

Stadt Aschaffenburg

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Freiflächenphotovoltaik ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (Nr. 26/08)

- Begründungsentwurf -



Foto: © Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Stand: 30.04.2026

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger
öffentlicher Belange

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER

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

Stadt Aschaffenburg

Referat für Bau und Stadtentwicklung

Stadtplanungsamt – 612 mbo

INHALTSVERZEICHNIS:	Seite
I Planungsanlass für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Freiflächenphotovoltaik ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (Nr. 26/08)	3
II Lage und Größe des Plangebiets	3
III Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
IV Planungsrechtliche Situation und Planungsbedarf	6
V Übergeordnete Planungsgrundlagen	6
V.1 Flächennutzungsplan	6
V.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)	7
VI Bestandsanalyse und Eignung des Plangebiets für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage	9
VI.1 Überschwemmungsgebiet und Extremhochwasser	9
VI.2 Natur- und Artenschutz	11
VI.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten	11
VI.4 Erschließung	11
VII Bestandssituation	13
VIII Planerische Konzeption und Grünordnung	14
IX Planungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	15
IX.1 Fläche für Versorgungsanlagen	15
IX.2 Verkehrsflächen und -erschließung	15
IX.3 Grünflächen	15
IX.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
X. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
XI Nachrichtliche Übernahmen	22
XII Hinweise	22
XIII Flächenbilanz	24
XIV Förmlicher Verfahrensverlauf	25

ANLAGEN

- 1** Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB)
 Diplom-Biologe Marcus Stüben, 04.11.2025
- 2** Grünordnungsplan – Begründung
 Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur PartG mbB; 16.04.2026
- 3** Umweltbericht
 Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur PartG mbB; 16.04.2026

I. Planungsanlass für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Freiflächenphotovoltaik ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (Nr. 26/08)

Durch Photovoltaikanlagen kann ein zentraler Beitrag zur Energiewende geleistet werden, um die Energieversorgung in Deutschland klimaverträglicher und unabhängiger vom Import fossiler Brenn- und Heizstoffe zu machen. In diesem Zusammenhang ist die Stadt Aschaffenburg bestrebt, (u.a.) auch durch Ausweisung von Standorten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet einen Beitrag zur „Energiewende“ und somit zur klimaverträglicheren Stromversorgung zu leisten.

Mit Datum vom 19.01.2023 hat die Aschaffenerburger VersorgungsGmbH (AVG) bei der Stadtverwaltung ihr Interesse zur Errichtung und zum Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 350 kWp am Standort des ehemaligen Wasserwerks im Stadtteil Obernau bekundet und einen Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gem. § 12 BauGB gestellt.

Die AVG erklärt sich als Vorhabenträger bereit, auf der Grundlage eines mit der Stadt abzustimmenden Planes die Erschließungsmaßnahmen und das Bauvorhaben zu realisieren und zu betreiben; sie erklärt sich auch in der Lage, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und anfallende Planungs- und Erschließungskosten vollständig zu tragen.

Für die Erstellung der erforderlichen Planunterlagen wird der Vorhabenträger fachlich geeignete Planungs- bzw. Ingenieurbüros beauftragen.

Gemäß § 12 Abs.2 Satz 1 BauGB hat die Stadt Aschaffenburg aufgrund des Antrags des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans und die Einleitung des zugehörigen Verfahrens wurde vom Stadtrat der Stadt Aschaffenburg am 09.10.2023 beschlossen.

II. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Obernau und ist am Ende der Sulzbacher Straße zwischen dem Main und der Gleisanlage der „Maintalbahn“ gelegen. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt knapp 1,5ha (14.834m²).

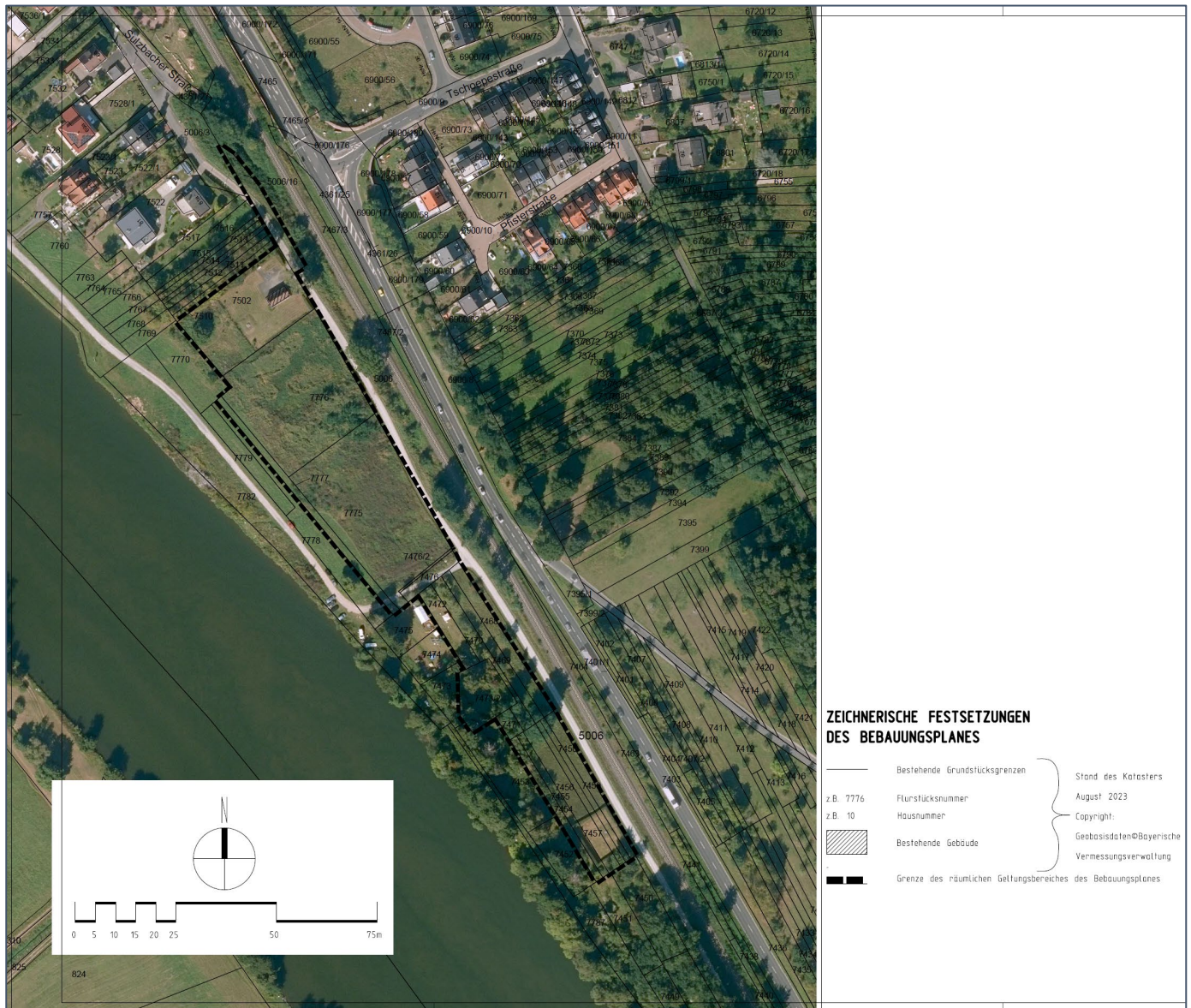
III. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Zum Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 26/08 gehören folgende Grundstücke der Gemarkung Obernau:

Fl.-Nr. 5006/16, 7454, 7455, 7456, 7457, 7458, 7459, 7468, 7469, 7470, 7471, 7472, 7473/2, 7476, 7476/2, 7502, 7775, 7776, 7777.

