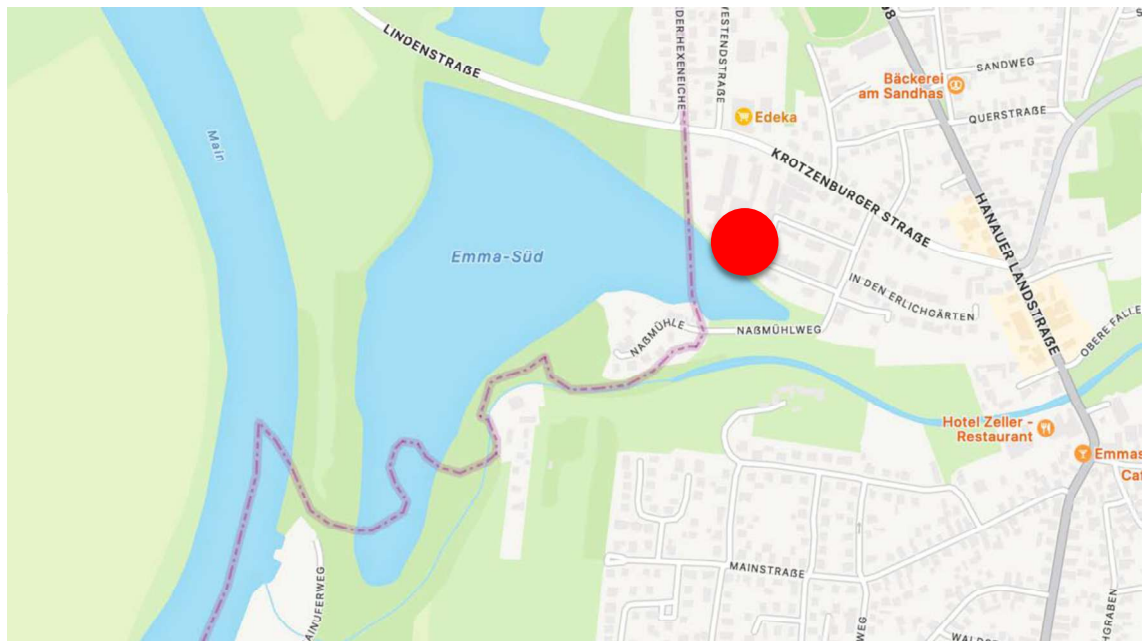


Gemeinde Kahl am Main

8. Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplans „Bruckfeld-Erlichgärten“

Begründung



Lage des Plangebiets (© OpenStreetMap)

Büro Dr. Klaus Thomas, 61118 Bad Vilbel. Tel: 06101/ 582106, Info@buerothomas.com
mit Dipl.-Biologe Stehn-Nix / Landschaftsplanung KPS UG, Bergstraße 60, 35418 Buseck (Artenschutz)

Bearbeitungsstand: Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Beschlusslage	4
1.2	Lage und Größe des Plangebiets	4
1.3	Ziel / Konzept	4
2	Planungsrechtlicher Rahmen	5
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	6
2.3	Schutzgebiete / Überschwemmungsgebiet	9
2.4	Verfahren	10
3	Sonstige Rahmenbedingungen	11
3.1	Erschließung	11
	MIV	11
	ÖPNV	11
3.2	Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange	11
3.3	Immissionen	12
	Schallimmissionsprognose Anlagenlärm	12
	Festsetzung als Urbanes Gebiet	13
3.4	Kampfmittel	13
3.5	Altlasten	14
4	Bestand	14
4.1	Gebiet	14
4.2	Nachbarschaft	15
4.3	Umgebung	16
5	Umweltrelevante Grundlagen	17
5.1	Boden	18
5.2	Flora	19
6	Umwelt- und Artenschutz	19
6.1	Belange des Umweltschutzes	19
6.2	Ökologische Kurzbewertung / faunistisch-artenschutzrechtliche Potentialabschätzung	20
	Bestandsbeschreibung	20
	Flora und Fauna	23
	Schutzgebiete	25
	Anregungen zur Aufwertung	25
7	Planung	25
7.1	Erschließung	25
	Äußere Anbindung	25
	Stellplätze	26
7.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	27
	Art der baulichen Nutzung	27
	Maß der baulichen Nutzung	28
	Bauweise	29
7.3	Landschaftsplanung und Klimaschutz	29
7.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
	Dächer	31

	Höhenentwicklung	31
	Einfriedungen	32
	Wasserwirtschaftliche Belange	32
7.5	Allgemeine Hinweise	34
7.6	Hinweise zum Artenschutz	35
8	Quellen	35

Anlagen und weitere Teile der Planung

Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen

1 Allgemeines

1.1 Beschlusslage

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kahl hat in seiner Sitzung am 25.07.23 den Beschluss zur (8.) Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bruckfeld-Erichgärten“ gefasst. Der einstimmig gefasste Beschluss beinhaltet ein Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und ursprünglich einen räumlichen Geltungsbereich mit dem Flurstück 367/7 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 368 und 368/4.

Vorausgegangen sind dieser Beschlussfassung verschiedene Erörterungen in den Gremien der Gemeinde, die im Ergebnis auf eine umfassende Billigung der geplanten Änderung hinauslaufen:

- Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.10.2021
- Haushaltsberatung Sitzung des Finanz- und Verwaltungsausschusses am 17.01.22 – Anfrage zur Teilumnutzung des Gewerbegebiets an der Krotzenburger Straße für Wohnbebauung,
- Scopingtermin zur Änderung des Bebauungsplans am 26.05.23 – Erörterung unter Beteiligung von Fachstellen des Landratsamtes Aschaffenburg.

Im Verlauf des Verfahrens haben sich die Grundstückszuschnitte, die der Beschlusslage zugrunde lagen, aufgrund eines Fortführungsnachweises des Vermessungsamtes, geringfügig verändert. Außerdem wurde die Bezeichnung des Bebauungsplans ergänzt, er heißt nun 8. Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplans „Bruckfeld-Erichgärten“. Die Planhistorie wird in dieser Begründung – soweit heute noch möglich – erläutert.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst die z.T. neu parzellierten Flurstücke 367/7, 367/10, 368/6 und 368/4.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt mit dem integrierten Flurstück 367/10 im Südosten ca. 0,25 ha.

Das Plangebiet reicht im Süden bis an den öffentlichen Ufer-Randweg (Parzelle 362/31) des Sees Emma Süd.

Beim nördlichen / nordwestlichen Umfeld handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Zum Straßenrand „Im Bruckfeld“ orientiert, gibt es im Osten / Südosten mit der Parzelle 368/5 ein Grundstück, das als Garten genutzt wird und mit der nördlich an diese angrenzenden Parzelle 368/1 ein Wohngrundstück. Planungsrechtlich sind beide Flächen Baugrundstücke und als Mischgebiet i.S. von § 6 BauNVO festgesetzt.

1.3 Ziel / Konzept

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung einer Baufläche, die zu einem größeren Teil für eine Wohnbebauung, in einem bisher als Gewerbegebiet i.S. von § 8 BauNVO festgesetzten Bereich, vorbereitet werden soll.

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist in erster Linie die Neuberechnung der HQ100-Hochwasserlinie und die damit verbundene Ausweitung des Überschwemmungsgebiets im Sinne des

Wasserhaushaltsgesetzes (§ 76 Abs.1 HWG). Damit ist bei Änderungen der baulichen Nutzung ein Nachweis der Unschädlichkeit der neuen baulichen Nutzung im Sinne von § 78 HWG zu führen.

Geplant bzw. zum Teil bereits realisiert ist der Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen zugunsten einer der neuen Rechtslage angepassten Bebauung, von der weder nachteilige Folgen für die angrenzende gewerbliche Nutzung noch für die wasserrechtliche Ausgangssituation zu erwarten sind. Vorrangig geht es dabei um die Sicherung des Retentionsraums und den Wasserrückfluss aus überschwemmten Bereichen.

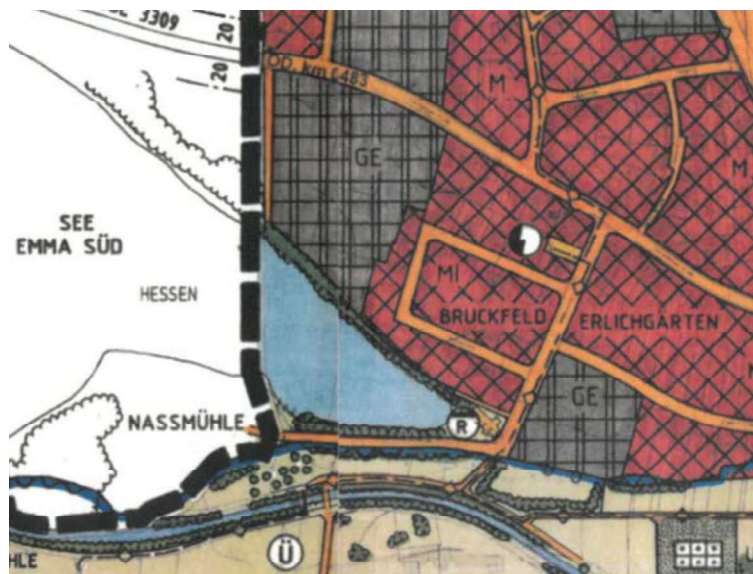
Geplant ist, die freigewordenen Flächen einschließlich der Randgrundstücke im Südosten für Wohnungsbau und einem der Lage entsprechenden Anteil gewerblicher Flächen sowie die erforderlichen Erschließungsanlagen und Nebenanlagen zu nutzen. Im Detail und auf der Ebene der Baugenehmigung wird das durch hydrologische Untersuchungen / -berechnungen zu klären und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen sein.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung soll mit der Planung eine Entwicklung zur Gewerbebrache verhindert werden. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Bauleitplanung ermöglicht grundsätzlich ein Urbanes Gebiet. Rechnung getragen wird damit dem planungsrechtlich gebotenen „Trennungsgrundsatz“. Die im Hinblick auf die „Gemengelage“ des Plangebiets darüber hinaus erforderliche planungsrechtliche Reaktion wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen klargestellt. Ergänzend wird auf mögliche Schallschutzmaßnahmen für die in einem MU zulässige Wohnnutzung hingewiesen.

