besonnung
- Wohnumfeldqualität - Ein- und Anbindung an umgebende landschaftliche Strukturen
- Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung
  - Anbindung an den ÖPNV
  - Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen
- Immissionsschutz, technischer Umweltschutz
  - Freiheit von Lärm und Geruch
  - Verlegung von Leitungstrassen
- Flächenverfügbarkeit
  - Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse
- Umweltbelange und Schutzgüter
  - Biotop und Arten, Natura 2000
  - Boden
  - Wasser
  - Klima/Luft
  - Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung
  - Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld
  - Kultur- und Sachgüter

Die gesamte Standortalternativenprüfung ist in der Anlage (Kap. F.) enthalten.

Die erforderliche Flächenausweisung zur Deckung des rechnerischen Bedarfs beträgt 2,87 ha bis 9,83 ha. Zur Deckung des rechnerischen Bedarfes wird im östlichen Anschluss an der im FNP verbleibenden einzeiligen Baufläche südl. des Sandmühlwegs weitere 0,21 ha als einzeilige Bebauung außerhalb des Überschwemmungsgebietes neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Eine weitere Neuausweisung mit 0,17 ha wird im Bereich der Sandmühle dargestellt. Durch Konversion des Bereiches der Liborius-Wagner-Kirche mit 0,65 ha sowie der Evangelisch-lutherische Pfarrkirche mit 0,24 ha werden weitere Wohnbauflächen dargestellt (siehe Abb. 28).

Weitere Flächenausweisungen sind aufgrund des hohen Bevölkerungsanstieges um 14 % in den Jahren von 2013 - 2022 um 1.027 Einwohner auf 8.437 Einwohner und der dadurch bedingten Anpassung der gemeindlichen Infrastruktur, wie

erhöhter Bedarf an KITA-Plätzen sowie in Schulen, nicht vorgesehen.

### RECHNERISCHER BEDARF

2,87 bis 9,83 ha

### NEUAUSWEISUNG:

1-zeilig Sandmühlweg:

0,21 ha

Sandmühle

0,17 ha

### KONVERSION:

Liborius-Wagner Kirche:

0,65 ha

Ev. luth. Pfarrkirche:

0,24 ha

### VERBLEIBENDER RECHNERISCHER BEDARF

1,6 bis 8,56 ha

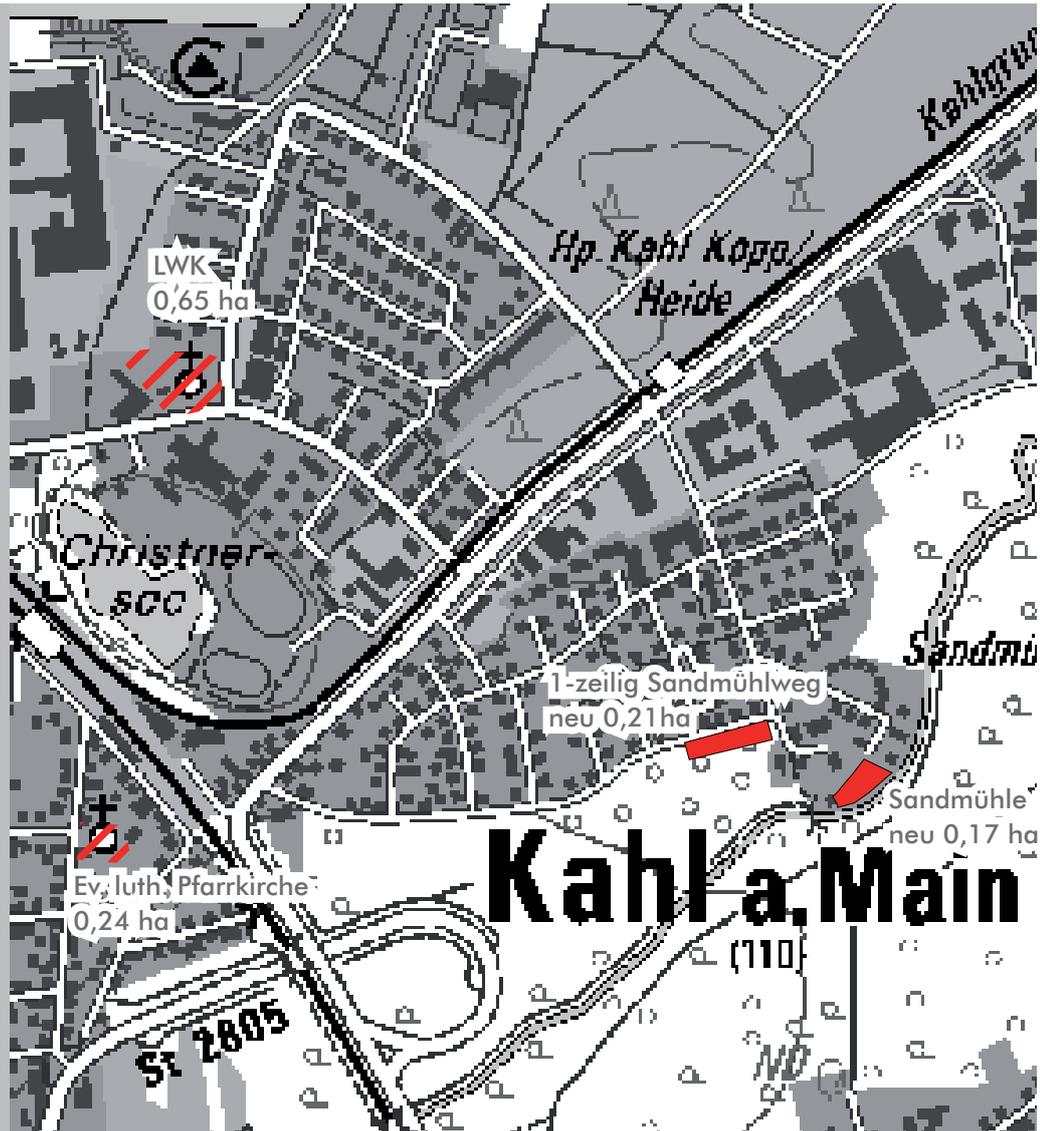


Abb. 28: Neuausweisung und Konversion von Wohnbauflächen

### 7.3.2 Wirtschaftliche Entwicklung und Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen

#### a) Ziele

Im Hinblick auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung verfolgt die Gemeinde Kahl a. Main im Wesentlichen die Zielrichtung um die Zahl der Arbeitsplätze im Gemeindegebiet und die Leistungsfähigkeit der Gemeinde zu stabilisieren und zu steigern, die vorhandenen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind zu erhalten und zu stärken.

### 7.3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

#### a) Ziele

Das Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen in der Gemeinde Kahl am Main ist aus Sicht der Gemeinde insgesamt als gut einzustufen. Primäres Ziel der Gemeinde ist es daher, das bestehende Angebot an Einrichtungen des Gemeinbedarfs auch zukünftig zu erhalten.

Zwischen Schützenhaus und Richard-Wagnerstraße wird das Provisorium der Kindertagesstätte durch eine feste Einrichtung ersetzt und diese vergrößert.

Die Festhalle sollte weiterhin für Kulturveranstaltungen, Vereinsleben sowie als Begegnungsstätte betrieben und zum Quartierszentrum entwickelt werden. Dafür ist ein Sanierungs- und Nutzungskonzept erforderlich.

- Erhalt des Angebotes an öffentlichen Einrichtungen
- Errichtung und Aufwertung von Einrichtungen zur Information von Bürgern und Gästen

## b) Darstellungen im Flächennutzungsplan

Durch die Darstellung der Flächen für Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan sichert die Gemeinde Standorte und Flächen, um das Angebot an öffentlichen, kirchlichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen zu erhalten.

Dargestellt sind

- Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung
- Einrichtungen kirchlicher Zwecke
- Einrichtungen sozialer Zwecke
- Einrichtungen sportlicher Zwecke und
- Einrichtungen der Feuerwehr

entsprechend ihrer derzeitigen Nutzungen.

Es erfolgt eine Anpassung der Darstellung an die Darstellung der 2. Änderung der Flächennutzungsplan-Berichtigung zum Bebauungsplan 2. Änderung Richard-Wagner-Straße.

- 1. Änderung (Vogelpark), wirksam seit 22.06.2018
- 1. Berichtigung (Nördlich der Krotzenburger Str.) wirksam seit 18.02.2022
- 2. Berichtigung SO Schützenverein u. Gemeinbedarf (Bereich 2. Änd. BP Richard-Wagner-Str.), wirksam seit 22.07.2022

Weiter werden die Flächen von Liborius-Wagner-Kirche und Evangelischer Pfarkeirche zu Wohnbauflächen umgewidmet.

### 7.3.4 Innerörtliche Grünflächen und Grünzüge, Ortsrandgestaltung, Klimaanpassung

#### a) Ermittlung des Bedarfs und Ziele für die Entwicklung

Die Gemeinde Kahl am Main verfügt mit den Spiel- und den Bolzplätzen sowie dem öffentlich zugänglichen Talraum der Kahl über ein breites Angebot an öffentlich zugänglichen Grünflächen. Weiter sind die Sportanlagen des **DJK 1956 e.V.**, **des TV 1884 e.V.** und **des FC Viktoria vorhanden** (vgl. Kap. C.4.4).

Für die verschiedenen Arten von Grünflächen wird im folgendem überprüft, ob das Angebot im Hinblick auf die Einwohnerzahl heute (8.437 Einwohner, Stand 31. Dezember 2022, vgl. Kap. C.4.8.1) und für den Planungszeitraum ausreichend ist. Dazu werden Richtwerte herangezogen, die in der Literatur als Anhaltspunkt für die Flächennutzungsplanung genannt werden. Die Abschätzung des Bedarfs im Jahr **2037** (Prognosezeitraum 15 Jahre) bezieht sich auf die prognostizierte Bevölkerungszahl des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung mit 8.300 Einwohnern\*. Vergleichend hierzu erfolgt zusätzlich die Abschätzung des Bedarfs im Jahr 2040 (Prognosezeitraum 18 Jahre) der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommune) mit einer Erhöhung auf 8.890 Einwohner\*\*. für die Gemeinde Kahl am Main (vgl. Kap. C. 4.8.4).

*aktualisierte Bevölkerungsprognose bis 2040 des Statistischen Landesamtes im August 2025*

## Spiel- und Sportflächen

**Spielplätze: Richtwert 2,5 m<sup>2</sup>/EW**  
 (Quelle: SCHRÖTER 2021)

<b>Spielflächen vorhanden</b>	18.255 m <sup>2</sup> (2,21 m <sup>2</sup> /EW)
<b>Bedarf 2037</b>	2,5 m <sup>2</sup> /EW x 8.300 EW* = 20.750 m <sup>2</sup>

<b>Spielflächen vorhanden</b>	18.255 m <sup>2</sup> (2,21 m <sup>2</sup> /EW)
<b>Bedarf 2037</b>	2,5 m <sup>2</sup> /EW x 8.890 EW** = 22.225 m <sup>2</sup>

**Bolzplätze: Richtwert 0,75 m<sup>2</sup>/EW**  
 (Quelle: SCHRÖTER 2021)

<b>Bolzplätze vorhanden</b>	995 m <sup>2</sup> (0,12 m <sup>2</sup> /EW)
<b>Bedarf 2037</b>	0,75 m <sup>2</sup> /EW x 8.300 EW* = 6.225 m <sup>2</sup>

<b>Bolzplätze vorhanden</b>	995 m <sup>2</sup> (0,12 m <sup>2</sup> /EW)
<b>Bedarf 2037</b>	0,75 m <sup>2</sup> /EW x 8.890 EW* = 6.668 m <sup>2</sup>

Sowohl das Angebot an gemeindlichen Spielplätzen als öffentliche Aufenthaltsbereiche für Kinder und Jugendliche liegt unter dem Bedarf, als auch das Angebot an gemeindlichen Bolzplätzen nicht ausreichend ist. Da die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit von vielfältig strukturierten landschaftlichen Freiräumen wie Wälder/Waldränder, Gebüsche und Hecken, Gewässer, Wiesen auch ohne Querung von stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen innerhalb von 10 -15 Gehminuten gegeben ist, die für größere Kinder und Jugendliche als Spiel- und Erlebniswelt dienen, wird von einer zusätzlichen Ausweisung von Spiel- und Bolzplätzen abgesehen.

**Sportflächen: Richtwert 3,0 m<sup>2</sup>/EW**  
 (Quelle: DEUTSCHE OLYMPISCHE GESELLSCHAFT 1976 und SCHRÖTER 2021)

<b>Sportflächen vorhanden</b>	60.890 m <sup>2</sup> (7,37 m <sup>2</sup> /EW)
<b>Bedarf 2037</b>	3,0 m <sup>2</sup> /EW x /8.300 EW* = 24.900 m <sup>2</sup>

<b>Sportflächen vorhanden</b>	60.890 m <sup>2</sup> (7,37 m <sup>2</sup> /EW)
<b>Bedarf 2037</b>	3,0 m <sup>2</sup> /EW x /8.890 EW** = 26.670 m <sup>2</sup>

Während die Sportflächen im Bestand brutto dargestellt sind, werden zur Ermittlung des Bedarfs lediglich die Nettospieleflächen berücksichtigt. Für Rasenfußballplätze wird eine Nettofläche von je ca. 0,5 ha angenommen.

Insgesamt ist die Gemeinde durch die Anlagen des DJK 1956 e.V., des TV 1884 e.V. und des FC Viktoria mit Sportflächen überversorgt und von allen Siedlungsbereichen gut erreichbar sind. Sie stellen das zentrale Angebot für den Freizeitsport in der Gemeinde Kahl dar.

## Friedhof

Richtwert 3,5 – 5,0 m<sup>2</sup>/EW

(Quelle: Nachfrageorientierte Strategien zur Nutzung städtischer Friedhofsflächen, Martin Venne, 2010)

<b>Friedhöfe vorhanden</b>	26.890 m <sup>2</sup> (3,25 m <sup>2</sup> /EW)
<b>Bedarf 2037</b>	3,5 m <sup>2</sup> /EW x 8.300 EW* = 29.050 m <sup>2</sup>

<b>Friedhöfe vorhanden</b>	26.890 m <sup>2</sup> (3,25 m <sup>2</sup> /EW)
<b>Bedarf 2037</b>	3,5 m <sup>2</sup> /EW x 8.890 EW** = 31.115 m <sup>2</sup>

Die Kapazität des Friedhofes in der Gemeinde Kahl am Main liegt unter dem rechnerisch ermittelten Bedarf.

Jedoch ermöglicht der zunehmende Wandel der Bestattungskultur mit Tendenz zu Bestattungen in weniger Fläche beanspruchenden Urnengräbern langfristig die Umstrukturierung vorhandener Friedhöfe, bspw. zu parkartigen Grünflächen, oder es können Teilflächen ggf. anderen Nutzungen zugeführt werden.

Eine Anpassung der Darstellung der Friedhofsflächen im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

## Badeanlagen

Der Kahler Campingsee und das Waldseebad haben eine besondere Funktion für die Versorgung der Gemeinde mit Badeanlagen. Das Waldseebad weist auf der weitläufigen Liegewiese einen großen Baumbestand auf. Der Campingsee

bietet 1.500 Metern Sandstrand und lädt mit Badeinseln und Funpark zum Schwimmen und Spielen ein.

## Öffentliche Grünflächen/Parkanlagen

Richtwert 24,0 m<sup>2</sup>/EW  
(Quelle: BFN, Stadtnatur erfassen, schützen, entwickeln, 2023)

Grün- und Parkanlagen	63.530 m <sup>2</sup> (7,69 m <sup>2</sup> /EW)
Bedarf 2037	24,0 m <sup>2</sup> /EW x 8.300 EW* = 199.200 m <sup>2</sup>

Grün- und Parkanlagen	63.530 m <sup>2</sup> (7,69 m <sup>2</sup> /EW)
Bedarf 2037	24,0 m <sup>2</sup> /EW x 8.890 EW** = 213.360 m <sup>2</sup>

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich 63.530 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen. Weitere 111.030 m<sup>2</sup> sind als Straßenbegleitgrün dargestellt. Zusätzlich sind 14.260 m<sup>2</sup> als Dauerkleingärten, sowie 23.920 m<sup>2</sup> als private Grünfläche dargestellt.

Es wurde ein nach aktuellen Erkenntnissen aus Literaturrecherche in erster Linie für ein städtisches Umfeld entwickelter Planungsrichtwert von 24 m<sup>2</sup>/Einwohner (BFN, Stadtnatur erfassen, schützen, entwickeln, 2023) in Ansatz gebracht. Aufgrund der guten Erreichbarkeit von erholungsrelevanten landschaftlichen Freiräumen durch ein ausgeprägtes Wegenetz ist die quantitative Ausstattung der Gemeinde mit öffentlichen Grünflächen allein allerdings wenig aussagekräftig und nicht maßgeblich. Die vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten und Strukturen weisen vielmehr einen multifunktionalen Nutzen für die Bevölkerung auf. Es sind vielmehr aus allen Siedlungsbereichen fußläufig erreichbare und gut angebotenen landschaftlichen Freiräume der Kahlau, des Mainfeldes, Mainufer o.ä. vorhanden, die der wohnungs- und siedlungsnahen Erholung dienen. Zusammen ist eine ausreichende Grün- und Freiraumversorgung im Gemeindegebiet gegeben. Aufwertungsmaßnahmen im Hinblick auf klimatische Relevanz siehe Klimaanpassung.

Flächen mit Erholungs- und Klimafunktion  
Wohngebietsgrün

-  Grünfläche größer 0,5 ha
-  Grünfläche bis 500 m Fußwege- bzw. 300 m Luftlinienentfernung
-  Wald
-  Wald bis 500 m Fußwege- bzw. 300 m Luftlinienentfernung
-  Kahlau / Mainfeld
-  Kahlau / Mainfeld bis 500 m Fußwege- bzw. 300 m Luftlinienentfernung
-  Gewässer
-  "unterversorgte Bereiche"

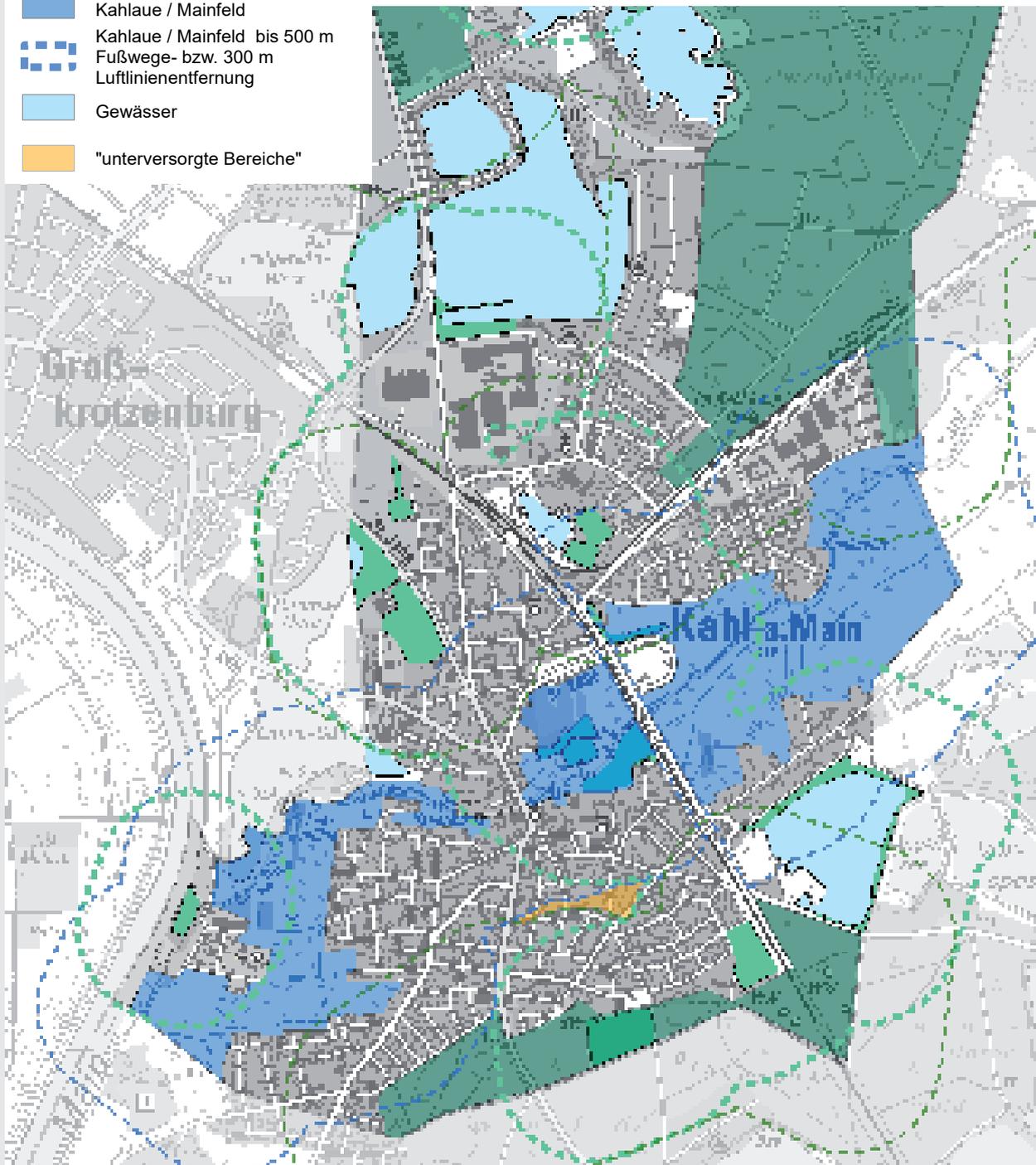


Abb. 29: Flächen mit Erholungs- und Klimafunktion

## Gesamtversorgung öffentliche Grünflächen

Die Ermittlung des Bedarfs an unterschiedlichen Grünflächen für die kommenden Jahre und der Vergleich mit dem vorhandenen Angebot zeigen, dass Kahl am Main im Bereich Spiel- und Bolzplätze und im Bereich öffentlicher Grünflächen unter dem Bedarf liegen, während im Bereich Sportflächen eine Überversorgung vorhanden ist.

Jedoch liegen die Schwerpunkte der Grün- und Freiräume der Gemeinde Kahl a. Main in der Kahlaue und der umliegenden Wald- und Seengebiete. Die Kahl als innerörtliche zentrale Grünachse verläuft von Ost nach West und teilt das Siedlungsgebiet ca. mittig in einen Nord- und einen Südteil. Christnersee und die Kahlmündung in den Main stellen ein weiteres Naherholungspotential dar. Der nördlich sowie südlich des Siedlungsgebietes angrenzende Wald, der 50 % des Siedlungsgebietes ausmacht, stellt ein weiteres Potential für die Naherholung dar. Nach „StadtNatur erfassen, schützen, entwickeln, Orientierungswerte und Kenngrößen für das öffentliche Grün“, Naturschutzfachliche Begleitung der Umsetzung des Masterplans StadtNatur, BFN, 2023, beträgt die Entfernung für Wohngebietsgrün und somit wohngebietsbezogener öffentlicher Grünflächen bis 500 m Fußwege- bzw. 300 m Luftlinienentfernung. Die Kahlaue als siedlungsbezogener Grün- und Freiraum sowie die angrenzenden Wälder stellen in ihrer Wirkung als Wohngebietsgrün eine ausreichende Grünversorgung bis 500 m Fußwege bzw. 300 m Luftlinienentfernung im Siedlungsgebiet dar. Es ergibt sich lediglich kleinflächig ein „unterversorgter Bereich“ nördlich des Antonius Platzes im Bereich Sälzerweg (siehe Abb. 29: Flächen mit Erholungs- und Klimafunktion).

Ziel ist es, die Kahlaue im Ort zwischen Bundesstraße B 8 und Bahnanlage als Grünfläche zu sichern. Aufgrund der zentralen Lage spielt sie bereits jetzt als Aufenthalts- und Erholungsfläche eine wichtige Rolle. Zur Verbesserung des Ortsbildes, zur Erhöhung des Erholungswertes, der Wohnumfeldqualität und der Artenvielfalt sollen das Gewässer als wertvolles Gestaltungselement und Erlebnisraum in das Grünflächensystem einbezogen werden.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind 383.880 m<sup>2</sup> siedlungsbezogene Grünflächen und Freiräume (siehe Abb. 30) vorhanden, was bezogen auf 8.437 Einwohner 46 m<sup>2</sup> / Einwohner entspricht. Der Richtwert für die Gesamtversorgung von 24,0 m<sup>2</sup>/EW für öffentliche Grünflächen für den Bedarf 2037 ergibt 213.360 m<sup>2</sup>. Somit ist grundsätzlich eine ausreichende Ver-



Abb. 30: siedlungsbezogene Grünflächen und Freiräume - Grünverbindungen - Maßnahmen zur Klimaanpassung

sorgung gewährleistet. Der Schlosspark Emerichshofen ist eine private Parkanlage mit einer Fläche von ca. 3,87 ha und steht der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung.

## Klimaanpassung

### Versorgung mit klimawirksamen Grünflächen

Im Rahmen der Klimafolgenanpassung und insbesondere im Zusammenhang mit der Hitzevorsorge gewinnen die öffentlichen Grünflächen an Bedeutung. Dies betrifft insbesondere stark versiegelte Gebiete in den Innenstädten, in denen sich Handel, Gewerbe und soziale Infrastruktureinrichtungen finden oder hoch verdichtete Wohngebiete ohne private Grünflächen.

**Öffentliche klimawirksame Grünflächen** (Grünflächen ab 0,5 ha Flächengröße) sind in Kahl in einer fußläufigen Entfernung von maximal 500 m (ca. 300 m Luftlinie) zu erreichen. Lediglich kleinflächig ist ein „unterversorgter Bereich“ nördlich des Antonius Platzes im Bereich Sälzerweg vorhanden (siehe Abb. 30: Flächen mit Erholungs- und Klimafunktion).

### Zusammenfassung der Ziele für die innerörtlichen Grünflächen, Grünzüge und zur Klimaanpassung:

#### Maßnahmen im Siedlungsbereich, Straßenräume - der Überhitzung entgegenwirken

- Walderhalt und klimaresilienter Umbau
- Erhalt, ggf. Aufwertung der Spiel- und Bolzplätze durch Baumpflanzung
- Freihalten und Entwickeln von Auen und Gewässern, Wasserflächen sichern, Aufwertung des Gewässerlaufes, Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit, Integration in Grünflächensystem
- Erhalt/Ergänzung der prägenden Grünbestände an den Ortsrändern (typischer Streuobstgürtel)
- Grünflächen, Grünzüge sichern, ergänzen und entwickeln, Erhalt / Schaffung von Grünverbindungen
- Baumpflanzungen und Grünstrukturen festlegen / Erhalt des Baumbestandes sowie weitere Ausstattung mit Straßenbäumen und Straßenbegleitgrün

### **Maßnahmen in der freien Landschaft (Umsetzung „Schwammflurprinzip)**

- Erhalt / Rückgewinnung natürlicher Retentionsräume
- Hochwasserspitzen und Starkregenereignisse abmildern
- Versickerung und Grundwasseranreicherung
- Aufweitung der Fließquerschnitte
- naturnahe Gewässerabschnitte

### **b) Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Die vorhandenen, in Gemeindeeigentum befindlichen öffentlichen Grünflächen im Ortsbereich sind in der Planzeichnung enthalten:

- Sportplätze
- Spiel- und Bolzplätze
- Kleingärten
- Friedhof
- Sonstige öffentliche Grünflächen in den Siedlungsbereichen

Der Umfang der dargestellten öffentlichen Grünflächen wird durch Grün- und Freiräume der Gemeinde Kahl a. Main in der Kahlaue und der umliegenden Wald- und Seengebiete ergänzt und ist für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans ausreichend.

Maßnahmenvorschläge zur qualitativen Sicherung und Aufwertung sowie zur Vernetzung von Grün- und Freiflächen, sind aus dem Zielkonzept Landschaft abgeleitet und in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan übernommen:

- Erhaltung wertvoller Gehölzbestände (z.B. landschaftsprägende Einzelbäume, Baumreihen und Hecken)
- Renaturierung naturferner Gewässerabschnitte im Ortsbereich, Verbesserung der Erlebbarkeit, Aufenthaltsqualität und Zugänglichkeit des Gewässers, Integration in den zusammenhängenden Komplex aus Grünflächen, Freizeiteinrichtungen, Kleingärten und Frei- bzw. Waldbad, Aufwertung als innerörtlichen Grünzug an der Kahl

Diese Maßnahmen tragen zu einer ökologischen Aufwertung des Siedlungsbereiches (z. B. im Hinblick auf das Siedlungsklima, den Arten- und Biotopschutz, die Gewässerentwicklung), der Verbesserung des Ortsbildes und/oder der Erhöhung der Wohnumfeldqualität bei.

Die Ortsränder in der Gemeinde Kahl am Main sind zumindest in Teilbereichen noch von dem historisch gewachsenen Grüngürtel aus Streuobstwiesen, Gärten und Gehölzstrukturen geprägt. Zur Erhaltung und Entwicklung dieser landschaftlich und auch für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Strukturen werden folgende Maßnahmen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan vorgeschlagen:

- Erhaltung und Entwicklung der Grüngürtel an den Ortsrändern

### 7.3.5 Verkehr

#### a) Ziele zur Verkehrsentwicklung

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist ein wichtiger Standortfaktor für die Gemeinde Kahl am Main sowohl für die ansässigen Betriebe als auch für die Bewohner. Aufgrund der hohen Pendlerzahlen ist eine Erreichbarkeit der Arbeitsplätze im Umfeld von Kahl am Main für die Bewohner zentral. Die übergeordneten Ziele sind die Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs bzw. eine Erhöhung seines Anteils am Modal Split.

Darüber hinaus kann der Ausbau der Elektromobilität mittel- bis langfristig zu einer deutlichen Reduktion der verkehrsbedingten Emissionen führen.

#### Zusammenfassung der Ziele zum Verkehr:

- Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs bzw. Erhöhung des Anteils am Modal Split
- Stärkung der Elektromobilität
- Erhöhung des Fahrradpendler-Anteils
- Die zukünftige Mobilität soll ein gut aufeinander abgestimmtes System aus Nahmobilität, öffentlichem Personennahverkehr und motorisiertem Individualverkehr sein.
- Zu den herkömmlichen Fortbewegungsarten wie der Fußverkehr, der Radverkehr mit dem eigenen Fahrrad, dem motorisierten Individualverkehr mit dem eigenen Fahrzeug und dem öffentlichen Personennahverkehr (Bahn, Bus) kann das Angebot durch folgende Systeme erweitert werden:
  - Car Sharing (Möglichkeit E-Mobilität zu etablieren)
  - Bike Sharing (Stärkung des Umweltbunds, Möglichkeit E-Mobilität zu etablieren, Lastenfahrräder zur Erweiterung der Radnutzungsbereiche, ggf. einrichten einer Mobilitätsstation am Bahnhof)
  - Fahrgemeinschaften (Mitfahrparkplatz, Mitfahrbörse)
  - Erweiterte ÖPNV-Angebote (Ruftaxi etc.)

## b) Darstellung der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen

Zur Darstellung der bestehenden und geplanten Straßenverkehrsflächen wird das Straßennetz im Gemeindegebiet von Kahl a. Main in zwei Kategorien unterteilt:

- Bundesautobahn und Staatsstraßen: Die überregional bedeutsamen Straßen sind in dieser Kategorie zusammengefasst. Sie werden mit Straßenbegleitgrün und Anbauverbotszonen bzw. Anbaubeschränkungen dargestellt und beinhalten die Autobahn A 45 und die vier Staatsstraßen 2305, 2805, 3308 und 3309.
- sonstige land- und forstwirtschaftliche Wege: Dieser Kategorie werden alle land- und forstwirtschaftlichen Hauptwege inklusive wegbegleitender Strukturen (Gräben, Gras- und Krautsäume) zugeordnet.