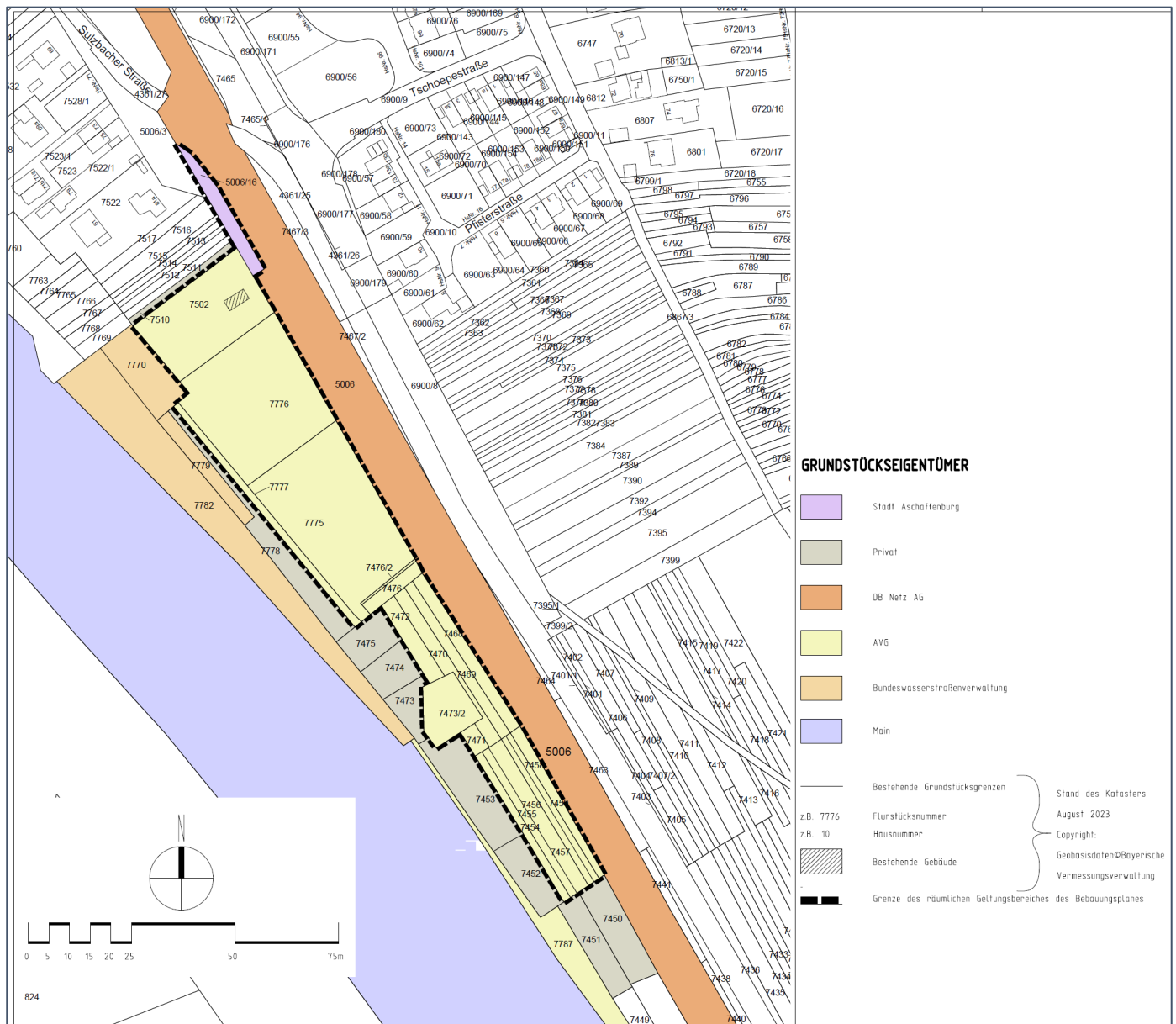
Das im Geltungsbereich gelegene Grundstück Fl.-Nr. 5006/16 befindet sich im Eigentum der Stadt Aschaffenburg. Alle übrigen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Aschaffenerburger VersorgungsGmbH.

Abb. 1: Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Luftbild



Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung / Stadtplanungsamt Aschaffenburg

Abb. 2: Eigentumsverhältnisse



Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung / Stadtplanungsamt Aschaffenburg

IV. Planungsrechtliche Situation und Planungsbedarf

Das gesamte Plangebiet befindet sich im „Außenbereich“ - somit besteht dort aktuell nach § 35 BauGB kein Baurecht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage, es bedarf der Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans, hier in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Nutzung und regelt mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit der zukünftig beabsichtigten Bebauung und Nutzung. Im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung verpflichtet sich die AVG als Vorhabenträger, das geplante Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durchzuführen und die entstehenden Kosten zu tragen. Alle hierfür erforderlichen Vereinbarungen sind zwischen der Stadt Aschaffenburg und der AVG als Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zu verankern, der vor Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans abgeschlossen sein muss.

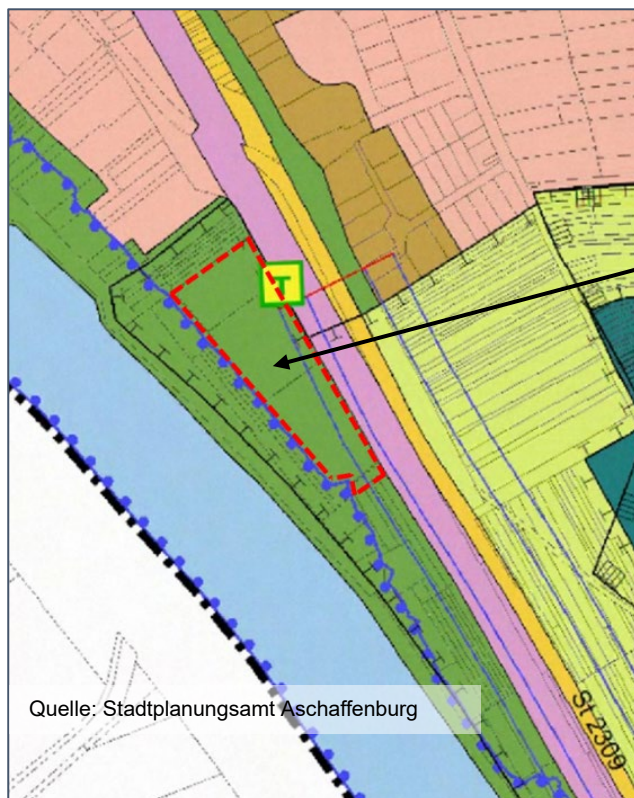
V. Übergeordnete Planungsgrundlagen

V.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan 2030 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg in der Fassung vom 02.07.2018 ist mit Genehmigungsbescheid der Regierung von Unterfranken vom 13.02.2019, Nr. 32-4621-10-1, am 12.04.2019 wirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan stellt aktuell für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Grünfläche“ dar, ergänzt mit den Signaturen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie „Biotopverbund Trockenlebensraum“.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan (FNP 2030)



Darstellung im FNP:
„Grünfläche“, ergänzt mit Signaturen der
„Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft“ sowie „Biotop-
verbund Trockenlebensraum“
gem. rechtskräftigen FNP 2030

- rot umrandet der Bereich, der in der FNP-
Änderung neu als Fläche für Versorgungsanla-
gen [...] Zweckbestimmung „Elektrizität / Erneuerbare Energien“ dargestellt werden soll

Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“ Diese Bestimmung ist aktuell nur für die „Grünflächen“ erfüllt, nicht aber für den Bereich, der im Vorhaben- und Erschließungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität / Erneuerbare Energien“ festgesetzt werden soll.