2 Planungsrechtlicher Rahmen

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2000 ist das Plangebiet als „G“ – Gewerbliche Baufläche i.S. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Ebenso die nördlich und westlich angrenzenden Flächen. Das Umfeld im Osten ist im Wesentlichen „M“ – gemischte Baufläche i.S. von § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.

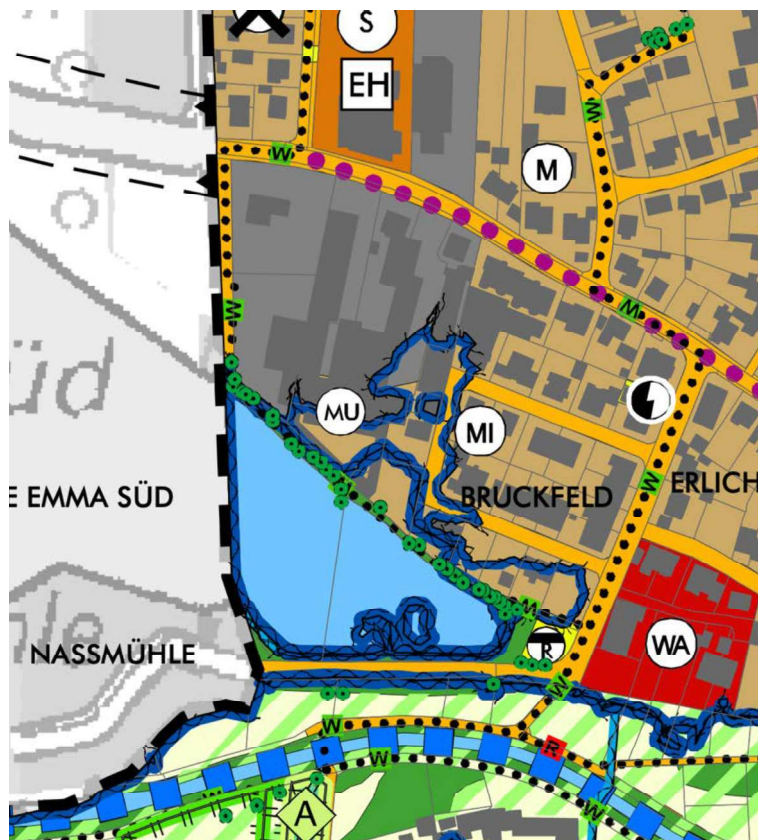


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – im Westen die Landesgrenze zu Hessen (Quelle: Gemeinde Kahl)

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Allerdings erfolgt die Planänderung im beschleunigten Verfahren, wonach ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan überarbeitet. Der Feststellungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde in der Gemeinderatsitzung am 24.02.2026 gefasst. Nach der Genehmigung durch das Landratsamt erfolgt die Bekanntmachung dieser Genehmigungserteilung, wodurch der Flächennutzungsplan wirksam wird.

Im Rahmen der Fortschreibung ist der Bebauungsplan als MU bereits berücksichtigt.



Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans - Stand Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Quelle: Homepage Gemeinde Kahl)

2.2 Bebauungsplan

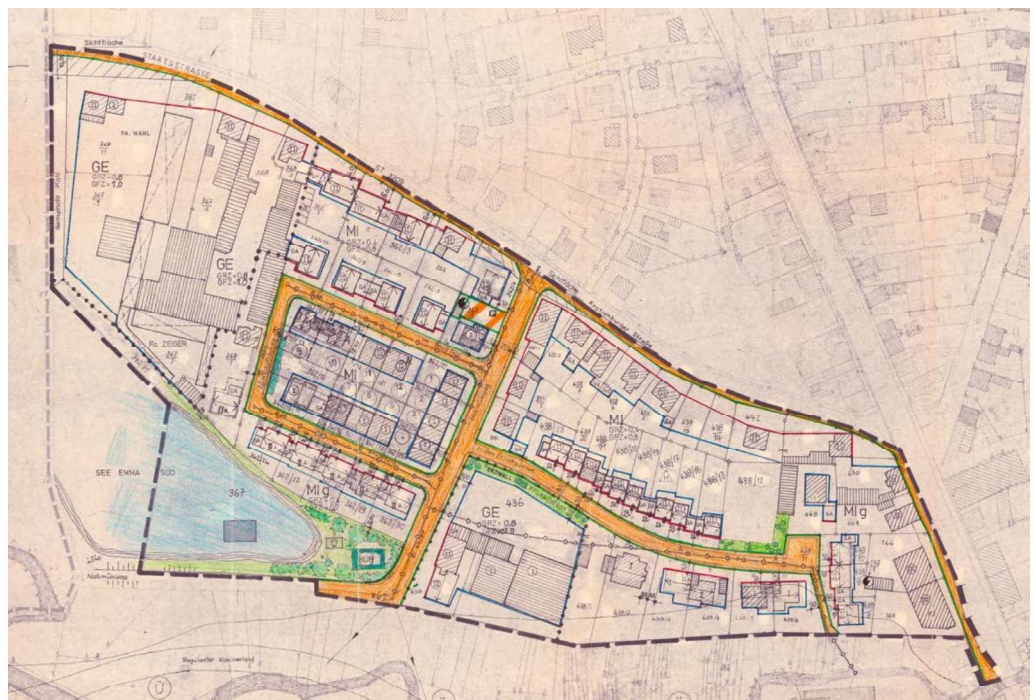
Der Änderungsbereich betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplans „Bruckfeld-Erlichgärten“. Zu diesem Plan gibt es inzwischen diverse Änderungen für Teilbereiche, zuletzt im Mai 2012 eine „7. Änderung“. Weitere, für das Plangebiet relevante Bebauungspläne gibt es im Umfeld nicht.

Die Planhistorie ist aufgrund des Zeitraums und der Anzahl der Änderungen nur teilweise nachvollziehbar. Es ist davon auszugehen, dass einzelne Änderungen nicht zur Rechtskraft gekommen sind. Im Einzelnen bleibt nach der Recherche der Verwaltung festzuhalten:

- Die Genehmigung des Bebauungsplans „Bruckfeld-Erlichgärten“ durch das LRA erfolgte am 17.11.1977.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom LRA am 23.05.1984 genehmigt.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde im Gemeinderat am 20.04.1982 als Satzung beschlossen; eine Genehmigung durch das LRA erfolgte nicht.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans (mit Auflagen) wurde im Gemeinderat am 08.05.1984 behandelt; eine Vollziehung erfolgte nicht.
- Die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde im Gemeinderat am 17.10.1989 beschlossen; die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.03.1991. Auch erfolgte die Genehmigung durch das LRA.
- Die 5. Änderung wurde im Gemeinderat am 18.03.1998 beschlossen; die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.04.1998. Ein Genehmigungsvermerk ist nicht vorhanden.
- Die 6. Änderung wurde im Gemeinderat am 22.06.1999 beschlossen; die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.07.1999. Ein Genehmigungsvermerk ist nicht vorhanden.
- Die 7. Änderung wurde im Gemeinderat am 08.05.2012 beschlossen; die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.05.2012.

Damit ist die 4. Planänderung von 1991 die letzte Änderung, die den **gesamten** ursprünglichen Geltungsbereich umfasste und **nachvollziehbar rechtskräftig** wurde.



4. Änderung des Bebauungsplans Bruckfeld-Erlichgärten 1991

Die 8. Änderung ändert somit die Festsetzungen der 4. Änderung in einem Teilbereich.

Aufgrund der bereits vergebenen Nummerierungen wird die Planänderung folgerichtig als 8. Änderung durchgeführt. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die 8. Änderung nur einen Teilbereich betrifft und für diesen Änderungsbereich die Festsetzungen der alten Planungen ersetzt.

Maßgeblich waren im Ursprung die Festsetzungen des rechtskräftigen „Urplans“ bzw. der 4. Änderung.

Die vorangegangene 7. Planänderung änderte ebenfalls nur einen Teilbereich und stellte die weiterhin gültigen Festsetzungen des Gesamtplans als nachrichtliche Übernahme klar. Die 7. Änderung betraf den

Eckbereich Naßmühlweg / In den Erlichgärten am Südrand des Gesamtgebiets. Im Rahmen dieser Änderungsplanung wurden auch die darüber hinausgehenden Festsetzungen des Gesamtplans – als nachrichtliche Übernahme des rechtskräftigen Bebauungsplans (vom März 1999) – dargestellt.

Für den Änderungsbereich war im Wesentlichen „GE“ – Gewerbegebiet i.S. von § 8 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung war mit GRZ 0,8 und GFZ 1,0 bestimmungsgemäß hoch.

Die im Südosten angrenzenden und nun ebenfalls in die 8. Änderung einbezogenen Flächen waren, wie die weitere östliche Bebauung um den Straßenring „Im Bruckfeld“, als „MI“ – Mischgebiet i.S. von § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt hier im Bereich des auch für Wohngebiete Üblichen. An diesem planungsrechtlichen Rahmen hat sich auch die 7. Planänderung von 2012 orientiert.



Nachrichtliche Übernahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans von 1999 (gem. Erläuterung in der Legende zur 7. Änderung 2012)

7. Änderung von 2012

7. Änderung des Bebauungsplans Bruckfeld-Erlichgärten mit nachrichtlicher Übernahme des „Urplans“ (Quelle: Gemeinde Kahl)

2.3 Schutzgebiete / Überschwemmungsgebiet

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Große Teile des Plangebiets einschließlich der östlich angrenzenden Bereiche bis zum Straßenring „Im Bruckfeld“ liegen allerdings im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Der gesamte Bereich liegt außerdem vollständig in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} des Mains. Die Wassertiefen betragen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis bis zu 2 m.¹



Überschwemmungsgebiet (dunkel) und Hochwassergefahrenfläche (hell) (Quelle: UmweltAtlas Bayern)

Beide Abgrenzungen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Klarzustellen ist, dass es bei der planungsrechtlichen Ebene, den Zielen des Gesetzgebers entsprechend, um den Schutz des Überschwemmungsgebiets geht und nicht um den Hochwasserschutz von Gebäuden. Das Wasserwirtschaftsamt als zuständige Behörde wurde am Verfahren beteiligt und hat Hinweise vorgebracht, die in die Planung eingehen. Grundlegende wasserwirtschaftliche Bedenken wurden unter Beachtung der vorgebrachten Hinweise zum Risikogebiet, zur Retention von Niederschlagswasser und Gebäudeausführung nicht geäußert. Der Schutz des Überschwemmungsgebiets ist im Rahmen der Ausführungsplanung anhand der konkreten Gebäudeplanung selbstverständlich zu beachten und ggf. durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass derzeit 100% des Plangebiets versiegelt sind (früher Gebäude, heute Bodenplatten), dies reduziert sich durch die Planung auf

¹ Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 13.02.2025

maximal 70 %. Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB handelt, sondern um einen Angebotsbepauungsplan, ist es angezeigt, die tatsächlichen Auswirkungen im Rahmen der tatsächlichen Gebäudeplanung zu prüfen und abzustimmen. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans sollen für alle späteren Bauvorhaben gelten.