Für die qualifizierten Straßen im Gemeindegebiet sind die Ortsdurchfahrtsgrenzen, sowie die gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) vorgeschriebenen Anbauverbots und Anbaubeschränkungszonen dargestellt (Art. 23, 24 BayStrWG, § 9 FStrG). In diesen Bereichen ist zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Errichtung von baulichen Anlagen nicht oder nur eingeschränkt zulässig.

Die bestehenden und geplanten Flächen für den ruhenden Verkehr sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche im Planteil des Flächennutzungsplans enthalten.

Der Parkplatz am Friedhof wird im nördlichen Teil zu Gemeinbedarf umgewidmet.

## 7.3.6 Energie- und Abfallwirtschaft / Ver- und Entsorgung

### a) Ziele für die Energieversorgung

Die Versorgung der Gemeinde Kahl am Main mit Wasser und Strom, sowie die Entsorgung von Abwasser und Abfall aus dem Gemeindegebiet sind über die vorhandenen Leitungs- und Kanalnetze sowie die Einrichtungen der Ver- und Entsorgung ausreichend gewährleistet. Für die Ausweitung der Nutzung erneuerbarer Energien ergeben sich jedoch noch Potentiale. Die Gemeinde sieht in der Nutzung erneuerbarer Energiequellen zur Energiegewinnung einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Kahl a. Main ist Energieberatungs-Stützpunkt des Verbraucher Service Bayern e.V. Alle Bürger, die neu bauen oder ihr Haus energieeffizient modernisieren wollen, können sich im neu gegründeten Energiestützpunkt der Gemeinde Kahl a. Main beraten lassen.

Die bereits stattfindende Überprüfung der kommunalen Gebäude zur Energieoptimierung durch die Anschaffung von z.B. Photovoltaikanlagen oder eine Umrüstung der Technik wird fortgesetzt.

Eine sinnvolle Ergänzung dazu stellt die Nutzung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Dachflächen für die häusliche Strom- oder Warmwasserproduktion dar. Dabei ist es der Gemeinde jedoch wichtig, auf eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten. Gerade im Altortbereich wird im Sinne eines Erhalts der authentischen Ortsbilder hierauf ein besonderes Augenmerk gelegt.

Angebotsflächen für Freiflächen-PV-Anlagen innerhalb des Gemeindegebietes werden zur Zeit geprüft.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil einer umwelt- und klimafreundlichen Energiepolitik ist aus Sicht der Gemeinde Kahl am Main die Reduzierung des Energieverbrauchs und damit die Einsparung von Energie. Gebäudesanierungen im Bestand sowie energetisch optimierte Konzepte bei Neubaumaßnahmen können hierzu sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich einen wichtigen Beitrag leisten.

Zusammenfassung der Ziele zur regenerativen Energiegewinnung:

- Förderung der Nutzung von regenerativen Energiequellen zur nachhaltigen Energiegewinnung

- räumliche Konzentration der Standortbereiche für Freiflächen-PV-Anlagen
- Ergänzung durch Photovoltaik/Solaranlagen auf Dächern unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Ortsbild; lokale Nutzung zur Strom- und Warmwassergewinnung
- Reduzierung des Energieverbrauchs z.B. durch energetische Gebäudesanierungen im privaten und öffentlichen Bereich

## b) Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes dargestellt:

- Flächen für die Ver- und Entsorgung (Versorgung: Elektrizität)
- Flächen für die Ver- und Entsorgung (Versorgung: Wasser)
- Flächen für die Ver- und Entsorgung (Entsorgung: Abwasser)
- Flächen für die Ver- und Entsorgung (Entsorgung: Abfall)
- Hauptver- und Hauptentsorgungsleitungen ober-/unterirdisch
- 380 KV - und 220 KV Hochspannungsspannungsfreileitungen der Tennet Deutschland
- Gas-Hochdruckleitung

## 7.1 Naturschutz und Landschaftspflege

### 7.1.1 Ziele und Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege

#### a) Ziele für Naturschutz und Landschaftspflege

Aus der Bestandsanalyse und -bewertung (vgl. Kap. C.5) und den hierbei festgestellten Konflikten und Defiziten ergibt sich ein Handlungsbedarf für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet Kahl a. Main. So ist neben dem Bestandserhalt und der Sicherung wertvoller Biotopstrukturen mit ihrer spezifischen Artenausstattung im Gemeindegebiet auch die Entwicklung von Lebensräumen, insbesondere im Talraum des Gebietes, erforderlich.

Die folgenden fachlichen Ziele für den Flächennutzungs- und Landschaftsplan Kahl am Main formulieren diese Erfordernisse für die einzelnen Lebensraumtypen. Hierbei wurden das landschaftliche Leitbild und allgemeine Ziele für landschaftliche Teilräume des Gemeindegebietes (vgl. Kap. 6.2) sowie die Ziele und Maßnahmenvorschläge übergeordneter Planungsvorgaben (Kap. B.3) mit eingebunden:

#### Lebensraumtyp Wälder – Schwerpunktbereich Wälder der Flugsandfelder

- naturnahe Waldbewirtschaftung und Waldumbau, Umwandlung der von Nadelwald dominierenden Bereiche in standortgerechte Laubmischwälder (Klimaresilienz, Förderung der Biodiversität)
- naturnahe Waldsaumentwicklung, Schaffung von Pufferstreifen, v.a. südexponierte Waldränder im gesamten Gemeindegebiet

Für den Arten- und Biotopschutz sieht das Arten- und Biotopschutzprogramm vor:

- lichter Wald (Laubmischwald oder Kiefernwald auf Flugsand; Erhalt, ggf. Wiederausdehnung der lichten unter-

wuchsarmen Bestandsstruktur als Lebensgrundlage hochgradig gefährdeter Pflanzen und Tierarten (Winterlieb, Bärlapp-Arten, Ziegenmelker, Heidelerche; Wiederherstellung von Lebensraumkomplexen mit benachbarten Sandrasen.

- gut ausgebildeter Waldrand mit, standorttypischen Arten, - Erhalt und Ausdehnung struktur- und artenreicher, wärmebegünstigter Wandrandzonen (vgl. Kap. 3.3.1)

### Lebensraumtyp Feldgehölze, Gebüsche, Hecken – Schwerpunktbereich Talraum und Aue, waldfreies Offenland

- weitere extensive Entwicklung der Gehölz-Vernetzungsstrukturen, Ergänzung in Teilbereichen zur Struktur-anreicherung und Biotopvernetzung v.a. in der landwirtschaftlichen Flur
- Erhaltung der Biotopbestände wie weg- und gewässerbegleitende Hecken und Baumreihen in der Feldflur



Abb. 31: Streuobstwiese im Bereich Mainlände  
Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2023

### Lebensraumtyp Obstwiesen, Kulturbrachen – Schwerpunktbereiche Ortsränder

- Erhaltung der typischen Streuobstbereiche; Verbesserung

der wertvollen Lebensraum- und Landschaftsbildfunktion durch Neupflanzungen / Ergänzung in Teilbereichen

### Lebensraumtyp Gewässerlebensraum / Schwerpunktbereich Talraum und Aue

- Gewässerrenaturierung in begradigten naturfernen Gewässerabschnitten der Kahl
- Entwicklung des Gewässers als Vernetzungsachse, Anlage gewässerbegleitender Pufferstreifen, Entwicklung gewässerbegleitender Gehölze als standorttypische Begleitvegetation und Puffer zu angrenzenden intensiven Nutzungen
- Nutzungsextensivierung in den Talauen, Umwandlung von Acker- in Grünlandflächen
- Freihaltung des Talraumes von Bebauung zur Sicherung ihrer wertvollen Funktion als Grünflächen und klimatischen Leitbahnen in Ortsnähe, zur Erhaltung strukturreicher, wertvoller Lebensräume und landschaftlicher Leitlinien



Abb. 32: Kahl östlich der Bahnlinie  
Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2023

Abb. 34: Magerstandort in der  
Kahlaue nördlich Prischob  
Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2023



Abb. 33: Kahlaue nördlich Prischob  
Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2023



## Lebensraumtyp Trocken- und Magerstandorte – Schwerpunktbereich Offenland

- Erhaltung der wertvollen, geschützten Lebensräume und Artenvorkommen; Entwicklung und Förderung der Vernetzung durch extensive Nutzung (insbes. Beweidung, düngungsarme Mähwiesen, regelmäßige Entbuschung)
- Biotopvernetzung mit angrenzenden Waldflächen

## Lebensraumtyp Wiesen / Grünland – Schwerpunktbereich Talraum, Offenland

- Erhaltung der Grünlandstandorte im Talraum zur Minimierung von Stoffeinträgen in das Gewässer und zur Erhaltung des typischen, feuchtgeprägten Landschaftscharakters
- extensive Nutzung der mageren Wiesen in der Kahlaue zur langfristigen Sicherung ihrer Funktion als wertvolle Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten (vgl. Trocken- und Magerstandorte)

## Weitere Lebensräume im Siedlungsbereich

- Erhaltung der Grünflächen mit wertvoller Lebensraum-, Landschaftsbild- und Erholungsfunktion insbesondere an den Ortsrändern (vgl. Obstwiesen)
- naturnahe Gewässerentwicklung der Gewässerläufe im Siedlungsbereich als wertvolle, naturnahe Erholungsräume (vgl. Gewässervegetation)
- Erhalt und Förderung von Gebäudequartieren für Fledermäuse und Vögel
- Schaffen von Grünverbindungen, Verbesserung der Grünausstattung im Straßenraum
- Durchgrünung der Bauflächen, Erhalt und Entwicklung

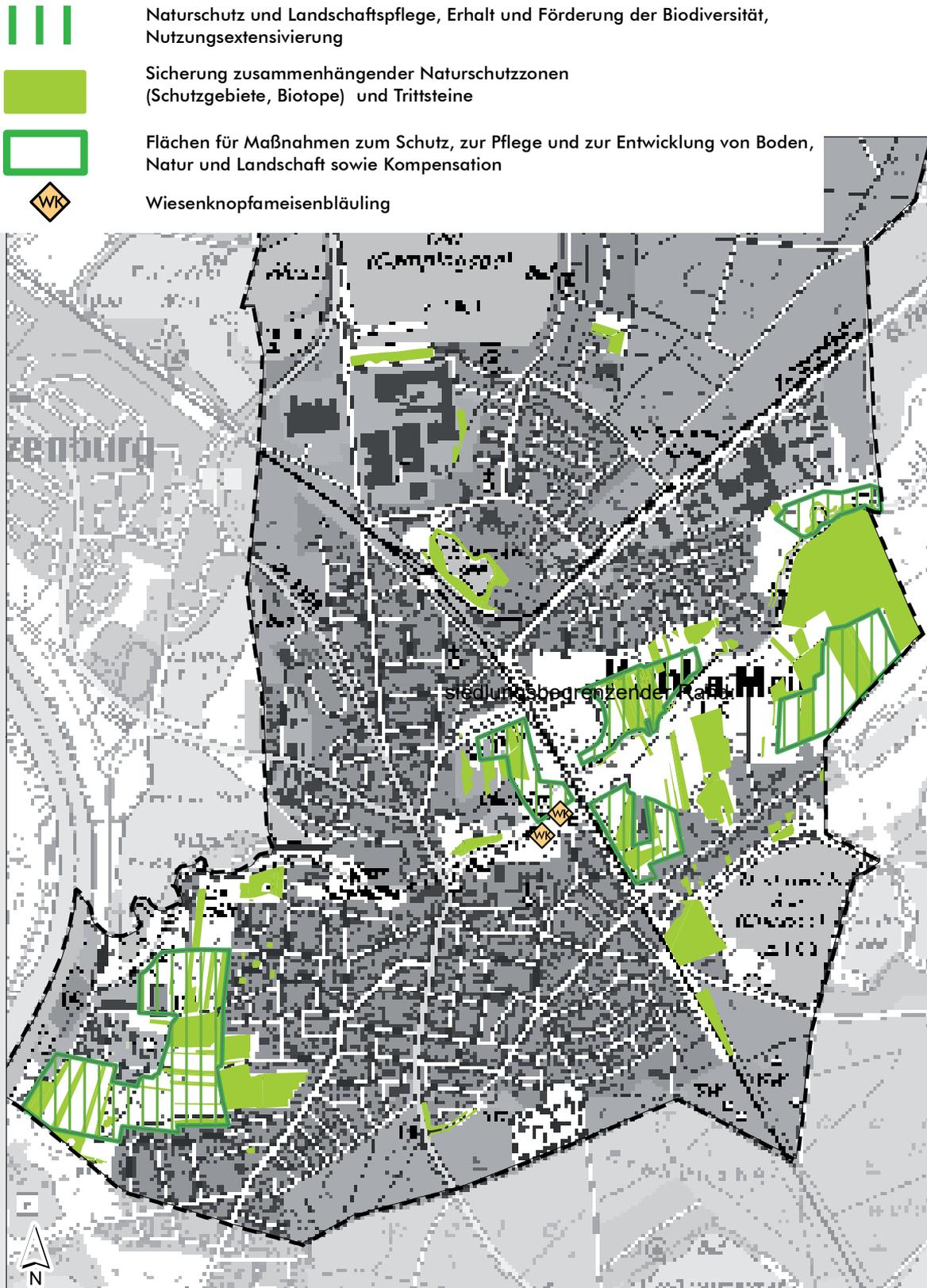


Abb. 35: Ziele Naturschutz und Landschaftspflege

## Ziele für besondere Artenvorkommen

- Anpassung Grünlandnutzung zur Förderung des Wiesenknopfameisenbläulings
- Erhalt von Biotop- und Totholzbäumen in den Wäldern
- Erhalt und dauerhafte extensive Pflege der Trockenlebensräume im Bereich Prischofß und Mainlände sowie nördlich des Tennisplatzes mit einer Vielzahl von Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten; Pflegekonzepte in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband

## Ziele für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima (Naturhaushalt)

Nachfolgend werden die Ziele der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft zusammengefasst, die aus der Analyse in den Kapiteln C.5 unter Berücksichtigung der Planungsvorgaben und des landschaftsplanerischen Leitbildes abgeleitet werden können.

### Boden

- Nutzungsextensivierung v.a. im Bereich besonderer Bodenstandorte (feucht / trocken) – z.B. in den Talräumen und auf Flugsand
- Erhaltung und Aufwertung der Bodendenkmäler

### Wasser

- Umsetzung des Maßnahmenprogramms zur Wasserrahmenrichtlinie durch / unter Federführung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg
  - Flächensicherung für Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Anlage von Gewässerschutzstreifen an der Kahl
- Gewässerrenaturierung stark veränderter Gewässerabschnitte der Kahl

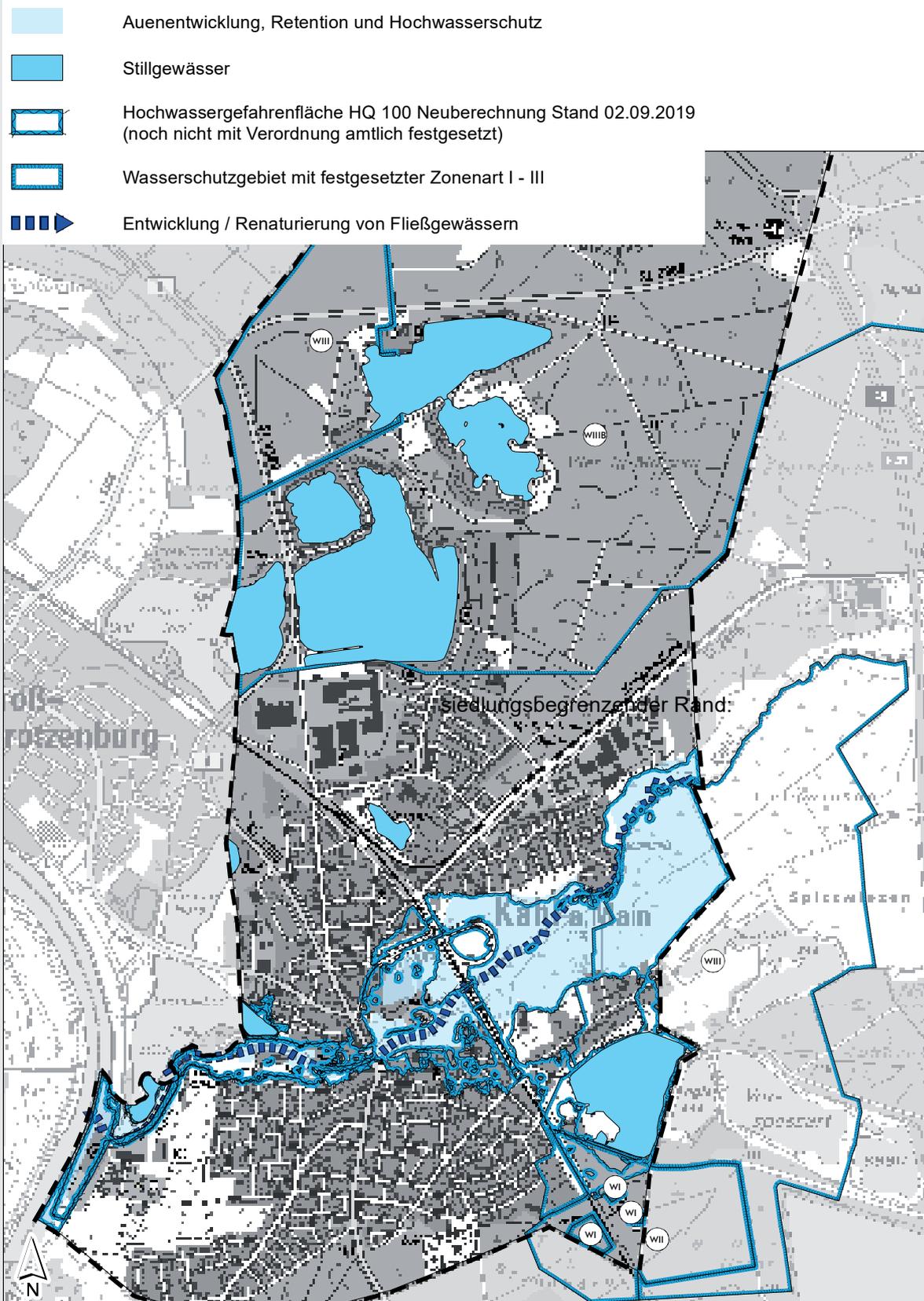


Abb. 36: Ziele Wasser

- Nutzungsextensivierung in grundwassernahen (Aue-)Bereichen des Gewässers
- Schaffung von Retentionsräumen in der Talaue
- Freihaltung des Talraumes von Bebauung
- Verbesserung der Durchgängigkeit des Gewässers im Bereich der Verkehrsstrassen (z.B. größere Durchlässe)
- Verbesserung des Wasserrückhalts und der lokalen Versickerung in Wohn- und Gewerbegebieten durch Abkopplung des Regenwassers von Mischkanalisation, Dachbegrünung und die Anlagen von Versickerungsmulden

## Klima/Luft

- Erhaltung der Wald- und Gehölzbestände mit ihrer Frischluftproduktions- und -regenerationsfunktion
- Freihaltung des Talraumes als klimatische Leitbahn von Bebauung
- Erhaltung siedlungsrelevanter Kaltluftentstehungsbereiche, Freihaltung von Abflussbahnen
- Nachhaltige Sicherung von bestehenden Kohlenstoffspeicher-, -senkenleistungen von Ökosystemen, Böden und Land- bzw. Flächennutzungen (v. a. Wälder und sonstige Feuchtgebiete)
- Stärkung und Entwicklung von Kohlenstoffsinkenpotenzialen durch Anpassung der Land- bzw. Flächennutzungen (Umwandlung von Acker zu Grünland und Erhalt Grünland).

## b) Darstellungen im Landschaftsplan

### Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht im Sinne des 4. Kapitels des BNatSchG

Schwerpunkte der Schutzgebiete und schutzwürdigen Flächen im Gemeindegebiet Kahl am Main liegen in den un bebauten Bereichen der Wälder und des Talraumes der Kahl sowie am (im) Siedlungsbereich Prischof, zwischen Gewerbegebiet und Campingplatz und nördlich dem Tennisplatz am Campingplatz.

Angrenzend an den nördlichen, östlichen und südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Kahl am Main sind die Flächen als Landschaftsschutzgebiet LSG-00293.01 „Landschaftsschutzgebiet in den Gemarkungen Kahl am Main und Alzenau i.UFr.“ geschützt.

Gemäß § 29 BNatSchG können solche Teile von Natur und Landschaft als Geschützte Landschaftsbestandteile unter Schutz gestellt werden, deren besonderer Schutz „zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten“ erforderlich ist.

Im Gemeindegebiet wird folgender Geschützter Landschaftsbestandteile dargestellt:

- „Kahlaue zwischen Alzenau und Kahl am Main“, am östlichen Rand der Kahlaue

Darüber hinaus ist die Eiche beim Parkplatz der Waldseeehalle im Flächennutzungs- und Landschaftsplan nachrichtlich als Naturdenkmale dargestellt.

## Flächen, Erfordernisse und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus den räumlichen Schwerpunktgebieten des Zielkonzepts (vgl. Kap.6.2) und den Zielvorgaben übergeordneter Planungsvorgaben (vgl. Kap. B.3) werden Schwerpunkte für Flächen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt, für die ein besonderer Handlungsbedarf zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft besteht.

Diese als solche dargestellten landschaftlichen Teilräume und Flächen sind gleichermaßen als Suchräume oder Suchkulisse für Ausgleichsflächen und –maßnahmen geeignet, die in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB zur Kompensation für Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild bspw. infolge weiterer Siedlungsentwicklung (vgl. Kap. 8.2.2) bereitzustellen sind. Ferner sind die als vorrangige Entwicklungsbereiche für konkreter landschaftspflegerische Maßnahmen erfasst und dargestellt.

Vor allem innerhalb der Schwerpunktgebiete im Talraum der



Kahl und im Bereich Mainländer, aber auch vereinzelt außerhalb in der Feldflur und im Bereich der Grün- und Freiflächen an den Siedlungsrändern werden folgende konkrete, kurz- bis mittelfristig umsetzbare konkrete Maßnahmen zum Biotop-

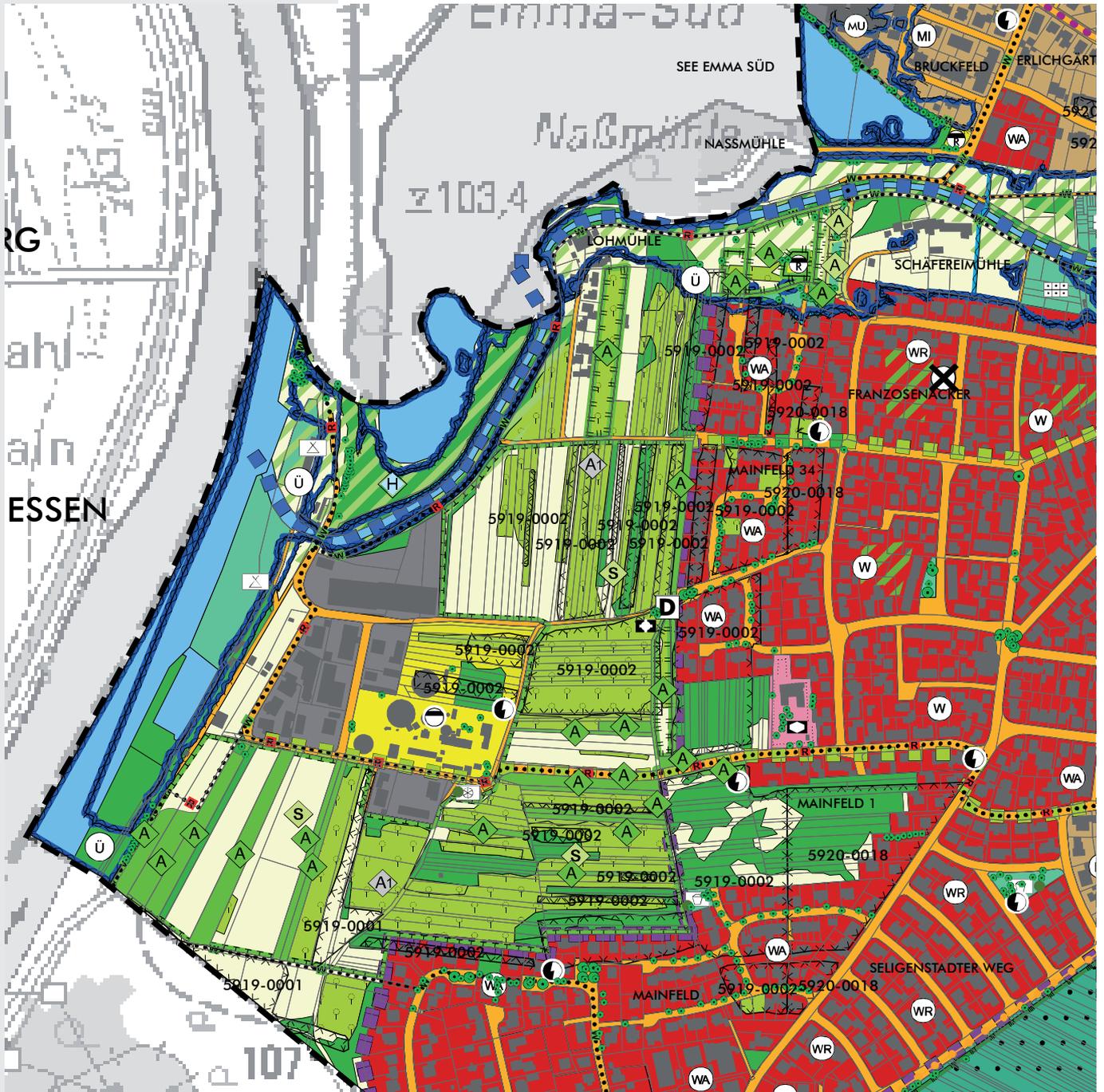


Abb. 38: Schwerpunktbereich Naturschutz und Landschaftspflege Mainländer: Maßnahmen zum Biotopschutz, zur Biotopentwicklung und zur Strukturanreicherung in der Feldflur

**schutz, zur Biotopentwicklung und zur Strukturanreicherung in der Feldflur dargestellt:**

- Erhalt wertvoller Gehölzbestände (z.B. Streuobstwiesen, landschaftsprägende Einzelbäume und Baumreihen, naturnahe Hecken, Gebüsche und Feldgehölze)
- Schutz und Pflege kartierter Biotope
- Schutz und Pflege nach § 30 BNatSchG geschützter Biotopbestände (z.B. (Sand)Magerrasen, Feuchtgebiete)
- Nutzungsextensivierung intensiv genutzter Ackerflächen im Talraum
- Pflegemaßnahmen für Biotopbestände: Entbuschung, extensive Mahd oder Beweidung
- Biotopvernetzung und Strukturanreicherung in der Feldflur durch Ergänzung von Gehölzbiotopen (Baum-/ Heckenpflanzungen) und extensiv genutzter Krautsäume, v.a. entlang von Gräben und Wegen

Die Maßnahmen zur Flurdurchgrünung und Biotopvernetzung sind der Planschärfe entsprechend symbolhaft und nicht flächenscharf dargestellt. Bei der konkreten Abgrenzung von Maßnahmenflächen und bei der Maßnahmenumsetzung sind in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und Nutzern Bewirtschaftungsrichtung, Wendemöglichkeiten, Verschattung, Abstandsflächen etc. zu berücksichtigen, um Erschwernisse der Bewirtschaftung zu vermeiden.

Darüber hinaus werden innerhalb der Schwerpunktgebiete Ziele und **Maßnahmen für die Gewässerentwicklung** im Landschaftsplan dargestellt, die z.B. im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können und sowohl dem Boden- und Gewässerschutz, dem Schutz und der Entwicklung von Lebensräumen der Tier- und Pflanzenwelt als auch der Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung der Talräume dienen:

- Renaturierung naturferner Gewässerabschnitte mit Anlage von Pufferstreifen, Nutzungsextensivierung in der Talau
- Schaffung von Retentionsräumen zur Wasserrückhaltung und zum Hochwasserschutz im Talraum
- Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Gewässers im Ortsbereich im Bereich Kaldaha Schule, z.B. durch die Anlage eines Wasserspielplatzes, Treppen zum Wasser, Rastplätzen am Wasser

## 7.1.2 Hinweise zur Eingriffsregelung, Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und Ersatz

Mit der Anwendung von § 1a BauGB wird die im Bundesnaturschutzgesetz §§ 13 ff. verankerte Eingriffsregelung auch in der Bauleitplanung umgesetzt.

Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Im Umweltbericht Kapitel E werden Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen in den geplanten Bereichen der Siedlungsentwicklung zusammengestellt.

Allgemeine Ziele der Landschaftsplanung für die Siedlungsentwicklung sind dabei auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Grünordnungsplänen und auf der Vorhabens-/Bauantragsebene in Freiflächengestaltungsplänen zu berücksichtigen:

- flächensparende verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung der neuen Baugebiete, Anbindung an vorhandene Baugebiete
- Erhalt von ortsnahen, erholungsrelevanten Bereichen (Grün- und Freiflächen an den Ortsrändern)
- Freihaltung des Talraumes von Bebauung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern, Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde
- grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung und zur Einbindung der Baukörper in die Umgebung sind dabei auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Grünordnungsplänen und auf der Vorhabens-/Bau-

antragsebene in Freiflächengestaltungsplänen zu berücksichtigen.

Für die geplanten Siedlungsentwicklungen wurde eine überschlägige Kompensationsermittlung nach dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung vorgenommen. Diese ist im Umweltbericht, Kapitel E aufgeführt.

Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 4c) BNatSchG wurden im Landschaftsplan als Bestandteil des Flächennutzungsplans Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Flächen, die für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft besonders geeignet sind, dargestellt. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Maßnahmen und Flächen nicht durch bereits geplante oder durchgeführte Maßnahmen oder Förderungen in Anspruch genommen werden.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Kahl am Main stellt vorzugsweise solche Flächen als mögliche Ausgleichsflächen dar (vgl. auch Kap. E.8.8.3),

- die sich innerhalb der Schwerpunktbereiche für Natur-, Biotop- und Artenschutz des Zielkonzeptes befinden
- die einen relativ geringen naturschutzfachlichen Ausgangswert besitzen, also durch Maßnahmen des Naturschutzes aufwertbar sind
- die in funktionsräumlichem Zusammenhang mit wertvollen Biotopstrukturen stehen und somit der Biotopvernetzung dienen können
- die der Umsetzung der gemeindlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung dienen
- in denen den Belangen der Land- und Forstwirtschaft kein ausschließlicher Vorrang gewährt wird und
- die kurz- bis mittelfristig verfügbar sind, sich also vorzugsweise im Gemeindebesitz befinden.

Diese werden in der Themenkarte 2.8 Ausgleichs- und Ökokontoflächen dargestellt.

In den Landschaftsplan übernommen werden zum einen bereits durch andere Planungsvorhaben (z.B. verwirklichte Bauvorhaben der Gemeinde) in Anspruch genommene, rechtlich gebundene Ausgleichsflächen, die nicht mehr für weitere Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Weiter werden Ökokontoflächen aus dem Ökoflächenkataster der Baye-

risches Landesamt für Umwelt (LFU) dargestellt. Zum anderen werden innerhalb der Suchräume für Kompensationsflächen mit dem Schwerpunkt Naturschutz / Landschaft (vgl. Kap. 8.2.1) gemeindeeigene, aufwertbare Flächen markiert, die sich zur Kompensation von Eingriffen durch gemeindliche Bau- maßnahmen – wie die im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsentwicklung – eignen und zur Ergänzung des kommunalen Ökokontos geeignet sind.