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans setzt daher für den Bereich der für die Aufstellung von Photovoltaikmodulen in Anspruch zu nehmenden Fläche die Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes voraus.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im sogenannten „Parallelverfahren“ im Sinne des § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt.

Abb. 4: Ausschnitt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes



V.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)

Die Stadt Aschaffenburg ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) als Oberzentrum eingestuft.

Vorliegend berührte Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind:

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

- (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbes. durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
 - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...]

6.2 Erneuerbare Energien

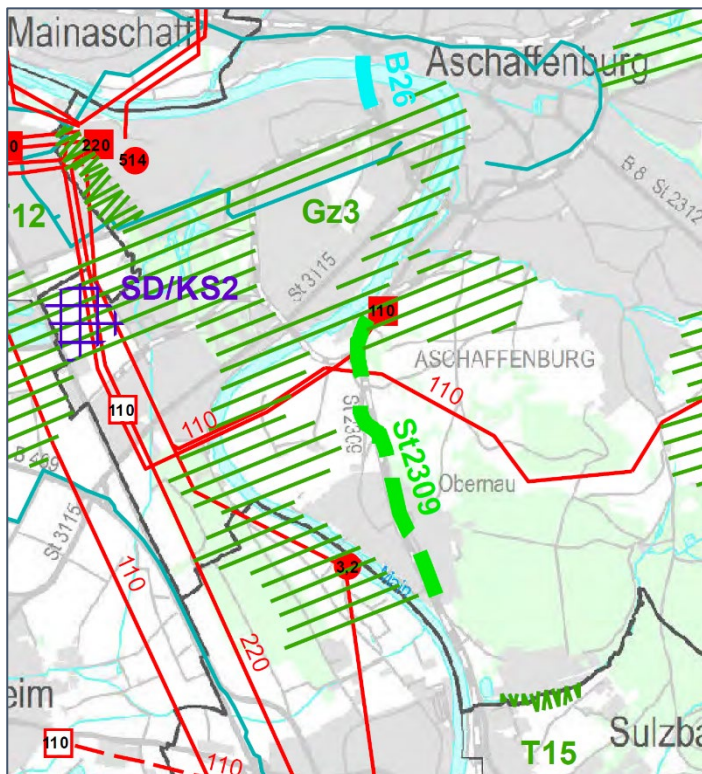
6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3 (G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

Das Plangebiet liegt nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes für die Region Bayerischer Untermain (RP1, Stand 25.08.2020) außerhalb des regionalen Grünzugs „Gz3 westlich Aschaffenburg“.

Abb. 5: Auszug Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ mit Markierung des Standorts für die Freiflächenphotovoltaikanlage



Quelle: <https://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

Der Standort für die Freiflächenphotovoltaikanlage wurde ausgewählt, da in der Umgebung und aufgrund der Eigentumsverhältnisse aktuell nur äußerst begrenzt eventuelle Alternativen zur Verfügung stehen. Der gewählte Standort ist vorbelastet aufgrund der ehemaligen Nutzung zur Trinkwassergewinnung für den Stadtteil Obernau und aufgrund der Nähe zur östlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke der „Maintalbahn“ (Aschaffenburg-Miltenberg) und der parallel dazu verlaufenden Staatsstraße 2309.

Das Gebiet liegt im Hinblick auf die erforderliche Infrastruktur günstig.

Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und der Regionalplanung werden nicht verletzt.

VI. Bestandsanalyse und Eignung des Plangebiets für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage

Für die Aufstellung von Photovoltaikmodulen sollen die Grundstücke Fl.Nr. 7476, 7476/2, 7502, 7775 und 7776 in einem Umfang von insgesamt 9.472qm in Anspruch genommen werden.

Die Fläche im Bereich des bisherigen Pumpwerks (Fl.Nr. 7502) wird mehr oder weniger gärtnerisch genutzt (Rasenfläche und einzelne Gehölze). Die internen Anlagen des ehemaligen Wasserwerks mit Trafostation, Brunnen und Pumpen sind außer Betrieb. 2020 wurde eine neue Trafostation errichtet. Im südlichen Bereich (Fl.-Nr. 7776 und 7775) befanden sich die letzten Jahre Erdhaufen, die durch dichten Aufwuchs geprägt waren (Brombeeren, junger Robinienaufwuchs etc.); die Erdhaufen sind inzwischen beraumt worden, die Flächen liegen aktuell brach und werden regelmäßig durch die AVG gerodet bzw. gemäht. Im Westen befinden sich Altgrassäume mit Brombeergebüschen, die Richtung Main in Wiesenflächen übergehen. Auf den Fl.-Nrn. 7476, 7476/2, 7775 und 7777, jeweils Teilflächen, befindet sich ein Feldweg.

Nördlich, westlich und südlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Östlich grenzen bzw. führen die Flächen für Bahnanlagen, d.h. das der DB Netz-AG gehörige Grundstück Fl.-Nr. 5006, Gem. Obernau (Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg incl. Grünsaum und Feldweg), am Plangebiet an bzw. am Plangebiet vorbei.

Aufgrund der ebenen Topographie und der Lage am Ortsrand ist dieses Areal für die geplante Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie gut geeignet. Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung weisen keine bzw. nur geringe Höhenunterschiede auf.

Die geringste Entfernung zu nächsten Gebäuden (Wohnnutzung an der Sulzbacher Straße nördlich des Plangebiets) beträgt ca. 35 m. Aufgrund der Entfernung und Nutzung zu nächsten Gebäuden ist eine immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung (Lärm, Staub, Geruch, Blendung o.ä.) nicht zu erwarten.

VI.1 Überschwemmungsgebiet und Extremhochwasser

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt zu einem kleinen Teil innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains für ein Hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ100).

Gemäß § 78 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains die Ausweisung neuer Baugebiete (im Außenbereich) in Bauleitplänen gesetzlich untersagt. Sinn und Zweck dieser bundesgesetzlichen Regelung ist der Schutz von Überschwemmungsgebieten und der Erhalt von Retentionsflächen. Darüber hinaus sollen nicht neue Ablaufhemmnisse geschaffen werden, die die Gefahren bei Hochwasser erhöhen können.

„Baugebiete“ sind alle Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind und in einem Bauleitplan nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt oder festgesetzt sind.

