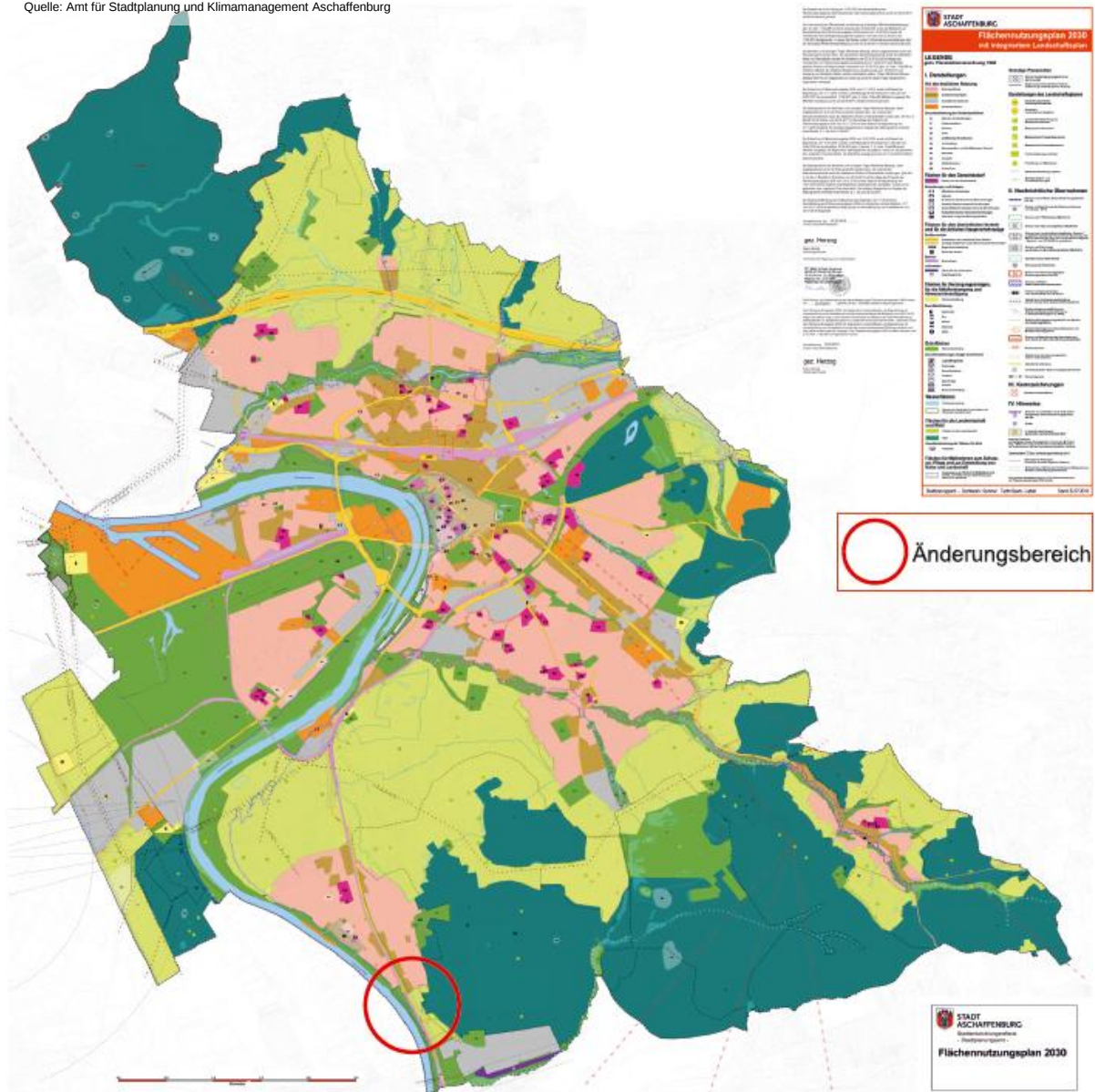


6/61 ei

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ehemaliges Wasserwerk Oberrnau“ (FNP 2030/03)