Über die genannten Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen hinaus können auf der Grundlage von § 15 Abs. 3 BNatSchG (besondere Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei der Eingriffsregelung) zunehmend auch Möglichkeiten für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen produktions- integrierter Maßnahmen in der landwirtschaftlich genutzten Flur in Anspruch genommen werden. Diese werden in der Arbeitshilfe zur Anwendung der Bayerischen Kompensations- verordnung für Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen konkretisiert.

In nachfolgender Tabelle werden Beispiele für Maßnahmen auf Grünland- und Ackerflächen sowie in Waldlebensräumen im Gemeindegebiet genannt:

Maßnahmen im Grünland	Mögliche Schwerpunkte im Gemeindegebiet
Extensivierung durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel	Talraum, Gewässerrandstreifen
Entwicklung und Pflege wertvoller Ufersäume mit Mindestbreite (10 m)	Talraum, Gewässerlebensräume
Auflagen zum Schnittzeitpunkt	Talraum
Anlage und Entwicklung von Streuobstwiesen	Mainländer, um die Ortslage

Maßnahmen auf Ackerflächen	Mögliche Schwerpunkte im Gemeindegebiet
Extensive Nutzung durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel	in der Feldflur, an Gewässerrändern
Brachflächen mit gelenkter / un gelenkter Sukzession	Talraum

Blühstreifen / Blühflächen etc. zur Schaffung artspezifischer Habitate	in der Feldflur, an Gewässerrändern
Verzicht auf Bodenbearbeitungsmaßnahmen zwischen 15.03. und 01.07.	in der Feldflur

Maßnahmen in Gehölzbiotopen und Wäldern	Mögliche Schwerpunkte im Gemeindegebiet
Anlage und Entwicklung von Streuobstwiesen	Mainländer, um die Ortslage
Entwicklung und Pflege von strukturreichen Wäldern und Waldrändern	v.a. südexponierte Waldränder
Bereitstellung von Biotop-/Altbäumen im Wirtschaftswald / Nutzungsverzicht	in allen Wäldern

Tab. 5: Beispiele für produktionsintegrierte Maßnahmen in möglichen Schwerpunktbereichen

Weitere Ausführungen zu Eingriff und Ausgleich finden sich im Umweltbericht, Kapitel E.

siehe Themenkarte 2.8 Suchräume für Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Anhang

### 7.1.3 Fördermöglichkeiten für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für Maßnahmen zum Erhalt oder zur Entwicklung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche stellen sowohl das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus als auch das Umweltministerium im Rahmen zahlreicher Förderprogramme Mittel bereit. Die Anwendung solcher Förderprogramme ist aus Sicht der Landschaftsplanung vor allem in den Schwerpunktgebieten des Naturschutzes und der Landschaftspflege sinnvoll, da sich hier weitreichende Möglichkeiten zur Entwicklung und Aufwertung wertvoller Biotopstrukturen bieten und zum anderen in diesen Bereichen z.T. auch dringender Handlungsbedarf zum Schutz und zur Entwicklung wertvoller vorhandener Biotope besteht.

Nachfolgend werden für eine Reihe der in Kapitel 7.1.1 genannten Schwerpunktbereiche für Naturschutz- und Landschaftspflegemaßnahmen solche Fördermöglichkeiten des Freistaates Bayern beispielhaft aufgezeigt, die in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden, dem Land- und Forstwirtschaftsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden können (vgl. Tabelle 6). Die beispielhaft dargestellten Fördermöglichkeiten entsprechen dem derzeit gültigen Stand. Regelmäßige Änderungen und Anpassungen der EU-Förderprogramme Förderkulisse, Förderinhalte oder Zuständigkeiten für die staatliche Förderung von Naturschutz- und Landschaftspflegemaßnahmen, Kulturlandschaftspflege und Gewässerentwicklung sind anzunehmen.

Wichtig ist hierbei zu beachten, dass Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde nur dann angerechnet werden können, wenn diese nicht zuvor durch staatliche Fördermittel bezuschusst wurden.

Ansprechpartner für das Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP), das Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP), das Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald) und das Waldbauliche Förderprogramm (WALDFÖPR) ist das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF) bzw. das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Aschaffenburg.

Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWas) verwaltet das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) bzw. das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

Ebenso können Förderprogramme zur Klimaanpassung bzw. zum natürlichen Klimaschutz von Bund und Land Finanzierungsmöglichkeiten für landschaftspflegerische und / oder Begrünungsmaßnahmen sowohl im Siedlungsraum als auch in der freien Landschaft eröffnen.

Maßnahme	Ziele und Schwerpunktbereiche	Fördermöglichkeit
Umwandlung von Acker in Grünland	Nutzungsextensivierung in grundwassernahen (Aue-)Bereichen der Gewässer (Talräume), Erosionsschutz, Erhalt und Entwicklung wertvoller Wiesenlebensräumen	Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP) Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP)
Gewässer- und Erosionsschutzmaßnahmen	Entwicklung und Renaturierung der Gewässerlebensräume, Strukturanreicherung durch Gewässerbegleitvegetation	Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP) Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWAs)
Verzicht auf Intensivfrüchte in wasserwirtschaftlich sensiblen Gebieten	Schonung der Feuchtstandorte und Nutzungsextensivierung in Gewässerlebensräumen	Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP)
Blühflächen an Waldrändern und in der Feldflur	Strukturanreicherung in der Feldflur und Entwicklung von vielfältigen Saumstrukturen	Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP)
Erneuerung von Hecken und Feldgehölzen	Erhaltung des Biotopverbundes in den Talräumen und in der Feldflur	Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP)
Flächenbereitstellung für Struktur- und Landschaftselemente	Ergänzung und Pflanzung von Hecken und Gehölzen im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen, Erosionsschutz auf gefährdeten Hangbereichen	Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP)
Extensive Ackernutzung, Brachlegung auf Acker mit Selbstbegrünung	Erhaltung, Entwicklung oder Verbesserung von naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräumen auf Ackerstandorten, Nutzungsextensivierung in den Talräumen	Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP)
Extensive Mähnutzung, extensive Weidenutzung	Erhaltung, Entwicklung oder Verbesserung von naturschutzfachlich bedeutsamen Wiesenlebensräumen, Erhalt und dauerhafte extensive Pflege der Trockenlebensräume	Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP)
Nutzungsverzicht in Teichen, Besatzvorgaben und Verzicht auf Zufütterung	Erhaltung, Entwicklung oder Verbesserung ökologisch wertvoller Teiche mit Verlandungszone	Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP)
Streuobstbau, Erhalt von Streuobstwiesen und -weiden	Schutz, Pflege und Entwicklung der Streuobstwiesen an den Ortsrändern und am Steigerwaldanstieg	Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP)
Verzicht auf Düngung	Nutzungsextensivierung und Förderung ökologischer Anbauweisen	Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP)
Schaffung, Verbesserung, Reaktivierung von Rückhalteräumen und weiteren Maßnahmen zum Hochwasserschutz	Hochwasserschutz, Entwicklung von Feuchtlebensräumen in den Talauen	Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWAs), gelten nur für den Bereich des nicht-staatlichen Wasserbaus (Gewässer III. Ordnung in kommunaler Zuständigkeit)
Gewässerpflege- und -unterhaltungsmaßnahmen	naturnahe Entwicklung und Gestaltung von Gewässern und Auen (Talräume)	Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWAs)
Kulturbegründung durch Erst-/Wiederaufforstung und Naturverjüngung mit standortgerechten Baum- und Straucharten	naturnahe, standortgerechte Waldentwicklung klimatoleranter Mischwälder	Waldförderprogramm (WALDFÖPR)
Jungbestandspflege durch Mischungs- und Standraumregulierung	naturnahe, standortgerechte Waldentwicklung klimatoleranter Mischwälder	Waldförderprogramm (WALDFÖPR)

Maßnahme	Ziele und Schwerpunktbereiche	Fördermöglichkeit
integrative Waldbewirtschaftung durch Gestaltung von Waldrändern, das Einbringen seltener Baumarten, Pflanzung oder Saat standortgemäßer Baum- und Straucharten zur Schaffung klimatoleranter Mischbestände	Erhalt und Verbesserung der Artenvielfalt	Waldförderprogramm (WALDFÖPR)
Erhalt und Wiederherstellung von Stockauschlagwäldern	Förderung der Biodiversität	Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald)
Erhalt von Biberlebensräumen im Wald	Schutz und Entwicklung von Lebensräumen geschützter Tierarten im Wald	Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald)
Nutzungsverzicht im Wald	naturnahe Waldentwicklung	Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald)
naturnahe Waldbewirtschaftung, Erhalt und Schaffung lichter Waldstrukturen, Erhalt von Alt- und Biotopbäumen, Belassen von Totholz	naturnahe Waldentwicklung	Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald)
Renaturierung von Fließgewässern und ökologischen Aufwertung von Flächen in Auen	naturnahe Entwicklung und Gestaltung von Gewässern und Auen (Talräume)	Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (BMUV)
Wildnisgebiete und kleinere Wildnisflächen sichern und wo möglich ausweiten (z. Bsp. Waldflächen)	z. Bsp. naturnahe Waldentwicklung	Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (BMUV)
naturnahe Waldumbaumaßnahmen, Aufforstungen und natürliche Waldentwicklung	naturnahe Waldentwicklung	Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (BMUV)
Erhalt und die Neuanlage von Hecken, Knicks, Agroforstsysteme, Baumreihen oder Feldgehölzen	Erhalt und die Neuanlage von Strukturelementen und Flächen insbesondere der Agrarlandschaften mit einer positiven Klima- und Biodiversitätswirkung	Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (BMUV)
Umwandlung von Ackerland in dauerhaft zu erhaltendes Grünland insbesondere auf erosionsgefährdeten Standorten oder in Überschwemmungsbereichen und eine extensive Nutzung	Nutzungsextensivierung in grundwassernahen (Aue-)Bereichen der Gewässer (Talräume), Erosionsschutz, Erhalt und Entwicklung wertvoller Wiesenlebensräumen	Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (BMUV)
Pflanzung von zusätzlichen Stadtbäumen und die Neubegrünung urbaner Wälder.  naturnah gestalteter und gut angebundener Querungshilfen an Bundesverkehrswegen sowie trassenbegleitender Hecken- und Gehölzstrukturen	Natürlicher Klimaschutz auf Siedlungs- und Verkehrsflächen zur Klimaanpassung und Förderung der Biodiversität im innerstädtischen Bereich  Verbindung und Vernetzung von Lebensräumen	Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (BMUV)

Tab. 6: Fördermöglichkeiten für Maßnahmen des Landschaftsplans

## 7.2 Land- und Forstwirtschaft

### a) Ziele für die Land- und Forstwirtschaft

Ziel für die Land- und Forstwirtschaft ist zum einen die Sicherung der Wirtschaftlichkeit in den Schwerpunktgebieten (Vorrang der Landwirtschaft in den Offenlandbereichen aufgrund ertragreicher Böden, Forstwirtschaft in den Wäldern auf Flugsand), zum anderen aber auch die Erhaltung und Entwicklung der extensiven Nutzungsformen im Bereich mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz zur Förderung des Wiesenknopfameisenbläulings. Darüber hinaus erfüllen insbesondere die Wälder auch wichtige Landschafts- und Erholungsfunktionen, die erhalten und gestärkt werden sollen.

#### Landwirtschaft

- Sicherung der Ackernutzung in geeigneten Bereichen
- Extensivierung der Nutzung im Talraum, Schwerpunkt Dauergrünland
- Erhalt und extensive Bewirtschaftung der Streuobstbestände, Ausweitung des Streuobstanbaus (Förderung über Bayerische Landschaftspflege- und Naturparkrichtlinien (LNPR), neue Förderrichtlinien ab Herbst 2022 über Förderwegweiser des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten)

#### Forstwirtschaft

- Umwandlung von Nadelwaldbeständen in artenreiche Laubmischwälder
- naturnaher Aufbau der Waldränder, Entwicklung gestufter Waldsäume
- nachhaltige Waldbewirtschaftung vor dem Hintergrund des Klimawandels, Neuausrichtung der Artenwahl bei Wiederaufforstungsmaßnahmen mit dem Fokus auf an Wärme und Trockenheit angepasster Baumarten und Herkünfte

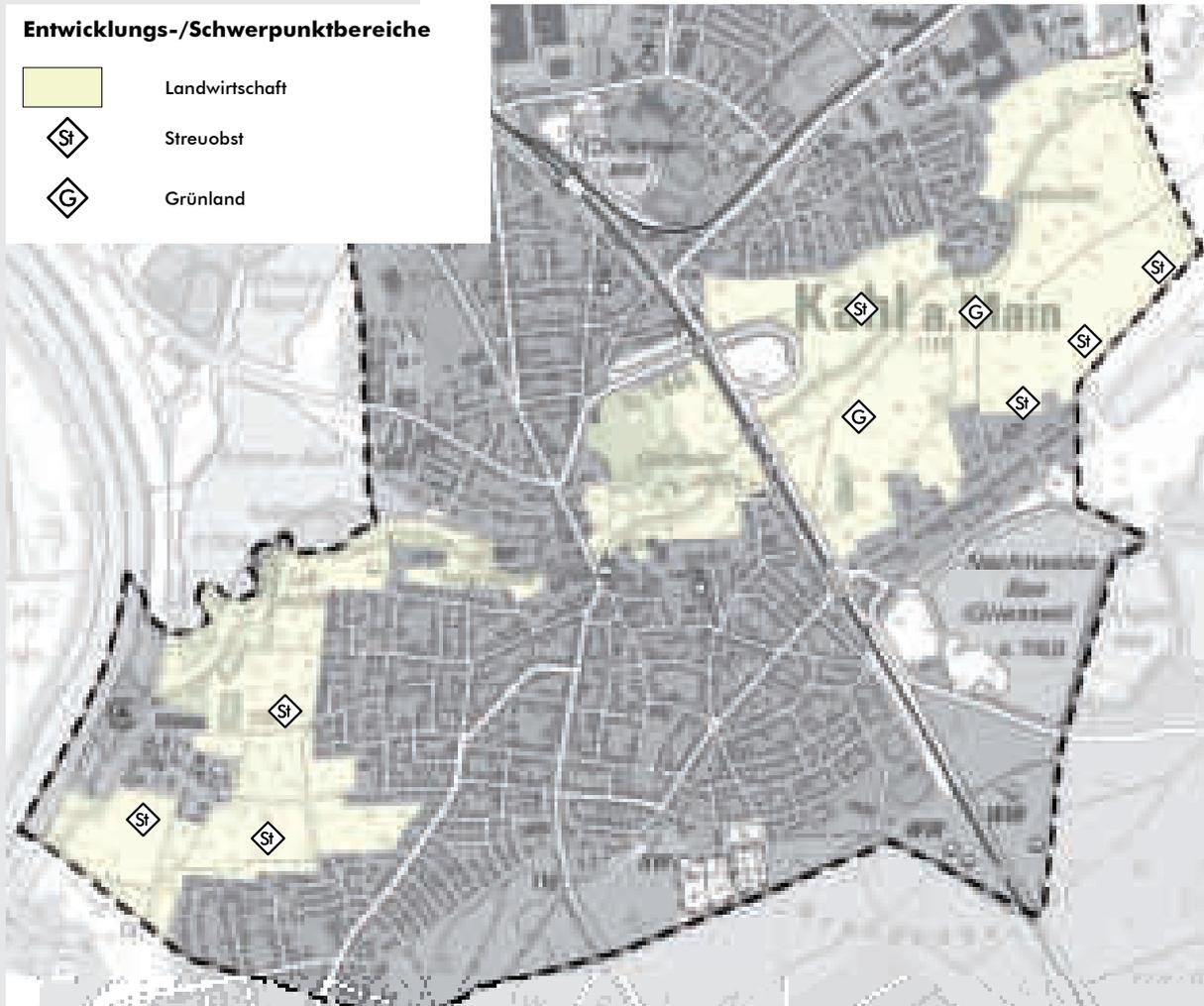


Abb. 39: Ziele für die Landwirtschaft

- Berücksichtigung bestehender Forstbetriebspläne und Fortschreibung im Hinblick auf den Klimawandel
- Erhalt des Erholungswertes des Waldes
- Erhalt der Schutzwälder mit ihren besonderen Schutzfunktionen (z.B. Wald, der dem lokalen Immissionsschutz dient, im Gewerbegebiet Weierbrücke)

## b) Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Ackerstandorte sind in Offenlandbereichen außerhalb der Talräume verzeichnet. Dargestellt sind außerdem bestehende landwirtschaftliche Hofstellen.

Eine Nutzungsextensivierung und Umwandlung von Acker

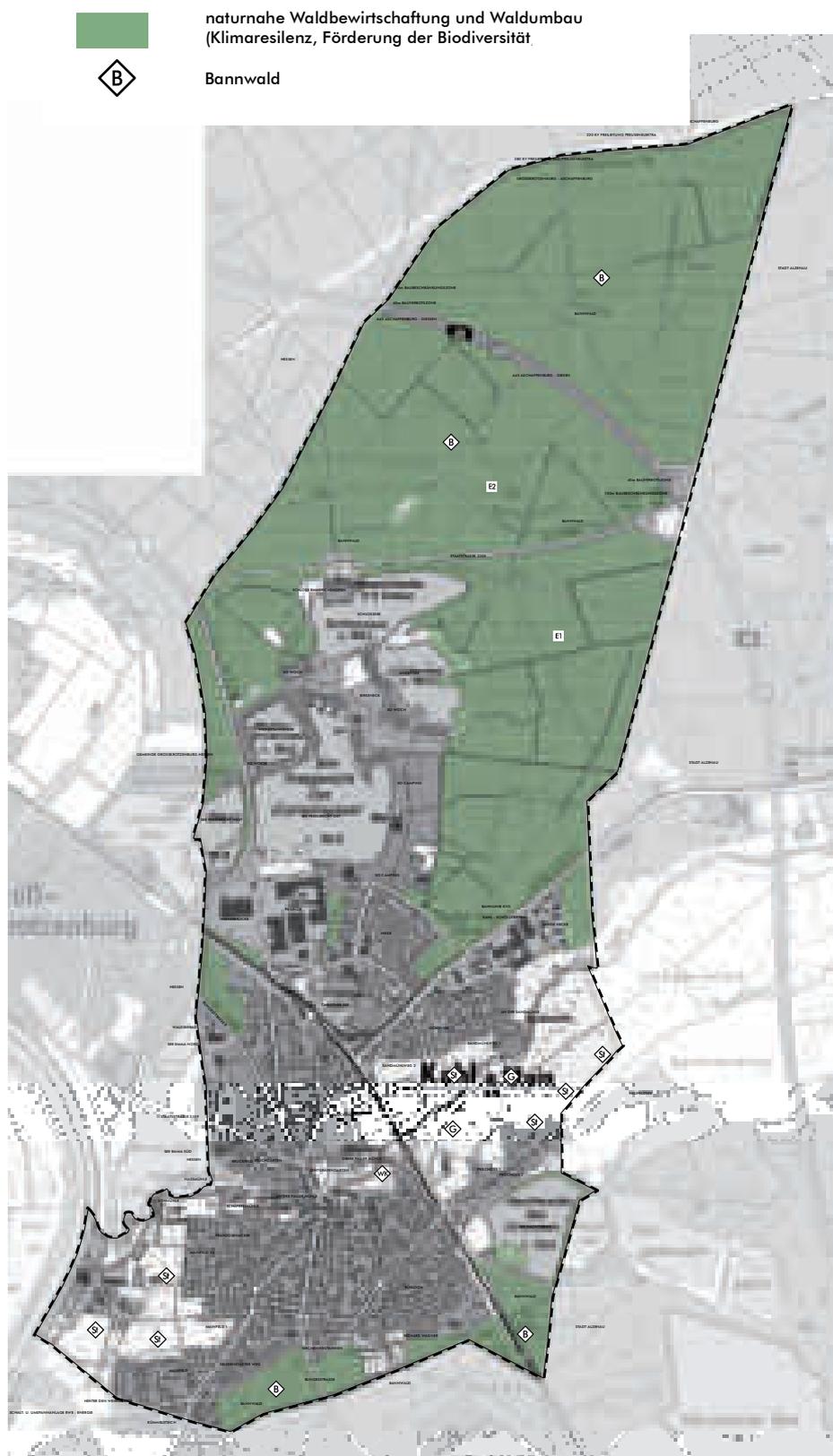


Abb. 40: Ziele für die Forstwirtschaft

in Grünland wird in den Bereichen empfohlen, in denen die intensive landwirtschaftliche Nutzung, verbunden mit Strukturarmut, Nährstoff- und Pestizideinträgen eine Belastung des Naturhaushaltes darstellt.

Folgende Bewirtschaftungs- und Entwicklungsziele sind für die Waldflächen dargestellt:

- Bewirtschaftungsziel Umwandlung in Laubwald für die von Nadelwald dominierenden Bereiche
- Waldsaumentwicklung am Rand der Wälder

## 7.3 Freizeit, Erholung, Tourismus

### a) Ziele für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus

Unter Berücksichtigung des landschaftsplanerischen Leitbildes (vgl. Kap.6.2) und der übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Kap. B.3) werden für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus im Flächennutzungs- und Landschaftsplan folgende Ziele abgeleitet:

#### landschaftsbezogene Erholung:

- Erhalt der ruhigen, weitgehend ungestörten Erholungsräume im Bereich der Wälder (Wälder mit besonderer Bedeutung für die Erholung, vgl. Kap. 3.3.2)
- Erhalt der Seen und Gewässer (Freizeit, Camping, Badestrand) und sonstigen Bewegungs- und Freiräume (Sportanlagen, Kleingärten)
- Entwicklung der Kahlaue im Bereich Ortsmitte westlich der Bahnlinie als strukturreichen, naturnahen Erholungsraum
- Aufwertung der Kahl in Ortsnähe als Erlebnis- und Erholungsraum; Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit
- Sicherstellung der öffentlichen Zugänglich- und Durchgängigkeit (Lückenschluss Rad- und Wanderwege)

- Erholungsräume
-  der Wälder  
(Erholungswälder, urbane Wildnis)
  -  der Seen und Gewässerufer  
(Freizeit, Camping, Badestrand)
  -  sonstige Bewegungs- und Freiräume  
(Sportanlagen, Kleingärten,...)
  -  Zugänglichkeit Main / Nachtweidensee schaffen
- Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Durchgängigkeit
-  erholungsrelevante Wegebeziehungen (überörtlich)
  -  erholungsrelevante Wegebeziehungen (örtlich)
  -  Lückenschluss Rad- und Wanderwege
  -  siedlungsbezogene Grünflächen und Freiräume

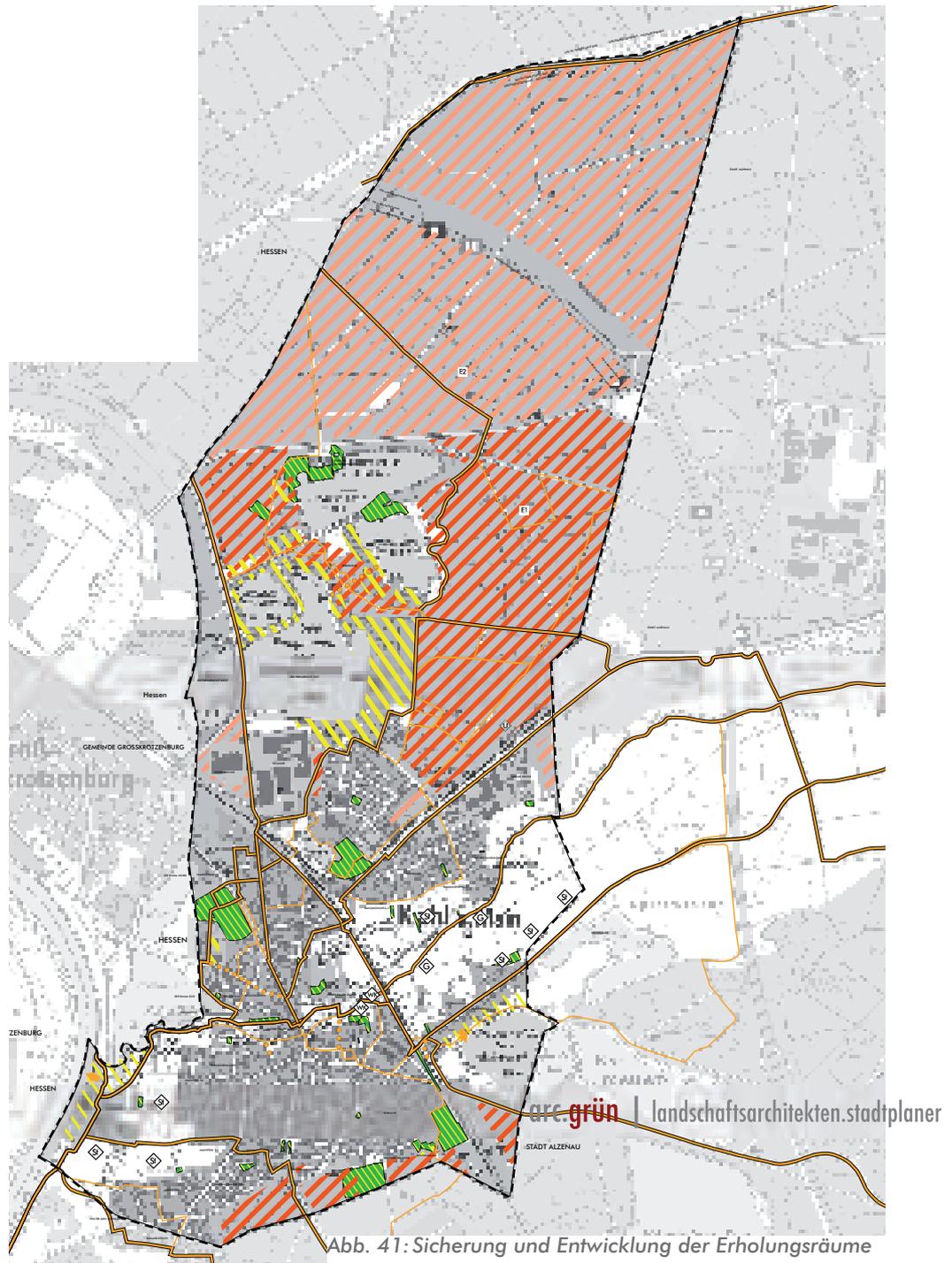


Abb. 41: Sicherung und Entwicklung der Erholungsräume

- Querung Kahl im östlichen Gemarkungsrand mit neuer Brücke
- Verbesserung der Querung für Radfahrer (St 3308) z. B. Unterführung parallel zur Kahl
- Zugänglichkeit der Mainaue sowie punktuelle Zugänglichkeit des Nordufers des Nachtweidesees.

#### Tourismus:

- Lenkung der touristischen Infrastruktur
- Nutzung des Wasserturms für touristische Angebote (Nutzung als Eisdiele, Ausstellungsort oder Vinothek)

#### b) Darstellungen im Landschaftsplan

Aufgrund der Seenlandschaft, der Lage am Main, der ausgedehnten Wälder, der Kahlaue, der Wochenend-Häuser und -Siedlungen und der Ausstattung mit örtlichen und überörtlichen Wander- und Radwegen weist das Gemeindegebiet ein hohes Potenzial für den Fremdenverkehr und Tourismus auf. Dies wird zum einen durch den seit Jahren belegten Campingplatz, ersichtlich.

Die wichtigsten, im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen zur weiteren Entwicklung des Freizeit-, Erholungs- und Tourismusangebotes sind:

- Lückenschluss örtlicher Rad- und Wanderwege

## E. UMWELTBERICHT

### 8 UMWELTBERICHT

#### 8.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der Integration eines Landschaftsplans trägt die Gemeinde Kahl am Main den Erfordernissen der aktuellen und zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde ebenso wie den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbundes und des Artenschutzes Rechnung.

Neben Bestandsanpassungen bei der Darstellung von Bauflächen werden Wohn- und Mischbauflächen im Flächennutzungsplan im Überschwemmungsgebiet zurück genommen. Landschaftsplanerische Darstellungen beziehen sich unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben (vgl. Kap. B.3) vor allem auf die Erhaltung und Entwicklung von Schutzgebieten, Schutzobjekten und wertvollen Bereichen im Gemeindegebiet, die Darstellung von Schwerpunktgebieten für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit dem Schwerpunkt

- Maßnahmen zum Biotopschutz, zur Biotopentwicklung und zur Strukturanreicherung in der Feldflur
- Maßnahmen zur Gewässerentwicklung
- Maßnahmen zur Gehölzentwicklung
- Erhaltung und Entwicklung wichtiger Grünstrukturen in den Ortsrandbereichen
- Maßnahmen zur Klimaanpassung

Zudem sind langfristig, mit Umsetzung der definierten Planungsziele für den Landschaftsraum und die siedlungsnahen Grünflächen aufgrund der Multifunktionalität der vorgesehenen Maßnahmen v.a. durch Extensivierungsmaßnahmen in den Auen, Maßnahmen der Gewässerentwicklung und strukturellen Aufwertung insbesondere positive Effekte im Gemeindegebiet für alle Schutzgüter einschließlich der Erholungs- und Wohnumfeldqualität zu erwarten.

## 8.2 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt.

Die Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt kann zum derzeitigen Planungsstand nur überschlägig beurteilt werden. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- und nutzungsbedingter Auswirkungen wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung verzichtet. Die Untersuchungen basieren auf vorhandenen Daten und Plangrundlagen. Sie werden als Beurteilungsgrundlage als ausreichend erachtet.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) gebeten.

## 8.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, dem Bodenschutzgesetz und dem Waldgesetz ergeben sich fachliche Ziele und Erfordernisse für die Beurteilung der baulichen Entwicklung vor allem aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes um die Ortlage im Norden, Osten und Süden.

Zum anderen sind fachliche Vorgaben und Ziele für die landschaftliche Entwicklung auch aus Fachplänen wie z.B. dem Arten- und Biotopschutzprogramm sowie dem Waldfunktionsplan des Landkreises Aschaffenburg zu berücksichtigen (vgl.

Kap. B.3.2).

## 8.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Beurteilung der geplanten Nutzungen, insbesondere der Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, aus Umweltsicht nachvollziehbar und transparent zu dokumentieren, werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen schutzgutbezogen bewertet. Dabei werden die umweltbezogenen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB für die einzelnen Entwicklungsbereiche der Siedlungsentwicklung betrachtet und in tabellarischer Form zusammengefasst. Für eine ausführliche Darstellung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen, Landschaft und Kultur- und Sachgüter wird auf Teil C der Begründung verwiesen.

Als Beurteilungsgrundlage dienen die vorher gehend genannten fachlichen Umweltziele, sofern sie für den jeweiligen Planungsumgriff von Relevanz sind.

In den Tabellen zur Flächenbewertung und Standortvergleiche für die Siedlungsentwicklung (siehe Anhang F) sind die im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen bewertet, die für eine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen sind. Aus der Flächenbewertung und dem Standortvergleich ergab sich eine **Flächenneuausweisung von 0,38 ha Wohnbauflächen, 3,50 ha Wohnbauflächen und 1,25 ha Mischbauflächen werden zurück genommen**. Nicht bewertet wurden lediglich nachrichtliche Anpassungen des Flächennutzungsplans an die tatsächliche Siedlungsentwicklung (z.B. Anpassungen an zwischenzeitlich rechtskräftige Bebauungspläne), da sich hier gegenüber dem aktuellen Umweltzustand keine Veränderungen ergeben.

Die Tabellen enthalten jeweils eine schutzgutbezogene Darstellung des derzeitigen und des zu erwartenden Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Weiterhin werden die auf Flächennutzungsplanebene bereits darstellbaren Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen genannt, deren Berücksichtigung auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen wird und die zur Reduzierung der zu erwartenden Umweltauswirkungen beitragen.

**Wirkungsprognose Siedlungsentwicklung:**

Im Bereich Verkehr sowie der Landwirtschaft und Forstwirtschaft gibt es keine Veränderungen aufgrund der vorgenommenen Flächenausweisungen. Durch Sicherung der Kahlaue vor Bebauung und Erhalt und Extensivierung ergeben sich positive Effekte.