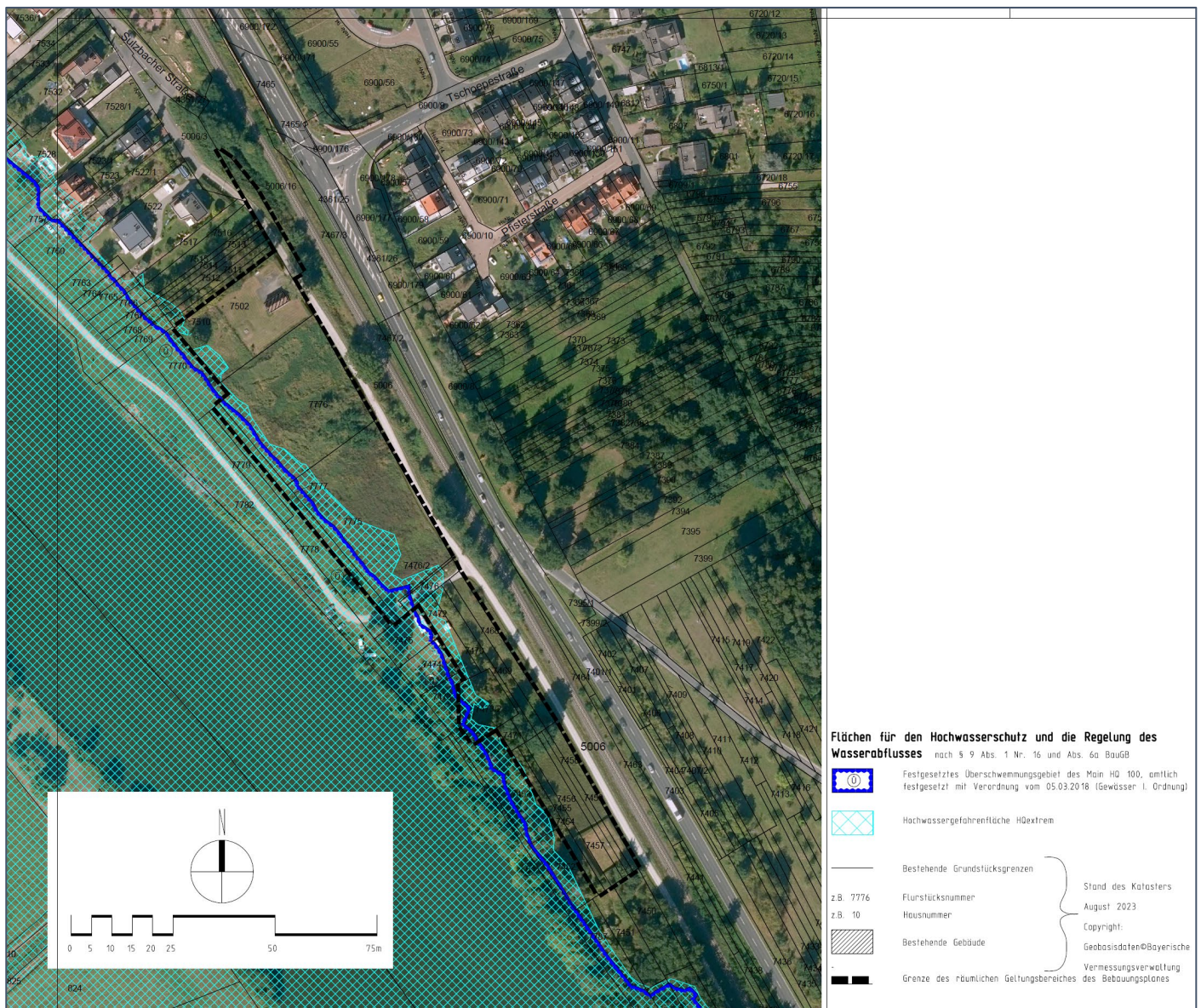
Planungsrechtlich handelt es sich auch bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan für eine Freiflächenphotovoltaikanlage um ein Baugebiet – das gesetzliche Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG greift demnach auch hier.

§ 78 Abs. 1 WHG begründet allerdings kein allumfassendes Verbot der Bauleitplanung, da diese insoweit zulässig bleibt, als sie lediglich Darstellungen und Festsetzungen enthält, die nicht Grundlage für die Errichtung baulicher Anlagen sind, etwa die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- oder Grünflächen.

Weitere Flächen am westlichen Rand des Plangebiets sind hochwassergefährdet im Fall eines extremen Hochwasserereignisses (Hochwasserrisikogebiet).

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete wie auch Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sollen in die Bebauungspläne nachrichtlich übernommen werden (§ 9 Abs.6a BauGB).

Abb. 6: Überschwemmungsgebiet HQ 100 und Hochwassergefahrenfläche HQextrem



Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung / Stadtplanungsamt Aschaffenburg

VI.2 Natur- und Artenschutz

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind keine Biotope kartiert. Im Landschaftsplan ist eine Teilfläche im Süden des Plangebiets als „Sandlebensräume südlich Obernau“ mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung und Sicherung der Sandtrockenrasen und -brachen“ gekennzeichnet.

Die auf den Grundstücken Fl.Nr. 7775 und 7776 vorhandene Vegetation sowie die Lebensräume auf der Fläche waren (vor Rodung und Einebnung der Fläche durch den Grundstückseigentümer AVG) naturschutzfachlich von geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Gleichwohl verursachen Errichtung und Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen sind. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Grünordnungsplan vom Landschaftsarchitekturbüro TOPOVERDE (16.04.2026) erstellt, der integraler Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

Im Herbst/Winter 2020 wurde vom Dipl.-Biologen Marcus Stüben im Auftrag der AVG bereits eine artenschutzrechtliche Beurteilung für das Planungsgebiet erstellt. Bei dem Gutachten handelt es sich um eine Potenzialabschätzung auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen nach dem „worst-case“-Ansatz. In dem Gutachten werden als Eingriffsbereich die Fl.-Nrn. 7502, 7776 und 7775 angenommen. In den südlichen und südwestlichen Randbereichen – an Wegrändern und entlang der Mainwiese – ist *potenziell* mit Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern zu rechnen, allerdings in einer geringen Dichte. Von der geplanten Baumaßnahme sind diese Arten jedoch nicht betroffen. Bei dem eigentlichen Eingriff im Baufeld für die Module sind diese Säume zu schonen (Baufeldeinrichtung), um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

2025 erfolgte eine Begehung zur Aktualisierung. Zusätzlich wurden dabei auch die drei Birken am Rand des Radweges und das stillgelegte Wasserwerksgebäude besichtigt.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung vom 04.11.2025 wurden in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

Im Ergebnis der arten- und naturschutzrechtlichen Untersuchungen und auf der Basis der Grünordnungsplanung und der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan Flächen und Maßnahmen fest, die den erforderlichen Ausgleich und Ersatz sicherstellen.

VI.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen Grundstücke Fl.Nr. 7502, 7775 und 7776 (Gemarkung Obernau) wurden durch das Büro R&H-Umwelt hinsichtlich der Untergrundverhältnisse sowie möglicher Auffüllungen und Altablagerungen im Untergrund gutachterlich untersucht und bewertet.

Die Flächen sind nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster „ABUDIS“ eingetragen. Ein konkreter Altlastenverdacht hat sich aus den bisherigen Untersuchungen nicht bestätigt.

Hinsichtlich der vorgefundenen Auffüllungen (vorwiegend Bauschutt) empfiehlt es sich, bei Eingriffen in den Untergrund eine Baubegleitung durch Geologen bzw. ein fachkundiges Ingenieurbüro vornehmen zu lassen.