Damit greifen die Vorgaben zum Schutz der festgesetzten Überschwemmungsgebiete gem. § 78 WHG. „In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ... insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger,
2. Die Vermeidung der Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes,
3. Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.“²

Aufgrund der bisherigen Vorabstimmung ist davon auszugehen, dass es möglich ist, diese Gesetzesvorgaben zu erfüllen.³ Das wird unter Bezug auf die geplante Bebauung gutachterlich zu prüfen und abzustimmen sein.

2.4 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB werden erfüllt. Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung sowie der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden. Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Darüber hinaus gelten – für Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Planung jedoch geprüft.

² Gesetzestext § 78 Abs. 3 WHG

³ Scopingtermin, 26.05.23

3 Sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Erschließung

MIV

Vorgesehen ist, den bisher direkt von der Krotzenburger Straße erschlossenen Änderungsbereich künftig an den Straßenring „Im Bruckfeld“ als private Grundstückszufahrt, über die im Geltungsbereich befindliche Parzelle 368/4 anzubinden. Die Erschließung der nördlich angrenzende Gewerbefläche über die Krotzenburger Straße bleibt unverändert und ist temporär auch für den Baustellenverkehr zu nutzen.

ÖPNV

Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr gibt es durch eine Busverbindung auf der Krotzenburger Straße.

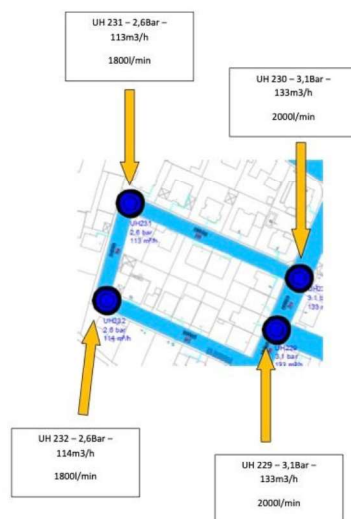
3.2 Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange

Allgemein ist davon auszugehen, dass mit der Lage in einem bebauten und gewerblich genutzten Bereich auch die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Systeme vorhanden sind. Ergänzend:

Wasserversorgung

Trinkwasser: Die Trinkwasserversorgung ist nach Auskunft der Gemeindewerke über die vorhandenen Versorgungsanlagen gesichert.

Löschwasser: Die Löschwasserversorgung ist nach Auskunft der Feuerwehr gesichert. Über 2 Hydranten im westlichen Abschnitt des Straßenrings Im Bruckfeld, also im Nahbereich von maximal knapp 100 m Luftlinie, sind 113 bzw. 114 cbm Löschwasser/Stunde verfügbar. Ebenfalls im Nahbereich an der Krotzenburger Straße gibt es einen Hydranten mit 70 cbm Löschwasser / Stunde. Die praktische Lösung für die Bebauung im Geltungsbereich ist außerhalb der Bauleitplanung abzustimmen.



Hydrantenplan (Quelle: Gemeinde Kahl)

Entsorgung

In der Straße Im Bruckfeld verläuft ein Kanal als Mischsystem. Hieran kann der Änderungsbereich angeschlossen werden. Derzeit wird das Schmutzwasser mit Hilfe einer Hebeanlage zum Kanal in der Krotzenburger Straße geleitet.

3.3 Immissionen

Den planungsrechtlichen Vorgaben und der Bestandssituation entsprechend sollen die nördlich / nordwestlich an den Änderungsbereich grenzenden Flächen weiterhin gewerblich genutzt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung und der damit ermöglichten Nachbarschaft von z.B. Wohnen und Gewerbe sind Konflikte nicht auszuschließen. Dabei geht es sowohl um die Schutzansprüche des Wohnens als auch den Fortbestand des Gewerbes. Deshalb wurde eine entsprechende gutachterliche Klärung veranlasst⁴.

Schallimmissionsprognose Anlagenlärm

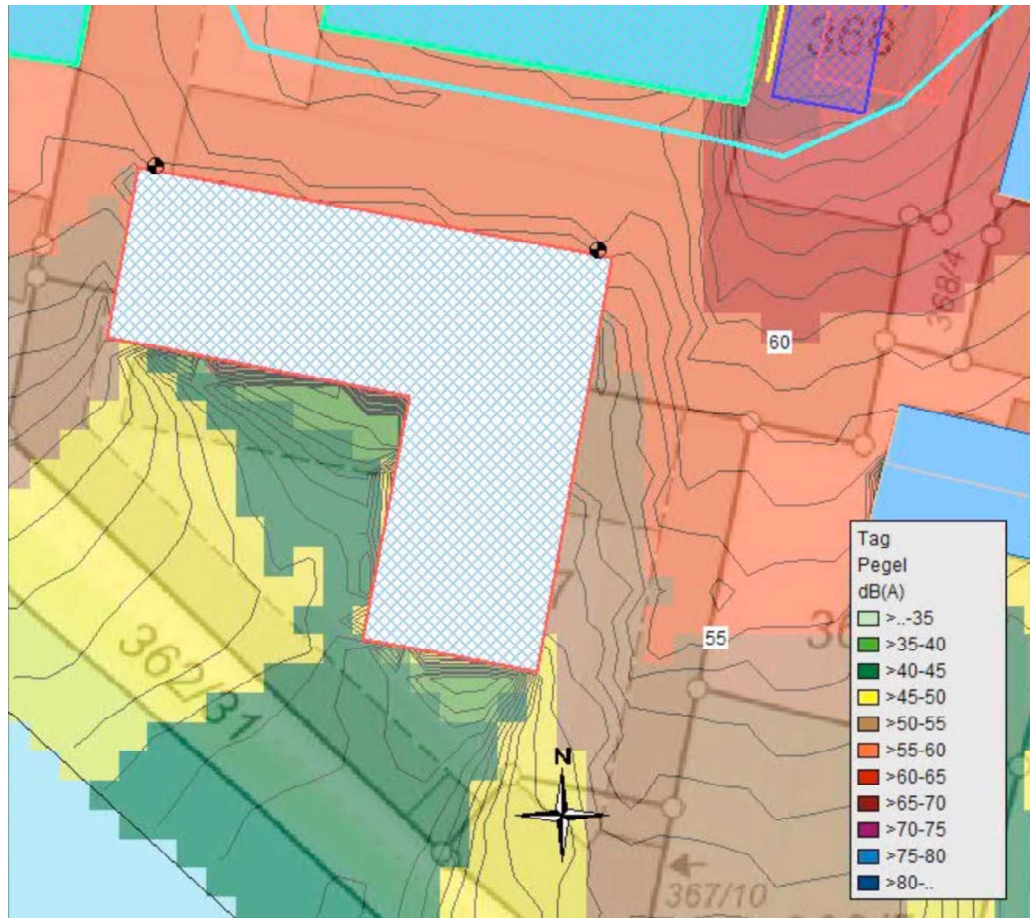
Nach der dieser Planänderung vorangegangenen „Schallimmissionsprognose Anlagenlärm“ ist, je nach Immissionsort, im Plangebiet bei den Obergeschossen im Nordwesten, mit den Anteilen aller Geräuschquellen im Tageszeitraum mit Spitzenwerten um 55 db(A), im vorgelagerten Freiraum auch mit mehr, zu rechnen. Nachts liegt der Maximalwert bei 37 db(A) im 2. Obergeschoss im Nordwesten – offensichtlich aufgrund der dann ruhenden gewerblichen Aktivitäten.

Beim seinerzeit gutachterlich angenommenen Allgemeinen Wohngebiet i.S. von § 4 BauNVO werden somit die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (55 db(A) nachts und 40 db(A) tags) nachts eingehalten, aber am Tag überschritten.

Aus der festgestellten Lärmbelastung resultierten im Hinblick auf den Gebietstyp „WA“ Empfehlungen, die auf aufwendige Lärmschutzmaßnahmen mit hohen Lärmschutzwänden hinauslaufen.

Zu sehen ist, dass diese Schallimmissionsprognose allenfalls eine Orientierung in Bezug auf die Bestandssituation gibt. Planungsrechtlich maßgeblich für jede an das Gewerbegebiet heranwachsende Bebauung sind die Grenzwerte der DIN.

⁴ Schallimmissionsprognose Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH, 2023 – insbesondere relevant sind die Abschnitte 5 (Berechnung...) und 6 (Wertung...), Seiten 12-13



Übersicht zu den Immissionen des Gewerbegebiets – wie zu erwarten ist die höchste Lärmbelastung mit über 55 db(A) tags auf der Nordseite der künftigen Bebauung (Quelle: Gutachten Wölfel, S. 17)

Festsetzung als Urbanes Gebiet

Mit der Festsetzung des Änderungsbereichs als „MU“ – Urbanes Gebiet i.S. von § 6a BauNVO ergeben sich, abgesehen von der in Bezug auf den planungsrechtlichen „Trennungsgrundsatz“ korrekten Gebietsabstufung, für die neue Bebauung im Plangebiet gemäß DIN 18005 aus dem Gewerbelärm höhere Obergrenzen von tags 60 dB und nachts 45 dB. Die Konsequenzen sind auf der Ebene der Gebäudeplanung bzw. des Bauantrags zu prüfen. Eine planungsrechtliche Regelung ist dafür nicht erforderlich.

3.4 Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Bearbeitungsstand ist über das Vorhandensein von Kampfmitteln nichts bekannt. In der Kampfmittelbewertungskarte wurde der Änderungsbereich in die Kategorie 1 eingestuft. Das bedeutet, dass sich der Kampfmittelverdacht nicht bestätigt hat und außer einer Dokumentation kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

3.5 Altlasten

Weder der Gemeinde noch den Grundstücksnutzenden / -besitzenden liegen für den Änderungsbereich Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen vor.