**Wirkungsprognose Grünflächen / Landschaftsplan**

Im folgenden werden die Darstellungen des Landschaftsplans bewertet. Geprüft werden die in der Planzeichnung dargestellten planerischen Inhalte (vgl. Legende des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan).

Die Bewertung erfolgt nach folgendem Schema:

- 0 = neutral, keine erheblichen Auswirkungen
- + = positive Auswirkungen
- ++ = sehr positive Auswirkungen

Planinhalt	Mensch	Pflanzen Tiere	Boden	Wasser	Klima Luft	L a n d - s c h a f t
Abgrenzung von Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	+	++	++	++	+	++
Biotoppflege	+	++	0	0	0	++
Walderhalt / -entwicklung, Umstrukturierung	+	++	0	+	++	0
Erhalt wertvoller Strukturen	+	++	0	0	0	++
Erhalt und Entwicklung von Extensivgrünland	0	++	+	+	+	++
Biotopvernetzung	0	++	0	0	+	+
Ortsrandeingrünung	+	++	+	+	+	++

Durch die Darstellung des Landschaftsplans sind positive Auswirkungen für alle Schutzgüter zu erwarten. Damit werden die Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt.

## 8.5 Wechsel- und Summenwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So bestehen Wechselwirkungen bei der Siedlungsentwicklung durch Versiegelung zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Durch diese Wechselwirkungen ergeben sich jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

## 8.6 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

### 8.6.1 Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten

Im Gemeindegebiet befinden sich keine Schutzgebiete des Netzes Natura 2000. Die mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beabsichtigten Siedlungserweiterungen betreffen Natura 2000 Gebiete weder unmittelbar noch mittelbar.

Das FFH-Gebiet „Naturschutzgebiet „Alzenauer Sande““ Nr. 5920-301 liegt in ca. 2 km Entfernung in östlicher Richtung von der Kahlaue.

### 8.6.2 Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Aus der Artenschutzkartierung Bayern sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm ergeben sich für die Bereiche der Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet keine Nachweise für Vorkommen europäisch geschützter Arten (vgl. Kap. C.6.6 und Tabelle 6).

Darüber hinaus lässt sich das potenzielle Vorkommen weiterer gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten im Gemeindegebiet auf Grundlage der Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu saP-relevanten Arten weiter eingrenzen (vgl. Artenliste im Anhang Kap. F.12). Dabei wurden die Arten, für die ein Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes in Bayern und / oder aufgrund ihrer Lebensraum-

ansprüche anhand einer Habitatanalyse ausgeschlossen werden kann, von einer weiteren Betrachtung ausgenommen.

Im Sinne einer worst-case-Betrachtung kann für die genannten nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten im Rahmen der hier vorgenommenen überschlägigen Einschätzung die Erfüllung von Schädigungs- und Störungsverboten des 44 Abs. 1 BNatSchG (Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Verbot des erheblichen Störens während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) zumindest für einzelne Individuen der genannten Arten (-gruppen) aufgrund des Baus, der Anlage und des Betriebs bzw. einer dauerhaften Nutzung der geplanten baulichen Entwicklung (Baubetrieb, Überbauung und Flächenversiegelung, Nutzung) zum derzeitigen Planungsstand für die Artengruppen nicht ausgeschlossen werden.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die betroffenen Bauflächen aufgrund deren Verzahnung mit den im Umfeld vorhandenen und verbleibenden Lebensraumstrukturen allenfalls als Teillebensräume genutzt werden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (bereits vorhandene Bebauung, Verkehrslärm, angrenzende Bauflächen in der Umgebung, etc.) und der vorhandenen, als Lebensraum für die betroffenen Arten geeigneten Rückzugsräume mit vergleichbarem Lebensraumpotenzial im Umfeld der geplanten Bauflächen (z.B. angrenzende Streuobstwiesen, ausgedehnte Feldflur) kann die ökologische Funktion der von den jeweiligen Planungsvorhaben betroffenen Lebensräume im weiteren räumlichen Zusammenhang voraussichtlich weiterhin erfüllt und der Erhaltungszustand der gegebenenfalls vorhandenen lokalen Populationen der betroffenen Arten insbesondere unter Beachtung von Schutzzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG gewahrt werden.

Demnach ist zum derzeitigen Kenntnisstand ein **Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG** (Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbote gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG infolge der im Flächennutzungsplan dargestellte geplanten Siedlungsentwicklung **nicht zu erwarten oder wird als lösbar bewertet.**

Eine differenzierte Betrachtung anhand konkreter Planungsvorhaben und unter Berücksichtigung des tatsächlichen, ggf. zu aktualisierenden Artenbestands ist jedoch Inhalt und Aufgabe einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Bauantragsverfahren. Dort ist der Nachweis zu erbringen, dass die artenschutzrechtliche Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

für die jeweiligen, im Gebiet vorkommenden europarechtlich geschützten Arten vorliegt.

Durch planerische Optimierung wie die Förderung des im Gemeindegebiet relevanten Artenbestandes mit gezielten Maßnahmen zur Sicherung der Populationen kann die Wahrung und Stabilisierung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen bereits im Vorfeld der Planungsvorhaben erreicht werden. Im jeweiligen Bebauungs- und Grünordnungsplan kann darauf aufbauend die Gefährdung oder Störung des geschützten Artenbestandes durch die Festsetzung artspezifischer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie ggf. erforderlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) voraussichtlich vermieden werden.

## 8.7 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die dargestellten Bauflächen für die weitere Siedlungsentwicklung würden diese voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Es wären jedoch möglicherweise ungeordnete bauliche Entwicklungen durch einzelne Bauanträge in den Siedlungsrandbereichen, ebenfalls verbunden mit dem Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen zu erwarten.

## 8.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 8.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Minderung negativer Umweltauswirkungen bzw. zur Optimierung der Planung aus Umweltsicht können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung lediglich als pauschale Planungsempfehlungen formuliert werden.

So sind neben den grundlegenden Überlegungen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades (bspw. Festlegungen zur Steuerung und räumlichen Beschränkung der baulichen

Nutzung) Maßnahmen zur Baugestalt und Grünordnung zu nennen, die zu einer angemessenen gestalterischen Einbindung der geplanten Nutzungen in den Landschaftsraum und zu einer Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beitragen. Diese werden in den nachfolgenden Planungsebenen des verbindlichen Bebauungsplanes oder im Rahmen des Bauantrages konkretisiert.

### 8.8.2 Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Überarbeitete Fassung 2021) kann die Ausweisung der baulichen Entwicklungsbereiche je nach geplanter Nutzungsintensität gemäß „Leitfaden“ eingeordnet werden.

Der für die einzelnen Entwicklungsbereiche überschlägig ermittelte Ausgleichsflächenbedarf orientiert sich einerseits an der Bewertung der aktuellen Nutzung und andererseits an der zu erwartenden Nutzungs- und Beeinträchtigungsintensität für die einzelnen Schutzgüter (vgl. Anlage Flächenbewertung und Standortvergleich für die Siedlungsentwicklung, Kap. F.).

Für die beabsichtigten Entwicklungsbereiche der Siedlungsentwicklung für Wohnbauflächen mit einem Flächenumgriff von insgesamt ca. 0,38 ha ergibt sich unter Anwendung des „Leitfadens“ ein überschlägiger Kompensationsbedarf von ca. 8.090 Wertpunkten. Bei einem mittleren angenommenen Aufwertungspotenzial von 5 Wertpunkten pro qm ergibt sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf von überschlägig ca. 1.600 qm. (vgl. Anlage Flächenbewertung und Standortvergleich für die Siedlungsentwicklung S. 57, Kap. F.)

Durch planerische Optimierung auf der Bebauungsplanebene sind eine Minderung des Eingriffs und damit die Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs möglich, der innerhalb bzw. am Rand der Bauflächen oder auf externen, zugeordneten Ausgleichsflächen bereitgestellt werden kann.

Es bleiben für die geplante Siedlungsentwicklung bei der Ermittlung des überschlägigen Ausgleichsflächenbedarfs die Bereiche unberücksichtigt, für die sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen und damit keine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild ergeben. Darüber hinaus sind evtl. zusätzliche artenschutzrechtliche Ausgleichs-/Kompensationserfordernisse nicht berücksichtigt.

### 8.8.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Die Gemeinde Kahl am Main kann auf Grundlage der genannten überschlägigen Ermittlung den Bedarf an Ausgleichsflächen abschätzen und durch ihr gemeindeeigenes Ökokonto oder durch Flächenerwerb vorsorgen. Im Ökoflächenkataster sind bereits 2,87 ha als Ökokontoflächen gemeldet. Darüber hinaus sind ausreichend geeignete Flächen im LP dargestellt. Diese Flächen sind allerdings durch ein vorausschauendes Flächenmanagement zu erwerben oder im Bedarfsfall durch vertragliche Vereinbarungen langfristig zu sichern. Sowohl für die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wie auch für andere mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden geeignete Räume für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewählt und dargestellt (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dargestellt als sog. „T-Linie“). Diese wurden vom wirkenden Landschaftsplan übernommen und aktualisiert.

Eine Grundvoraussetzung für die Anrechenbarkeit einzelner Teilflächen als Ausgleichsmaßnahmen ist, dass die Flächen ökologisch aufgewertet werden können und ein naturschutzfachliches Leitbild für die Entwicklung des Naturhaushalts und die Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes besteht. Diese Suchräume dienen der Gemeinde als Hinweis, wo ein Erwerb von Flächen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zum Aufbau des kommunalen Ökokontos fachlich sinnvoll ist. Von Vorteil ist allerdings die Verwendung gemeindeeigener Flächen innerhalb der Such-/Eignungsbereiche, da diese relativ kurzfristig verfügbar sind.

Die dargestellten, aufwertbaren Gemeindeflächen innerhalb der Suchräume umfassen einen Flächenumfang von ca. 4,37 ha.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. für andere gemeindliche oder private Bauvorhaben sind jeweils eine detaillierte Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und eine konkrete Zuordnung der Ausgleichsflächen zum jeweiligen Vorhaben erforderlich.

Themenkarte 2.6 Ausgleichs- und Ökokontoflächen siehe Anhang

Schwerpunktgebiete (Suchräume)	gemeindeeigene Flurstücke	Flächengröße ca.	Ökokonto	Vorgesehene Maßnahmen des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes (vgl. Kap. D.8.2.1)
<b>A 1:</b> Gesamtfläche: 16,79 ha	1985, 1974, 1974/2 (Hinter den Weingärten);  2178, 2183, 2186, 2187, 2190 - 2192 (Hintere Mittelgewanne);  2066, 2067 (In der Au);  1910, 1946, 1947 (Steinige Gewanne)  2060/1 (Kreuzweg in der Au)  auf 2,21 ha gemeindeeigenen Flächen (Flurstücke 1859, 1878, 1920, 1926, 1927, 1931, 1932, 1940, 1941, 2061 - 2063, 2066) Maßnahmen bereits umgesetzt  Ziel: weitere Flächen innerhalb Suchraum A 1 erwerben	0,28 ha  gesamt ca. 0,53 ha  gesamt ca. 0,72 ha  gesamt ca. 0,31 ha  0,09 ha		je nach Standort ·Entwicklung von Sandmagerrasen durch Aushagerung bzw. durch Abschieben von Oberboden und evtl. Aufbringen von „Umsiedlungsmaterial“ bzw. durch Ansalbung, sowie Neuanlage und Ergänzung Streuobstwiesen durch Nachpflanzen von hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen (zusätzlich Mahd und Schafbeweidung der z. T. verbrachten Sandmagerrasen im Bereich der Kernzone um die Austraße)
<b>A 2:</b> Gesamtfläche: 3,12 ha	465 (Ochsengärten); 2487/3, 2491, 2492, 2499/4, 2777 (Auf die Ochsengärten)  529 (Alte Wiesen);  auf 0,60 ha gemeindeeigenen Flächen (Flurstücke 2500, 2502) Maßnahmen bereits umgesetzt  Ziel: weitere Flächen innerhalb Suchraum A 2 erwerben	0,55 ha 0,14 ha  1,75 ha		Neupflanzung von hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen  extensive Wiesennutzung (Erhalt und Förderung Wiesenknopfameisenbläuling)

Schwerpunktgebiete (Suchräume)	gemeindeeigene Flurstücke	Flächengröße ca.	Ökokonto	Vorgesehene Maßnahmen des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes (vgl. Kap. D.8.2.1)
<b>A 1:</b> Gesamtfläche: 16,79 ha	1985, 1974, 1974/2 (Hinter den Weingärten);  2178, 2183, 2186, 2187, 2190 - 2192 (Hintere Mittelgewanne);  2066, 2067 (In der Au);  1910, 1946, 1947 (Steinige Gewanne)  2060/1 (Kreuzweg in der Au)  auf 2,21 ha gemeindeeigenen Flächen (Flurstücke 1859, 1878, 1920, 1926, 1927, 1931, 1932, 1940, 1941, 2061 - 2063, 2066) Maßnahmen bereits umgesetzt  Ziel: weitere Flächen innerhalb Suchraum A 1 erwerben	0,28 ha  gesamt ca. 0,53 ha  gesamt ca. 0,72 ha  gesamt ca. 0,31 ha  0,09 ha		je nach Standort · Entwicklung von Sandmagerrasen durch Aushagerung bzw. durch Abschieben von Oberboden und evtl. Aufbringen von „Umsiedlungsmaterial“ bzw. durch Ansalbung, sowie Neuanlage und Ergänzung Streuobstwiesen durch Nachpflanzen von hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen (zusätzlich Mahd und Schafbeweidung der z. T. verbrachten Sandmagerrasen im Bereich der Kernzone um die Austraße)
<b>A 2:</b> Gesamtfläche: 3,12 ha	465 (Ochsengärten); 2487/3, 2491, 2492, 2499/4, 2777 (Auf die Ochsengärten)  529 (Alte Wiesen);  auf 0,60 ha gemeindeeigenen Flächen (Flurstücke 2500, 2502) Maßnahmen bereits umgesetzt  Ziel: weitere Flächen innerhalb Suchraum A 2 erwerben	0,55 ha 0,14 ha  1,75 ha		Neupflanzung von hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen  extensive Wiesennutzung (Erhalt und Förderung Wiesenknopfameisenbläuling)
<b>A 3:</b> Gesamtfläche: 3,73 ha	auf 0,83 ha gemeindeeigenen Flächen (Flurstücke 1041, 1048, 1053 - 1055) Maßnahmen bereits umgesetzt  Ziel: weitere Flächen innerhalb Suchraum A 3 erwerben		0,22 ha (Flurstücke 1058, 1186) Maßnahmen bereits umgesetzt; im Ökokonto enthalten	Schaffung und Pflege von Sandmagerrasen. Ergänzung von Obstbaumbeständen

Schwerpunktgebiete (Suchräume)	gemeindeeigene Flurstücke	Flächengröße ca.	Ökokonto	Vorgesehene Maßnahmen des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes (vgl. Kap. D.8.2.1)
<b>A 4:</b> Gesamtfläche: 4,70 ha	auf 1,05 ha gemeindeeigenen Flächen (Flurstücke 2689 - 2691, 2814, 2816, 2824 - 2826) Maßnahmen bereits umgesetzt, Ziel: innerhalb Suchraum A 4 weitere Flächen erwerben		0,83 ha (Flurstücke 2817, 2818, 2823, 2827, 2828) Maßnahmen bereits umgesetzt; im Ökokonto enthalten	südlich der Wohnbaufläche: Umwandlung Acker in Grünland, Pflanzung von Obstbäumen Vergrößerung des Retentionsraumes im Norden
<b>A 5:</b> Gesamtfläche: 6,61 ha	Ziel: innerhalb Suchraum 5 weitere Flächen erwerben		1,67 ha (Flurstück 867) Maßnahmen bereits umgesetzt; im Ökokonto enthalten	Streuobstpflanzung als neue Ortsrandeingrünung auf in extensives Grünland umzuwandelnden Ackerflächen
<b>A 6</b> Gesamtfläche: 2,25 ha	auf 0,28 ha gemeindeeigenen Flächen Maßnahmen bereits umgesetzt, Ziel: innerhalb Suchraum 6 weitere Flächen erwerben			Kahlaue, Boden- und Ochsenwiesen: südlich der Firma Kopp: Wiederherstellung der Sandmagerrasen im Bereich der Terrassensande, Schaffung von Feuchträumen, Vergrößerung des Retentionsraumes
<b>Summe geeigneter Ausgleichsflächen im Gemeindebesitz</b>		<b>4,37</b>	<b>2,72</b>	

Tab. 7: Übersicht geeigneter gemeindeeigener Flächen sowie Flächen aus dem Ökokonto zum Ausgleich innerhalb der Schwerpunktgebiete und Zuordnung zu Ziel- und Maßnahmenkonzept

## 8.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurden zu den planerisch dargestellten Siedlungsentwicklungen der Gemeinde mehrere alternative Standorte bzw. Planungsalternativen anhand der Kriterien Raumordnung, Städtebau, Erschließung, Infrastruktur, Natur, Landschaft, Erholung und Umwelt geprüft. Die Alternativen wurden nach prioritär zu entwickelnden Bereichen in der Anlage ausführlich dargestellt und zusammengefasst (vgl. Kap. F, Zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Standorte).

In den Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurden jeweils die Standorte für die bauliche Entwicklung übernommen, die sich als die günstigere Alternative aus Städtebau- und Umweltsicht darstellen.

Weiter befanden sich die folgenden Bereiche als **Potential für Wohnbauflächen** mit folgendem Ergebnis in der Diskussion:

- Kopp Areal: Laut überfraktionellem Gespräch vom 20.01.2025 besteht Bedarf den Bereich wie bisher als Gewerbe darzustellen.
- FC Victoria: Der Bereich wird weiterhin als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt. Eine Machbarkeitsstudie zu Sportflächen ist zu erstellen.
- Christnersee / DJK/ Bauhof: In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.10.2024 wurde eine Naturschutzfachliche Aufwertung und Erhalt des Biotops Christnersee beschlossen. Im Finanz- und Verwaltungsausschusses am 13.01.2025 wurden keine Mittel für Planungskosten für eine Verlegung des Bauhofes / Recyclinghof eingestellt. Der Bereich wird wie bisher als Grünfläche (Sportplatz) und Gewerbe dargestellt.
- TV 1884 e. V.: Bei Ausweisung von Wohnbauflächen entstehen mögliche Konfliktpotentiale durch Feuerwehr und Festplatz. Der Bereich wird weiterhin als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt.

Die Fläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes, im Bereich „Lange Hecke“, befand sich in der Diskussion um für die weiteren in Kahl a. Main ansässigen klein- bis mittelständischen Unternehmen sowie für evtl. Neugründungen Gewerbeflächen von ca. 4,12 ha auszuweisen. Aufgrund von Neustrukturierungen stehen im Kopp-Areal Gewerbeflächen zur Verfügung, eine Neuausweisung wird nicht benötigt.

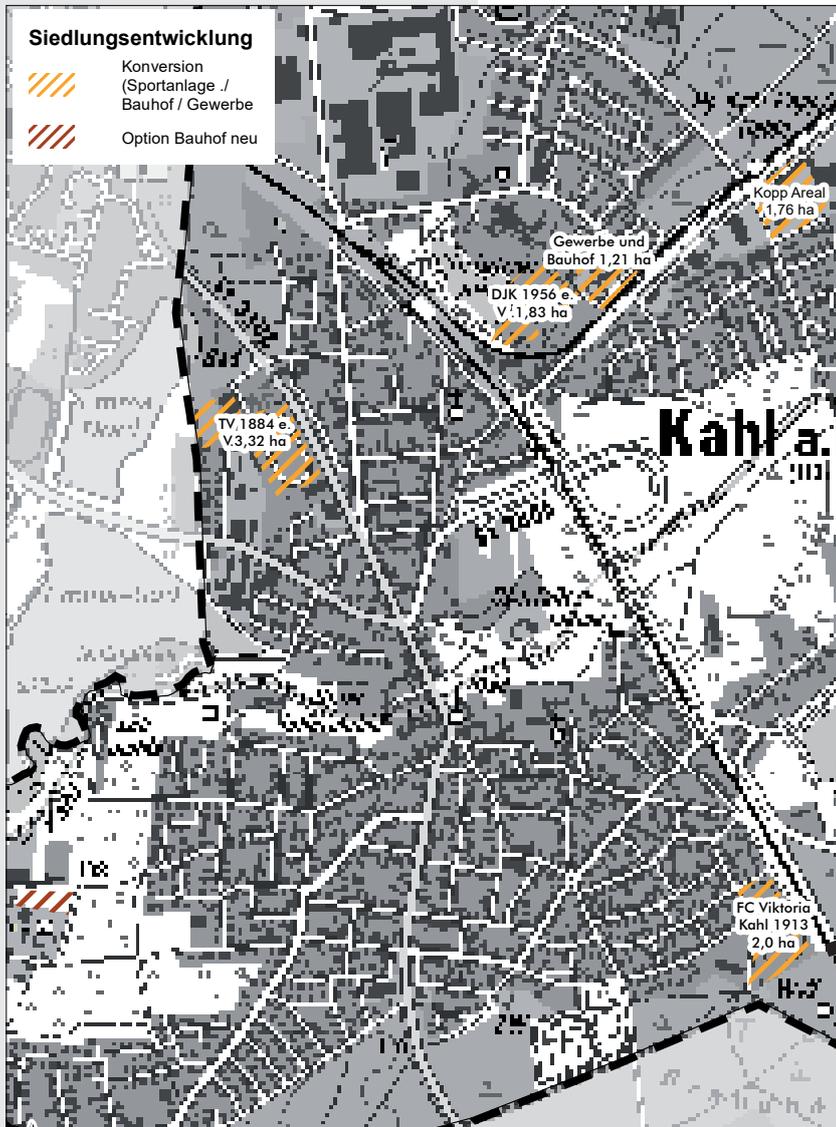


Abb. 42: Potentiale für Wohnbauflächen

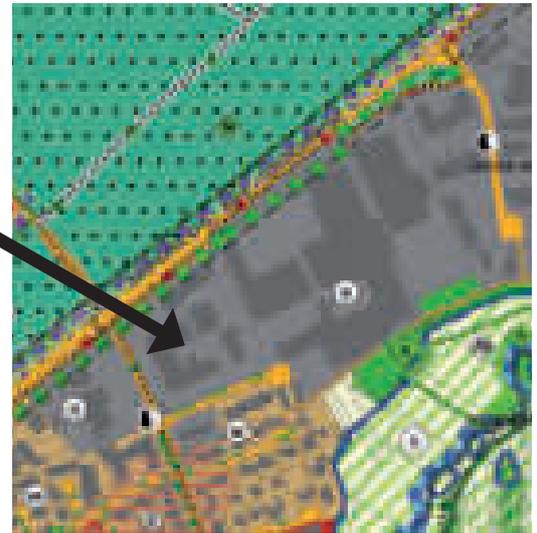


Abb. 43: Kopp-Areal



Abb. 44: Sportanlage FC Viktoria



Abb. 46: Christnersee / Sportanlage DJK / Gewerbe / Bauhof / Recyclinghof



Abb. 47: Sportanlage TV 1884 e.V.

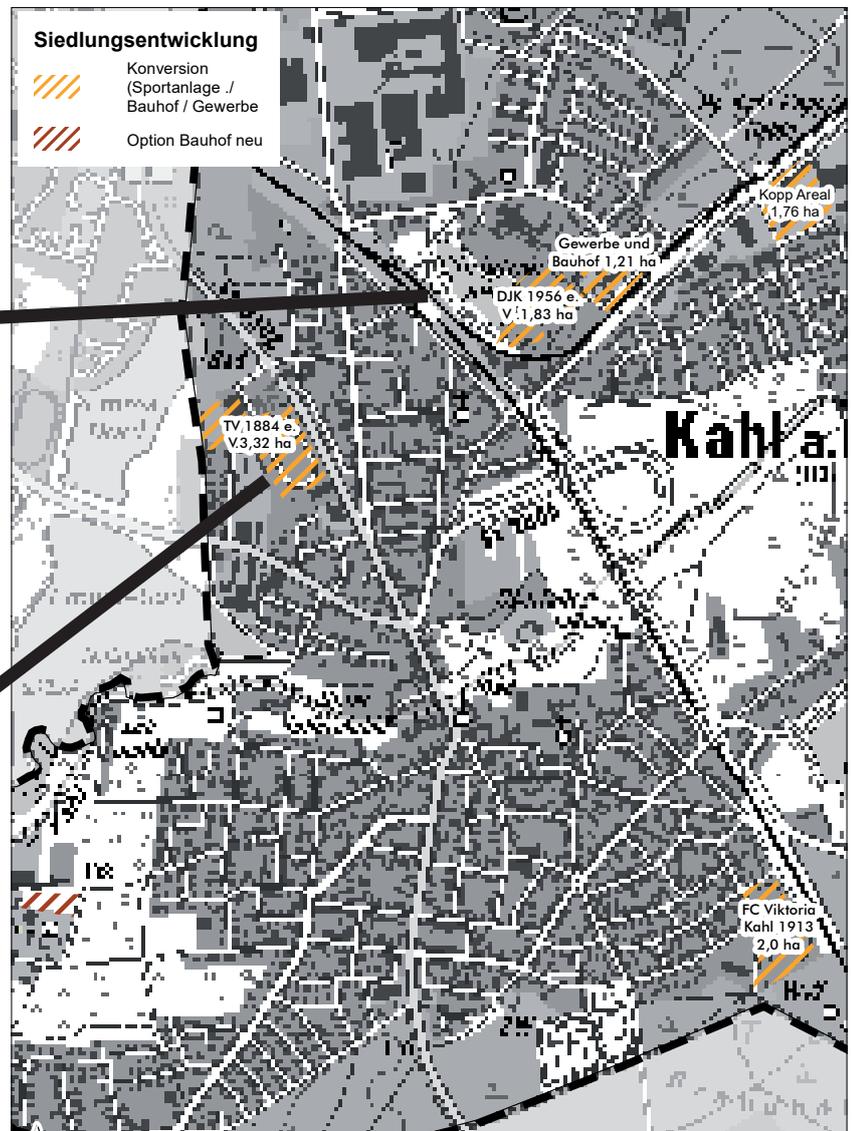


Abb. 45: Potentiale für Wohnbauflächen

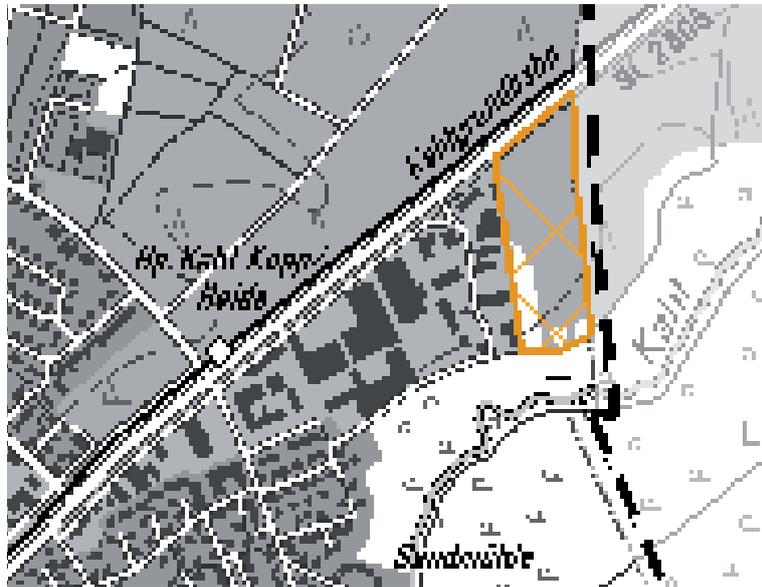


Abb. 48: Diskussion Ausweisung Gewerbeflächen im Bereich Lange Hecke

## 8.10 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Die in der Umweltprüfung genutzten Erfassungs- und Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Schutzgüter, der betrachteten Funktionen von Natur und Umwelt und der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die geplanten Siedlungserweiterungen orientieren sich an gängigen Planungshilfen und Leitfäden, die auf der Grundlage vorhandener Daten und Plangrundlagen angewendet werden. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur überschlägig, dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans entsprechend, beurteilt werden. Vertiefende Untersuchungen und Erhebungen des Artenbestandes wurden nicht vorgenommen.

## 8.11 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Siedlungsentwicklung hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die einer Überwachung bedürfen. Eventuelle Monitoringmaßnahmen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

## 9 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der **Fortschreibung des Flächennutzungsplans** hinsichtlich der Siedlungsflächen werden Nutzungsänderungen vorbereitet, die sich einerseits aus der Anpassung an die aktuelle Bestandssituation (Bestandsanpassung, Umwidmung) ergeben, andererseits aber auch planerische Anforderungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Kahl am Main aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernehmen (Neuweisungen). Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichtes bewertet. Durch die dargestellte Siedlungsentwicklung sind Nutzungsänderungen mit Erhöhung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades zu erwarten, die unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu geringen bis mittleren nachteiligen Umweltauswirkungen vor allem für die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope/Arten, Landschaft/Erholung führen können. Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen können voraussichtlich im räumlich-funktionalen Zusammenhang im Gemeindegebiet kompensiert werden. Durch die Konzentration notwendiger ergänzender Flächenweisungen mit Anbindung an bestehende Standorte werden nachteilige Umweltauswirkungen minimiert. Auf die Beanspruchung empfindlicher, neu zu erschließender Landschaftsräume an anderer Stelle kann somit verzichtet werden.

Mit der **Integration des Landschaftsplans** in den Flächennutzungsplan werden zum einen bestehende Schutzgebiete und Schutzgegenstände, aber auch Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft definiert und dargestellt. Insbesondere werden für die o.g. Nutzungsänderungen planerische Hin-

weise für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz von Umweltbeeinträchtigungen gegeben. Nachteilige Umweltauswirkungen sind somit kompensierbar. Zudem sind langfristig, mit Umsetzung der definierten Planungsziele für den Landschaftsraum und die siedlungsnahen Grünflächen aufgrund der Multifunktionalität der vorgesehenen Maßnahmen v.a. durch Extensivierungsmaßnahmen in den Auen, Maßnahmen der Gewässerentwicklung und strukturellen Aufwertung insbesondere positive Effekte im Gemeindegebiet für alle Schutzgüter einschließlich der Erholungs- und Wohnumfeldqualität zu verzeichnen.

Zum derzeitigen Kenntnisstand ist ein **Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG** (Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbote gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG infolge der geplanten Siedlungsentwicklung **nicht anzunehmen**.

Innerhalb der Suchkulisse für Ausgleichsmaßnahmen, vor allem innerhalb der Schwerpunktgebiete im Talraum aber auch in der Feldflur und im Bereich der Grün- und Freiflächen an den Siedlungsrändern werden konkrete, kurz- bis mittelfristig umsetzbare konkrete Maßnahmen zum Biotopschutz, zur Biotopentwicklung und zur Strukturanreicherung in der Feldflur dargestellt.

Mit ihrem **Ökokonto** kann die Gemeinde ihre Planungssicherheit erhöhen und Verfahren beschleunigen. Das Ökokonto ist ein Instrument zur vorgezogenen Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, mit denen künftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Es umfasst Konzepte zur Bevorratung von Flächen und zur Durchführung von Maßnahmen.