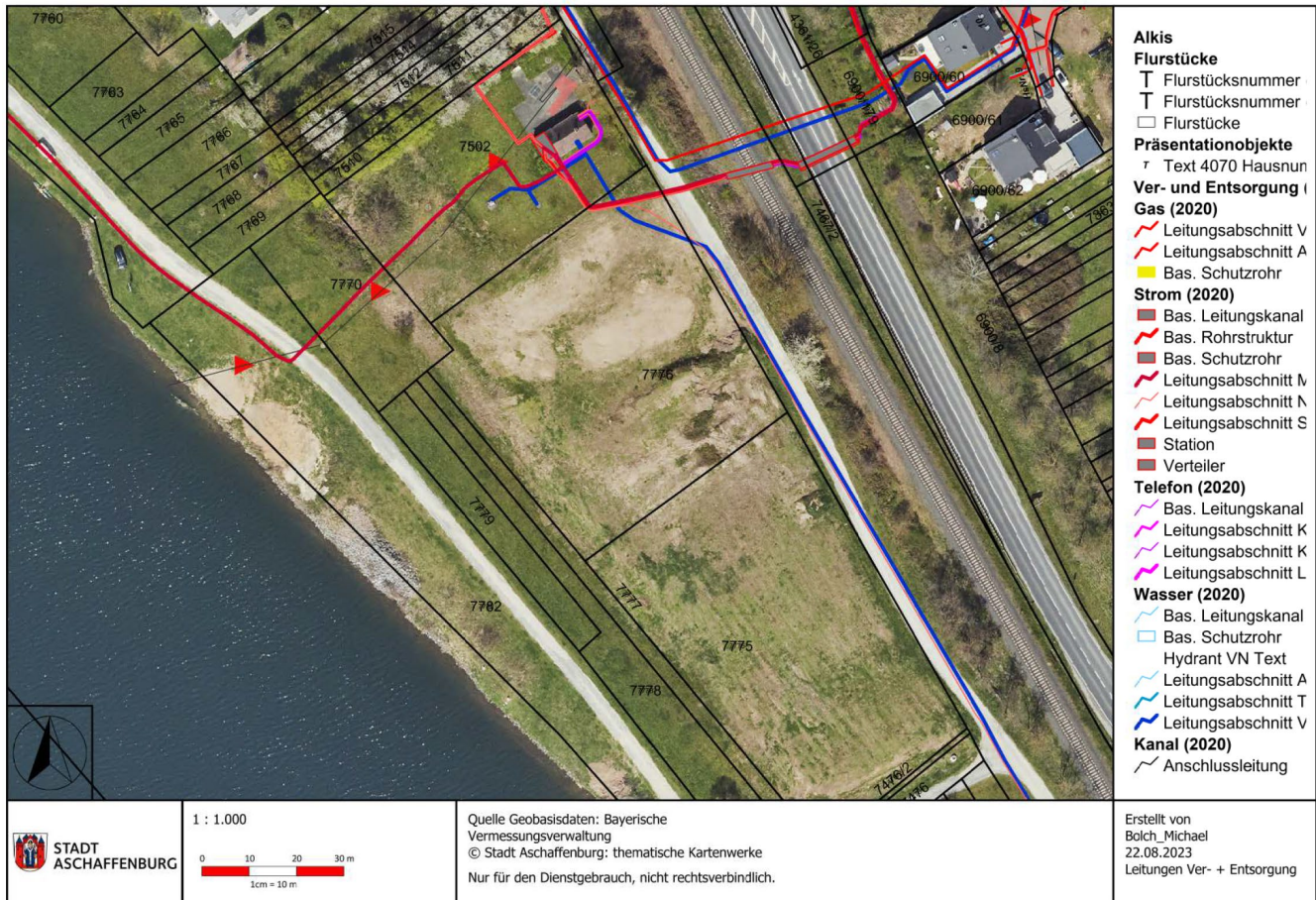
VI.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den die Sulzbacher Straße fortsetzenden öffentlichen Weg. Dieser Weg reicht für den beabsichtigten Nutzungszweck und die Andienung des Geländes aus.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Strom, Wasser, Telekommunikation), die zum Teil das Gelände kreuzen. Im Falle eines späteren Abbruchs des bestehenden Pumpenhauses sind auch die dieses Gebäude ehemals versorgenden oder von ihm abzweigenden Leitungen rückzubauen oder zu verlegen. Der das Areal querende Kanal ist zu erhalten.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, auf Flurstück 7502, befindet sich ein Teil des Stauraumkanals „Unter dem Heidig“, das Trennbauwerk mit Pumpstation und ein Abschnitt des Auslasskanals. Dieser Kanal der Stadt Aschaffenburg ist zu erhalten und eine uneingeschränkte Zugänglichkeit zwecks Betrieb und Unterhaltung sicherzustellen.

Abb. 7: Leitungsbestand (Ver- und Entsorgung)



Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung / Stadtplanungsamt Aschaffenburg

Die ehemals zur Wasserversorgung betriebenen Brunnen der AVG sind stillgelegt und mit Abbruch des Pumpenhauses ebenfalls zurückzubauen; eine Wiederinbetriebnahme der stillgelegten Brunnen der AVG ist ausgeschlossen. Auch bei den noch im Untergrund vorhandenen Anlagenteilen und Leitungen, die nicht mehr genutzt werden, ist der Rückbau zu prüfen.

Für die Rückbaumaßnahmen ist das DVGW-Merkblatt W 135 zu Sanierung und Rückbau von Brunnen, Grundwassermessstellen und Bohrungen zu beachten. Die Verfüllung der Brunnen ist beim Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz anzuzeigen; zuvor ist ein Rückbaukonzept für die stillgelegten Anlagen der Wasserversorgung aufzustellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg fachlich abzustimmen.

VII. Bestandssituation

Fotodokumentation



Erschließungsweg



Ehemaliges Pumpenhaus und neue Trafostation



Blickrichtung Süden auf geplante Fläche für Versorgungsanlagen



Fuß- und Radweg am südlichen Rand der künftigen Freiflächenphotovoltaikanlage



Blickrichtung Norden auf geplante Fläche für Versorgungsanlagen



Fuß- und Radweg zwischen Main und Plangebiet

VIII. Planerische Konzeption und Grünordnung

Für die Errichtung und den Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage ist der nördliche Teil des Plangebiets vorgesehen. Die baulich für die Aufstellung von Photovoltaikmodulen, die Errichtung einer Trafostation und die Erzeugung bzw. Gewinnung von Solarenergie in Anspruch zu nehmende Fläche beschränkt sich auf die Grundstücke Fl.Nr. 7476, 7476/2, 7502, 7775 und 7776 und überdeckt damit knapp zwei Drittel des Geltungsbereichs. Gleichzeitig konzentriert sich die baulich und betrieblich nutzbare Fläche auf natur- und artenschutzrechtlich weniger sensible Bereiche im Plangebiet.

Die Flächen im Süden des Plangebiets und am westlichen Rand sollen als Grünflächen dauerhaft erhalten werden und dienen vorrangig dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft.

Insbesondere wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Main (HQ 100) vollständig von baulich oder betrieblich nutzbaren Flächen und Anlagen freigehalten.

Die Fläche, auf denen die Solarmodule der Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden sollen, wird als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität / Erneuerbare Energien“ festgesetzt. Innerhalb der Versorgungsfläche befinden sich auch das stillgelegte Wasserwerk und die Trafostation. Ein Zaun wird den Anlagenbereich sichern.