4 Bestand

4.1 Gebiet

Der Änderungsbereich ist bisher der südliche Teilbereich eines Natursteinbetriebs, der sich bis zur Krotzenburger Straße erstreckt und von dort auch erschlossen wird. Der südliche Teilbereich wird derzeit nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt. Deutlichster Hinweis ist der Abriss der früher im Süden vorhandenen Halle einschließlich der früher direkt anschließenden nördlichen Randbebauung.



Der früher bebaute Übergangsbereich der Parzellen 367/7 und 368.

Diese sichtbaren Veränderungen haben vor allem 2 Gründe:

- Einerseits ist eine sinnvolle, zukunftsichere Weiterführung des Betriebs im südlichen Teilbereich aufgrund der Neu-Festlegung des Überschwemmungsgebiets nicht möglich.
- Andererseits haben sich mit der Lebenssituation der Betriebsinhabenden und der Marktentwicklung im Laufe der letzten Jahrzehnte die betrieblichen Rahmenbedingungen deutlich verändert. Insofern gibt es auch bei den zum Betrieb gehörenden baulichen Anlagen Nutzungsveränderungen, die auf eine schleichende Abwicklung des Ursprungsbetriebs hinauslaufen.

Naheliegend ist es aus dieser Situation heraus, zumindest den bisherigen südlichen Betriebsbereich einer neuen, den Standortqualitäten entsprechenden Nutzung zuzuführen.

Für die Abgrenzung des Änderungsbereich sind außerdem relevant:

- Die zum Wohnen genutzte Parzelle 367/10 im Südosten: Nach bisherigen Erkenntnissen ist diese Wohnsituation lediglich geduldet. Die Planung für die Bebauung im Geltungsbereich setzt – ganz abgesehen von der wasserrechtlichen Situation – eine Aufgabe dieser Nutzung, d.h. den Abriss des Gebäudes, voraus. Entsprechend ist diese Parzelle Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Neuordnung.
- Die östlich angrenzende und privat genutzte Grünfläche der Parzelle 368/5: Diese ist – s.o. – planungsrechtlich ein von der Ringstraße „Im Bruckfeld“ erschlossenes Baugrundstück mit dem Gebietstyp „MI“ – Mischgebiet i.S. von § 6 BauNVO. Eine Änderung der planungsrechtlichen Bestandssituation ist nicht vorgesehen.
- Die mit einem Wohnhaus bebaute und über das „Bruckfeld“ erschlossene Parzelle 368/1: Auch hier ist keine Änderung der planungsrechtlichen Bestandssituation vorgesehen und somit auch keine Einbeziehung in den Geltungsbereich erforderlich.



Osten des Geltungsbereichs – das Wohnhaus auf der Parzelle 368/1 mit den Nebengebäuden auf der für die Erschließung vorgesehenen Fläche.

- Die schon zum Gewerbe gehörende Parzelle 368/4, über die die künftige Erschließung des Änderungsbereichs erfolgen soll.

Grünbestand gibt es im Änderungsbereich nicht, auch nicht in Form einer rudimentären Randeingrünung. Die neben den Gebäuden verbleibenden Freiflächen sind vollständig versiegelt.

4.2 Nachbarschaft

Bei der Nachbarschaft im Westen und Norden handelt es sich ebenfalls um gewerbliche Nutzungen. Unmittelbar westlich angrenzend ist derzeit ein Speditionsbetrieb.

Im Süden verläuft auf einer öffentlichen Wegeparzelle ein Randweg des Sees. Der Weg ist Teil eines Kulturrundwanderwegs im Bereich des ehemaligen Braunkohletagebaus Hornsee. Die Uferbereiche des Sees haben einen beachtlichen Grünbestand.



Öffentlicher See-Randweg – der Bildausschnitt zeigt bereits den Bereich der Spedition weiter im Westen, der sicher vor Festsetzung des Überschwemmungsgebiets und entgegen den Zielen des Gesetzgebers durch eine Betonwand gegen Hochwasserereignisse geschützt wurde.

4.3 Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets im Osten ist in erster Linie als „Wohnbebauung“ wahrzunehmen. Das entspricht nicht der planungsrechtlichen Situation („Mischgebiet“), aber durchaus der häufig auch anderswo anzutreffenden Realität, wo in den Mischgebieten von einer gleichberechtigten Mischung von Gewerbe und Wohnen oft nicht die Rede sein kann.

Aus heutiger Sicht auffällig ist, dass die gesamte Bebauung am Seeufer keinen direkten Zusammenhang mit dem Uferbereich hat und die an sich privilegierte Standortsituation mit südlicher Ausrichtung zum See ungenutzt bleibt. Die Ausrichtung der Wohngärten einiger Häuser zum Seeufer erscheint eher als ein Nebenergebnis der früheren Planung. Einen Zugang zum Kulturrundwanderweg am See gibt es im Eckbereich Bruckfeld / Nassmühlweg der im Westen auch bis zur Krotzenburger Straße führt.



Straßenring „Im Bruckfeld“, hier der südliche Abschnitt – planungsrechtlich ein Mischgebiet i.S. von § 6 BauNVO. In der Realität, wie vielerorts, ein „reines Wohngebiet“. Prägend ist eine 1- oder 2-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Bebauung hat keinen Bezug zum südlich vorgelagerten See, der hinter den Häusern rechts liegt – seinerzeit offensichtlich kein Planungsansatz.

5 Umweltrelevante Grundlagen

Da es sich bei der Planung um eine Bebauungsplanänderung und eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, kann auf Grundlage des § 13a i.V.m. § 13 BauGB auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Dennoch wurde für die Bebauungsplanänderung eine faunistisch-artenschutzrechtliche Potentialabschätzung abgegeben. Davon abgeleitet wurden Festsetzungen zur Landschaftsplanung und zum Klimaschutz getroffen. Ohnehin ist festzustellen, dass sich aufgrund der geringeren Versiegelung und emissionsärmeren Nutzung eine Verbesserung für die Tierwelt ergeben wird. Sollten dennoch baubedingte Beeinträchtigungen zu erwarten sein, so greift das Bundesnaturschutzgesetz. Textlich wird auf die einzuhaltenden Zeiten für Fällungen und Rodungen hingewiesen.

Eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht, insbesondere auch, weil das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird.

In diesen Zusammenhang ist außerdem klarzustellen, dass aufgrund des angewandten beschleunigten Verfahrens Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich der Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Ohnehin wird sich durch die Planung aufgrund der Entsiegelung und Umnutzung eine Verbesserung für alle Schutzgüter ergeben.

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter kurz beschrieben:

5.1 Boden

Grundsätzlich bedeutet jede Inanspruchnahme von Bodenfläche durch eine bauliche Nutzung einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen. In diesem Fall ergibt sich allerdings eine besondere Situation, da ohnehin keine natürlichen Bodenfunktionen mehr bestehen und keine unversiegelten Bereiche im Änderungsbereich vorkommen. In die natürlichen Bodenfunktionen wurde einerseits durch bergbauliche Tätigkeiten und andererseits durch Bebauung und Versiegelung bereits umfassend eingegriffen. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass der Boden durch die Planung eine Verbesserung erfährt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde auf folgende Besonderheit hinsichtlich der Bodenverhältnisse hingewiesen: Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldeigentum „Kahl II“ der Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH. Eine erneute Aufnahme des Bergbaus ist seitens der Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH nicht vorgesehen. Das Vorhaben befindet sich am Rand des ehemaligen Braunkohletagebaus „Emma-Süd“. Nach den vorliegenden Unterlagen liegt der Geltungsbereich über dem ehemaligen Tagebau bzw. der ehemaligen Tagebauböschung. Der tatsächliche Verlauf der ehemaligen Tagebauböschung ist nicht bekannt bzw. den vorliegenden Unterlagen nicht lagegenau zu entnehmen. Zur Vermeidung von Schäden wird die Erstellung eines fundierten Baugrundgutachtens, welches die ehemaligen bergbaulichen Aktivitäten in ihrer Gesamtheit mit berücksichtigt, empfohlen.⁵

Es wird ein Hinweis aufgenommen, der das Plangebiet als Fläche, wo Bergbau umgegangen ist, benennt und das Erfordernis eines Baugrundgutachtens klarstellt. Eine zeichnerische Kennzeichnung kann nicht vorgenommen werden (s.o.).

Die Änderungsplanung trifft konkrete Aussagen zur Flächen- und Bodennutzung. Zusammenfassend ist zu den Belangen des Bodenschutzes folgendes festzustellen:

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Der Umgang mit Funden wird durch einen Hinweis allgemein klargestellt.

Grundsätzlich sind für die **Ziele des Bodenschutzes** gem. § 1 BBodSchG (Bodenfunktionen), § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) und § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu beachten.

Die **Erheblichkeit des Eingriffs** für den Boden ergibt sich aus den Verschlechterungen, die mit der geplanten Nutzung für den Naturhaushalt in Bezug auf die mit dem Boden verbundenen Leistungen und Funktionen vorbereitet werden. Aufgrund der kleinen Gebietsgröße, der vorhandenen Erschließung und der vorhandenen / ehemaligen Bebauung / Versiegelung ist die Erheblichkeit der verursachten Eingriffe jedoch nicht relevant.

Die Karte Bodenschutz im UmweltAtlas zeigt für den Bereich erwartungsgemäß eine sehr geringe Ertragsfähigkeit.

⁵ Stellungnahme GfV vom 21.01.2025



natürliche Ertragsfähigkeit (Quelle: UmweltAtlas Bayern)

Bei der **Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose** zeigt sich, dass die Bodenfunktionen im Geltungsbereich nicht negativ beeinträchtigt werden.

Die **zusammenfassende Bewertung** kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgut Boden durch die vorhandenen / ehemaligen Nutzungen bereits beeinträchtigt ist und durch die Änderungsplanung aufgrund von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen eine Verbesserung erfährt.

Durch die Änderung des Baugesetzbuches wurde für die Bauleitplanung das Ziel formuliert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Danach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach den ergänzenden Vorschriften sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die **Konversion der Gewerbebrache** trägt damit grundsätzlich – auch aufgrund der gegebenen Erschließung – dem Belang des Bodenschutzes Rechnung, mit **Grund und Boden sparsam und schonend** umzugehen. Außerdem ist für die Beurteilung der Eingriffe in den Boden positiv zu werten, dass für die Umsetzung der Planung keine neuen Verkehrsflächen mit einer entsprechenden Versiegelung hergestellt werden müssen.