# F. ANHANG

## zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kahl am Main

Literatur- und Quellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Bau- und Bodendenkmäler  
im Gemeindegebiet Kahl a.Main

Artenliste

G Flächenbewertung und Standortvergleich für die  
Siedlungsentwicklung

Kartenverzeichnis

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG ASCHAFFENBURG (2015): Geobasisdaten 10/2022 für die Gemeinde Kahl a. Main im shape Format

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2015): Geologische Karte von Bayern 1:25.000. Blatt Nr. 6020 Aschaffenburg, shapefile

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2015): Denkmalliste für die Gemeinde Kahl a. Main. Bayerischer Denkmalatlas, Listenauszüge (Stand: 10.01.2019). München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (LDBV) (2020): Digitale Topographische Karte 1:25000 (DTK). München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024): Statistik kommunal 2023. Gemeinde Kahl a. Main 09 671 134. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024): Statistik kommunal 2023. Landkreis Aschaffenburg 09 661. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024): Statistik kommunal 2023. Regierungsbezirk Unterfranken 09 6. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024): Statistik kommunal 2023. Bayern 09. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2023): Demographie-Spiegel Bayern. Gemeinde Kahl a. Main. Berechnungen bis 2039 (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2023): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis

2041. Demographisches Profil für den Landkreis Aschaffenburg (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2023): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041. Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Unterfranken (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2023): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041. Demographisches Profil für den Freistaat Bayern (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (Hrsg.) (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Aschaffenburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (Hrsg.) Umweltatlas Bayern: Boden, Abrufdatum: 10/2022).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (Hrsg.) Umweltatlas Bayern: Geologie, Bohrungen, Rohstoffe, Abrufdatum: 10/2022).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (Hrsg.) (2014): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV). Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK). Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (Hrsg.) (2012): Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns. Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (LFU) (Hrsg.) (2004): Klima und Immissionsschutz im Landschaftsplan (= Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz 3.7). Augsburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT (STMFH) (2022): BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern (= Online-Anwendung). URL: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,

LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (STMWI) (Hrsg.)  
(2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP).  
München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG,  
LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND TOURISMUS (STMELFT)  
(06:02:2024): Förderwegweiser. Agrarumweltmaßnahmen.  
URL: <http://www.stmelf.bayern.de/foerderung/foerderung-von-agrarumweltmassnahmen-in-bayern/index.html> (Abrufdatum: 11.02.2024).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG,  
LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (STMELF) (Hrsg.) (2013a):  
Waldfunktionsplan für die Region 1 Bayerischer Untermain.  
München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG,  
LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (STMELF) (Hrsg.) (2013b):  
Waldfunktionskarte für den Landkreis Aschaffenburg. Mün-  
chen.

AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN  
(AELF) (Hrsg.) (2023: Forstbetriebsplan mit Forstbetriebskarte  
Kahl am Main. Karlstadt.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU  
UND VERKEHR (STMLU) (Hrsg.) (2021): Eingriffsregelung in  
der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Land-  
schaft. Ein Leitfaden. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VER-  
BRAUCHERSCHUTZ (STMUV) (Hrsg.) (2023): Bayerisches Ver-  
tragsnaturschutzprogramm. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUND-  
HEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (STMUV) (Hrsg.) (1997):  
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis  
Aschaffenburg. München.

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND  
REAKTORSICHERHEIT (BMUB) (2002): Erste Allgemeine Ver-  
waltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Tech-  
nische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft). Köln.

DEUTSCHE OLYMPISCHE GESELLSCHAFT (DOG) (Hrsg.)  
(1976): Richtlinien für die Schaffung von Erholungs-, Spiel-  
und Sportanlagen, III. Fassung.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VER-  
KEHRSWESEN E.V. (1990): Richtlinien für dem Lärmschutz an  
Straßen, RLS-90. Köln.

GEMEINDE KAHL A. MAIN: Flächennutzungsplan mit Land-  
schaftsplan, 10.10.2000

GEMEINDE KAHL A. MAIN: Ortsentwicklung Kahl am Main,  
Städtebauliche Planung mit Mobilitäts- und Nachverdichtungs-  
strategie (MuNS) sowie integriertem Einzelhandels- und Ver-  
kehrsgutachten, Stand 2018

HEIN, Masterarbeit „Herausforderung Innenentwicklung -  
Potenziale und Handlungsmöglichkeiten am Beispiel der  
Gemeinde Kahl a.Main“, Julius-Maximilians-Universität Würz-  
burg

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATS-  
MINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND VERKEHR:  
DTV-Werte Straßenverkürzung 2022 (Bayerisches Straßen-  
informationssystem - BAYSIS).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAYERISCHER UNTER-  
MAIN (Hrsg.) (2020): Regionalplan Region Bayerischer Unter-  
main (2). Aschaffenburg.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAYERISCHER UNTER-  
MAIN (Hrsg.) (2020): Regionalplan Region Bayerischer Unter-  
main (2). Raumstruktur. Karte 1 Aschaffenburg.

SCHRÖTER, F. (2016): Aspekte ökologischer Bauleitplanung.  
URL: <http://www.dr-frank-schroeter.de/oekologie.htm> (Abruf-  
datum: 16.05.2023)

STATISTISCHES BUNDESAMT (DESTATIS) (2025): Durchschnitt-  
liche Wohnfläche pro Person nach Haushaltstyp. Ergebnisse  
des Zensus 2022. URL: [https://www.destatis.  
de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/  
tabelle-wo4-wohnflaeche.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo4-wohnflaeche.html) (Abrufdatum: 27.02.2025)

## Gesetze und Verordnungen:

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

RICHTLINIE FÜR ZUWENDUNGEN ZU WALDBAULICHEN MAßNAHMEN IM RAHMEN EINES FORSTLICHEN FÖRDERPROGRAMMS (WALDFÖPR 2020) vom 17.02.2020.

RICHTLINIEN FÜR ZUWENDUNGEN ZU WASSERWIRTSCHAFTLICHEN VORHABEN (RZWAs 2021) vom 09.12.2020.

RICHTLINIE ÜBER ZUWENDUNGEN NACH DEM BAYERISCHEN VERTRAGSNATURSCHUTZPROGRAMM WALD (VNPWaldR 2021) VOM 14.01.2021.

VERORDNUNG ÜBER DIE KOMPENSATION VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) vom 07.08.2013.

WALDGESETZ FÜR BAYERN (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2005 (GVBl. S. 313), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 6 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598)

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage des Gemeindegebietes - Topographische Karte M 1:25.000 (unmaßstäblich)	16
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1), Raumstruktur, Karte 1 (unmaßstäblich)	18
Abb. 3: Uraufnahme Kahl a.Main (1845) (unmaßstäblich)	44
Abb. 4: Siedlungsentwicklung	47
Abb. 5: St. Margareta	50
Abb. 6: Wasserturm	50
Abb. 7: Rathaus	56
Abb. 8: Volkshochschule	56
Abb. 9: Spielplatz im Holunderweg	60
Abb. 10: Grünflächen und Freiräume im Gemeindegebiet	61
Abb. 11: Wasserschutzgebiete im Gemeindegebiet (festgesetzt)	63
Abb. 12: Gebietskulisse Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Quelle: REGIERUNG VON UNTERFRANKEN. HÖHERE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE, (2021): Steuerung von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen in Unterfranken. Planungshilfe für Städte,	64
Abb. 13: Überörtliches Straßennetz in der Gemeinde Kahl a.Main	70
Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kahl a.Main 1840 - 2022	76
Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kahl 2003 - 2022	76
Abb. 16: Bevölkerungsbewegungen in der Gemeinde Kahl seit 1960	77
Abb. 17: Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Kahl seit 1987	78
Abb. 18: Vergleich der Altersstruktur der Gemeinde mit	

dem Landkreis und dem Bundesland Bayern 2022	78
Abb. 19: Potentiale und Restriktionen	81
Abb. 20: Baulücken, Quelle: © Datengrundlage Hein Universität Würzburg und eigene Erhebungen 2023	82
Abb. 21: Szenario 1 (Landesamt für Statistik 2022): Gegenüberstellung Potentiale und Bedarf,	88
Abb. 22: Szenario 2 (Bertelsmann-Stiftung 2024): Gegenüberstellung Potentiale und Bedarf,	89
Abb. 23: Beschäftigte am Arbeitsort nach Branchen 2018 in %	90
Abb. 24: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in der Gemeinde Kahl a.Main seit 2017	91
Abb. 25: Auszug Geologische Karte M 1:25.000, Blatt 5919, 5920 (unmaßstäblich), Internetabruf	100
Abb. 26: Quelle: Schutzgutkarte Klima / Luft, M 1: 500.000, Planungshinweiskarte, Bayerisches Landesamt für Umwelt	110
Abb. 27: Rücknahme ausgewiesener, noch nicht bebauter Bauflächenpotentiale	132
Abb. 28: Neuausweisung und Konversion von Wohn- bauflächen	134
Abb. 29: Flächen mit Erholungs- und Klimafunktion	141
Abb. 30: siedlungsbezogene Grünflächen und Frei- räume - Grünverbindungen - Maßnahmen zur Klimaanpassung	143
Abb. 31: Streuobstwiese im Bereich Mainlände	151
Abb. 32: Kahl östlich der Bahnlinie	152
Abb. 34: Magerstandort in der Kahlaue nördlich Prischob	153
Abb. 33: Kahlaue nördlich Prischob	153
Abb. 35: Ziele Naturschutz und Landschaftspflege	155

Abb. 36: Ziele Wasser	157
Abb. 37: Schwerpunktbereich Naturschutz und Landschaftspflege Kahlaue: Maßnahmen zum Biotopschutz, zur Biotopentwicklung und zur Strukturanreicherung in der Feldflur	160
Abb. 38: Schwerpunktbereich Naturschutz und Landschaftspflege Mainlände: Maßnahmen zum Biotopschutz, zur Biotopentwicklung und zur Strukturanreicherung in der Feldflur	161
Abb. 39: Ziele für die Landwirtschaft	171
Abb. 40: Ziele für die Forstwirtschaft	172
Abb. 41: Sicherung und Entwicklung der Erholungsräume	174
Abb. 42: Potentiale für Wohnbauflächen	189
Abb. 43: Kopp-Areal	189
Abb. 44: Sportanlage FC Victoria	189
Abb. 46: Christnersee / Sportanlage DJK / Bauhof / Recyclinghof	190
Abb. 47: Sportanlage TV 1884 e.V.	190
Abb. 45: Potentiale für Wohnbauflächen	190
Abb. 48: Diskussion Ausweisung Gewerbeflächen im Bereich Lange Hecke	191

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Bebauungspläne der Gemeinde Kahl a. Main bis zum Jahr 2000	13
Tab. 2:	Bebauungspläne der Gemeinde Kahl a. Main ab dem Jahr 2001	14
Tab. 3:	Flächenpotenzial für Wohnnutzungen in ha	84
Tab. 4:	Bewertung der landwirtschaftlichen Ertrags- fähigkeit	101
Tab. 5:	Beispiele für produktionsintegrierte Maß- nahmen in möglichen Schwerpunktbereichen	166
Tab. 6:	Fördermöglichkeiten für Maßnahmen des Landschaftsplans	169
Tab. 7:	Übersicht geeigneter gemeindeeigener Flä- chen sowie Flächen aus dem Ökokonto zum Ausgleich innerhalb der Schwerpunktbereiche und Zuordnung zu Ziel- und Maßnahmen- konzept	187

# BAU- UND BODENDENKMÄLER IM GEMEINDEGEBIET KAHL A. MAIN

## Baudenkmäler

### Ortsteil: Emmerichshofen

- D-6-71-134-15** **Akazienhäg** Bildstock mit Nischenaufsatz, Stein, bez. 1909; beim Schloss. -- FlstNr. 3107 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-14** **Emmerichshofen 1; Emmerichshofen** Schloss, ländlicher Adelssitz des Rokoko, der zweigeschossige Mansarddachbau mit Mittelrisalit bildet mit den Wirtschaftsgebäuden eine regelmäßige Anlage um einen trapezförmigen Hof, errichtet für den Freiherrn von Benzel-Sternau um 1766; Schlosspark. -- FlstNr. 3066 [Gemarkung Kahl a.Main]

### Ortsteil: Kahl a.Main

- D-6-71-134-3** **Aschaffener Straße 1** Rathaus, ehem. Zollamt, zweigeschossiger unverputzter Bruchsteinbau mit Satteldach, Rundbogenstil, 1. Hälfte 19. Jh. -- FlstNr. 107 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-4** **Bahnstraße 14** Evang.-Luth. Pfarrkirche, Kreuzkirche, Backsteinbau, 1928/29. -- FlstNr. 2514/5 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-5** **Burgweg** Wegkreuz, mit kurzem Querbalken und Kruzifix, Inschrift, Rotsandstein, bez. 1732. -- FlstNr. 1688 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-10** **Hauptstraße** Altarbildstock, Inschriftensockel und Tabernakelaufsatz mit Nische zweier Heiliger, Rotsandstein, 1799; erneuert. -- FlstNr. 84 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-17** **Hauptstraße** Brunnenbecken des ehemals öffentlichen Ziehbrunnens, Rotsandstein, 17. Jh. -- FlstNr. 84 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-7** **Hauptstraße 4** Wohnhaus, zweigeschossiges giebelständiges Fachwerkhaus mit Halbwalmdach, 17. Jh. -- FlstNr. 93 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-8** **Hauptstraße 5** Ehem. Gasthaus "Zum Schwanen", zweigeschossiges giebelständiges Fachwerkhaus, 17. Jh. -- FlstNr. 3 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-11** **Hauptstraße 21** Kath. Pfarrkirche St. Margaretha, neubarock, 1910 von Karl Marschall, Ludwigshafen. -- FlstNr. 27 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-18** **Hauptstraße 22** Wohnhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss in Ecklage, 17. Jh. -- FlstNr. 74 [Gemarkung Kahl a.Main]

Regierungsbezirk Unterfranken  
Landkreis Aschaffenburg  
Gemeinde Kahl a.Main



- D-6-71-134-19**      **Hörsteiner Weg 16** Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Rotsandsteingliederungen, Krüppelwalm, ca. 1920/30. -- FlstNr. 1240 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-2**      **Nähe Alzenauer Straße** Bildstock, Sockel mit den Reliefs St. Heinrich und St. Regina, weit überstehende Abdeckplatte, kurzer gefaster Vierkantschaft mit laternenförmigem Aufsatz, dieser mit Reliefs Maria mit Kind, hl. Familie, Pietà und Kreuzigung, Rotsandstein, bez. 1761, erneuert 1967. -- FlstNr. 2688/2 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-9**      **Nähe Backgasse** Backofen, gemauert, mit Pyramidendach, 18./19. Jh. -- FlstNr. 83 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-12**      **Nähe Prisoßstraße** Bildstock, Vierkantschaft mit halbrund abgeschlossenem Aufsatz, Kreuzigungsrelief mit Korpus aus Metall, Sandstein, bez. 1897. -- FlstNr. 1195 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-13**      **Seligenstädter Weg 16 a** Bildstock, auf einer gefasten Säule ein vierseitiger Aufsatz mit Kreuzdach und reliefierten Kreuzen sowie vergitterter Nische, Sandstein, 18./19. Jh. -- FlstNr. 1676/2 [Gemarkung Kahl a.Main]
- D-6-71-134-6**      **Steinige Gewanne** Mainfeldkapellchen, kleiner Massivbau mit Pyramiddach, bez. 1865. -- FlstNr. 1956 [Gemarkung Kahl a.Main]

Regierungsbezirk Unterfranken  
Landkreis Aschaffenburg  
Gemeinde Kahl a.Main P-2017-1460-3\_S2



## Bodendenkmäler (12)

- D-6-5920-0001** Siedlung sowie Bestattungsplatz der Urnenfelder- und Völkerwanderungszeit mit Brand- und Körpergräbern.  
FlstNr. 770; 2920; 2926; 2927; 2928; 2929; 2929/1; 2933; 2939; 2940; 2952; 2954; 2955; 2958; 2960; 2964/1; 2965/1 [Gmkg. Kahl a.Main] FlstNr. 7537; 7546; 7552; 7554; 7558; 7563; 7564; 7565; 7566; 7571; 7572; 7573; 7588; 7589; 7590; 7592 [Gmkg. Alzenau i.UFr.]
- D-6-5920-0036** Bestattungsplatz mit Brandgräbern der Urnenfelderzeit.  
FlstNr. 2404/5; 2404/7; 2404/8; 2409; 2411; 2411/2; 2412; 2412/2; 2412/3 [Gmkg. Kahl a.Main]
- D-6-5920-0038** Begräbnisplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Bestattungen der Bronze- und der Hallstattzeit in Grabhügeln.  
FlstNr. 3080; 3095 [Gmkg. Kahl a.Main]
- D-6-5920-0040** Bestattungsplatz mit Brandgräbern der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit.  
FlstNr. 2364/2; 2364/6; 2364/11; 2365/3; 2372; 2373; 2373/1; 2373/2; 2373/3; 2373/4; 2373/5; 2373/6; 2375/1; 2376; 2377/9; 2377/10; 2383; 2383/2; 2383/11; 2383/13; 2384; 2464 [Gmkg. Kahl a.Main]
- D-6-5920-0042** Bestattungsplatz mit Körpergräbern der späten Bronzezeit.  
FlstNr. 1225/3; 1226; 1226/2; 1227; 1227/2; 1228 [Gmkg. Kahl a.Main]
- D-6-5920-0045** Bestattungsplatz mit Brandgräbern der älteren Urnenfelderzeit.  
FlstNr. 1038; 1196; 1196/3 [Gmkg. Kahl a.Main]
- D-6-5920-0046** Siedlung der Urnenfelderzeit.  
FlstNr. 2666/1; 2666/4; 2666/5; 2666/10; 2666/12; 2666/13; 2666/14; 2666/15; 2666/16; 2666/20; 2666/24; 2666/30; 2666/31; 2666/46; 2666/47; 2666/48; 2666/49; 2666/50; 2666/52; 2666/91; 2666/95; 2666/96; 2666/109; 2666/110; 2666/111; 2666/112; 2666/123; 2666/126; 2666/127; 2666/128; 2666/129; 2666/130; 2666/131; 2666/132; 2666/133; 2666/134; 2666/135; 2666/136; 2666/137; 2666/138; 2666/139; 2666/153; 2666/154; 2666/155; 2666/156; 2666/157; 2666/158; 2666/159; 2666/160; 2666/161; 2666/168; 2666/170; 2884; 2884/1 [Gmkg. Kahl a.Main]
- D-6-5920-0047** Siedlung der Urnenfelder- und der Karolingerzeit.  
FlstNr. 2640/6; 2688; 2689; 2689/2; 2690; 2691; 2692; 2693; 2694; 2695; 2696; 2822; 2823; 2824; 2825; 2826; 2827; 2828; 2829; 2831; 2835; 2836; 2836/3; 2837/1; 2838/1;

## ARTENLISTE

Nachfolgende Artenliste planungsrelevanter Arten beruht auf der Abschichtung potenziell vorkommender Arten anhand der Internet-Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland	Erhaltungszustand Kontinental
Säugetiere	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2	u
Säugetiere	Castor fiber	Europäischer Biber		V	g
Säugetiere	Cricetus cricetus	Feldhamster	1	1	s
Säugetiere	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	3	u
Säugetiere	Felis silvestris	Wildkatze	2	3	u
Säugetiere	Muscardinus avellanarius	Haselmaus		V	u
Säugetiere	Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2	u
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr			u
Säugetiere	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus			u
Säugetiere	Myotis nattereri	Fransenfledermaus			g
Säugetiere	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D	u
Säugetiere	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V	u
Säugetiere	Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus			u
Säugetiere	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			g
Säugetiere	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	V		g
Säugetiere	Plecotus auritus	Braunes Langohr		3	g
Säugetiere	Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	1	s
Säugetiere	Vespertilio murinus	Zweifarbfl. Fledermaus	2	D	u
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht	V		B:u
Vögel	Accipiter nisus	Sperber			B:g
Vögel	Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger			B:g
Vögel	Actitis hypoleucos	Flussuferläufer	1	2	B:s, R:g
Vögel	Aegolius funereus	Raufußkauz			B:g
Vögel	Alauda arvensis	Feldlerche	3	3	B:s
Vögel	Alcedo atthis	Eisvogel	3		B:g
Vögel	Anas acuta	Spiessente		2	R:g
Vögel	Anas crecca	Krickente	3	3	B:u, R:g
Vögel	Anser albifrons	Blässgans			R:g
Vögel	Anser anser	Graugans			B:g, R:g
Vögel	Anser fabalis/serrirostris	Saatgans			R:g
Vögel	Anthus trivialis	Baumpieper	2	V	B:s
Vögel	Apus apus	Mauersegler	3		B:u
Vögel	Ardea cinerea	Graureiher	V		B:u, R:g
Vögel	Ardea purpurea	Purpurreiher	R	R	B:g, R:g
Vögel	Asio otus	Waldohreule			B:g, R:g
Vögel	Athene noctua	Steinkauz	3	V	B:s
Vögel	Aythya ferina	Tafelente		V	B:u, R:u
Vögel	Botaurus stellaris	Rohrdommel	1	3	B:s, R:g
Vögel	Bubo bubo	Uhu			B:g
Vögel	Bucephala clangula	Schellente			B:g, R:s
Vögel	Buteo buteo	Mäusebussard			B:g, R:g
Vögel	Carduelis carduelis	Stieglitz	V		B:u, R:g
Vögel	Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3	V	B:g, R:g
Vögel	Chlidonias niger	Trauerseeschwalbe	0	3	R:g
Vögel	Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe			B:g, R:g
Vögel	Ciconia ciconia	Weißstorch		V	B:g, R:g
Vögel	Ciconia nigra	Schwarzstorch			B:g, R:g
Vögel	Cinclus cinclus	Wasseramsel			B:g
Vögel	Circus cyaneus	Kornweihe	0	1	R:g
Vögel	Coloeus monedula	Dohle	V		B:g, R:g
Vögel	Columba oenas	Hohltaube			B:g, R:g
Vögel	Corvus frugilegus	Saatkrähe			B:g, R:g

Vögel	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	3	B:g
Vögel	<i>Curruca communis</i>	Dorngrasmücke	V		B:g
Vögel	<i>Curruca curruca</i>	Klappergrasmücke	3		B:u
Vögel	<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			B:g, R:g
Vögel	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	B:u, R:g
Vögel	<i>Dendrocoptes medius</i>	Mittelspecht			B:g
Vögel	<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	3	B:g
Vögel	<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			B:g
Vögel	<i>Egretta alba</i>	Silberreiher		R	R:g
Vögel	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer			B:g, R:g
Vögel	<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			B:g
Vögel	<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	B:g, R:g
Vögel	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			B:g, R:g
Vögel	<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	B:g
Vögel	<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	B:g, R:g
Vögel	<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			R:g
Vögel	<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	B:s, R:g
Vögel	<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		V	B:g, R:g
Vögel	<i>Gavia arctica</i>	Prachtaucher			R:g
Vögel	<i>Gavia stellata</i>	Sternaucher			R:g
Vögel	<i>Geronticus eremita</i>	Waldrapp	0	0	R:s
Vögel	<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz			B:g
Vögel	<i>Grus grus</i>	Kranich	1		B:u, R:g
Vögel	<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler	R		B:g, R:g
Vögel	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	V	B:u, R:g
Vögel	<i>Ichthyaeetus melanocephalus</i>	Schwarzkopfmöwe	R		B:g, R:g
Vögel	<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel	1	3	B:s, R:?
Vögel	<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	3	B:s
Vögel	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		B:g
Vögel	<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	1	B:s, R:u
Vögel	<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe		V	R:u
Vögel	<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe			R:g
Vögel	<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R		B:g, R:g
Vögel	<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe			B:g, R:g
Vögel	<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	B:s, R:u
Vögel	<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	B:u
Vögel	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			B:g
Vögel	<i>Lymnocyptes minimus</i>	Zwergschnepfe	0		R:g
Vögel	<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	R:g
Vögel	<i>Mareca strepera</i>	Schnatterente			B:g, R:g
Vögel	<i>Mergellus albellus</i>	Zwergsäger			R:g
Vögel	<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		3	B:g, R:g
Vögel	<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			B:g, R:g
Vögel	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V		B:g, R:g
Vögel	<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			B:g, R:g
Vögel	<i>Netta rufina</i>	Kolbenente			B:g, R:g
Vögel	<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	B:s, R:g
Vögel	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	B:g
Vögel	<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	1	3	B:s, R:g
Vögel	<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	V		B:u
Vögel	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	B:u, R:g
Vögel	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	B:s, R:s
Vögel	<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	V	B:g, R:g
Vögel	<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			B:g, R:g
Vögel	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3		B:u
Vögel	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	2		B:s
Vögel	<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	B:u
Vögel	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			B:g

Vögel	<i>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer		1	R:g
Vögel	<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher			B:g, R:g
Vögel	<i>Podiceps grisegena</i>	Rothalstaucher			R:g
Vögel	<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher	2	3	B:u, R:g
Vögel	<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	3	V	B:g, R:g
Vögel	<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise	V	1	B:s
Vögel	<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	V		B:u, R:g
Vögel	<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	B:s, R:u
Vögel	<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen	V		B:g
Vögel	<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	B:g, R:?
Vögel	<i>Spatula clypeata</i>	Löffelente	1	3	B:u, R:g
Vögel	<i>Spatula querquedula</i>	Knäkente	1	1	B:s, R:g
Vögel	<i>Spinus spinus</i>	Erlenzeisig			B:u
Vögel	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	B:s
Vögel	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			B:g
Vögel	<i>Sturnus vulgaris</i>	Star		3	B:g, R:g
Vögel	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher			B:g, R:g
Vögel	<i>Tadorna tadorna</i>	Brandgans	R		B:g, R:g
Vögel	<i>Tetrao urogallus</i>	Auerhuhn	1	1	B:s
Vögel	<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		1	R:g
Vögel	<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		B:g, R:g
Vögel	<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel			R:g
Vögel	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		B:u
Vögel	<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	B:s, R:g
Vögel	<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	B:s, R:s
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	2	3	u
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	3	V	u
Lurche	<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	2	2	s
Lurche	<i>Epidalea calamita</i>	Kreuzkröte	2	2	g
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	2	3	s
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	V	V	g
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	2	3	u
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	2	2	u
Schmetterlinge	<i>Phengaris arion</i>	Thymian-Ameisenbläuling	2	3	s
Schmetterlinge	<i>Phengaris nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	V	V	u
Schmetterlinge	<i>Phengaris teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	2	2	s

B = Brut, R = Rast
s = schlecht
u = ungünstig
g = günstig

## G. FLÄCHENBEWERTUNG UND STANDORTVERGLEICH FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

*Anlage zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan*



GEMEINDE KAHL AM MAIN |  
FORTSCHREIBUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Landkreis Aschaffenburg

Flächenbewertung und Standortvergleiche für die  
Siedlungsentwicklung  
Anlage zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit  
integriertem Landschaftsplan

Entwurf 20.05.2025

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

## AUFTRAGGEBER



Gemeinde Kahl am Main  
Aschaffenburger Straße 1  
63796 Kahl am Main

.....  
J. Fischer  
1. Bürgermeisterin

## VERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

.....  
Gudrun Rentsch,  
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

## BEARBEITUNG

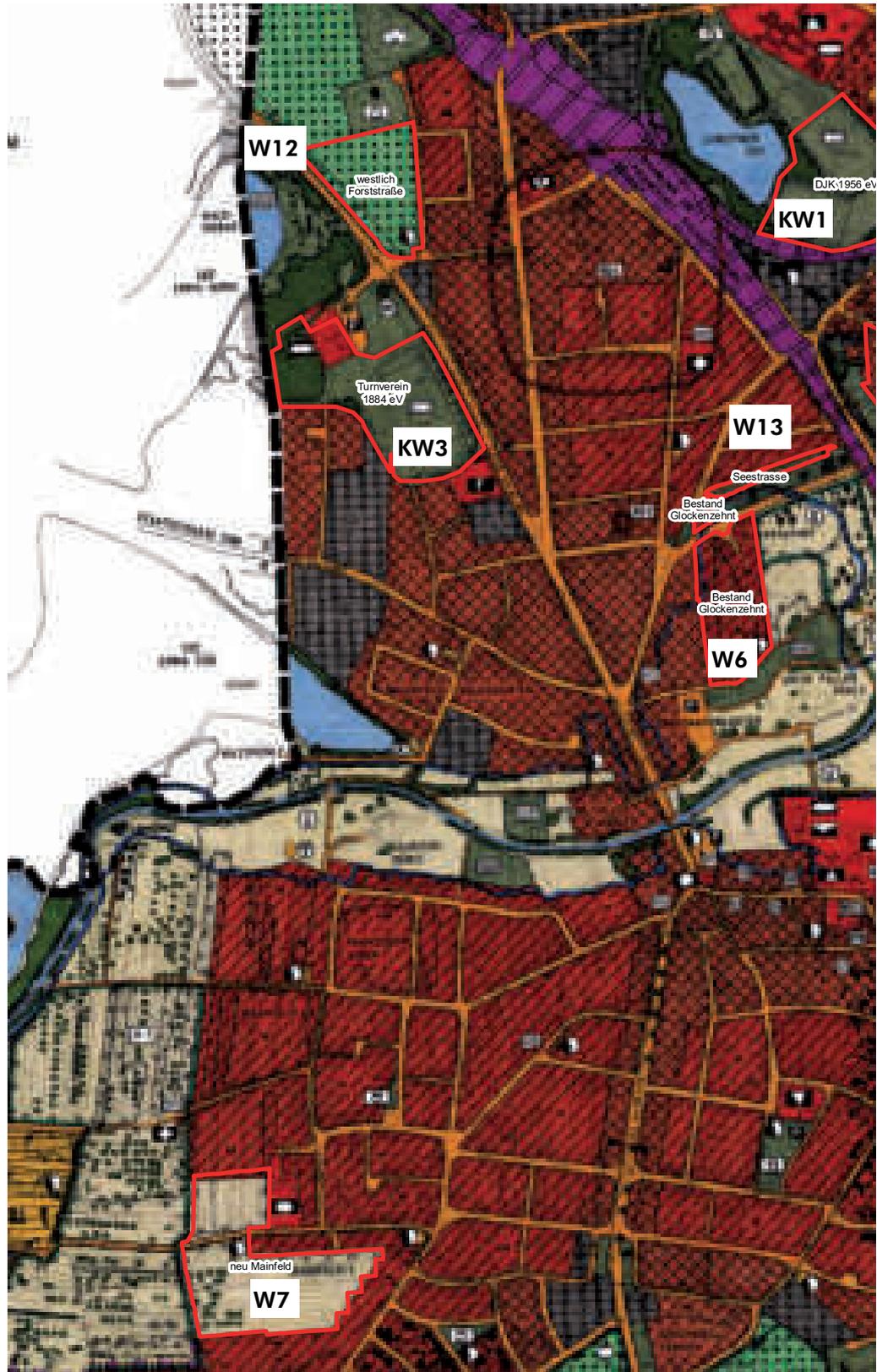
Gudrun Rentsch,  
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Kerstin Martin,  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

I N H A L T	1	Standortvergleich für die Siedlungsentwicklung	4	
	1.1	Flächenbewertung Konversion von Sport- und Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen (KW)	6	
	1.2	Flächenbewertung im FNP bereits enthaltener Wohnbauflächen	12	
	1.3	Flächenbewertung neue Standorte für Wohnbauflächen	15	
	2	Fazit	29	
		Abbildungsverzeichnis	30	
		Tabellenverzeichnis	30	