Die Aufstellung der Module erfolgt in aufgeständerter Bauweise. Die Solarmodultische werden in starren, Nord-Süd gerichteten Reihen parallel zur östlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Die Module sind mit 12° gegen Osten und Westen geneigt. Die Anlagenhöhe ist auf 2,30 m beschränkt. Die Unterkante der Module liegt etwa 0,80 m bis 1,00 m über dem Gelände, um auf den mit Modulen überstellten Flächen die Mahd bzw. Schafbeweidung zu ermöglichen.

Bei der festgelegten Bauhöhe von max. 2,30 m wurde eine Toleranz für mögliche Abweichungen des Neigungswinkels, Geländeunebenheiten sowie konstruktive Anpassungen berücksichtigt.

Der lichte Tischabstand beträgt 3,50 m.

Als Unterwuchs der Freiflächenphotovoltaikanlage wird eine artenreiche Extensivwiese angelegt.

Die Grünordnungsplanung mit Ausgleichsflächenplanung ist in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert. Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Der durch die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage verursachte Eingriff wird auf den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Grünflächen ausgeglichen. Das gesamte Gebiet der Anlage wird an drei Seiten durch dichte Gehölzpflanzungen eingegrünt.

Auch die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Erfordernisse schlägt sich in den grünordnerischen Festsetzungen nieder.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

IX.1 Fläche für Versorgungsanlagen

Entsprechend dem Ziel der Planung wird eine Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Elektrizität“ und „Erneuerbare Energien“ festgesetzt.

Die Versorgungsfläche definiert die Aufstellfläche für die Photovoltaik-Module inkl. Unterkonstruktion zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie. Innerhalb dieser Fläche sind die notwendigen baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage erforderlich sind, zulässig. Es handelt sich um Trafostation, Wechselrichter und Batteriespeicher.

Die Solarmodule werden in Ost- und West-Ausrichtung mit einer Neigung von 12° installiert und dürfen eine Höhe von 2,30 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

Eine Beeinträchtigung durch Blendwirkungen auf den Schienenverkehr, sowie Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2309 und der Bundeswasserstraße Main ist nachweislich auszuschließen. Mit blendfreien Modulen kann die Blendwirkung reduziert bzw. ganz vermieden werden. Die Pflanzung einer dichten Hecke im Nordosten der Photovoltaikanlage dient der Reduzierung möglicher Blendwirkungen. Um eine positive Wirkung der Freiflächenphotovoltaikanlage auf Natur und umgebende Landschaft zu erzielen, wird als Unterwuchs der Anlage eine artenreiche Extensivwiese angelegt.

Der Standort für einen Batteriespeicher (20-Fuß-Container) wird am östlichen Rand des Plangebietes in der Nähe der Trafostation festgelegt. Die maximale Wandhöhe wird mit 3,00 m festgesetzt.

IX.2 Verkehrsflächen und -erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Sulzbacher Straße und den weiterführenden öffentlichen Weg. Das Straßenteilstück, Flurstück 5006/16, ist gemäß Eintragungsverfügung vom 31.05.1976 als Ortsstraße gewidmet. Die hier festgesetzte Verkehrsfläche sichert die Erschließung der Anlagenfläche. Auf der Nordseite des ehemaligen Pumpenhauses besteht eine Zufahrt auf das Areal. Diese Zufahrt dient auch der Zugänglichkeit zwecks Betrieb und Unterhaltung des Teilabschnittes des Stauraumkanals „Unter dem Heidig“.

IX.3 Grünflächen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt private Grünflächen fest. Die Grünflächen sind mit grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote, Pflanzbindungen) und naturschutzrechtlichen Entwicklungszielen („Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) überlagert.

IX.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt im Ergebnis der arten- und naturschutzrechtlichen Untersuchungen und auf Basis der Grünordnungsplanung und der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Flächen und Maßnahmen fest, die den Ausgleich und Ersatz sicherstellen. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und erhebliche Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden artenschutzrechtliche Regelungen getroffen.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten. Die detaillierten Ausführungen sind der Grünordnungsplanung, im Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Beurteilung zu entnehmen, die Anlagen zur Begründung sind.

IX.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Systematik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 15 Bundesnaturschutzgesetz sieht vor der Konzeption von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft vor.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsregelung oder -minimierung sind zu berücksichtigen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung von Gehölzbeständen
- Klare Abgrenzung des Baufeldes zur Vermeidung von Eingriffen in die vermutlich randlich gelegenen Lebensräume der Zauneidechse (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)
- Rodung und Baufeldräumung im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar oder nach einer erneuten Kontrolle und Freigabe durch einen Fachgutachter, um potenzielle Frei- und Bodenbrüter zu schützen (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)
- Extensive reptilien-freundliche Mahd der Grünfläche unter zukünftigen PV-Modulen (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)
- Einfriedungen ohne Sockelmauern, 20 – 30 cm Bodenabstand zur Durchlässigkeit oder Einbau von Durchlässen insbesondere für Kleinsäuger
- Auf Nachtbaustellen ist möglichst zu verzichten; alternativ ist eine wirksame Abschirmung nächtlichen Streulichts zum Schutz von Mäusen, Fledermausleitlinien und Umfeld sicherzustellen. Sämtliche Baustellen-, Straßen-, Wege- und Objektbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundlich, nach unten gerichtet und abgeschirmt auszuführen; ggf. sind Abschaltvorrichtungen oder Bewegungsmelder einzusetzen, die nicht auf Fledermäuse reagieren, um Lichtfangeffekte und Vergrämung lichtmeidender Arten zu vermeiden (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)
- Vogelfreundliches Bauen (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)
- Bei Abbruch des Steinhauses muss unmittelbar vor dem Gebäudeabriss eine Nachkontrolle durchgeführt werden, um ein Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu erkennen (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)
- Ökologische Baubegleitung

Schutzgut Boden und Fläche

- Geringer Versiegelungsgrad durch Verzicht auf Betonfundamente für die PV-Module (Erdverankerungssystem)
- Verzicht auf Düng- und Pflanzenschutzmittel

Schutzgut Wasser

- Geringer Versiegelungsgrad durch Verzicht auf Betonfundamente für die PV-Module (Erdverankerungssystem)

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

- Wirksame Randeingrünung

IX.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Umgestaltung der Grünfläche führt zu Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensräume, sowie der Landschaft und der Naherholung. Diese Beeinträchtigungen werden durch das „Bewertungsmodell für die Stadt Aschaffenburg zur Ermittlung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (1999) bewertet, quantifiziert und der Bestandsermittlung gegenübergestellt.

Die Entwicklungsziele für die Kompensationsmaßnahmen ergeben sich aus der Überlagerung allgemeiner landschaftsplanerisch-städtebaulicher Leitbilder und artenschutzrechtlichen Notwendigkeiten.

Folgende Flächen und Maßnahmen werden zum Ausgleich und Ersatz innerhalb des Plangebietes festgelegt und dem Bebauungsplan zugeordnet:

Ausgleichsfläche A1

Im Nordwesten und Nordosten ist zur Eingrünung und zur Einbindung in die Umgebung eine 5 m breite, dichte Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern mit Arten der Tabelle 2 anzupflanzen.

Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten aus den Pflanzbeispielen der Tabelle 2 zu verwenden. Sträucher sollen gruppenweise zusammengesetzt werden. Pflanzdichte 1 St/1,5 m².