5.2 Flora

Gesetzlich geschützte Biotope sind im einbezogenen Bereich aufgrund der Bestandssituation nicht zu erwarten. Davon lässt sich kein Potenzial für Vorkommen geschützter oder nach den Roten Listen gefährdeter Pflanzenarten ableiten.

6 Umwelt- und Artenschutz

6.1 Belange des Umweltschutzes

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden aufgrund bereits konkreter Vorstellungen zur künftigen baulichen Nutzung und der Eigentumsverhältnisse nicht in Erwägung gezogen.

Im Zusammenhang mit der Planung war jedoch abzuschätzen

- ob im Gebiet artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden sind,

- inwieweit durch die Planung die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG berührt sein könnten und
- wie mögliche Konflikte mit dem Artenschutz ggf. zu lösen sind.

Für die Bewertung der Auswirkungen der künftigen baulichen Nutzung auf die Fauna geht es insgesamt um gebäudebewohnende Arten, was in erster Linie im Rahmen der Ausführung zu prüfen und ggf. durch Maßnahmen (Nistkästen) auszugleichen wäre.

Unabhängig davon ist im Sinne des besonderen Artenschutzes allgemein darauf hinzuweisen, dass die Vorschriften des § 44 BNatSchG zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu beachten sind. Dies betrifft die Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten und in diesem Zusammenhang eine Schädigung von Gelegen bzw. Individuen bei Baumfällungen und Rodungsarbeiten aber auch Abrissarbeiten. Insbesondere wird auf die Einhaltung der zeitlichen Beschränkungen hingewiesen.

6.2 Ökologische Kurzbewertung / faunistisch-artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Im Rahmen einer ökologischen Kurzbewertung durch das Landschaftsplanungsbüro KPS UG, Bearbeiter Stehn-Nix, Buseck, wurde im April 2024 eine faunistisch-artenschutzrechtliche Potentialabschätzung abgegeben, die im Folgenden, redaktionell weitgehend unverändert, wiedergegeben wird.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Kahl am Main, unmittelbar an der Grenze zu Hessen, am Ostrand des Sees Emma Süd / Hornsee und ist bisher Teil eines Gewerbegebietes. Die Planung betrifft die Flurstücke 367/7, 367/10, 368/6 und 368/4.

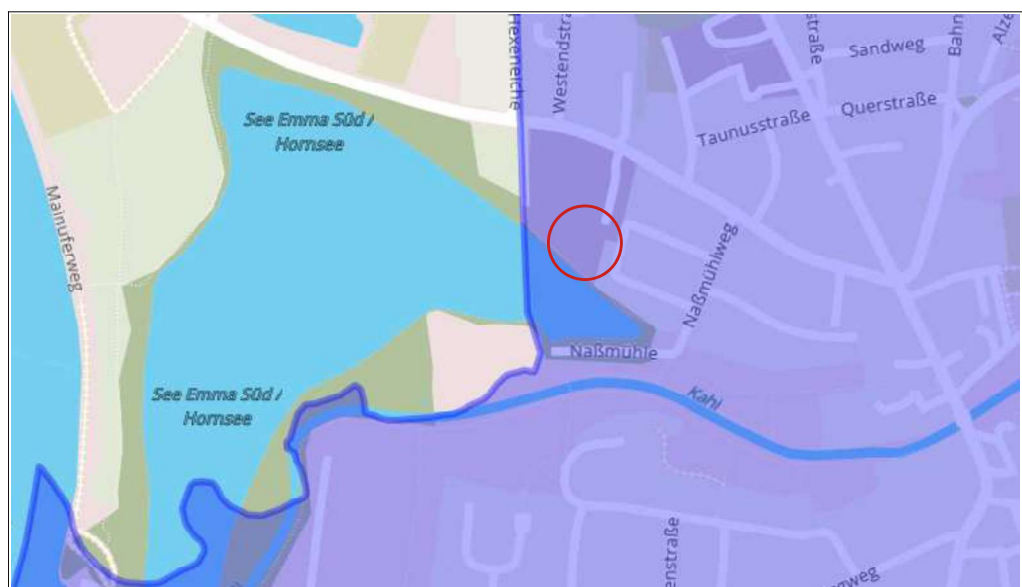


Abb. 1: Auszug aus Geoindex (04.04.2024), Plangebiet hervorgehoben
(Quelle: <https://geoindex.io/gemarkungen/090321>)

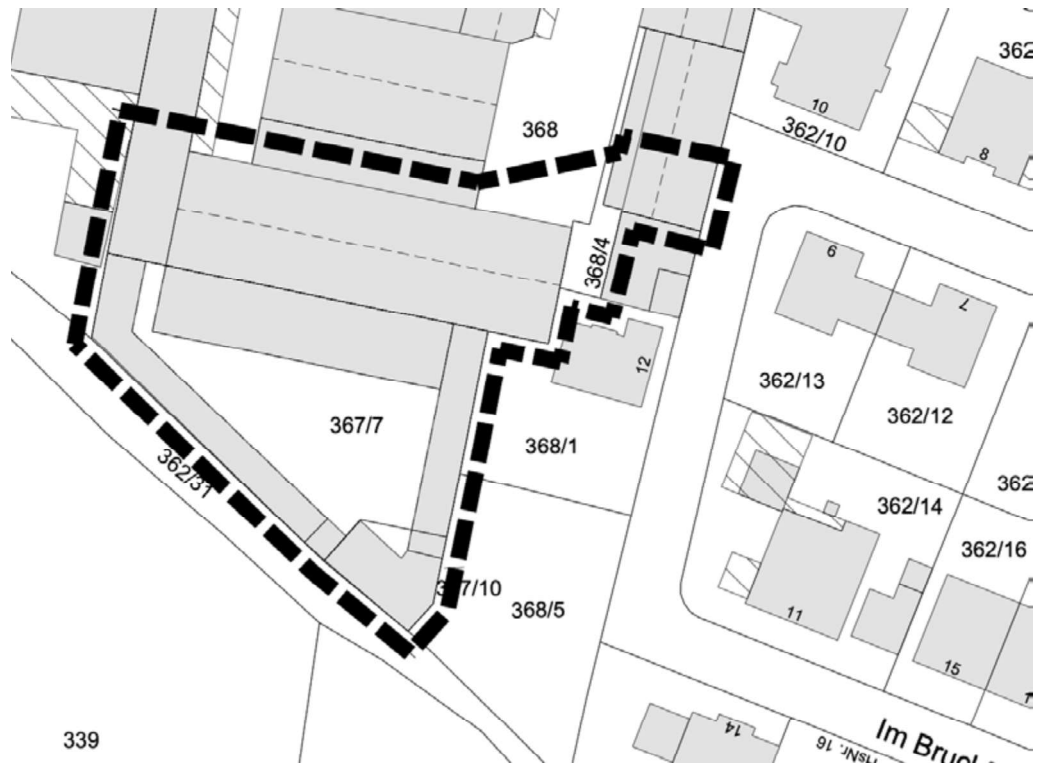


Abb. 2: Auszug aus der (noch nicht aktualisierten) Liegenschaftskarte (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

Zwischen der Landesgrenze und dem Plangebiet befindet sich noch ein ca. 30 m breiter Streifen einer Gewerbefläche, die nicht überplant wird. Die bestehende Wohnbebauung schließt unmittelbar an das Plangebiet an. Teile der ehemaligen Produktionsstätte eines Steinmetzbetriebes wurden bereits zurückgebaut, das gesamte Plangebiet ist vollständig versiegelt.

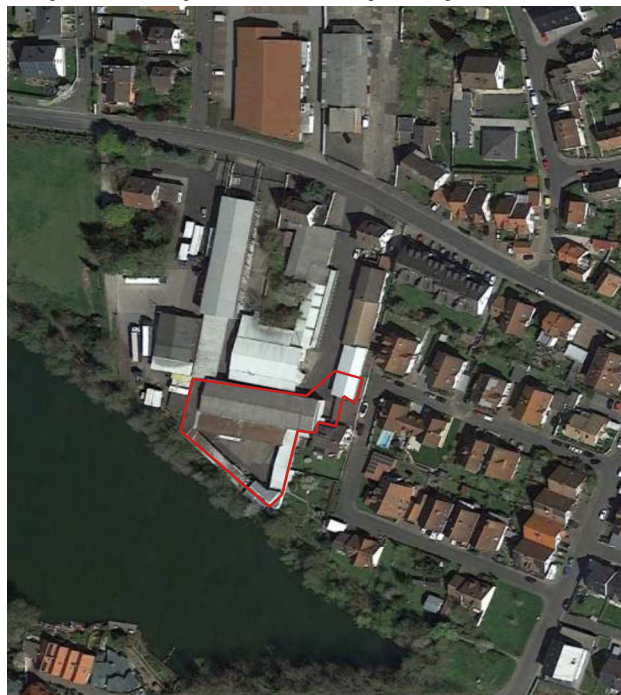


Abb. 3: Auszug Luftbild, Plangebiet näherungsweise hervorgehoben (Quelle: google earth pro)



Abb. 4: Vollständig versiegeltes Plangebiet, Werkshalle im Zentrum des Bildes wurde bereits zurückgebaut.



Abb. 5: Einfachste Ausführung der Dachkonstruktionen im Lagerbereich ohne Zwischenräume. Habitatbindung für Fledermäuse unwahrscheinlich

Flora und Fauna



Abb. 6: Beim Bau des noch bewohnten Hauses in der Südspitze des Vorhabengebietes wurde der Ortgang von unten verkleidet. Beim Rückbau des Hauses sollte eine ökologische Baubegleitung anwesend sein. Eine genaue Begutachtung ist in situ nicht möglich.

Die Bebauung auf der Seite des Sees Emma Süd reicht bis ca. 4 m an die Wasserfläche heran. Zwischen der Wasserfläche und der Bebauung verläuft zudem ein schmaler Fußweg (Kulturrundwanderweg), der wegen der starken Beschattung und teilweisen Überdeckung durch den Dachüberstand nahezu vegetationsfrei ist.