- Begründungsentwurf gem. § 2a BauGB -

Quelle: Amt für Stadtplanung und Klimamanagement Aschaffenburg



Stadt Aschaffenburg
Referat für Bau und Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Klimamanagement

Stand: 24.04.2026 Öffentliche Auslegung

1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (FNP 2030/03).....	3
2. Planungsrechtliche Grundlagen.....	3
3. Räumlicher Umgriff der Änderung des Flächennutzungsplans.	3
4. Übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1).....	4
4.2 Gewässer mit Überschwemmungsgebieten, Extremhochwasser.....	6
4.2.1 Gewässer mit festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).....	6
4.2.2 Risikogebiete des Extremhochwassers im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG...	6
5. Städtebauliche Ziele / Lage im Stadtgebiet.....	9
6. Art und Umfang der Änderung des Flächennutzungsplans...	10
7. Verkehrliche Anbindung.....	12
8. Hinweise.....	13
9. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.....	15
10. Förmlicher Verfahrensverlauf.....	16

Anlage Umweltbericht für das Gebiet "Ehemaliges Wasserwerk Obernau"

1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (FNP 2030/03)

Die Aschaffenburgische Versorgungs-GmbH (AVG) beabsichtigt die Erstellung einer ca. 350 kWp Freiflächen-Photovoltaik-Anlage incl. einer zugehörigen Trafostation. Der Standort liegt auf dem Gelände am ehemaligen Wasserwerk südlich von Obernau auf den Fl.-Nrn. 7502, 7776, 7775, 7476 sowie 7476/2, Gem. Obernau.

Die Realisierung dieses Projekts soll durch die Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitet werden.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan 2030 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg in der Fassung vom 02.07.2018 ist mit Genehmigungsbescheid (mit Auflagen gemäß § 6 BauGB) der Regierung von Unterfranken vom 13.02.2019, Nr. 32–4621–10-1, seit dem 12.04.2019 wirksam.

Seit dieser Zeit wurde der Flächennutzungsplan geändert:

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Bereich Obernburger Straße auf der Fl.-Nr. 3021, Gem. Leider (FNP 2030/01), die Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamwerden der 1. Änderung erfolgte am 22.09.2023.

Bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Kliniken am Hasenkopf“ auf der Fl.-Nr. 4245, Gem. Aschaffenburg (FNP 2030/02) wurde das Verfahren eingestellt, die Bekanntmachung der Einstellung des Verfahrens der 2. Änderung erfolgte am 22.09.2023.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Aufstellungsbeschluss 07.10.2024) liegt im Bereich „Südwestlich Waldackerstraße“ (FNP 2030/04) und befindet sich noch im Änderungsverfahren.

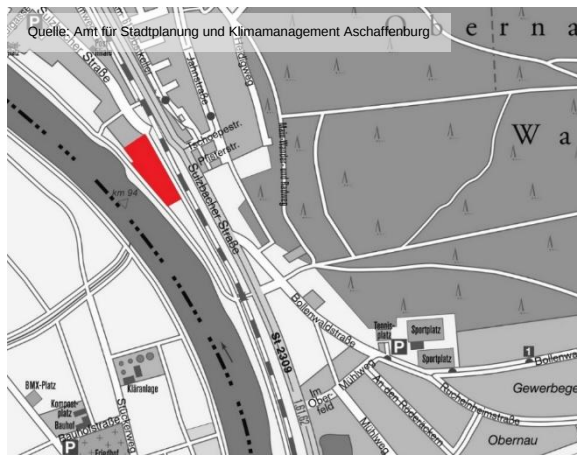
Die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans (Änderungsbeschluss 09.10.2023) im Bereich „Ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (2030/03) ist erforderlich, um seine Darstellungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung von Aschaffenburg anzupassen und damit aktuell zu halten.