Das Pflanzraster hat einen Reihenabstand von 1,5 m und einen Pflanzenabstand von 1,0 m. Die aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

Es sollen gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4.2 "Oberrhein" verwendet werden. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Nach jeweils 10 – 15 Jahren ist die Hecke abschnittsweise (max. 50 m am Stück) auf Stock zu setzen bzw. stark zurückzuschneiden. Dabei sollen einige Überhälter erhalten bleiben. Schnittgut entfernen. Der Gehölzschnitt erfolgt zwischen 01.10. und 28.02.

Ausgleichsfläche A2

Ziel ist die Herstellung einer **artenreichen Magerwiese** durch Einsaat mit einer autochthonen Saatgutmischung aus dem UG21 "Hessisches Bergland" mit 50% Kräutern und 50% Gräsern. Wegen des Vorkommens gefährdeter Pflanzenarten auf der südöstlichen A2-Fläche ist die untere Naturschutzbehörde vor der Ansaat der Wiese einzubeziehen.

Die Magerwiese ist ohne Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln extensiv zu pflegen, entweder durch reptilienfreundliche Mahd zwischen Ende November und Anfang Februar mit Abtransport des Mahdguts, Mahdhöhe nicht unter 10 cm, keine ansaugenden oder rotierenden Mähgeräte bzw. Mahd bei Abwesenheit der Reptilien bei feucht-kaltem Wetter oder mit extensiver Schaf- oder Ziegenbeweidung. Die Schafbeweidung darf nur temporär, z.B. durch Hütebetrieb ohne nächtliche Standweide erfolgen. Ein Auflassen der Flächen ist nicht zulässig.

Sollte das Ausgleichsziel Magerwiese durch eine Schafbeweidung nicht erreicht werden oder eine Verbuschung der Fläche eintreten, ist eine Nachmahd im Winter erforderlich.

Im Bereich der nordwestlichen Ausgleichsfläche A2 sind zudem folgende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechsen und Schlingnattern umzusetzen:

Überwinterungs-Sonnen-und Eiablageplätze

Anlegen von **zwei** ca. 2 Meter x 2 Meter großen **Stein-Totholz-Schüttungen** (möglichst hochwassersicher (außerhalb des HQ100-Bereichs) und frostsicher) und **zwei** ca. 2 Meter x 2 Meter großen **Sandlinsen** in erhöhter und besonnener Lage mit einer Höhe von mindestens ca. 1,5 Metern über Bodenniveau und seitlicher Andeckung mit ungewaschenem, gern leicht lehmigem Sand als Eiablagesubstrat unter Offenhaltung des Spaltenraums bis in den frostfreien Raum im zentralen Bereich der Schüttung. Sicherstellung einer reptilienfreundlichen Pflege zur Offenhaltung der Steine und Totholzbereiche (als halbhohe Wärmeinseln) und der sandigen Eiablagebereiche. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine erfahrene **Ökologische Baubegleitung (ÖBB)** erforderlich.

IX.4.3 Unterwuchs der Freiflächenphotovoltaikanlage

Als Unterwuchs der Freiflächenphotovoltaikanlage ist eine artenreiche Extensivwiese anzulegen. Die Ansaat erfolgt mit autochthonem Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „21 – Hessisches Bergland“. Verwendet werden soll eine Saatgutmischung für Magerrasen mit 50% Gräsern und 50% Kräutern. Die Pflege soll durch extensive Schafbeweidung oder reptilienfreundliche Mahd erfolgen. Die Mahd erfolgt abschnittsweise 1- bis 2-mal pro Jahr. Nach der Mahd soll das Schnittgut einige Tage auf der Fläche liegen bleiben, damit sich die Pflanzen versamen können. Danach ist das Schnittgut zu entfernen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Sollte das Ziel einer Magerwiese durch Schafbeweidung nicht erreicht werden oder eine Verbuschung der Fläche eintreten, ist eine Nachmahd im Winter erforderlich.

IX.4.4 Artenschutzrechtliche Regelungen

Nach dem gutachterlichen Fazit der artenschutzrechtlichen Beurteilung von Herrn Marcus Stüben (ASB, 04.11.2025) sind Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung und des Ausgleichs umzusetzen, um das Vorhaben mit den Anforderungen des Artenschutzes in Einklang zu bringen. Die artenschutzrechtliche Beurteilung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Entgegen den dortigen Aussagen darf die ÖBB nicht vom Bauherrn selbst durchgeführt werden. In jedem Fall ist ein externer Fachgutachter hinzuzuziehen.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.

Dazu sind folgende, auch von den einzelnen Grundstückseigentümern zu beachtende, Vorkehrungen notwendig:

Ausgleichsmaßnahme A3

Bei Abbruch des Steinhauses werden Spalten-Quartiere von Fledermäusen im Dachbereich (artenschutzrechtliche Beurteilung) zerstört. Es wird empfohlen, 3 Stück Baum-Quartiere als Fledermaus-Flachkästen zur Aufhängung an Bäumen zu verwenden. Die Aufhängung an Bestandsbäumen sowie auf Grundstücken der AVG an Bäumen am Main ist zu empfehlen.

Vermeidungsmaßnahmen

Baufeldeinrichtung:

Klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen.

Rodung und Baufeldräumung bzgl. potenzieller Freibrüter und Bodenbrüter:

Rodung und Anlage von Rohbodenflächen im Baufeld im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar oder nach einer erneuten Kontrolle und Freigabe durch einen Fachgutachter bei Abwesenheit von Brutvögeln. Während der Vegetationsperiode ist eine erneute Kontrolle auf Brutvögel und Freigabe durch einen Fachgutachter (ÖBB) erforderlich.

Die Randbereiche des Eingriffsgebiets sind als potenzielle Reptilien-Lebensräume vom Abschieben ausgenommen.

Zauneidechsen und Schlingnattern:

Die nach Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Wieseneinsaat begrünte Aufstellfläche unterhalb der Photovoltaik-Module muss durch eine extensive reptilienfreundliche Mahd der Wiese gepflegt werden. Das bedeutet: Mahdhöhe nicht unter 10 cm, Verzicht auf rotierende und ansaugende Mähgeräte bzw. Mahd bei Abwesenheit der Reptilien bei feuchtkaltem Wetter oder alternativ Beweidung.

Alternativ kann auch extensiv beweidet werden. Sollte im Rahmen der Beweidung eine Verbuschung, z.B. durch Brombeeren eintreten, ist eine gezielte Nachmahd erforderlich.

Insekten und Fledermäuse:

Verzicht auf Nachtbaustellen oder Abschirmung von nächtlichem Streulicht gegenüber dem Umfeld (Main, Fledermausleitlinien). Baustellen- / Straßen- / Wege- / Objektbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Lampen mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht durch geeignete Lichtführung (i.d.R. nach unten) gegen den Umgriff. Gegebenenfalls sind Abschaltvorrichtungen oder Bewegungsmelder einzusetzen, die nicht auf Fledermäuse reagieren.

Abbruch des Steinhauses:

Grundsätzlich sind alle Gebäudestrukturen entweder einer Nachkontrolle vor dem Abbruch zu unterziehen und / oder manuell zurückzubauen bzw. abzureißen, um ein aktuelles Vorkommen von Fledermäusen und von Gebäudebrütern rechtzeitig erkennen zu können.