# 1 STANDORTVERGLEICH FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- KW = Konversion Wohnen
- W = Wohnen neu



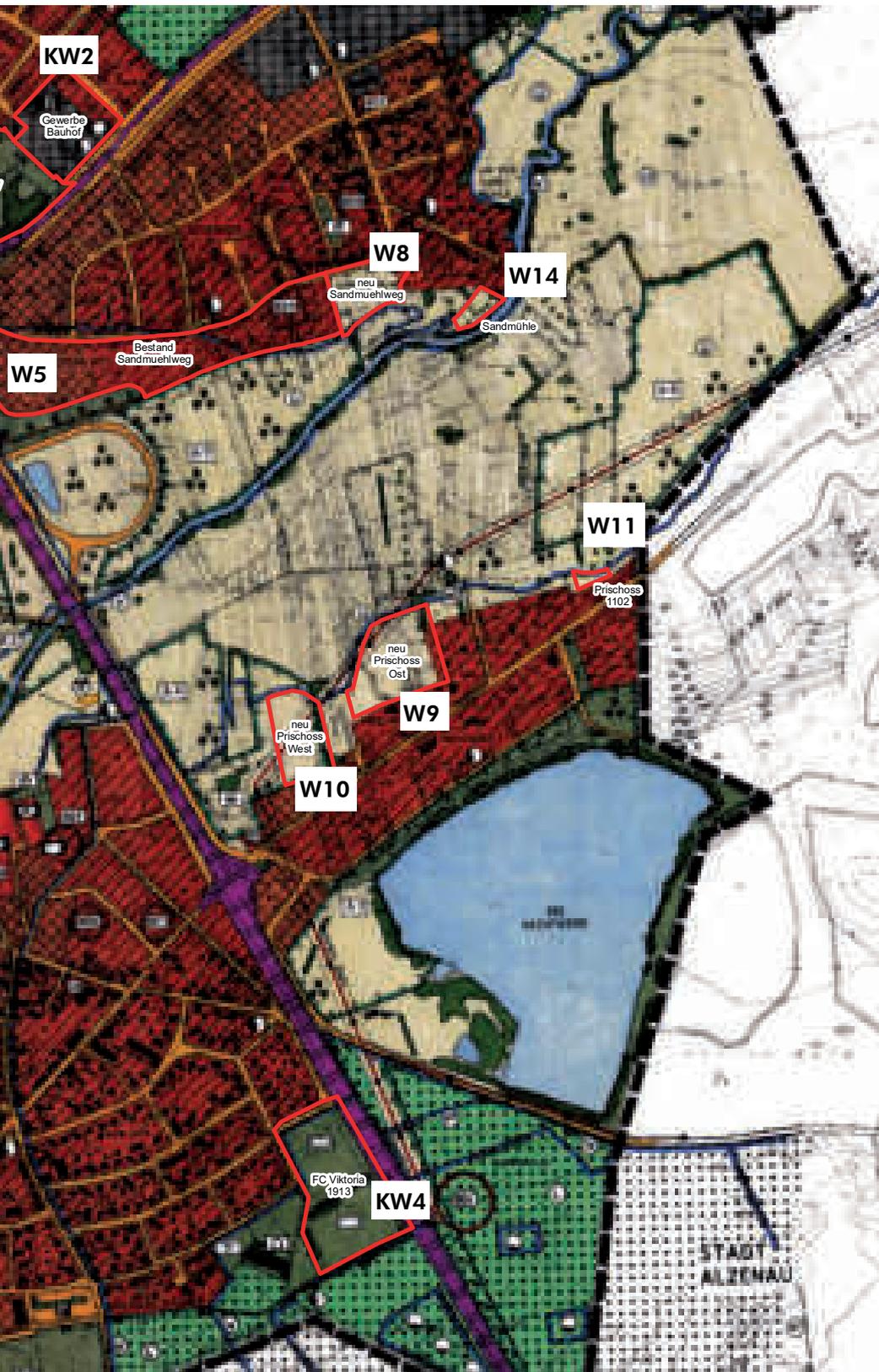


Abb. 1: Übersichtskarte Standortvergleich

## 1.1 Flächenbewertung Konversion von Sport- und Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen (KW)

- KW1: DJK 1956 e. V.
- KW2: Gewerbe und Bauhof
- KW3: TV 1884 e.V.
- KW4: FC Viktoria Kahl



Abb. 2: KW1: Sportgelände DJK 1956 eV  
Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2023



Abb. 3: KW2: Gewerbe und Bauhof  
Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2023

Abb. 4: KW3: Sportgelände TV  
1884 eV

Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2023



Abb. 5: KW4: Sportgelände FC  
Viktoria 1913

Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2023



Legende:

- + gut geeignet
- o bedingt geeignet
- ungünstig
- nicht geeignet

Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen				
Nr.	Konversion KW1	Konversion KW2	Konversion KW3	Konversion KW4
Lage	Sportplatz am Christnersee	Gewerbe / Bauhof	Sportplatz West	Sportplatz Südost
Bezeichnung	DJK 1956 e.V.	Gummi Appel GmbH & Co, Bauhof	TV 1884 e.V.	FC Viktoria
Bruttofläche	ca. 3,0 ha	ca. 1,21 ha	ca. 3,31 ha	ca. 2,25 ha
Anzahl potenzieller Baugrundstücke	ca. 12 Bauplätze, Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>	ca. 24 Bauplätze, Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>	ca. 66 Bauplätze, Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>	ca. 45 Bauplätze, Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>
Bestand, aktuelle Nutzung	Haupt- und Trainingsplatz Fußball, mit überdachter Tribüne, Pizzeria	Gummi Appel GmbH & Co, Bauhof	Waldseehalle mit Vorplatz: 1.800 m <sup>2</sup> Gehölze: 7.500 m <sup>2</sup> Sportplatz: 23.700 m <sup>2</sup>	Haupt- und Trainingsplatz Fußball, mit Clubheim und -gaststätte
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Grünfläche: Sportplatz, Gehölze	Gewerbe, Bauhof, allgemeines Wohngebiet	Grünfläche: Sportplatz, Parkplatz, Gemeinbedarf: Turnhalle	Grünfläche: Sportplatz, Gehölze
Lage, Siedlungsanbindung	innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur	innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur	innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur	innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur
Wohnumfeldqualität, Naherholung	nördlich: Schule Lage am Christnersee  östlich: Gewerbe, Bauhof	allgemeines Wohngebiet, Haupt- und Trainingsplatz Fußball Lage am Christnersee, Wald (LSG) in 80 m Entfernung	nördlich: Waldseehalle und zukünftiger Festplatz, Süden: Feuerwehr	Wohnbauflächen, Kindergarten, Wald, mit direkten Anschluss im Süden an Wald (Erholungswald Stufe I)

Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen				
Nr.	Konversion KW1	Konversion KW2	Konversion KW3	Konversion KW4
Lage	Sportplatz am Christnersee	Gewerbe / Bauhof	Sportplatz West	Sportplatz Südost
Bezeichnung	DJK 1956 e.V.	Gummi Appel GmbH & Co, Bauhof	TV 1884 e.V.	FC Viktoria
Anbindung an ÖPNV	Bahnhof und nächstgelegene Bushaltestelle ca. 300 m entfernt	Bahnhof und nächstgelegene Bushaltestelle ca. 300 m entfernt	Bahnhof ca. 450 m und nächstgelegene Bushaltestelle ca. 300 m entfernt	nächstgelegene Bushaltestelle ca. 750 m entfernt
Grundstücksverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Gemeinde Kahl a.Main	Gummi Appel GmbH & Co: privat Bauhof: Gem. Kahl a.Main	Gemeinde Kahl a.Main	Gemeinde Kahl a.Main
Entsorgung Schmutzwasser	Kanal bis Bauhof vorhanden, Anschluss möglich	Kanal vorhanden, Anschluss möglich	Kanal vorhanden, Anschluss möglich	Kanal vorhanden, Anschluss möglich
Entsorgung Regenwasser	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück

Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen				
Nr.	Konversion KW1	Konversion KW2	Konversion KW3	Konversion KW4
Lage	Sportplatz am Christnersee	Gewerbe / Bauhof	Sportplatz West	Sportplatz Südost
Bezeichnung	DJK 1956 e.V.	Gummi Appel GmbH & Co, Bauhof	TV 1884 e.V.	FC Viktoria
<b>Immissionschutz, technischer Umweltschutz</b>	Lärmemissionen durch angrenzende Bahnlinien Frankfurt - Aschaffenburg und Kahl - Schöllkrippen vorhanden, Maßnahmen der schalltechnischen günstigen Anordnung von Gebäuden oder auch passive und aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig.	Lärmemissionen durch angrenzende Bahnlinie Kahl - Schöllkrippen vorhanden, Maßnahmen der schalltechnischen günstigen Anordnung von Gebäuden oder auch passive und aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig.	Lärmemissionen durch Staatsstraße 3308 und Feuerwehr vorhanden, es würden mögliche Konfliktpotentiale geschaffen, da bei der Planung der Feuerwehr davon ausgegangen wurde, dass sich im nördlichen Bereich der Sportplatz befindet und bei der Bauleitplanung für den Festplatz ebenfalls davon ausgegangen wird, dass sich dort keine schutzbedürftigen Flächen befinden	Lärmemissionen durch angrenzende Bahnlinie Frankfurt - Aschaffenburg vorhanden, Maßnahmen der schalltechnischen günstigen Anordnung von Gebäuden oder auch passive und aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig
<b>Bodenbonität</b>	keine Bodendaten vorhanden (Siedlungsbereich)	keine Bodendaten vorhanden (Siedlungsbereich)	keine Bodendaten vorhanden (Siedlungsbereich)	keine Bodendaten vorhanden (Siedlungsbereich)
<b>Naturschutz, Schutzgebiete</b>	Biotop Nr. 5920-0015-001 „Gehölze am Baggersee östlich Bahnhof Kahl“: Feldgehölze und Verlandungsröhricht	kein Biotop betroffen	kein Biotop betroffen	kein Biotop betroffen
<b>festgesetztes Überschwemmungsgebiet / HQ 100 Stand 2019</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen				
Nr.	Konversion KW1	Konversion KW2	Konversion KW3	Konversion KW4
Lage	Sportplatz am Christnersee	Gewerbe / Bauhof	Sportplatz West	Sportplatz Südost
Bezeichnung	DJK 1956 e.V.	Gummi Appel GmbH & Co, Bauhof	TV 1884 e.V.	FC Viktoria
Planungserschwer-nisse, Untersuchungsanforderungen	Immissionsschutz Kompensationserforderniss	Immissionsschutz	Immissionsschutz	Immissionsschutz
Flächengröße in ha	2,96	1,21	3,31	2,25
erwarteter Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (Eingriffsfaktor / GRZ von 0,4)	41.125 (Sportplatz = 3 Wertpunkte Feldgehölze = 8 Wertpunkte)	0 (Bestand versiegelt = 0 Wertpunkte)	39.014 (Sportplatz = 3 Wertpunkte)	27.000 (Sportplatz = 3 Wertpunkte)
Bewertung	geeignete Option für die Entwicklung von Wohnbauflächen	geeignete Option für die Entwicklung von Wohnbauflächen	ungünstige Option für die Entwicklung von Wohnbauflächen	geeignete Option für die Entwicklung von Wohnbauflächen

## 1.2 Flächenbewertung im FNP bereits enthaltener Wohnbauflächen

- W5: Sandmühlweg
- W6: Glockenzeht

Abb. 6: W5: Bestand FNP Sand-  
mühlweg  
Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2023



Abb. 7: W6: Bestand FNP  
Glockenzeht  
Quelle: ARC.GRÜN LAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN.STADT-  
PLANER.GMBH 2023



Legende:

- + gut geeignet
- o bedingt geeignet
- ungünstig
- nicht geeignet

Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen		
Nr.	W5	W6
	im FNP dargestellte Baufläche	im FNP dargestellte Baufläche
Lage	Sandmühlweg	Glockenzehnt
<b>Bruttofläche</b>	ca. 3,44 ha	ca. 1,65 ha
<b>Anzahl potenzieller Baugrundstücke</b>	ca. 68 Bauplätze, Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>	ca. 33 Bauplätze, Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>
<b>Bestand, aktuelle Nutzung</b>	Ackerfläche, Grünland, Streuobst	Streuobst, Gehölze
<b>Darstellung im rechtswirksamen FNP</b>	1,25 ha Mischgebiet 2,19 ha Allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche
<b>Lage, Siedlungsanbindung</b>	Lückenschluss am Sandmühlweg	Ortsrandlage mit Anbindung an bestehende Siedlungsstruktur im Westen
<b>Wohnumfeldqualität, Naherholung</b>	Kahlaue im direkten Anschluss	Kleingärten im Süden, Kahlaue im direkten Anschluss
<b>Anbindung an ÖPNV</b>	Bahnhof und nächstgelegene Bushaltestelle ca. 450 m entfernt	Bahnhof ca. 600 m und nächstgelegene Bushaltestelle ca. 200 m entfernt
<b>Grundstücksverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse</b>	privat / Gemeinde Kahl a.Main	privat / Gemeinde Kahl a.Main

<b>Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen</b>		
<b>Nr.</b>	<b>W5</b>	<b>W6</b>
	<b>im FNP dargestellte Baufläche</b>	<b>im FNP dargestellte Baufläche</b>
<b>Lage</b>	<b>Sandmühlweg</b>	<b>Glockenzehnt</b>
<b>Entsorgung Schmutzwasser</b>	Kanal vorhanden, Anschluss möglich	Kanal in vorhanden, Anschluss möglich
<b>Entsorgung Regenwasser</b>	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück
<b>Immissions- schutz, technischer Umweltschutz</b>	westlicher Teil Lärm- emissionen durch Bahnlinie Frankfurt - Aschaffenburg und K-Trasse	keine Emissionen zu erwarten
<b>Bodenbonität</b>	geringe Ertragsfunktion, geringflächig hoch	hohe Ertragsfunktion
<b>Naturschutz, Schutzgebiete</b>	Biotop Nr. 5920-0012-002 - 5920-0012-004 „Auf- gelassene Obstgehölze öst- lich Kahl, Streuobstbestand (60 %), Magerrasen, boden- sauer (25 %); Artenreiches Extensivgrünland (15 %)	Biotop Nr. 5920-0016-006 „Gehölze und Extensivwiesen am Östlichen Ortsrand von Kahl“, Streuobstbestand (69 %), Artenreiches Extensiv- grünland (20 %); Feldgehölz, naturnah (10 %); Hecken, naturnah (1 %)
<b>festgesetztes Überschwemm- ungsgebiet / HQ 100 Stand 2019</b>	westlicher Teil vollständig Lage innerhalb festgesetzten Überschwemmungsgebiet / HQ 100	vollständige Lage innerhalb festgesetzten Überschwemm- ungsgebiet / HQ 100

<b>Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen</b>		
<b>Nr.</b>	<b>W5</b>	<b>W6</b>
	<b>im FNP dargestellte Baufläche</b>	<b>im FNP dargestellte Baufläche</b>
<b>Lage</b>	<b>Sandmühlweg</b>	<b>Glockenzehnt</b>
<b>Planungs- erschwer- nisse, Untersuchungs- an- forderungen</b>	Prüfung des Immissions- schutzes nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop betroffen teilweise Lage innerhalb festgesetzten Überschwem- mungsgebiet / HQ 100	vollständige Lage innerhalb festgesetzten Überschwem- mungsgebiet / HQ 100
<b>Flächengröße in ha</b>	3,44	1,73
<b>erwarteter Aus- gleichsbedarf in Wertpunkten</b>	67.138 (landwirtschaftliche Fläche = 3 Wertpunkte Gehölze = 8 Wertpunkte Magerrasen = 13 Wertpunkte	37.835 (landwirtschaftliche Fläche = 3 Wertpunkte Gehölze = 8 Wertpunkte Magerrasen = 13 Wertpunkte
<b>Bewertung</b>	Rücknahme Flächen inner- halb festgesetzten Über- schwemmungsgebiet / HQ 100	Rücknahme Flächen inner- halb festgesetzten Über- schwemmungsgebiet / HQ 100

### 1.3 Flächenbewertung neue Standorte für Wohnbauflächen

- W7: Mainfeld
- W8: Sandmühlweg
- W9: Priscoß Ost
- W10: Priscoß West



Abb. 8: W7: FNP Potential Wohnen neu Mainfeld  
Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2023



Abb. 9: W8: FNP Potential Wohnen neu Sandmühlweg  
Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2023



Abb. 10: W9: FNP Potential Wohnen neu Prischoss Ost  
Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2023



Abb. 11: W10: FNP Potential Wohnen neu Prischoss West  
Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2023

Legende:

- + gut geeignet
- o bedingt geeignet
- ungünstig
- nicht geeignet

**Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen**

Nr	W7	W8	W9	W10
	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu
Lage	Mainfeld	Sandmühlweg	Prischoss West	Prischoss Ost
Bruttofläche	ca. 3,32 ha	0,69 ha	ca. 0,75 ha	ca. 1,19 ha
Anzahl potenzieller Baugrundstücke	ca. 66 Bauplätze, Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>	ca. 13 Bauplätze, Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>	ca. 15 Bauplätze, Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>	ca. 23 Bauplätze, Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>
Bestand, aktuelle Nutzung	Streuobst	Landwirtschaft	Grünland	Grünland / Sandmagerasen
Darstellung im rechtswirksamen FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Erhalt der vorhandenen Streuobstbestände	Flächen für die Landwirtschaft	Flächen für die Landwirtschaft, Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmassnahmen	Flächen für die Landwirtschaft
Lage, Siedlungsanbindung	Lückenschluss, unmittelbare Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Lückenschluss, unmittelbare Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Lückenschluss, unmittelbare Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur ???	Lückenschluss, unmittelbare Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur ???
Wohnumfeldqualität, Naherholung	Wohnbauflächen, direkter Anschluss an die freie Landschaft	allgemeines Wohngebiet, direkter Anschluss an die freie Landschaft	südlich Dorfgebiet, nach Norden Anschluss an die freie Landschaft	südlich allgemeines Wohngebiet, nach Norden Anschluss an die freie Landschaft
Anbindung an ÖPNV	nächstgelegene Bushaltestelle ca. 500 m entfernt	Haltestelle Kahlgrundbahn ca. 400 m entfernt	nächstgelegene Bushaltestelle ca. 650 m entfernt	nächstgelegene Bushaltestelle ca. 800 m entfernt

Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen				
Nr	W7	W8	W9	W10
	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu
Lage	Mainfeld	Sandmühlweg	Prischoss West	Prischoss Ost
<b>Grundstücksverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse</b>	privat / Gemeinde Kahl a.Main	privat	privat, geringflächig Gemeinde Kahl a.Main	privat, Bereich im Westen Gemeinde Kahl a.Main
<b>Entsorgung Schmutzwasser</b>	Kanal vorhanden, Anschluss möglich	Kanal vorhanden, Anschluss möglich	Kanal vorhanden, Anschluss möglich	Kanal vorhanden, Anschluss möglich
<b>Entsorgung Regenwasser</b>	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück
<b>Immissionschutz, technischer Umweltschutz</b>	unzulässige Geruchsimmissionen von der Kläranlage sind unwahrscheinlich	keine Emissionen zu erwarten	keine Emissionen zu erwarten	keine Emissionen zu erwarten
<b>Bodenbonität</b>	geringe bis mittlere Ertragsfunktion	geringe Ertragsfunktion	geringe Ertragsfunktion	geringe Ertragsfunktion
<b>Naturschutz, Schutzgebiete</b>	Biotop Nr. 5919-0002-016 und Nr. 5919-0002-016 Streuobstwiesen und Gehölze südwestlich Kahl (Streuobstbestand (75 %) mesophiles Gebüsche, naturnah (10 %); Magerrasen, bodensauer (5 %); Hecken, naturnah (5 %); Feldgehölz, naturnah (5 %) Biotop Nr. 5920-0018-004 Obstwiesen und Sandmagerrasen am südwestlichen Ortsrand von Kahl (Magerrasen, bodensauer (20 %); Artenreiches Extensivgrünland (5 %))	Biotop Nr. 5920-0012-001 aufgelassene Obstgehölze östlich Kahl (Streuobstbestand (60 %) Magerrasen, bodensauer (25 %); Artenreiches Extensivgrünland (15 %))	Biotop Nr. 5920-0015-001 „Gehölze am Baggersee östlich Bahnhof Kahl“: Feldgehölze und Verlandungsröhricht, . Hier kommen im Gemeindegebiet die naturschutzfachlich wertvollsten Terrassensande und somit nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Sandmagerrasen-Biotopflächen vor. Dieses Gebiet unterliegt fast vollständig dem nach § 30 BNatSchG gesetzlichen Biotop-schutz	Biotop Nr. 5920-0010-009 Sandmagerrasen an der Prischoss-Str. in Kahl (Magerrasen, bodensauer 85% , Streuobstbestand 10%, Hier kommen im Gemeindegebiet die naturschutzfachlich wertvollsten Terrassensande und somit nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Sandmagerrasen-Biotopflächen vor. Dieses Gebiet unterliegt fast vollständig dem nach § 30 BNatSchG gesetzlichen Biotop-schutz

Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen				
Nr	W7	W8	W9	W10
	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu
Lage	Mainfeld	Sandmühlweg	Prischoss West	Prischoss Ost
festgesetztes Überschwemmungsgebiet / HQ 100 Stand 2019	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Planungserschwernde, Untersuchungsanforderungen	nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop betroffen	nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop betroffen	nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop betroffen	nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop betroffen
Flächengröße in ha	3,32	0,69	0,75	1,19
erwarteter Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	110.807 (landwirtschaftliche Fläche = 3 Wertpunkte Gehölze = 8 Wertpunkte Magerrasen = 13 Wertpunkte)	32.112 landwirtschaftliche Fläche = 3 Wertpunkte Gehölze = 8 Wertpunkte Magerrasen = 13 Wertpunkt	9.000 (landwirtschaftliche Fläche = 3 Wertpunkte)	135.268 (landwirtschaftliche Fläche = 3 Wertpunkte Streuobst, extensives Grünland = 8 Wertpunkte Magerrasen = 13 Wertpunkte)
Bewertung	Antrag auf Ausnahme, als Ausgleichsmaßnahme vorab Entwicklung Sandmagerrasen im westlichen Anschluss (siehe Anhang Stellungnahme LRA, UNB v. 30.07.2024)	Antrag auf Ausnahme, als Ausgleichsmaßnahme vorab Entwicklung Sandmagerrasen im westlichen Anschluss und Sicherstellung der Funktionsfähigkeit	Eine Erweiterung des Gebiets ist aus naturschutzfachlicher Sicht ausgeschlossen	Eine Erweiterung des Gebiets ist aus naturschutzfachlicher Sicht ausgeschlossen

- W11: Prischoss Flurstück 1102
- W12: westlich „Forstraße“
- W13: Seestraße
- W14: Sandmühle





Abb. 14: W13: FNP Potential Wohnen neu Seestraße  
Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2025



Abb. 15: W14: FNP Potential Wohnen neu Sandmühle  
Quelle: ARC.GRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.STADTPLANER.GMBH 2025

Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen				
Nr	W11	W12	W13	W14
	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu
Lage	Prischoss Flurstück 1102	westlich „Forstraße“	Seestraße	Sandmühle
<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,10 ha	1,68 ha	ca. 0,22 ha	0,17
<b>Anzahl potenzieller Baugrundstücke</b>	ca. 2 Bauplätze, Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>	ca. 33 Bauplätze, Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>	4 Bauplätze Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>	2 Bauplätze
<b>Bestand, aktuelle Nutzung</b>	Hausgarten	Wald	Grünfläche	Grünfläche
<b>Darstellung im rechtswirksamen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft	Flächen für die Forstwirtschaft	Grünfläche	Flächen für die Landwirtschaft / Erhalt Einzelbäume
<b>Lage, Siedlungsanbindung</b>	im nördlichen Anschluss an bestehende Siedlung	im westlichen Anschluss an bestehende Siedlung	im südlichen Anschluss an bestehende Siedlung	im südlichen Anschluss an bestehende Siedlung
<b>Wohnumfeldqualität, Naherholung</b>	allgemeines Wohngebiet, direkter Anschluss an die freie Landschaft (Kahlaue)	Lage zwischen Verkehrsflächen (B 8 und Erschließungsstraße), Wald-seebad und Sportanlagen fußläufig erreichbar	Wohnbauflächen, K-Trasse im Süden, Kahlaue fußläufig erreichbar	allgemeines Wohngebiet, direkter Anschluss an die freie Landschaft (Kahlaue)
<b>Anbindung an ÖPNV</b>	nächstgelegene Bushaltestelle ca. 1300 m entfernt	Bahnhof und nächstgelegene Bushaltestelle ca. 300 m entfernt	Bahnhof und nächstgelegene Bushaltestelle ca. 450 m entfernt	Bahnhof Kahlgrundbahn ca. 500 m entfernt
<b>Grundstücksverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse</b>	privat	Gemeinde	Gemeinde / privat	privat
<b>Entsorgung Schmutzwasser</b>	Kanal vorhanden, Anschluss möglich	Kanal vorhanden, Anschluss möglich	Kanal vorhanden, Anschluss möglich	Kanal vorhanden, Anschluss möglich

Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen				
Nr	W11	W12	W13	W14
	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu
Lage	Prischoss Flurstück 1102	westlich „Forstraße“	Seestraße	Sandmühle
Entsorgung Regenwasser	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück	Regenwasserentwässerung über Versickerung auf dem Grundstück
Immissionschutz, technischer Umweltschutz	keine Emissionen zu erwarten	Lärmemissionen durch Bahnlinie Frankfurt - Aschaffenburg und Bundesstraße B 8	Lärmemissionen durch Bahn / K-Trasse	keine Emissionen zu erwarten
Bodenbonität	geringe Ertragsfunktion	keine Daten vorhanden	geringe Ertragsfunktion	geringe Ertragsfunktion
Naturschutz, Schutzgebiete	kein Biotop betroffen	kein Biotop betroffen	kein Biotop betroffen	kein Biotop betroffen
festgesetztes Überschwemmungsgebiet / HQ 100 Stand 2019	Lage im neu berechneten ÜSG, Hochwassergefahrenfläche, Stand 2019	nicht betroffen	Lage im neu berechneten ÜSG, Hochwassergefahrenfläche, Stand 2019	randlich Lage im festgesetzten ÜSG
Planungserleichterungen, Untersuchungsanforderungen	Neuberechnung ÜSG betroffen	Wald betroffen	Neuberechnung ÜSG betroffen	wasserrechtliche Anlagen-genehmigung
Flächengröße in ha	0,10	1,69	0,22	0,17

Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen				
Nr	W11	W12	W13	W14
	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu
Lage	Prischoss Flurstück 1102	westlich „Forstraße“	Seestraße	Sandmühle
erwarteter Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	1.200 landwirtschaftliche Fläche = 3 Wertpunkte	54.080 standortgerechte Laubmischwälder mittlerer Ausprägung = 8 Wertpunkte	2.640 Grünfläche = 3 Wertpunkte	2.040 Hausgarten = 3 Wertpunkte
Bewertung	Keine Bebauung innerhalb Überschwemmungsgebiet / HQ 100	keine Waldrodung wegen Klimaschutz	Keine Bebauung innerhalb Überschwemmungsgebiet / HQ 100	Darstellung Grünfläche innerhalb Überschwemmungs- gebiet

Zusammenfassende Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen						
	Konversion KW1	Konversion KW2	Konversion KW3	Konversion KW4	W5	
	Sportplatz am Christnersee	Sportplatz West	Sportplatz Südost	Gewerbe / Bauhof	im FNP dargestellte Baufläche	
Bezeichnung	DJK 1956 e.V.	TV 1884 e.V.	FC Viktoria	Gummi Appel GmbH & Co, Bauhof	Sandmühlweg	
Städtebauliche Belange	+	0	+	+	+	
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	+	+	+	+	+	
Entsorgung Schmutzwasser	+	+	+	+	+	
Entsorgung Regenwasser	+	+	+	+	+	
Immissionsschutz	0	-	0	0	0	
Flächenverfügbarkeit	+	+	+	0	+	0
Umweltbelange, Schutzgüter, Schutzgebiete	+	+	+	+	--	
Rangfolge	1	3	1	2	--	
Darstellung im FNP als Wohnbauflächen					ha	
Aufnahme in FNP					0,31	
Rücknahme aus FNP					1,88	
keine Aufnahme/ Darstellung unverändert	ca. 3,0	ca. 3,31	ca. 2,25	ca. 1,21		
Alternative Nutzung / Darstellung					Fläche für die Landwirtschaft	

		W6	W7	W8	W9	W10
		im FNP dargestellte Baufläche	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu
	Bezeichnung	Glockenzehnt	Mainfeld	Sandmühlweg	Prischoss West	Prischoss Ost
	Städtebauliche Belange	+	+	+	+	+
	Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	+	+	0	0	+
	Entsorgung Schmutz- wasser	+	+	+	+	+
	Entsorgung Regen- wasser	+	+	+	+	+
	Immissionsschutz	0	0	0	+	+
	Flächenverfügbarkeit	0	0	0	0	+
	Umweltbelange, Schutz- güter, Schutzgebiete	--	--	--	0	--
	Rangfolge	--	4	4	3	4
Darstellung im FNP als Wohnbauflächen						
	Aufnahme in FNP			0,21		
	Rücknahme aus FNP	1,65				
	keine Aufnahme/ Darstellung unverändert		3,32	0,48	0,75	1,19
	Alternative Nutzung / Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft/ Streuobst / Gehölze				

Zusammenfassende Bewertung der Standorte als Wohnbauflächen				
Nr.	W11	W12	W13	W14
	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu	Potential Wohnen neu
Bezeichnung	Prischoss Flurstück 1102	westlich „Forstraße“	Seestraße	Sandmühle
Städtebauliche Belange	+	+	+	+
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung	0	+	0	0
Entsorgung Schmutzwasser	+	+	+	+
Entsorgung Regenwasser	+	+	+	+
Immissionsschutz	+	0	0	+
Flächenverfügbarkeit	0	+	0	0
Umweltbelange, Schutzgüter, Schutzgebiete	--	-	--	+
Rangfolge	--	--	--	1
Darstellung im FNP als Wohnbauflächen				ha
Aufnahme in FNP				0,17
Rücknahme aus FNP				
keine Aufnahme/ Darstellung unverändert	0,10	1,68	0,22	
Alternative Nutzung / Darstellung				

Tab. 1: Zusammenfassende Bewertung der Standorte als Wohn- oder gemischte Baufläche

## 2 FAZIT

Die, bedingt durch die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, aus Umweltsicht nicht geeigneten Standorte im Bereich **W5 Sandmühlweg** mit 1,88 ha dargestellter Wohnbauflächen und 1,25 ha dargestellter Mischbauflächen sowie die im Bereich **W6 Glockenzehnt** dargestellten 1,65 ha Wohnbauflächen werden zurück genommen.

Im Bereich der **Sportanlage TV 1884 e. V.** würden durch Ausweisung von Wohnbauflächen mögliche Konfliktpotentiale geschaffen, da bei der Planung der Feuerwehr davon ausgegangen wurde, dass sich im nördlichen Bereich der Sportplatz befindet und bei der Bauleitplanung für den Festplatz ebenfalls davon ausgegangen wurde, dass sich dort keine schutzbedürftigen Flächen befinden. Der Standort wird als **ungünstig** für Siedlungsentwicklung bewertet.

Der Bereich der **Sportanlage DJK e. V.**, und der Bereich der **Sportanlage FC Victoria** sind als **günstig für Standorte zur Siedlungsentwicklung zu bewerten**. Der Bereich des **Bauhofes / Recyclinghof / Gewerbe** sind aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit als **bedingt geeignet** für Standorte zur Siedlungsentwicklung zu bewerten.

Siedlungsentwicklung im Bereich **Mainfeld, Sandmühlweg und Prisoß** sind aufgrund der vorhandenen Sandmagerasen als **ungünstig** zu bewerten. Laut Stellungnahme UNB, Frau Rosenfeldt, Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 30.07.2024 wurde eine einzeilige Bebauung entlang des „Sandmühlwegs“ unter Ausgleich der Biotopflächen zugestanden.