3. Räumlicher Umgriff der Änderung des Flächennutzungsplans

Der räumliche Umgriff der Änderung des Flächennutzungsplans liegt südwestlich der Sulzbacher Straße und ist über einen von der Sulzbacher Straße abzweigenden Weg erschlossen.

Der räumliche Umgriff umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 7502, 7776, 7775, 7476 sowie 7476/2, Gem. Obernau, mit einer Fläche von rund 0,85 ha.

Abb. 2 rechts (rot dargestellt):
Lage des räumlichen Umgriffs der Änderung des
Flächennutzungsplans im städtischen Zusammenhang



4. Übergeordnete Planungen

Die Landesplanung ist die Raumordnung auf der Ebene der Länder. Sie hat die Aufgabe den Raum durch planerische Vorgaben (Ziele und Grundsätze), durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Zu ihren wichtigsten Aufgaben zählt die Aufstellung des Landesentwicklungsplans.

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)** und dem **Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1, 25.08.2020)**.

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)** ist die Stadt Aschaffenburg als Oberzentrum festgelegt.

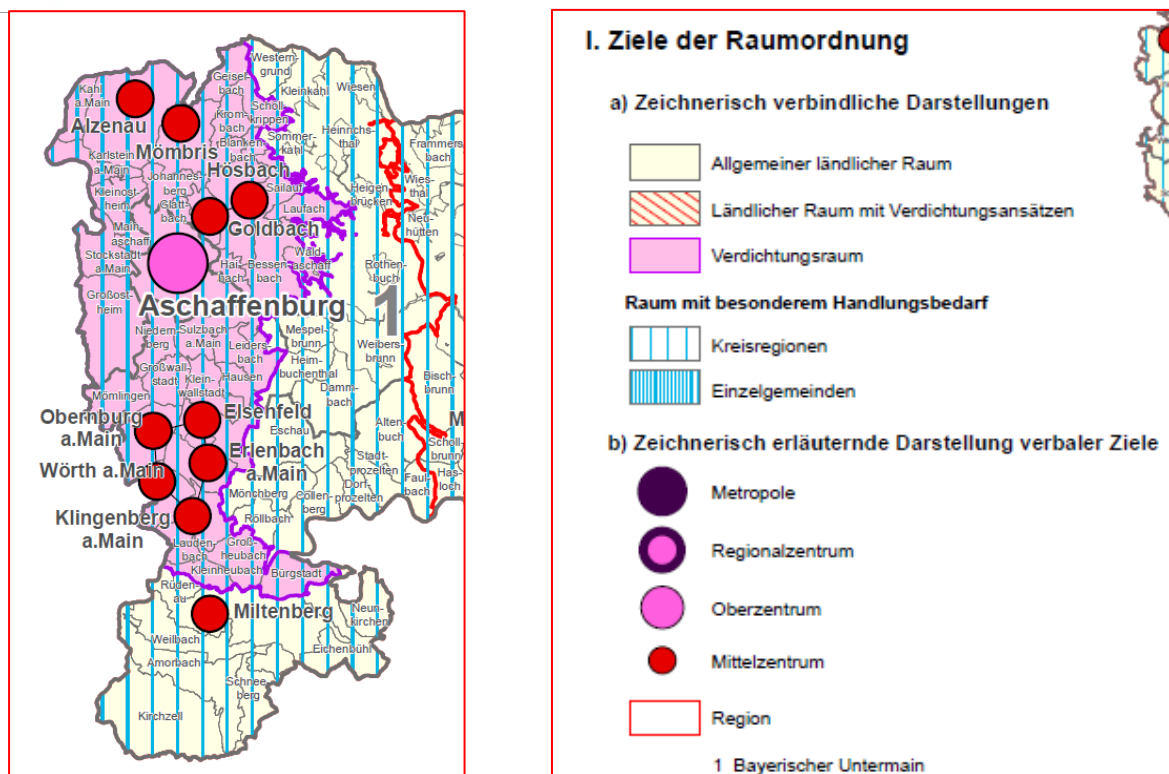
Abb. 3 + 4:

Grundkarte Stand 14.05.2020, Auszug Anhang 2 Strukturkarte des LEP, Region 1 Bayerischer Untermain, mit Darstellung des Verdichtungsraums Aschaffenburg und Darstellung der Stadt Aschaffenburg als Oberzentrum

Quelle: Geobasisdaten

© Bayerische Vermessungsverwaltung

(www.geodaten.bayern.de)



Für das Plangebiet sind folgende betroffene Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) benannt:

Klimawandel (1.3 LEP)

1.3.1 Klimaschutz

- (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
 - die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen

Erneuerbare Energien (6.2 LEP)

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

- (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3 Photovoltaik

- (G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.). An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.
- (G) Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden

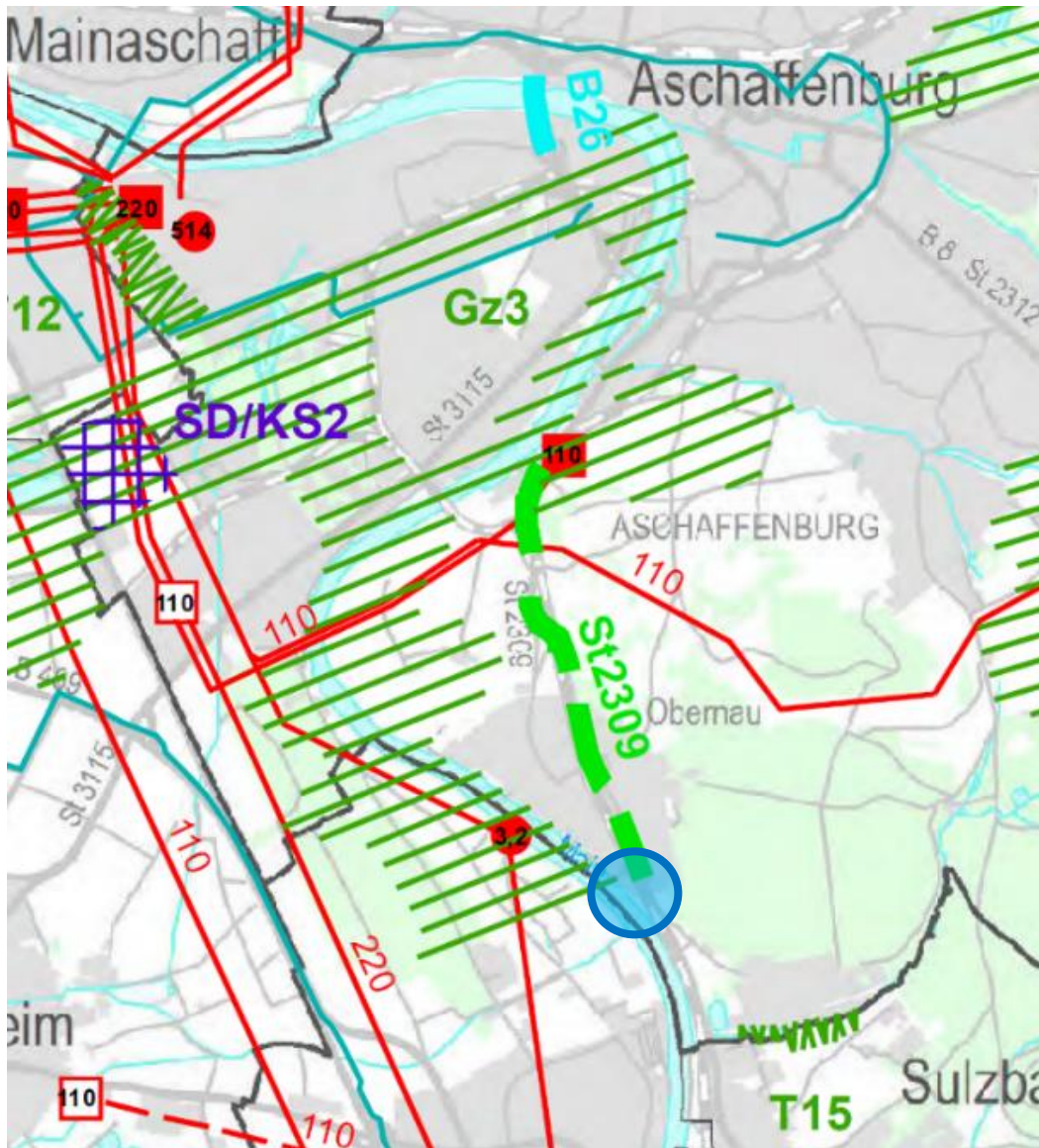
Den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung wird mit der Erstellung einer ca. 350 kWp Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Rechnung getragen.