Abb. 7: Aktuelle Uferrandsituation



Abb. 8: Das Ufer fällt nahezu senkrecht ab. Zwei alte Stege führen zur Wasserfläche. Es existieren keine Flachwasser- oder Verlandungszonen. Die über das Wasser ragenden Äste sind nicht geeignet, um Nester von Wasservögeln zu tragen.

Grundsätzlich finden sich im Ufergehölz standortgerechte Erlen. Einige weisen sehr kleine Baumhöhlen auf, die jedoch nicht groß und tief genug sind, um als Behausungen für Kleinvögel oder gar Fledermäuse dienen zu können. Es sind keine Spuren einer Besiedlung zu erkennen. Unabhängig davon sind die Ufergehölze von der Maßnahme nicht betroffen.



Abb. 9: kleine Baumhöhlen in einer Erle.

Neben den Erlen, die vor allem im Bereich des Vorhabens wachsen, später auf Höhe des Flurstückes 367/1 werden sie von Weidengebüschen abgelöst, wachsen in diesem sehr schmalen Saum Liguster, Brombeeren, Holunder, Efeu, Traubenkirschen, Süßkirschen. Der Saum ist nicht als FFH-Lebensraumtyp 91E0* (Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern) einzustufen. In der spärlichen Krautschicht finden sich Schöllkraut, Knoblauchsrauke, Löwenzahn, Wiesenkerbel, Brennnessel, Bärenklau.

Auch wenn der Ufersaum nicht durch wassergebundene Tiere besetzt ist, können auf der Wasserfläche Kormoran, Stockenten, Graugänse, Kanadagänse regelmäßig beobachtet werden.

Krähen nisten in einigen Baumkronen. Der Buntspecht wird gehört.

Schutzgebiete

Naturschutz- oder artenschutzfachlich begründete Schutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Vorhabens.

In einer Entfernung von ca. 1.190 m wurde östlich der Siedlungsfläche von Kahl am Main das Wasserschutzgebiet für die Brunnen I bis V zur öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Kahl am Main vom 20.06.2013 ausgewiesen. Dieses Schutzgebiet ist jedoch von der Planung nicht betroffen.

Das Westufer des Sees Emma Süd ist auf hessischer Seite als Landschaftsschutzgebiet 2436001 „Hessische Mainauen“ ausgewiesen. Schutzgründe sind vorrangig der Erhalt des Auensystems des Mains. Diese Schutzgründe werden durch die Umnutzung einer vollständig versiegelten Fläche nicht beeinträchtigt.

Anregungen zur Aufwertung

Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht die Möglichkeit, den vollständig verbauten Uferstreifen zu öffnen und die Barrierewirkung zu reduzieren.

Zur Aufwertung der Uferregion könnten künstliche, bewachsene Schwimminseln vorgesehen werden.

Diese Maßnahmen sind jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans zu regeln.

7 Planung

7.1 Erschließung

Äußere Anbindung

Im Rahmen der Planung wurde geprüft, ob die Erschließungssituation für eine neue Bebauung ausreichend ist. Zu beachten war dabei die durch die Verkehrszunahme evtl. beeinträchtigte Nachbarschaft. Eine Alternative zur Erschließung über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen wird im Ergebnis nicht gesehen. Im Einzelnen hat die Prüfung folgendes ergeben:

Eine von der Anwohnerschaft angeregte Zufahrt über das nördlich angrenzende Gewerbegrundstück ist nicht möglich. Dieser Bereich wird auch weiterhin gewerblich genutzt und zwischen den dort genutzten Gebäuden bestehen Fahrbeziehungen, was eine Vermischung mit den Verkehren zur neuen Bebauung ausschließt. Ohnehin wären dabei die Besitzverhältnisse und die Verkehrssicherungspflicht / Haftung von Relevanz. Der temporäre, störende Baustellenverkehr kann zum Schutz jedoch zeitlich begrenzt über dieses vorgelagerte Gewerbegrundstück und die Krotzenburger Straße abgewickelt werden. Dies ist vertraglich sicher zu stellen. Andere Anbindungsmöglichkeiten von Osten lassen sich aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Topografie, Sichtverhältnissen, Grün- und Gehölzbestand und der dafür zusätzlich neu zu versiegelnden Flächen nicht realisieren.

Eine relevante Beeinträchtigung der Nachbarschaft kann aufgrund des durch die künftige Nutzung tatsächlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens und die Größe des Änderungsbereichs ausgeschlossen werden. Da jedoch noch nicht feststeht, wie die zukünftige Bebauung und deren Nutzungszusammensetzung aussehen wird, kann eine Ermittlung des Verkehrsaufkommens erst anhand einer konkreten Gebäudeplanung erfolgen.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurde z.B. von ca. 10 neuen Wohneinheiten ausgegangen. Der technische Ausbau des Naßmühlenwegs mit 11m Breite lässt die Anbindung für eine zusätzliche Nutzung grundsätzlich zu.

Grundsätzlich können – im Rahmen des Verfahrens angesprochene – verkehrsregelnde Maßnahmen nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein. Vorfahrtsregelungen, der Schutz von Schulwegen sowie von Fahrrad- und Fußwegverbindungen sind durch Markierungen und Beschilderungen zu verdeutlichen bzw. einzurichten. Eine planungsrechtliche Festsetzung ist nicht möglich.

Stellplätze

Alle erforderlichen Stellplätze für das Plangebiet sind auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Dabei ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kahl, die am 27.10.25 in Kraft getreten ist, zu berücksichtigen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993“.

Die Stellplatzsatzung ermöglicht in § 1 Ausnahmen für „verbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen“. Ausgehend von der nicht mehr rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde wurde - aufgrund eines Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses von 2024 - eine Einzelfallregelung für Tiefgaragenstellplätze getroffen. Auch weiterhin soll der Anteil der Stellplätze in der Tiefgarage über den Bebauungsplan geregelt werden. Als Einzelfallregelung wird daher festgesetzt, dass bei Wohnanlagen mit mehr als 4 Wohnungen oder mehr als 500 qm Wohnfläche mindestens 65 % der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen sind.

Nachteile für die Nachbarschaft sind damit auszuschließen. Die Lage und die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück sind in dem Zusammenhang nicht relevant. Ein zusätzlicher „Parkplatzdruck“ sollte daher durch das neue Baugebiet nicht entstehen.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Inhaltlich konzentriert sich die Änderungsplanung auf die Festsetzung eines Baugebietstyps, der

- sowohl der Nutzung für Wohnungen und Gewerbe in einem planungsrechtlich anders definierten Umfeld,
- als auch der tatsächlichen Lärmbelastung durch Verkehr und Gewerbe, gerecht wird.

Die im Hinblick auf die geplante Nutzung zunächst in Betracht zu ziehende Variante ist der Gebietstyp „WA“ – Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 BauNVO. Immerhin würde das zur tatsächlichen Situation „Im Bruckfeld“ passen, wo von einer Durchmischung des Wohnens im Sinne der BauNVO keine Rede sein kann. Die Festsetzung „WA“ hätte in diesem Fall jedoch von vorneherein erkennbare Schwächen:

- Im Zusammenhang mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gebietstypen würde der planungsrechtlich geforderte „Trennungsgrundsatz“ nicht ausreichend berücksichtigt. Ein im Änderungsbereich festgesetztes „WA“ wäre eingebettet in ein „GE“.
- Unabhängig von den damit angesprochenen planungsrechtlichen Bedenken ist die Belastung des Standorts durch Gewerbelärm zu sehen: Die für ein „WA“ zulässigen Orientierungswerte – Tag 55 dB(A), Nacht 40 dB(A) – können ohne besondere Lärmschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

Aufgrund dessen wird der Änderungsbereich als „MU“ – Urbanes Gebiet i.S. von § 6a BauNVO festgesetzt.

Zu berücksichtigen ist dabei die Situation sowohl des Gewerbes als auch der Wohnnutzung. Einerseits ist die Überplanung des Gewerbegebiets auch im Zusammenhang mit anderen Entwicklungen im Umfeld und veränderten Planungsgrundlagen zu sehen. Die im Miteigentum der Auftraggebenden befindlichen Gewerbegrundstücke nördlich des Änderungsbereichs sollen weiterhin als gewerbliche Flächen bestehen bleiben und als solche genutzt werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist also davon auszugehen, dass die Bedeutung der Gewerbeflächen und die langfristige Perspektive für die wirtschaftliche Entwicklung grundsätzlich in die Überlegungen zur Gebietsentwicklung eingegangen sind bzw. sogar Auslöser für die Planung waren. Im Vorfeld wurden in einer Schallimmissionsprognose die Gewerbelärmimmissionen durch die bestehenden Betriebe ermittelt und gemäß den entsprechenden Richtlinien bewertet.

Zu sehen ist andererseits auch, dass das Baugebiet Bruckfeld – trotz Mischgebietsfestsetzung – faktisch bereits ein Wohngebiet ist und damit jetzt schon eine Gemengelage besteht. Eine ähnliche Umstrukturierung einer Gewerbefläche zur Wohnbaufläche erfolgte in direkter Nachbarschaft mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Bruckfeld-Erlichgärten“.

Durch die Neuberechnung der HQ 100 Hochwasserlinie ist eine sinnvolle Nutzung des bestehenden Gewerbegebietes ausgeschlossen. Sowohl die Aufstellung von Geräten und Maschinen, als auch das Lagern jeglicher Waren und Produkte ist für Gewerbetreibende im Hochwasserbereich mit einem hohen Risiko verbunden. Der Umbau der Gewerbefläche mit einer hochwasserangepassten, aufgeständerten Bebauung wäre unwirtschaftlich und zudem für betriebsinterne Abläufe kontraproduktiv. Es besteht somit die Gefahr, dass der Bereich nach Aufgabe der Firma Marmor Zeiger als brach liegende Fläche ungenutzt bleibt.

Im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung und einer positiven Ortsentwicklungsplanung soll das bestehende (Wohn)gebiet Bruckfeld-Erlichgärten durch die Planung abgerundet werden. Es handelt sich um

eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich und dient der Verringerung des Flächenverbrauchs und damit dem Schutz von Grund und Boden.

Der Gebietstyp entspricht am ehesten der schwierigen Bestandsituation, bei der Nutzungen mit unterschiedlichem Störungspotential aneinanderstoßen: einerseits das Gewerbe, andererseits die „reine“ Wohnnutzung vor allem im Osten um das Bruckfeld.