**Fläche W11 in Prisoß** und **Fläche W13 in der Seestraße** stellen aufgrund ihrer Lage im neu berechneten Überschwemmungsgebiet **keine Option für Siedlungsentwicklung** dar. Die **Waldfläche W12** westlich der Forststraße ist mit **ungünstig** zu bewerten. Die **Fläche W14** ist gut geeignet als Standort für Wohnbauflächen.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersichtskarte Standortvergleich	5
Abb. 2: KW1: Sportgelände DJK 1956 eV	6
Abb. 3: KW2: Gewerbe und Bauhof	6
Abb. 4: KW3: Sportgelände TV 1884 eV	7
Abb. 5: KW4: Sportgelände FC Viktoria 1913	7
Abb. 6: W5: Bestand FNP Sandmühlweg	12
Abb. 7: W6: Bestand FNP Glockenzehnt	12
Abb. 8: W7: FNP Potential Wohnen neu Mainfeld	16
Abb. 9: W8: FNP Potential Wohnen neu Sandmühlweg	16
Abb. 10: W9: FNP Potential Wohnen neu Prischoss Ost	17
Abb. 11: W10: FNP Potential Wohnen neu Prischoss West	17
Abb. 12: W11: FNP Potential Wohnen neu Prischoss Flurstück 1102	21
Abb. 13: W12: FNP Potential Wohnen neu westlich Forststraße	21
Abb. 14: W13: FNP Potential Wohnen neu Seestraße	22
Abb. 15: W14: FNP Potential Wohnen neu Sandmühle	22

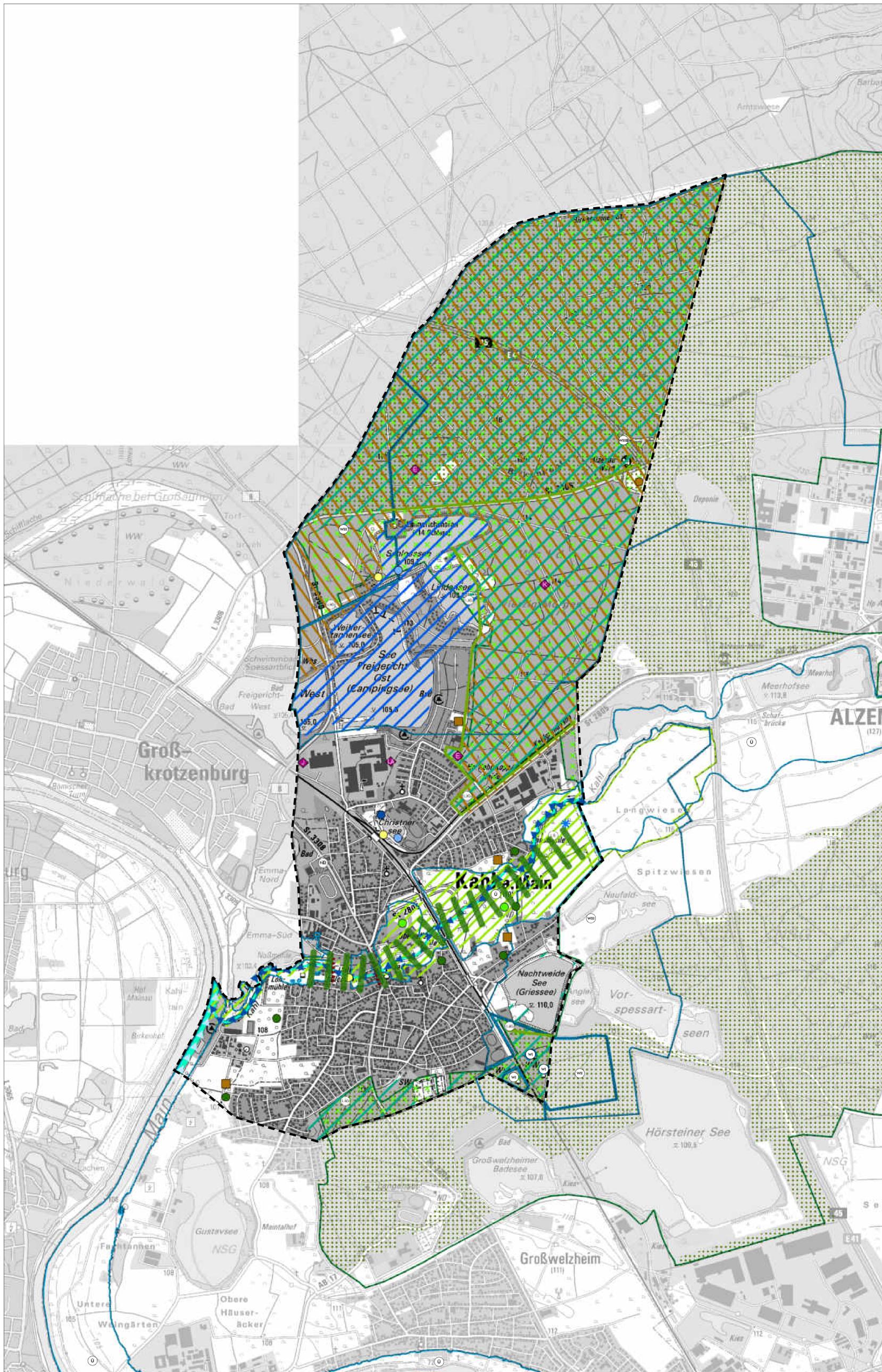
## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Zusammenfassende Bewertung der Standorte als Wohn- oder gemischte Baufläche	28
--	----



## KARTENVERZEICHNIS

Karte 1:	Themenkarte Planungsvorgaben M 1:10.000 (verkl.)
Karte 2.1:	Themenkarte Boden und Geologie M 1:10.000 (verkl.)
Karte 2.2:	Themenkarte Wasser M 1:10.000 (verkl.)
Karte 2.3:	Themenkarte Klima / Luft M 1:10.000 (verkl.)
Karte 2.4:	Themenkarte Pflanzen und Tiere M 1:10.000 (verkl.)
Karte 2.5:	Themenkarte Landschaftsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter M 1:10.000 (verkl.)
Karte 2.6:	Themenkarte Ausgleichs- und Öko- kontoflächen M 1:10.000 (verkl.)
Karte 3.1:	Zielkonzept Siedlungsentwicklung M 1:10.000 (verkl.)
Karte 3.2:	Zielkonzept Landschaft M 1:10.000 (verkl.) Vorentwurf Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Karte 4.1:	Planteil Nord
Karte 4.2:	Planteil Süd M 1:5.000



**Themenkarte 1: Planungsvorgaben**

**Regionalplan<sup>1</sup>**

- Trenngrün
- landschaftliches Vorbehaltsgebiet

**Wald funktionsplan<sup>2</sup>**

Wald mit besonderer Bedeutung für

- Lärmschutz
- Schwerpunkt der Erholung
- Klimaschutz
- Immissionschutz

**Arten- und Biotopschutzprogramm<sup>3</sup>**

Lebensraum Gewässer

- Erhaltung, Optimierung und Neuschaffung von Gewässern in Abbaustellen der Mainebene als Ersatzlebensräume für Altwasser und Auentümpel
- Verbesserung der Funktion des Mains als Lebensraum und wichtigste Ausbreitungs- und Vernetzungsachse
- Ökologische Optimierung der Kahl als Lebensraum und zentrale Vernetzungs- und Wanderachse

Lebensraum Feuchtgebiete

- Erhaltung und Verbesserung örtlich bedeutsamer Feuchtgebiete (Kristersee)
- Wiederherstellung der Mainaue als zentrale Feuchtgebietsachse durch Neuschaffung von Feuchtgebietsräumen unter Einbeziehung von Abbaugeländen
- Förderung der atypischen Feuchtgebietsräume in der Kahlau
- Verringerung der Barrierewirkung für feuchtgebietsgebundene Organismen durch Siedlungen, Gewerbegebiete, Freizeitanlagen, ... u. ä. in den Auen
- Aufstellung bzw. Umsetzung von Pflege- und Entwicklungskonzept für das bestehende Schutzgebiet

Lebensraum Wälder

- Erhalt lichter Wälder (meist Kiefernwald) auf Flugsand
- Erhalt und Ausdehnung struktur- und artenreicher wärmebegünstigter Waldrandzonen

Lebensraum Hecken, Streuobst und sonstige Gehölze

- Erhaltung der Gehölzstruktur in der Feldflur
- Erhaltung und Pflege der Hecken (Gehölz mit mageren Stämmen oder im Kontakt zu magerem Grünland)
- Erhaltung und Ergänzung der Streuobstbestände

Lebensraum Trockenstandorte

- Optimierung der hochwertigen Trockenstandorte
- Erhalt und Pflege von Sandrasen
- Neuschaffung und Entwicklung offener Sandlebensräume

**Schutzgebiete und -gegenstände**

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

- Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)
- Naturdenkmal, punktuell (§28 BNatSchG)
- geschützter Landschaftsbestandteil
- Wasserschutzgebiet mit festgesetzter Zonenart I - III
- Überschwemmungsgebiet
- Bannwald © referat101@stmwi.bayern.de

**Nachrichtlich**

- Gemeindegrenze
- Fließgewässer

**Quellenverzeichnis**

- 1 REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAYERISCHER UNTERMAIN (Hrsg., 2020): Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)
- 2 BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG (Hrsg. 2020): Wald funktionsplan für die Region Unterfranken - Waldfunktionen digital für Landkreis Aschaffenburg
- 3 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg., 1997): Arten- und Biotopschutzprogramm. Landkreis Aschaffenburg, Augsburg



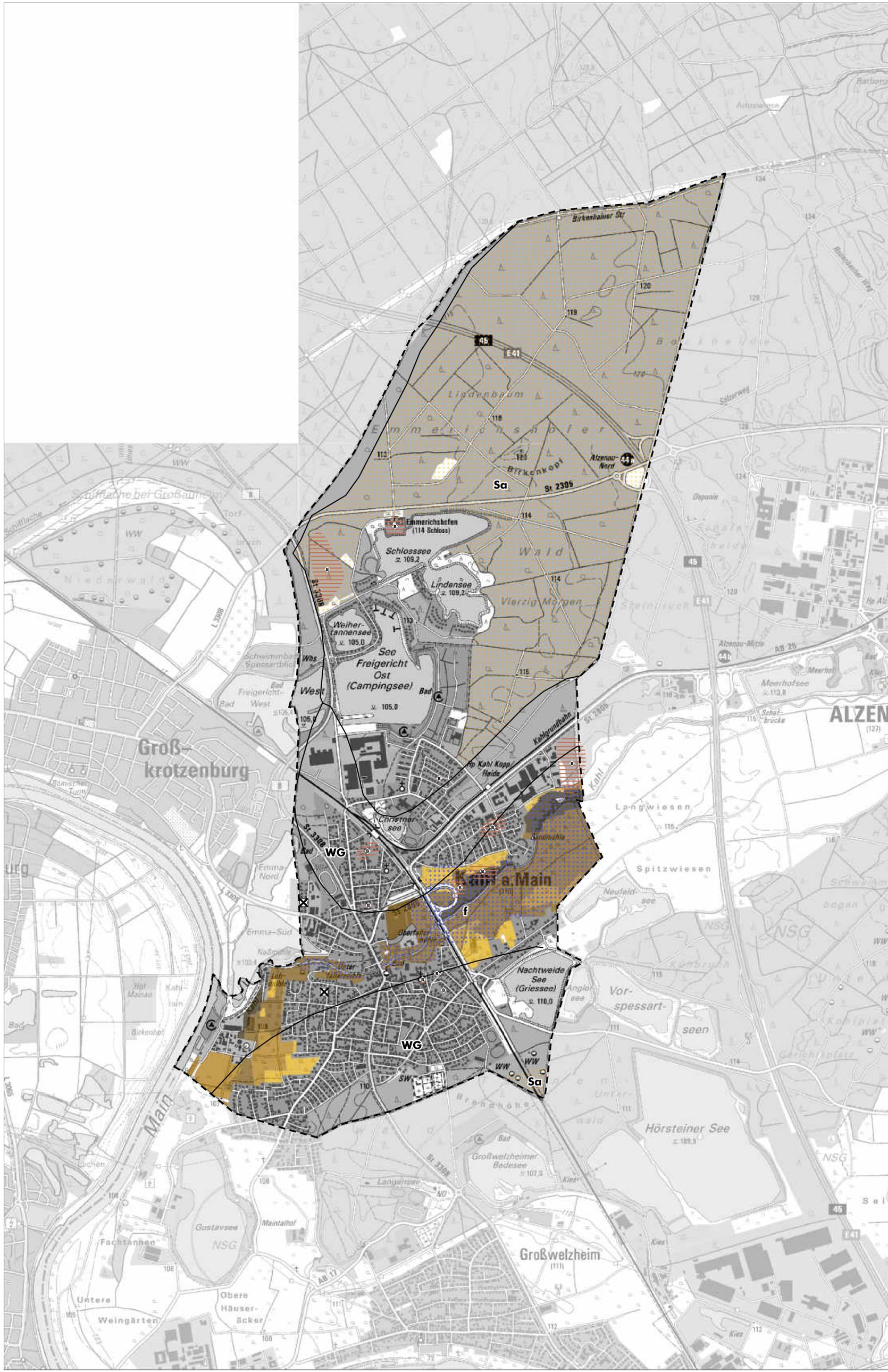
**Gemeinde Kahl a. Main**  
Landkreis Aschaffenburg

Nr.	Planungshistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.		
1.		



**Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Themenkarte Planungsvorgaben		Plan Nr.:	Blatt Nr.:	Datum:
		1	1	20.05.2025
Projekt Nr.:	Bearbeiter:	Maßstab:		
18-071	Rentsch / Martin / BB	M 1:10.000		
Auftraggeber:		Planfahnder:		
Gemeinde Kahl a. Main Aschaffener Straße 1 63796 Kahl a. Main		 Stiegung 24, 97118 Kitzingen, T 09221 2080050, info@arc-gruen.de		



- Themenkarte 2.1: Boden und Geologie**  
 Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit<sup>1</sup>  
 (Acker-/Grünlandzahlen,  
 Landkreis Durchschnitt Ackerzahl 47 und Grünlandzahl 38)
- sehr gering (< 23)
  - gering (24 - 35)
  - mittel (36 - 47)
  - hoch (48 - 70)
  - sehr hoch (> 70)
  - Siedlungs-, Verkehrs- und Waldflächen (unbewertet)
- Biotische Lebensraumfunktion / besondere Standortverhältnisse<sup>2</sup>**
- Feuchtstandort / Aue
  - Trockenstandort
- Geologie<sup>3</sup>**
- geologische Haupteinheit
- Holozän**
- f = Ablagerungen im Auenbereich
- Pleistozän**
- WG = Schotter, würmzeitlich (Niederterasse)  
 Sa = Flugsand, z. T. als Düne
- Kulturgeschichtliche Funktion des Bodens**
- Bodendenkmal<sup>4</sup>
- Konflikte / Vorbelastungen**
- X Altlastenstandort (Verdachtsfläche)<sup>5</sup>
- Nachrichtlich**
- Gemeindegrenze

- Quellenverzeichnis**
- 1 LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2022): digitale Daten der Bodenschätzung
  - 2 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2023): wassersensible Bereiche digital
  - 3 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2022): digitale Geologische Karte 1:25.000, Augsburg
  - 4 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (Hrsg., 2024): Auszug aus der Denkmalliste - Unterfranken / Kahl
  - 5 LANDRATSAMT ASCHAFFENBURG (2022): Altlasten in der Gemeinde Kahl



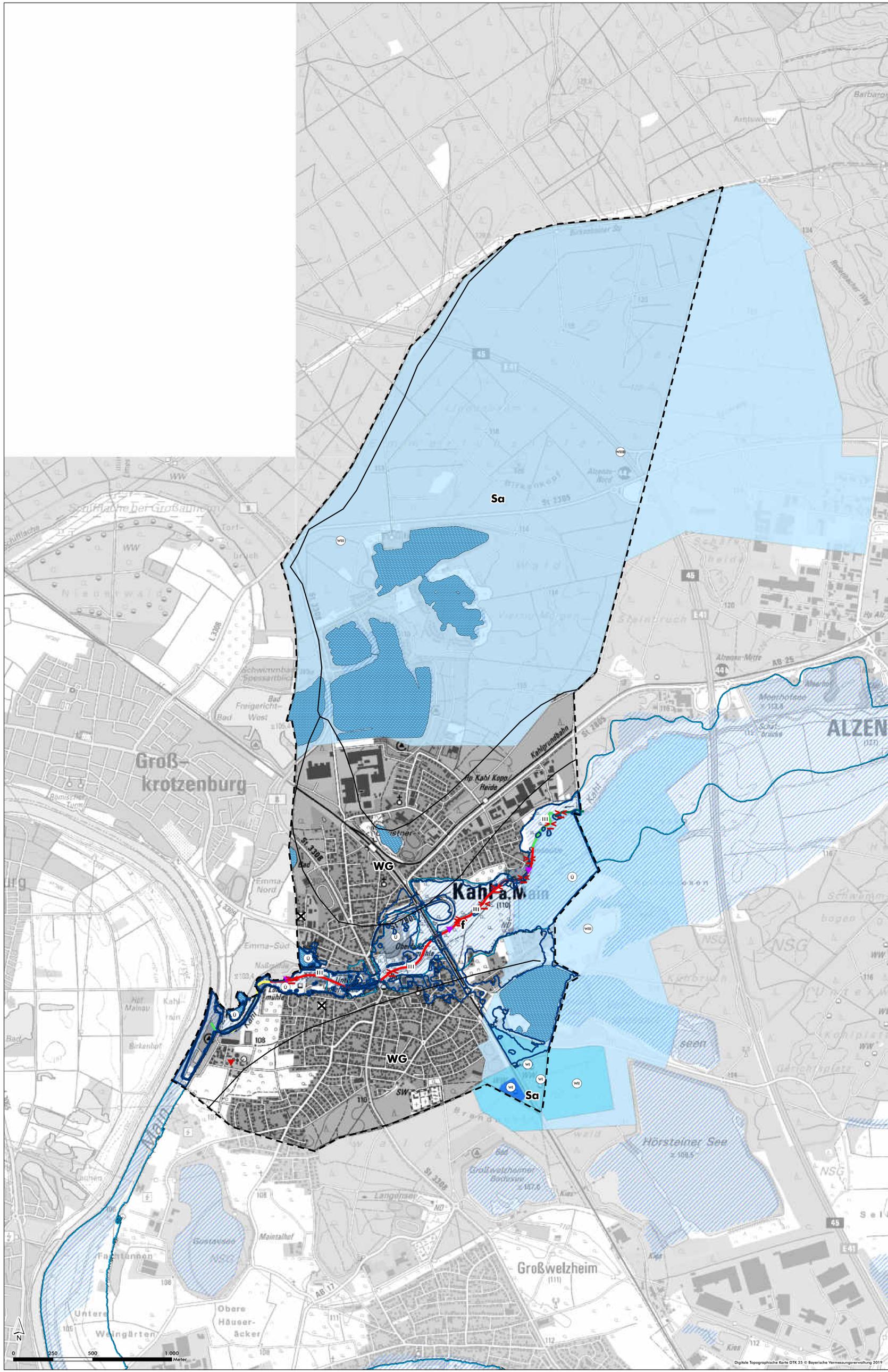
Nr.	Planungshistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.		
1.		



**Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

**Gemeinde Kahl a. Main**

Themenkarte Boden und Geologie		Plan Nr.:	Blatt Nr.:	Datum:
		2.1	1	20.05.2025
Projekt Nr.:	Bearbeiter:	Maßstab:		
18-071	Rentsch / Martin / BB	M 1:10.000		
Auftraggeber:		Planfertiger:		
Gemeinde Kahl a. Main Aschaffenburger Straße 1 63796 Kahl a. Main		<b>OFC grün</b>   landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh Steigweg 24, 97318 Kitzingen, T 09321 268090, info@ofc-gruen.de		



### Themenkarte 2.2: Wasser

- Siedlungs-, Verkehrs- und Waldflächen
- wassersensible Bereiche (hoher Grundwasserstand)<sup>1</sup>

#### Geologie<sup>2</sup>

- geologische Haupteinheit

#### Holozän

f = Ablagerungen im Auenbereich

#### Pleistozän

WG = Schotter, würmzeitlich (Niederterasse)  
 Sa = Flugsand, z. T. als Düne

#### Fließgewässer - Gewässerstruktur

- mäßig verändert
- deutlich verändert
- stark verändert
- vollständig verändert

#### Fließgewässer - Saprobie

- mäßig

#### Stillgewässer

- See/Teich

#### Konflikte / Vorbelastungen

- Kläranlage
- Absturz
- Sohlenbauwerk
- Altlastenstandort (Verdachtsfläche)<sup>4</sup>

#### Nachrichtlich

- Gemeindegrenze
- Überschwemmungsgebiet
- Hochwassergefahrenfläche HQ 100 Neuberechnung Stand 02.09.2019 (noch nicht mit Verordnung amtlich festgesetzt)
- Wasserschutzgebiet Zone I
- Wasserschutzgebiet Zone II
- Wasserschutzgebiet Zone III

- #### Quellenverzeichnis
- 1 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg., 2020): Umweltatlas Bayern (Daten und Karten, Augsburg)
  - 2 LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (Hrsg., 2020): Daten der Bodenschätzung
  - 3 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg., 2020): Geologische Karte 1:25.000 (CK 25 5632 Coburg), Augsburg
  - 4 LANDRATSAMT COBURG (2020): Altlasten in der Gemeinde Ahorn



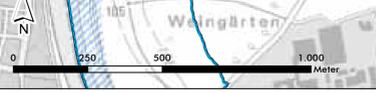
Nr.	Planungshistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.		
1.		



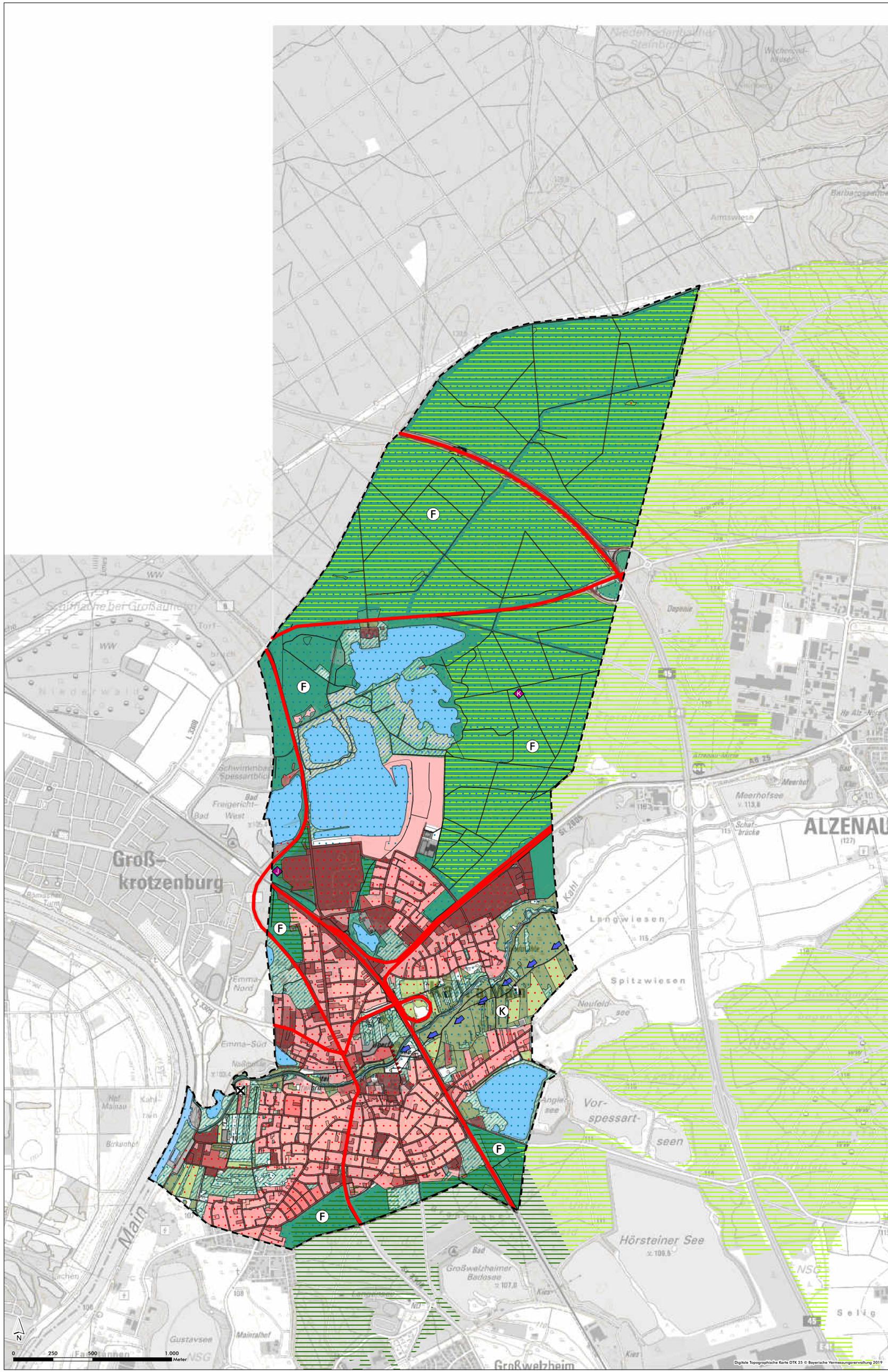
### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

**Gemeinde Kahl a. Main**

Themenkarte Wasser		Plan Nr.:	Blatt Nr.:	Datum:
18-071		2.2	1	20.05.2025
Projekt Nr.:	18-071	Bearbeiter:	Rentsch / Martin / 88	
Auftraggeber:		Planer/Ingenieur:		
Gemeinde Kahl a. Main Aschaffener Straße 1 63796 Kahl a. Main		 CFC grün   landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh Steingeg. 24, 97318 Kitzingen, T 09321 2680050, info@cfc-gruen.de		



Digitale Topographische Karte DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019



**Themenkarte 2.3: Klima/Luft**

**Klimafunktion<sup>1</sup>**

- Frischluftregeneration und Temperatureausgleich (Wälder, großflächige Gehölzbestände)
- kleinräumige klimatische Ausgleichsfunktion (aufgelockerte Gehölzbestände, durchgrünte Wohngebiete, Siedlungsränder)

**Kaltluftproduktivität von Freiflächen**

- Kaltluftproduktivität sehr hoch (Grünland)
- Kaltluftproduktivität hoch (Acker)
- Kaltluftproduktivität mittel (Wald)

**Luftleitbahn**

- Leitbahn für den lokalen Luftaustausch

**Treibhausgaswirksamkeit der aktuellen Nutzungen**

- kohlenstoffbindende / -speichernde Flächennutzungen (Wälder und Gehölze, Grünland, Streuobstflächen, Grün- und Freiflächen)
- kohlenstofffreisetzende / -emittierende Flächennutzungen (Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen, Acker)

**Wald funktionsplan**

- Wald mit besonderer Bedeutung für Klima-, Immissionsschutz-, Lärmschutz lokal<sup>2</sup>
- Wald mit besonderer Bedeutung für Klimaschutz regional<sup>2</sup>

**Konflikte / Vorbelastungen**

- Überwärmungsintensität von Siedlungen**
- Überwärmungsintensität hoch (Gewerbe, Gemeinbedarf) hoher Versiegelungsgrad
  - Überwärmungsintensität mittel (Altkern) mittlerer Versiegelungsgrad
  - Überwärmungsintensität gering (Einzelhausbebauung) geringer Versiegelungsgrad
- Strömungshindernis, Barriere innerhalb von Abflussbahnen (Querriegel durch Bebauung)
  - lineare Emissionsquelle (Ausstoß von Luftschadstoffen an überregionalem Straßennetz)
  - Emissionsquelle (Geruchsemission - Landwirtschaft/Tierhaltung)

**Nachrichtlich**

- Gemeindegrenze
- Höhenlinien

**Quellenverzeichnis**

<sup>1</sup> BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg., 2004): Klima und Immissionsschutz im Landschaftsplan. Ausgabe

**Quellenverzeichnis**

<sup>1</sup> BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg., 2004): Klima und Immissionsschutz im Landschaftsplan. Ausgabe



**Gemeinde Kahl a. Main**  
Landkreis Aschaffenburg

Nr.	Planungshistorie	Datum
5		
4		
3		
2		
1		

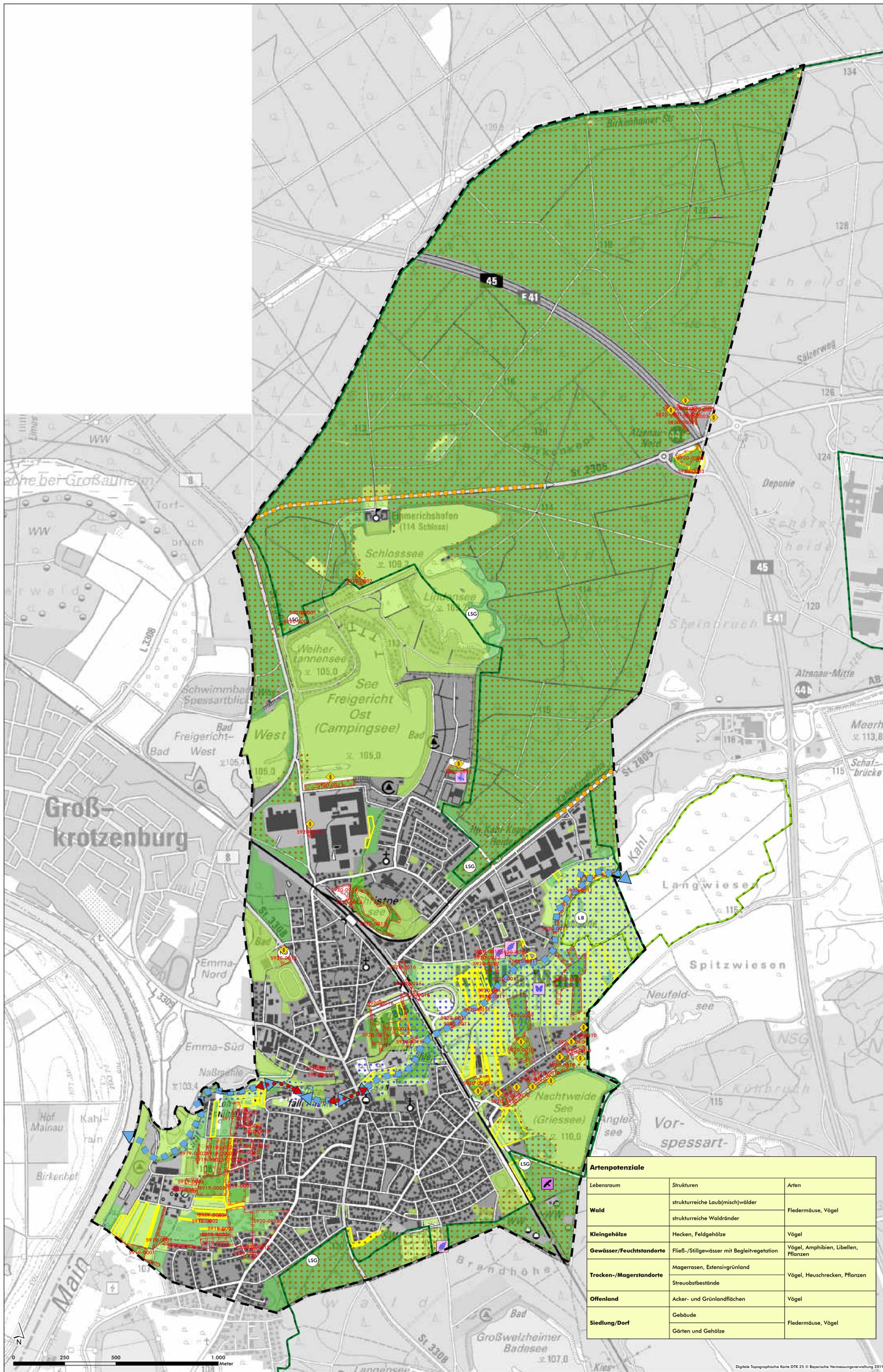


**Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Gemeinde Kahl a. Main			
Themenkarte Klima / Luft		Plan Nr.: 2.3	Blatt Nr.: 1
		Datum: 20.05.2025	
Projekt Nr.: 18-071	Bearbeiter: Rentsch / Martin / BB	Maßstab: M 1:10.000	
Auftraggeber: Gemeinde Kahl a. Main, Aschaffener Straße 1, 63796 Kahl a. Main		Planer/Ingenieur: OTC grün   landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh, Steingäß 24, 97318 Kitzingen, T 09321 288090, info@otc-gruen.de	