Bei den Abbrucharbeiten ist zwingend ein externer Fachgutachter (ÖBB) hinzuzuziehen.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB):

Zur Sicherung der Umsetzung aller Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

IX.5 Bindungen für die Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan hat auch Erhaltungsgebote zum Inhalt. So sind die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausfälle sind durch entsprechende Nachpflanzungen gemäß der Pflanzenauswahl Tabelle 1 Bäume und Tabelle 2 Sträucher innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Pflanzenauswahllisten

* standortheimische Arten; auf Ausgleichsflächen ist nur gebietseigene Pflanzenware zulässig

Tabelle 1 Bäume

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-Qualität
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> * i.S.	H 3xv mB 12-14
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> * i.S.	H 3xv mB 12-14
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i> *	H 3xv mB 12-14
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> *	H 3xv mB 12-14
Silberweide	<i>Salix alba</i> *	H 3xv mB 12-14
Salweide	<i>Salix caprea</i> *	H 3xv mB 12-14
Korb-Weide*	<i>Salix viminalis</i> *	H 3xv mB 12-14
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> * i.S.	H 3xv mB 12-14
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i> *	H 3xv mB 12-14
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i> *	H 3xv mB 12-14
Echte Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> *	H 3xv mB 12-14
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> * i.S.	H 3xv mB 12-14

Tabelle 2 Sträucher

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-Qualität
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> *	vStr, h 70-90
Hasel	<i>Corylus avellana</i> *	vStr, h 70-90
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> *	vStr, h 70-90
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i> *	vStr, h 70-90
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> *	vStr, h 70-90
Schwarzer-Holunder	<i>Sambucus nigra</i> *	vStr, h 70-90
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i> *	vStr, h 70-90
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i> *	vStr, h 70-90
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> *	vStr, h 70-90
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i> *	H 3xv mB 12-14
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i> *	H 3xv mB 12-14

IX.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan sind Flächen als „mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt. Zum einen handelt es sich dabei um den 10 m breiten Schutzkorridor des Stauraumkanals „Unter dem Heidig“ am nördlichen Rand des Geltungsbereiches auf Flurstück 7502 (Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträger Stadt Aschaffenburg). Diese Trasse muss jederzeit uneingeschränkt zwecks Betrieb und Unterhaltung frei zugänglich sein.

Zum anderen handelt es sich um das querende Teilstück des bestehenden Feldweges, der mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (Fußgänger und Radfahrer) zu sichern ist.

X. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen – Sicherheitszaun

Aus versicherungstechnischen Gründen ist eine Einzäunung der Anlage notwendig. Die Höhe des Zaunes darf 2,00 m nicht überschreiten. Durch die erforderliche Einzäunung besteht die Gefahr der Entstehung einer Barriere für bodengebundene Kleintiere. Deshalb ist bei dem zu errichtenden sockellosen Sicherheitszaun (offener Draht- oder Stabgitterzaun) ein Bodenabstand von 20 – 30 cm zu belassen oder der Einbau von Durchlässen (ca. 30 x 30 cm) im Abstand von max. 50 m vorzusehen.

XI. Nachrichtliche Übernahmen

XI.1 Staatsstraße 2309

Östlich des Plangebietes verläuft parallel die Staatsstraße 2309. Das Plangebiet reicht in die Anbaubeschränkungszone von 40 m entlang der St 2309 gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) hinein. Die Anbauverbotszone (0 bis 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG wird nicht tangiert.

XI.2 Überschwemmungsgebiet des Main HQ₁₀₀ und Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}

Westlich des Plangebietes verläuft der Main (Gewässer I. Ordnung). Das mit Verordnung vom 05.03.2018 amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet für ein HQ₁₀₀ reicht randlich in das Plangebiet, hier befinden sich Grünflächen. Diese sind als Ausgleichsflächen mit dem Entwicklungsziel einer artenreichen Magerwiese bestimmt. Im Überschwemmungsgebiet sind Veränderungen der Erdoberfläche sowie sonstige Maßnahmen, die nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss haben können, grundsätzlich unzulässig. Die Photovoltaik-Module und Einzäunung liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Am westlichen Rand des Plangebietes liegen Flächen, teilweise auch Flächen der Freiflächenphotovoltaikanlage, innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}.

XII. Hinweise

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält ergänzende textliche Hinweise auf:

Bahnstrecke 5220 Aschaffenburg – Miltenberg / rechts der Bahn

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke 5220 Aschaffenburg – Miltenberg.

Bei dem Vorhaben sind die Bedingungen / Auflagen und Hinweise der DB AG und ihrer Konzernunternehmen aus der Stellungnahme vom 23.02.2024 zu beachten und einzuhalten.

Da die Strecke Aschaffenburg Hauptbahnhof Miltenberg zur Elektrifizierung vorgesehen ist, ist ein Abstand von 10 m zu der äußeren Gleisachse freizuhalten.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Boden- und Grundwasserschutz

Zum Boden- und Grundwasserschutz sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Eine Gründung mit verzinkten Konstruktionen in der gesättigten Grundwasserzone oder im Grundwasserschwankungsbereich ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der FF-PVA in den Boden oder das Grundwasser ist zu minimieren bzw. zu vermeiden (z.B. durch geeignete Materialauswahl).
- Die Bodenfeuchte und das Bodenmilieu können Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Dies ist im Vorfeld der Baumaßnahmen zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.
- Die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (§ 5 BBodschV n.F.) sind einzuhalten. Der Zustand des Bodens sollte im Hinblick auf die zulässige Zusatzbelastung durch Zink vorab stichprobenartig dokumentiert werden.

Bodenfunde – Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind zu beachten.

Eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

Niederschlagswasser

Das auf den überdachten Grundflächen (Trafostation, Batteriespeicher) sowie auf den Solarmodulen anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Baumschutzmaßnahmen

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Bäume sind während der gesamten Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) sowie entsprechend der R SBB („Richtlinien für den Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“) in der jeweils gültigen Fassung durchzuführen.

Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen

Bei Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften – Merkblätter über Baumstandorte im Bereich unterirdischer und oberirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen – sowie die spezifischen Regelungen der Versorgungsträger zu beachten.

Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, zu beachten.

XIII. Flächenbilanz

Flächennutzung		Fläche m²
Versorgungsanlage		
Elektrizität/Erneuerbare Energie		6.045
Verkehrsfläche		144
Verkehrsgrün		269
Grünflächen		
Ausgleichsflächen	4.506	
Pflanzgebote/-bindungen	3.644	
Sonstige Grünfläche	222	8.372
Gesamtfläche Plangebiet		14.830

XIV. Förmlicher Verfahrensverlauf

<i>Verfahrensschritt</i>	<i>Datum / Zeitraum</i>
Aufstellungsbeschluss	09.10.2023 (Plenum)
Beschluss zur Billigung des Vorentwurfs i. d. F. vom 04.09.2023 und Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	09.10.2023 (Plenum)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB	22.01.2024 bis 23.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, städtischen Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB	22.01.2024 bis 23.02.2024
Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	
Billigung des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans i.d.F. vom	
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB	
Beteiligung der Behörden, städtischen Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB	
Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden	
Billigung des Durchführungsvertrags i.d.F. vom	
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	
Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans durch öffentliche Bekanntmachung	
Aschaffenburg, den 30.04.2026 Amt für Stadtplanung und Klimamanagement	

Daniel Altemeyer-Bartscher
Amtsleiter

Michael Bolch
Sachbearbeiter Bauleitplanung