Als Vorteil zu werten ist, dass die Festsetzung im Rahmen der benachbarten Vorgaben des Flächennutzungsplans, also der Darstellung „M“ – gemischte Baufläche bleibt. Die Festsetzung erhöht mit den Orientierungswerten der DIN den Spielraum in Bezug auf Lärmemissionen. Die gutachterlich in Bezug auf ein „WA“ vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen wären mit der Wahl des Gebietstyps „MU“ im Wesentlichen unbegründet. Damit vermittelt das Plangebiet zwischen den Gebietstypen WA/MI und GE.

Hingegen ist der planungsrechtliche „Trennungsgrundsatz“ nicht gegenstandslos. Die Pflicht der Kommune, bei der städtebaulichen Entwicklung Konflikte zu vermeiden, bleibt.⁶ Das schließt – wie erwähnt – den Schutz des fortbestehenden Gewerbes vor einer heranrückenden Wohnbebauung ein. Zu sehen ist, dass das vorliegende Lärmgutachten einseitig den Schutz von neuem Wohnen vor dem Gewerbe thematisiert und sich dabei zudem – planungsrechtlich irrelevant – auf die Bestandssituation bezieht. Derzeit ist daher geplant, unabhängig davon im Rahmen der Ausführung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies wird im Rahmen der allgemeinen Hinweise empfohlen.

Bleibt zu ergänzen, dass das „MU“ Entwicklungsoptionen bietet, die im städtebaulichen Zusammenhang passend wären. Insofern werden im Bebauungsplan keine Einschränkungen in Bezug auf die gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO zulässigen Nutzungen vorgenommen. Das betrifft neben Wohnungen Geschäfts- und Bürogebäude (Nr.2), Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften (Nr.3), sonstige Gewerbebetriebe (Nr.4), Anlagen für Verwaltungen usw. (Nr.5). Das ist eine deutliche Erweiterung des Nutzungsspektrums und entspricht der heutigen Realität. Zudem wird damit auf eine städtebauliche Gemengelage reagiert, die in der Bandbreite der angetroffenen Nutzungsmischungen durchaus ihre Berechtigung hat und nicht zu ignorieren ist.

Textlich wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen – Vergnügungsstätten und Tankstellen – nicht zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Die Planung orientiert sich im Wesentlichen an den Grundzügen des Maßes der baulichen Nutzung des rechtskräftigen „Urplans“, die je nach Lage und Gebietstyp nur geringfügig variieren. Mit der GRZ₁ von 0,4 und der GFZ 0,8 werden die Werte für die östlich angrenzende Bebauung übernommen. Die GRZ₂ berücksichtigt mit 0,7, dass über die Gebäudeflächen hinaus weitere Flächen für Erschließungsanlagen, Stellplätze u.ä. in Anspruch genommen werden müssen.

Auch die Höhenentwicklung orientiert sich prinzipiell am planungsrechtlichen Bestand. Die seinerzeit mit „II“ sowohl im östlich angrenzenden Mischgebiet als auch der im bisherigen Gewerbegebiet festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hat nach der seinerzeit geltenden Bauordnung praktisch ein 3. Geschoss ermöglicht, vorausgesetzt, dieses war z.B. als „Staffelgeschoss“ oder ausgebautes Dachgeschoss, kleiner als

⁶ Dazu z.B. SPANNOWSKI / HORMANN / KÄMPER, S. 394

2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses. Diese Definition gibt es nicht mehr, da in Bayern der Begriff Vollgeschoss seit der BayBO 2008 entfallen ist. Damit handelt es sich bei einem Staffelgeschoss formal immer um ein Vollgeschoss. Um jedoch eine Höhenentwicklung zu ermöglichen, die dieser seinerzeitigen Definition („Staffelgeschoss über Vollgeschoss“) und damit in Teilen dem planungsrechtlichen Bestand annähernd entspricht, wird mit der Planänderung die Zahl der zulässigen Geschosse mit „III“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine moderat erhöhte Ausnutzung im obersten Geschoss.

Bauweise

Die Bauweise wird in erster Linie durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Diese sind größtenteils in einem Abstand von 3 m von den bestehenden Grundstücks-/Gebietsgrenzen zeichnerisch festgesetzt. Das dadurch entstehende Baufenster ermöglicht im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Flexibilität für die spätere Gebäudestellung.

Zum einen wird auf die Festlegung des Überschwemmungsgebiets reagiert, womit die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung nach Süden deutlich eingeschränkt werden, die sonst zu einem praktisch nicht mehr nachzuweisenden Retentionsausgleich führen würden.

Außerdem wird durch eine textliche Festsetzung verdeutlicht, dass z.B. auch eine Tiefgarage, die aufgrund des Verlaufs des Überschwemmungsgebiets so weit wie möglich nach Norden anzuordnen wäre, ein Überschreiten der Baugrenzen zugelassen werden kann.

Textlich klargestellt wird darüber hinaus, dass Stellplätze und Garagen, die der Nutzung zugeordnet sind, in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Abstandsflächen zulässig sind.

Planungsrechtlich relevant sind die städtebaulichen Gesichtspunkte, da mit dem bestehenden Spielraum für die künftige Bebauung bewirkt wird, dass eine den Standortqualitäten entsprechende Bebauung verträglich in die Bestandssituation eingefügt werden kann. Das betrifft den für ein Überschwemmungsgebiet zwingend einzuhaltenden gesetzlichen Rahmen, aber auch die Abschirmung zum Gewerbe.

7.3 Landschaftsplanung und Klimaschutz

Zur Durchgrünung des Änderungsbereichs wird festgesetzt, dass die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten **Grundstücksflächen** – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze – als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Das betont das in der Bauordnung unter Artikel 7 vorgegebene Ziel zur Grundstücksbegrünung. Wie in der rechtskräftigen Planung auch, ist je 150 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten und klimafesten Gehölzen vorzunehmen. Zur Vereinfachung wurde in die Textlichen Festsetzungen eine Pflanzliste mit einer Auswahl von Bäumen, Sträucher und Kletterpflanzen aufgenommen.

Außerdem sind im Sinne einer Minimierung der **Versiegelung** oberirdische Stellplätze und deren vorgelagerte Fahrstreifen sowie Wege etc. wasserdurchlässig, z.B. mit wassergebundener Decke, Schotterrassen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteinen, oder gleichwertiges zu befestigen. Dabei sind für wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden.

Im Sinne des Klimaschutzes werden Festsetzungen getroffen, die die Außenbeleuchtung, die Nutzung der Dachflächen für Sonnenenergie, die Begrünung von Flachdächern und den Vogelschutz betreffen.

Danach ist die **Außenbeleuchtung** an Gebäuden und Freiflächen energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen. Auf die jeweils gültigen Standards wird hingewiesen.

Die Festsetzungen zum **Klimaschutz** dienen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Kahl und erfüllen die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien. Ergänzend ist das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Kahl zu beachten.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass „bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Textlich wird klargestellt, dass im gesamten Geltungsbereich die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit einer Bruttodachfläche von mind. 25 qm zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Photovoltaikanlage kann hierbei auch auf einem Gebäude errichtet werden, wenn damit die Gesamterrichtungsfläche bezogen auf alle Gebäude mit ausreichender Dachfläche im Sinne dieser Festsetzung erreicht wird. Ausgenommen von der Festsetzung sind kleine Nebengebäude und Überdachungen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Hierbei kann eine kombinierbare Methode gewählt werden, um eine Dachbegrünung zu ermöglichen.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die auf dem Baugrundstück errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere: Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest), erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder Bäume beschattete Teile der Dachfläche, von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Durch die ersatzweise zulässigen Solarwärmekollektoren sollen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der

Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmennutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.⁷

Die Festsetzung regelt die Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden auch im Hinblick auf zu erwartende technische Weiterentwicklungen jedoch nicht gemacht.

Außerdem wird im Sinne des Klimaschutzes festgesetzt, dass Flachdächer und Gebäudeteile mit einer Neigung von weniger als 20° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Falls diese Festsetzung dem Nutzungszweck widerspricht, wenn z.B. die Dachfläche der Belichtung dient oder technischer Anlagen auf dem Dach installiert werden müssen, können Ausnahmen zugelassen werden. Zu prüfen ist dabei, ob eine kombinierbare Methode möglich ist.

Eine Festsetzung gibt Maßnahmen zum Schutz von Vögeln vor. Danach sollte auf großflächige Glas-Elemente verzichtet werden, anderenfalls sind Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.

7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dächer

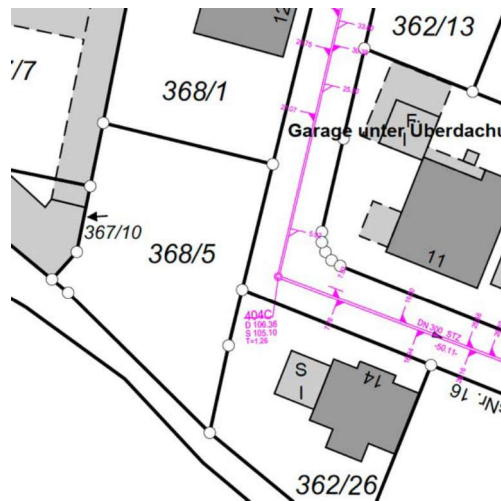
Textlich wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet als Dachform für die Hauptgebäude nur Sattel-, Flach- und Pultdächer zulässig sind und für die Hauptgebäude eine Dachneigung von 0° bis 45° einzuhalten ist.

Höhenentwicklung

Eine Festsetzung zur Höhenentwicklung wird einerseits mit der festgesetzten Geschossigkeit getroffen. Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude in dem Urbanen Gebiet auf eine maximale Firsthöhe von 120 m NHN (Normalhöhennull) begrenzt.

Die Festsetzung einer absoluten Firsthöhe bezogen auf Normalhöhennull ist aufgrund des derzeitigen Gefälles zum See hin und der zu erwartenden Geländeanpassungen die eindeutigste Bezugshöhe. Zur Veranschaulichung, welche tatsächliche Gebäudehöhe maximal zulässig ist, kann der Bezug auf einen vorhandenen Kanaldeckel (und damit die öffentliche Verkehrsfläche an dieser Stelle) dienen.

⁷ Quelle: Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung, Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen, Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH, 2021



In der Straße „Im Bruckfeld“ befindet sich im Eckbereich im Südwesten der Straße ein Kanaldeckel, mit einer Höhenlage von 106,36 m.