Digitale Topographische Karte DTK 50 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019



### Themenkarte 2.4: Pflanzen und Tiere

#### Lebensraum mit Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt!

- hoch
- mittel
- gering
- Siedlungsraum (nicht bewertet)

#### Besondere Artenvorkommen - Schutzstatus, Bedeutung<sup>2, 4, 6</sup>

- a = geschützt nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (sehr hoch)  
 b = europäisch geschützte Vogelarten (hoch)  
 c = streng geschützt nach dem Bundesnaturschutzgesetz (sehr hoch)  
 d = besonders geschützt nach dem Bundesnaturschutzgesetz (hoch)  
 e = Rote Liste Bayern, Gefährdungskategorie 2 bzw. 3 (mittel)  
 f = geschützt nach dem Washingtoner Artenschutzabkommen (CITES) (sehr hoch)
- sehr hohe Bedeutung**
- Tagfalter (Großer Moorbläuling, Schwarzbauer Moorbüchling) - a, c
  - waldbewohnende Vogelart (Uhu) - b, c, e, f
- hohe/mittlere Bedeutung**
- Bienen (z. B. Sandbienen, Maskenbienen) - d
  - Hornisse - d
  - Heuschrecke (Blauflügelige Ödlandschrecke) - d
  - Tagfalter (z. B. Hahnenkel-Bläuling, Kleiner Heufalter) - d
  - weitere Pflanzen (z. B. Silbergras, Strand-Grauselle) - e

#### Artenpotenzial - Lebensraumtypen

- Gewässer-/Feuchtlebensraum
- Trocken (Wald) lebensraum

#### Beschreibung des Artenpotenzials

#### Faunistische Austauschbeziehungen

- Gewässer-/Feuchtlebensräume (regional bedeutsam)
- Amphibienwanderweg

#### Schutzgebiete und -gegenstände

- © Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Landschaftsschutzgebiet
  - geschützter Landschaftsbestandteil
  - Naturdenkmal (punktuell)
  - nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope<sup>3, 4</sup> (z. B. Feucht-/Trockenbiotop)
  - kartierte Biotop (Bayerische Biotopkartierung)<sup>3</sup>

#### Konflikte / Vorbelastungen

- Faunistische Austauschbeziehung unterbrochen / gestört

#### Nachrichtlich

- Gemeindegrenze
- Ökoflächenkataster

#### Quellenverzeichnis

- 1 VERORDNUNG ÜBER DIE KOMPENSATION VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (Bayerische Kompensationsverordnung - BayKompV) vom 07.08.2013
- 2 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Stand 2023): Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg
- 3 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg., 1992): Biotopkartierung Bayern. Augsburg
- 4 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg., 1997): Arten- und Biotopschutzprogramm. Landkreis Aschaffenburg. Augsburg



**Gemeinde Kahl a. Main**  
Landkreis Aschaffenburg

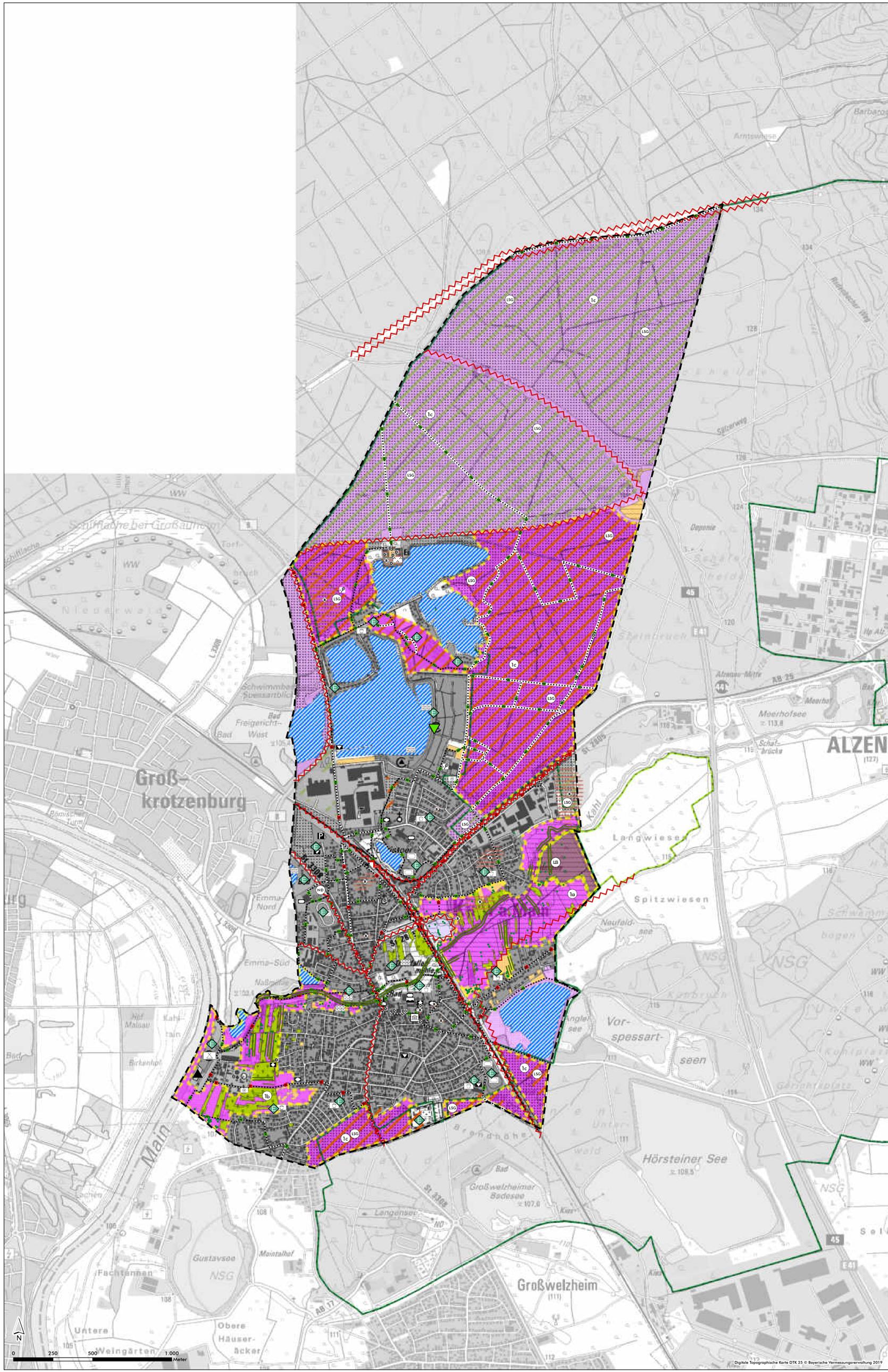
Nr.	Planungshistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.		
1.		



#### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Kahl a. Main		Plan Nr.:	Blatt Nr.:	Datum:
Themenkarte Pflanzen und Tiere		2.4	1	20.05.2025
Projekt Nr.:	Bearbeiter:			
18-071	Rentsch / Martin / BB			
Auftraggeber:		Planfertiger:		
Gemeinde Kahl a. Main Aschaffenburg 63796 Kahl a. Main				
		<small>Stiegweg 24 · 97318 Kitzingen · T 09321 2680050 · info@cfc-gruen.de</small>		

Artenpotenziale	Strukturen	Arten
Lebensraum	strukturreiche Laub(misch)wälder	Fledermause, Vögel
Wald	strukturreiche Waldränder	Fledermause, Vögel
Kleingehölze	Hecken, Feldgehölze	Vögel
Gewässer/Feuchtstandorte	Fließ-/Stillgewässer mit Begleitvegetation	Vögel, Amphibien, Libellen, Pflanzen
Trocken-/Magerstandorte	Magergrasen, Extensivgrünland	Vögel, Heuschrecken, Pflanzen
Offenland	Streubestände	Vögel
Offenland	Acker- und Grünlandflächen	Vögel
Siedlung/Dorf	Gebäude	Fledermause, Vögel
Siedlung/Dorf	Gärten und Gehölze	Fledermause, Vögel



**Themenkarte 2.5: Landschaftsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter**

- Landschaftsbildeinheiten**
- geringe Bedeutung für Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung<sup>1</sup>
  - mittlere Bedeutung für Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung<sup>1</sup>
  - mittlere Bedeutung für Landschaftsbild und hohe Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung<sup>1</sup>
  - hohe Bedeutung für Landschaftsbild und hohe Bedeutung für landschaftsbezogene Erholung
- Auebereich und Talraum der Kahl
  - strukturreiche Offenlandbereiche
  - Wälder

- Bereich mit Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung**
- Schwerpunkt landschaftsbezogene Erholung
  - innerörtliche / siedlungsnahen Grün- und Erholungsflächen

- landschafts- und ortsbildprägende charakteristische Strukturen**
- Sandmagerrasen
  - Streuobstbestände
  - Stillgewässer ("Seenlandschaft")
  - lineare Gehölzstruktur (Hecken, Baumreihen)
  - Einzelbaum / Baumgruppe

- Freizeit-/Erholungseinrichtungen**
- Schwerpunktbereich der Freizeitinfrastruktur: Campingplatz und Freizeisee
  - örtlicher Wanderweg
  - regionaler Wanderweg
  - regionaler Radweg
  - Parkanlage
  - Sportplatz
  - Bolzplatz
  - Spielplatz
  - Dauerkleingärten
  - Friedhof
  - Freibad
  - Hallenbad
  - Tennis
  - Zellplatz
  - Bootsanlegestelle
  - Parkplatz/Parkanlage

- Gemeinbedarf / kulturelle Einrichtungen**
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Festhalle, Vereinsheim)
  - Heimatmuseum / Bibliothek
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Kultur- und Sachgüter<sup>2</sup>**
- Bodendenkmal
  - Baudenkmal
  - Landschaftsprägendes Kulturdenkmal: Schloss Emerichshofen

- Schutzgebiete**
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
  - Naturdenkmal (punktuell)
  - Landschaftsschutzgebiet (landschaftliches Vorbehaltsgebiet 3)
  - geschützter Landschaftsbestandteil

- Konflikte / Vorbelastungen**
- lineare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (z.B. durch Stromleitungen, Hauptverkehrsstraßen und Bahnlinie)

- Nachrichtlich**
- Gemeindegrenze
  - Wald mit besonderer Bedeutung<sup>4</sup> für die Erholung, Stufe 1
  - Wald mit besonderer Bedeutung<sup>4</sup> für die Erholung, Stufe 2

- Quellenverzeichnis**
- 1 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg., 2020): Auszug aus der landesweiten Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild/Landschaftserleben und Erholungswirksamkeit - Region 1 Bayerischer Untermain
  - 2 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (Hrsg., 2024): Auszug aus der Denkmalliste - Unterfranken / Kahl
  - 3 REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAYERISCHER UNTERMAIN (Hrsg., 2012): Regionalplan Region 1 Bayerischer Untermain
  - 4 BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG (Hrsg., 2020): Wald funktionsplan für die Region 1 Bayerischer Untermain - Wald funktionskarte Landkreis Kahl



Nr.	Planungshistorie	Datum
5		
4		
3		
2		
1		

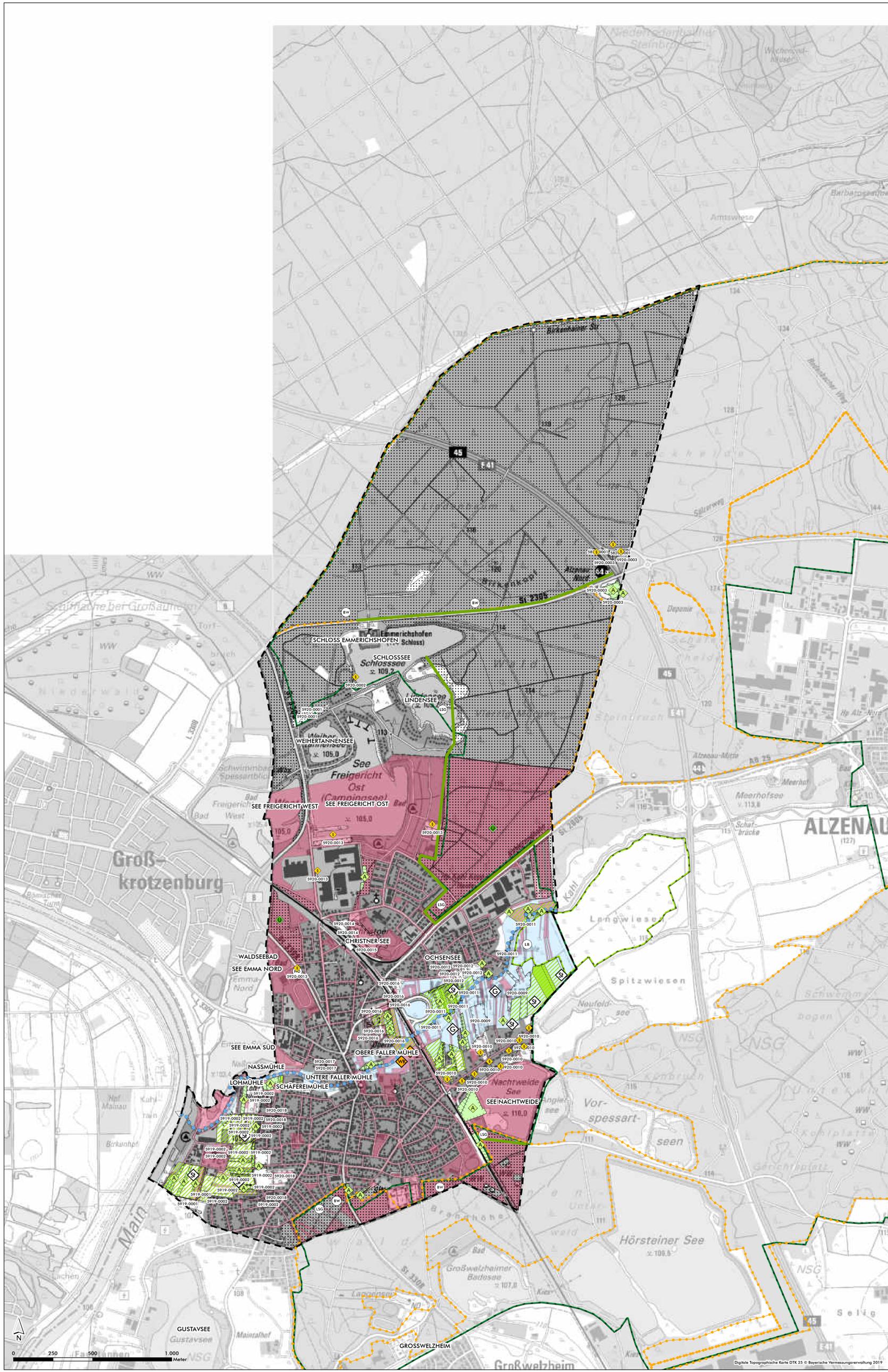


**Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

**Gemeinde Kahl a. Main**

Themenkarte Landschaft und Erholung	Plan Nr.:	Blatt Nr.:	Datum:
18-071	2.5	1	20.05.2025
Projekt Nr.:	Bearbeiter:	Maßstab:	
18-071	Rentsch / Martin / BB	M 1:10.000	
Auftraggeber:	Planer/Ingenieur:		
Gemeinde Kahl a. Main Aschaffener Straße 1 63796 Kahl a. Main	OFC grün   landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh Steingweg 24, 97318 Kitzingen, T 09321 288090, info@ofc-gruen.de		





**Themenkarte 2.6: Ausgleichs- und Ökotoflächen**

Suchräume für Flächen und Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung

- Suchräume mit ökologischem Aufwertungspotential (Flächen für Ausgleich/Ersatz und Aufbau Ökoto)
- Waldsaumentwicklung
- Entwicklung von Fließgewässern
- Gewässer-/Auenenentwicklung, Retention

**Ökotoflächen aus Ökotoflächenkataster**

- rechtlich bereits gebundene Ausgleichsflächen (ÖFK)
- Ökotoflächen

**fachliche Entwicklungsziele / Zielbiotop**

- flächige Strukturaneicherung, z. Bsp. Streuobst
- Erhaltung und Entwicklung von Grünland, Umwandlung Acker in Grünland, extensive Nutzung oder Pflege des Offenlandes der Kahlau
- Erhaltung und Entwicklung Lebensraum Wiesenknopfmeisenbläuling
- Umbau nadelholzreicher Forste auf standortgerechte, naturnahe Laub- und Mischwälder

**Nachrichtlich**

- geschützte Wälder nach Waldrecht**
  - Bannwald nach Rechtsverordnung LRA Aschaffenburg, 1986
- Schutzgebiete und -gegenstände**
  - Landschaftsschutzgebiet
  - geschützter Landschaftsbestandteil
  - Naturdenkmal (punktuell)
  - nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope 2,3 (z. B. Feucht-/Trockenbiotope)
  - kartierte Biotope (Bayerische Biotopkartierung)<sup>2</sup>
- Gemeindegrenze
- Flurstücke
- Siedlungsbereich
- Gemeindeeigene Flächen
- Wälder

**Quellenverzeichnis**

1. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2020): Ökotoflächenkataster Bayern, Augsburg
2. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2020): Biotopkartierung Bayern, Augsburg
3. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (1997): Arten- und Biotopkartierungsprogramm, Landkreis Aschaffenburg, Augsburg



**Gemeinde Kahl a. Main**  
Landkreis Aschaffenburg

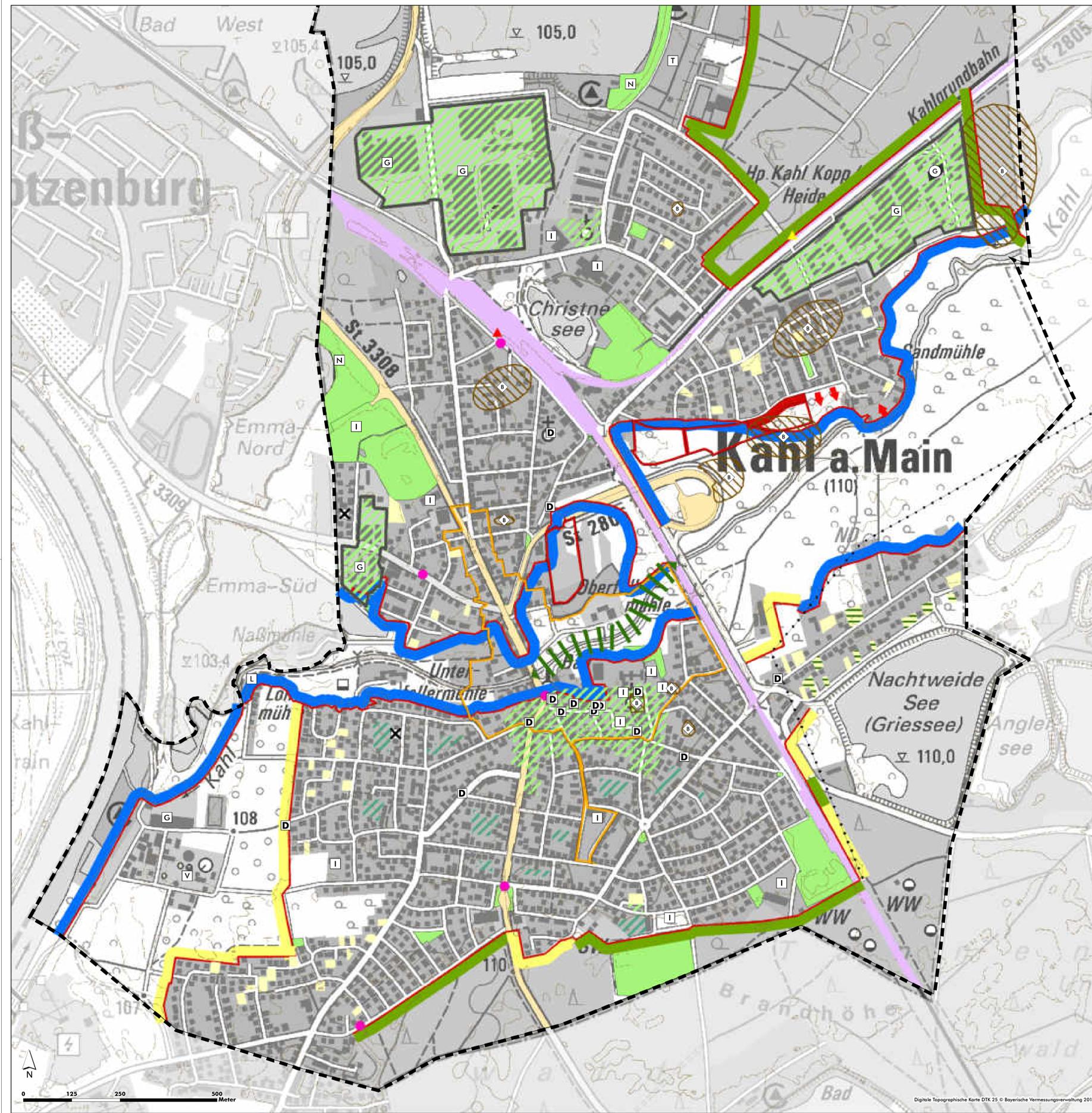
Nr.	Planungshistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.		
1.		



**Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Gemeinde Kahl a. Main			
Themenkarte Ausgleichs- und Ökotoflächen		Plan Nr.: 2.6	Blatt Nr.: 1
Datum: 20.05.2025		Maßstab: M 1:10.000	
Projekt Nr.: 18-071	Bearbeiter: Rentsch / Martin / BB	Auftraggeber: Gemeinde Kahl a. Main, Aschaffener Straße 1, 63796 Kahl a. Main	
Planer/Inhaber: <b>QTC grün</b> landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh, Steigweg 24, 97318 Kitzingen, T 09321 268030, info@qtc-gruen.de			

Digitale Topographische Karte DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019



**Zielkonzept 3.1 Siedlungsentwicklung / Potenziale und Restriktionen**

**Flächennutzung ( tatsächliche Nutzung )**  
(Quelle: ALKIS © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)

- Grünflächen
- überörtliche Straße
- Bahnanlage

- Schutzgebiete und Restriktionen**
- siedlungsbegrenzender Rand: Überschwemmungsgebiet / Aue / Gewässer
  - siedlungsbegrenzender Rand: Wald / Landschaftsschutzgebiet
  - siedlungsbegrenzender Rand: hochwertige Landschaftselemente und Entwicklungsbereich Natur und Landschaft

- Baudenkmal**
- Baudenkmal
  - Bodendenkmal
  - Freileitungen
  - Altlastenstandort (Verdachtsfläche)

- Innenentwicklungspotenzial**
- Baulücke Wohnen / Mischgebiete
  - Baulücke Gewerbe
  - Baulücke mit hoher ökologischer Funktion (Biotop betroffen)

- Siedlungsentwicklung**
- Sanierung des Altortes (Vorschlag Sanierungsgebiet gemäß ISEK sowie zusätzliche Aufnahme der Fest- und Kulturhalle)
  - Sicherung des Gewerbes

**sonstige Schwerpunktfunktionen des Ortes:**

- Gewerbe
- Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur
- Landwirtschaft
- Versorgung
- Naherholung
- Tourismus

- unbebaute Wohnbau- / Mischbauflächen im Flächennutzungsplan ohne Bebauungsplan - Rücknahme
- unbebaute Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ohne Bebauungsplan - einzeilige Bebauung Sandmühlweg
- Entwicklungsbereich - Wohnen

- Grünzug von Bebauung freihalten, Potenzial siedlungnahe Erholung
- Durchgrünung der Bauflächen (doppelte Innenentwicklung)
- Durchgrünung erhalten

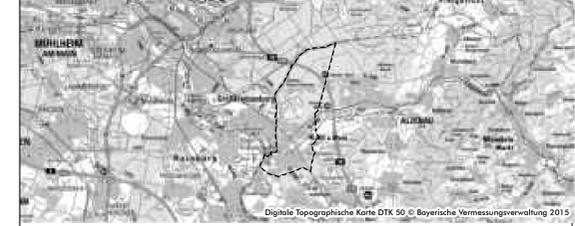
- Anbindung öffentlicher Nahverkehr**
- Bahnhof
  - Haltestelle Kahlgrundbahn
  - Bushaltestelle

- Nachrichtlich**
- Gemeindegrenze
  - Höhenschichtlinien mit Höhenangabe



**Gemeinde Kahl a. Main**  
Landkreis Aschaffenburg

Nr.	Planungshistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.		
1.		



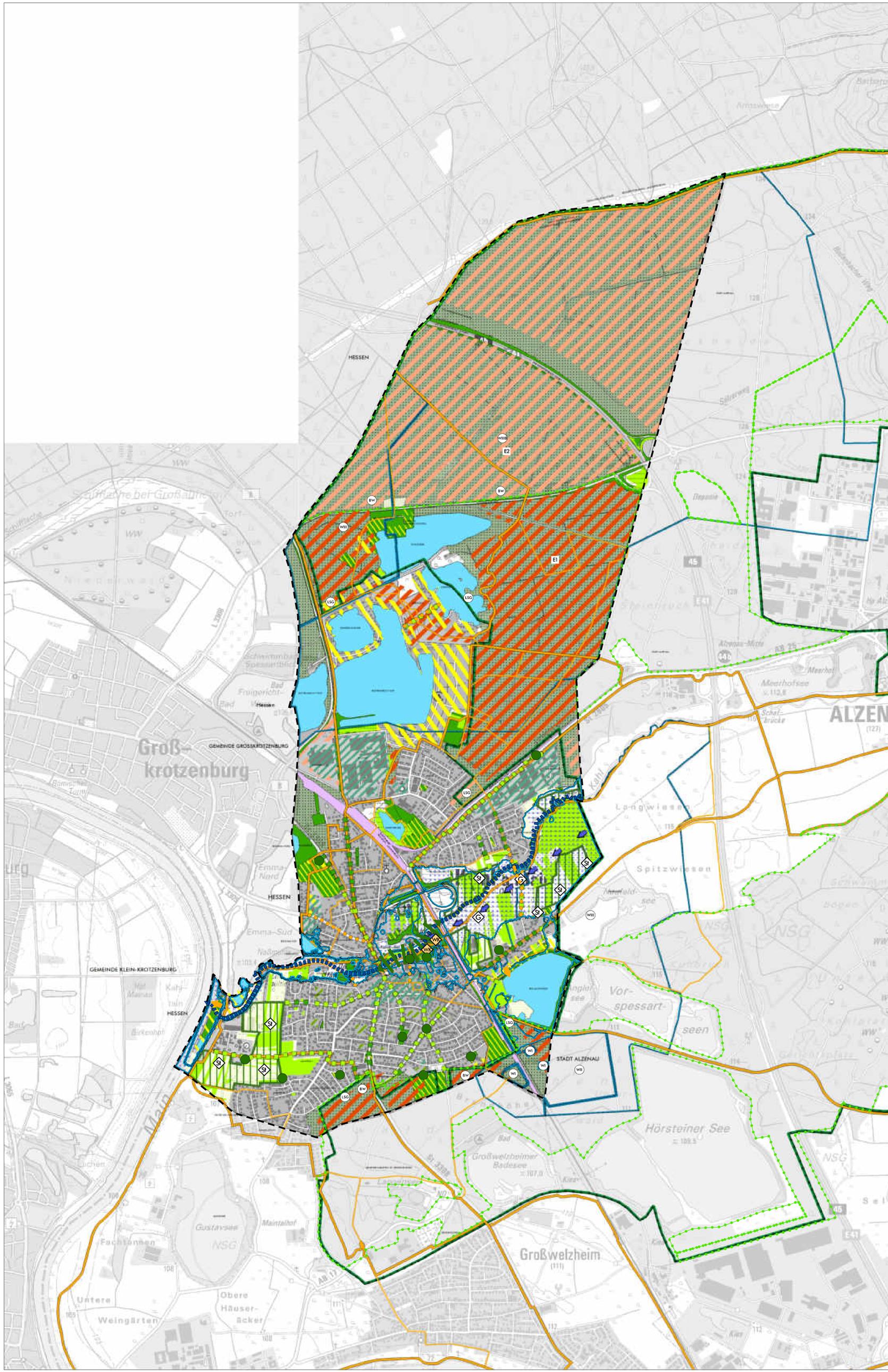
**Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

**Zielkarte Siedlungsentwicklung/ Potenziale und Restriktionen**

Entwurf	Plan Nr.	Batt. Nr.	Datum
18-071	3.1	1	20.05.2025
Bauleiter: Rentsch / Martin / Bejand		Maßstab: M 1:5.000	
Auftraggeber: Gemeinde Kahl a. Main, Aschaffener Straße 1, 63796 Kahl a. Main		Planer/Ingenieur: GTC.grün   landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh, Steigweg 24, 97318 Kitzingen, T 09321 2680030, info@gtc-gruen.de	



Digitale Topographische Karte DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019



### 3.2 Zielkonzept: Landschaft

#### Landschaftlicher Teilraum

- Wälder
- Talraum / Aue
- Offenlandbereiche

#### Entwicklungs-/Schwerpunktbereiche

- Landwirtschaft
- Streuobst
- Grünland
- naturnahe Waldbewirtschaftung und Waldumbau (Klimaresilienz, Förderung der Biodiversität)
- Naturschutz und Landschaftspflege, Erhalt und Förderung der Biodiversität, Nutzungsextensivierung
- Sicherung zusammenhängender Naturschutzzonen (Schutzgebiete, Biotop- und Trittsteine)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Kompensation
- Wiesenknopfmeisenbläuling
- Auenentwicklung, Retention und Hochwasserschutz
- Entwicklung / Renaturierung von Fließgewässern
- Erholungsräume der Wälder (Erholungswälder, urbane Wildnis)
- der Seen und Gewässerufer (Freizeit, Camping, Badestrand)
- sonstige Bewegungs- und Freiräume (Sportanlagen, Kleingärten,...)
- Zugänglichkeit Main / Nachtweidensee schaffen
- Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Durchgängigkeit
- erholungsrelevante Wegebeziehungen (überörtlich)
- erholungsrelevante Wegebeziehungen (örtlich)
- Lückenschluss Wanderweg
- siedlungsbezogene Grünflächen und Freiräume
- Schaffen von Grünverbindungen, Verbesserung der Grünausstattung im Straßenraum
- Erhalten von Grünverbindungen
- Durchgrünung der Bauflächen (doppelte Innenentwicklung)
- Durchgrünung erhalten
- Baumpflanzung
- Grünzug, siedlungsnahe Grünflächen und Erholungsräume entwickeln und vernetzen
- Sicherung von Luftleitbahnen
- klimatische Ausgleichsfunktion der Wasserflächen sichern

#### Nachrichtlich

- Bahn
- Siedlungsbereich - Bestand
- Landschaftsschutzgebiet
- Bannwald
- Wasserschutzgebiet mit festgesetzter Zonenart I - III
- Hochwassergefahrenfläche HQ 100 Neuberechnung Stand 02.09.2019 (noch nicht mit Verordnung amtlich festgesetzt)
- Gemeindegrenze



**Gemeinde Kahl a. Main**  
Landkreis Aschaffenburg

Nr.	Planungshistorie	Datum
5		
4		
3		
2		
1		



### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Kahl a. Main			
Zielkonzept Landschaft	Plan Nr.: 3.2	Blatt Nr.: 1	Datum: 20.05.2025
Projekt Nr.: 18-071	Baubehälter: Rentsch / Martin / BB	Maßstab: M 1:10.000	
Auftraggeber:	Flächennutzungsplan:		
Gemeinde Kahl a. Main Aschaffenburg Straße 1 63796 Kahl a. Main			