Auf diesen – verhältnismäßig niedrigen – Punkt bezogen ergäbe sich somit eine maximal zulässige Firsthöhe von ca. 13,60 m. Da die Höhe der Gebäude zusätzlich durch die Anzahl der Geschosse begrenzt wird, reguliert sich die Höhenentwicklung ohnehin aufgrund wirtschaftlicher Faktoren.

Verlauf Abwasserkanal mit Kanaldeckel

Einfriedungen

Klargestellt wird, dass an der Nordgrenze Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 3,50 m über Geländeoberfläche zulässig sind, wenn sie dem Immissionsschutz dienen. Diese Höhe für eine Lärmschutzwand ergibt sich aus den Berechnungen der „Schallimmissionsprognose Anlagenlärm“⁸ hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit des Wohnens in einem Wohngebiet.

Wasserwirtschaftliche Belange

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Planung, mit denen die besondere Situation der Lage des Plangebiets in einem **Überschwemmungsgebiet** und den Umgang mit **Niederschlagswasser** betreffen, werden z.T. in die Allgemeinen Hinweise integriert. Mit den aufgrund des Beteiligungsverfahrens erfolgten redaktionellen Ergänzungen⁹ ergibt sich dazu:

Überschwemmungsgebiet / Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} / Starkregen

Unabhängig von einer Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung bedarf es zur Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsbereich einer wasserrechtlichen Ausnahme-genehmigung. Bei Beantragung einzelner Bauvorhaben ist nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Genehmigung zu beantragen. Der ungehinderte Rückfluss von Hochwasser ist in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde nachzuweisen und sicherzustellen. Die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abtreiben oder zu einer Wasserverunreinigung führen können, ist nicht erlaubt.

Voraussetzung für eine Ausnahme ist, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorengehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird. Die erforderlichen Nachweise sind zu führen und die entsprechenden Maßnahmen sind aufzuzeigen.

Darüber hinaus wird auf die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommene Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} hingewiesen.

⁸ Schallimmissionsprognose Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH, 2023

⁹ Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 13.02.25

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg wird empfohlen, dass die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante bzw. dem umgebenden Gelände liegt. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Außerdem sollen in Wohngebäuden Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein, Wohn- und Schlafräume sollen sich über dem HQ₁₀₀-Wasserspiegel befinden. Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation soll mindestens an das HQ₁₀₀ angepasst sein. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Diese Vorgaben sind auch hinsichtlich zunehmender Gefahren durch Starkregenereignisse von Bedeutung. Daher sind Gebäude bis mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante bzw. dem umgebenden Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Außerdem sind Tiefgaragenzufahrten konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind darüber hinaus geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Die Bauausführung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abzustimmen.

Niederschlagswasser

Textlich wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser unter Vorhaltung entsprechender Retentionsräume im Untergrund versickert werden kann. Sollte Oberflächenwasser der geplanten Bebauung in den Kanal eingeleitet werden, kann dies im Mischsystem erfolgen. Aus Sicht der Abwasserwirtschaft ist hier keine Trennung erforderlich.¹⁰

Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. ggf. vorab technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den Grundstücken vorzuhalten. Ggf. sind Flächen und Geländemulden für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Hier darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.¹¹

Die tatsächliche Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären. Die Bauausführung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abzustimmen.

¹⁰ Stellungnahme Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft Kahl vom 6.8.2025

¹¹ Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 13.2.2025

7.5 Allgemeine Hinweise

Durch allgemeine Hinweise werden geltende Vorschriften zu den einzuhaltenden **Pflanzabständen** bei Ver- und Entsorgungsleitungen und der Umgang mit **Bodenveränderungen** erwähnt.

Ebenfalls klarstellend wird auf die zu berücksichtigenden Vorgaben der **Stellplatzsatzung** verwiesen.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass aus dem zum jeweiligen Bauantrag vorzulegenden qualifizierten **Freiflächengestaltungsplan** der Nachweis der zu erbringenden Auflagen aus den entsprechenden Festsetzungen der Gemeinde Kahl des Bebauungsplans „Bruckfeld-Erlichgärten“ prüfbar hervorgehen müssen. Der Freiflächengestaltungsplan hat insbesondere die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan (Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität) inkl. Kostenschätzung (Kosten für die Pflanzen u. sonstiger Materialien, Personalkosten und Mehrwertsteuer) aufzuzeigen.

Textlich wird auf den Umgang mit **Bodendenkmälern** hingewiesen. Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern sind die Meldepflicht sowie die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Textlich wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Geltungsbereichs **Bergbau** umgegangen ist. Die Situation ist im Kapitel „Boden“ ausführlich beschrieben. Zur Vermeidung von Schäden wird die Erstellung eines fundierten Baugrundgutachtens, welches die ehemaligen bergbaulichen Aktivitäten in ihrer Gesamtheit berücksichtigt, empfohlen. Zu prüfen ist im Rahmen der Ausführungsplanung auch die Notwendigkeit von Beweissicherungsverfahren, die sich aufgrund der Sorgfaltspflicht aus der besonderen Lage des Plangebiets in einer durch Wohngebäude geprägten Nachbarschaft und in einem früheren Tagebauggebiet ergeben kann. Ähnliche Regelungen gibt es bereits an anderen Stellen zu Baumaßnahmen am See.

Auf den **Löschwasserbedarf** und die zu beachtenden Vorgaben der einschlägigen Richtlinien wird textlich hingewiesen. Danach wird zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 1.600 l/min. für 2 Stunden Löschzeit gefordert. Einzelne Entnahmestellen müssen hierbei mind. 800 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden abgeben. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht ausreichend sichergestellt werden oder orientiert sich die Wasserversorgung am Trinkwasserbedarf, so können alternativ zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung auch Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder unterirdische Löschwasserbehälter mit Saugstellen zur Deckung des Löschwasserbedarfes im Baugebiet eingeplant werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten. Die Zufahrten sind gemäß Art 5 Satz 2 BayBO, der DIN Vorgaben sowie der Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr herzustellen. Die Angaben des Landratsamtes

Aschaffenburg Feuerwehr & Katastrophenschutz zu Löschwasserversorgung, Warnung der Bevölkerung, Zufahrtstraßen und Rettungswege sind im Rahmen der Ausführung zu beachten.¹²

Weitere Hinweise, betreffen die Lage im Überschwemmungsgebiet und den Umgang mit Niederschlagswasser und **Starkregenereignissen**.

Im Sinne des **Immissionsschutzes** wird allgemein darauf hingewiesen, dass eine schallschutzoptimierte Grundrissanordnung für Wohnungen empfohlen wird, die zu den nördlichen und westlichen Grundstücksseiten ausgerichtet sind. Alternativ können für schutzbedürftige Räume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, um einen aus hygienischen Gründen erforderlichen Mindestluftwechsel bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden sicher zu stellen. Auf die zu beachtenden Orientierungswerte der DIN 18005 wird in diesem Zusammenhang ebenfalls hingewiesen. Diese liegen für Urbane Gebiete bei 60 dB tags und 45 dB nachts - hinsichtlich Gewerbelärm.

7.6 Hinweise zum Artenschutz

Die textlichen Hinweise zum Artenschutz stellen die Vorschriften des § 44 BNatSchG zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten klar. Dies betrifft die Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten und in diesem Zusammenhang eine Schädigung von Gelegen bzw. Individuen bei Baumfällungen und Rodungsarbeiten aber auch Abrissarbeiten. Insbesondere wird auf die Einhaltung der zeitlichen Beschränkungen hingewiesen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Änderungen an Bestandsgebäuden diese vorher auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen und entsprechend artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen sind. Es wird angeregt, die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden.

Allgemein wird – ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung und zum Klimaschutz – auf die rechtlichen Vorgaben des Bayerischen Naturschutzgesetzes zur Minderung der künstlichen Beleuchtung im Außenbereich hingewiesen. Dies steht auch im Zusammenhang mit den Bundesnaturschutz- und Bundesimmissionsschutzgesetzen. Auch der besondere und strenge Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz, u.a. zur Errichtung transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen, ist bei der Planung, Genehmigung und Errichtung baulicher Anlagen zu beachten.

8 Quellen

Der Bearbeitung lagen unter anderem zugrunde:

- Verschiedene Planungsunterlagen der **Gemeinde Kahl am Main** (u.a. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne),
- **Fortschreibung FNP**, arc.grün, Kitzingen und Gemeinde Kahl, Stand 24.02.2026

¹² Stellungnahme Landratsamt Aschaffenburg Feuerwehr & Katastrophenschutz vom 20.01.2025

- Vorabzüge zum **Konzept** des Architekten Stenger / Kahl einschließlich erster Abstimmungsergebnisse mit der Gemeinde Kahl (u.a. Stellplatznachweis) und dem Ing. Büro Jung / Kleinostheim (Reaktion auf die Gegebenheiten des Überschwemmungsgebiets)
- **Schallimmissionsprognose** Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH, 97204 Höchberg, 13 Seiten + 26 Seiten Anhang, 22.03.23
- Kahl / arc-grün Kitzingen: 2017 – **Mobilitäts- und Nachverdichtungsstrategie**, 182 Seiten
- **UmweltAtlas Bayern**, Internet
- **Ökologische Kurzbewertung**, Kay Pieter Stehn-Nix / Landschaftsplanung KPS UG, Buseck, April 2024, 8 Seiten
- **Stellungnahmen der Behörden**, Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB, Januar / Februar 2025

sowie

- Bayern (StUMV): Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, 2019
- Bayern (StUMV): Wassersensible Siedlungsentwicklung, 2020
- GEIGER, Wolfgang F.: Neue Wege für das Regenwasser, Oldenbourg, München, 2. Aufl. 2001
- FICKERT/FIESELER: BauNVO, 11. Aufl., Kohlhammer, Stuttgart, 2008
- GIERKE/SCHMIDT-EICHSTAEDT: Die Abwägung in der Bauleitplanung, Kohlhammer, Stuttgart, 2019
- SCHWIER: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, C.H.Beck, München, 2002
- SPANNOWSKY/HORNEMANN/KÄMPER: BauNVO Kommentar – 2. Aufl. 2021, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/UECHTRITZ: BauGB Kommentar – 4. Aufl.2022, C.H.Beck, München