Der **Regionalplan der Region Bayerischer Untermain** (RP 1) konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP) für die Region Bayerischer Untermain (RP 1) und besteht aus einem Text- und einem Kartenteil. Es handelt sich hier um die 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 05.03.2024, in Kraft getreten am 22.03.2024. Die Fassung gibt den aktuell verbindlichen Stand des Regionalplans wieder. Darin sind alle 17 Änderungen des Regionalplans, der ursprünglich am 01.06.1985 in Kraft getreten ist, zusammengeführt. Das Gebiet der Region Bayerischer Untermain umfasst die Stadt Aschaffenburg und die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg.

Das Plangebiet liegt nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes für die Region Bayerischer Untermain (RP1), Stand 25. August 2020, außerhalb des regionalen Grünzugs „Gz3 westlich Aschaffenburg“. Der Standort für die Freiflächen-Photovoltaikanlage wurde ausgewählt, da in der Umgebung und aufgrund der Lage am Rande der Gemarkung Aschaffenburg und der Eigentumsverhältnisse 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 westlich 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.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Abb. 3:
Auszug Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ mit Markierung des Standorts für die Freiflächen-Photovoltaikanlage
Quelle: <https://www.regierung.unterfranken.bayern.de>



4.2 Gewässer mit Überschwemmungsgebieten, Extremhochwasser

4.2.1 Gewässer mit festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Gewässer Main und grenzt an das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 dieses Gewässers an, dass aufgrund § 76 Abs. 2 WHG festgesetzt ist und das gem. § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in den FNP 2030 übernommen wurde. In der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wasserwerk Obernau“ ist dieses amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 entsprechend dargestellt.

4.2.2 Risikogebiete des Extremhochwassers im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG:

Die Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2007 über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagementrichtlinie - HWRM-RL) ist am 26. November 2007 in Kraft getreten und mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in deutsches Recht umgesetzt. Im § 72 WHG wird der Begriff des Hochwassers definiert. In § 75 WHG wird die Aufstellung der Hochwasserrisikomanagementpläne (HWRM-Pläne) geregelt.

Das übergeordnete Ziel des Hochwasserrisikomanagements ist es, die negativen Folgen durch Hochwasser für die vier Schutzgüter menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe sowie wirtschaftliche Tätigkeit und erhebliche Sachwerte zu verringern.

Das Hochwasserrisikomanagement gibt eine dreistufige Methodik mit klaren Fristen vor. Es ist als kontinuierlicher Prozess angelegt, bei dem sich alle Umsetzungsstufen im 6-Jahres-Rhythmus wiederholen. So können die Ergebnisse stets an veränderte Bedingungen angepasst und aktualisiert werden.

1. Vorläufige Bewertung des Hochwasserrisikos
Erstmalig zum 22.12.2011 – Fortschreibung erstmalig bis 22.12.2018 und danach alle sechs Jahre.
2. Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten
Erstmalig zum 22.12.2013 – Fortschreibung erstmalig bis 22.12.2019 und danach alle sechs Jahre.
3. Hochwasserrisikomanagement-Pläne
Erstmalig zum 22.12.2015 – Fortschreibung erstmalig bis 22.12.2021 und danach alle sechs Jahre

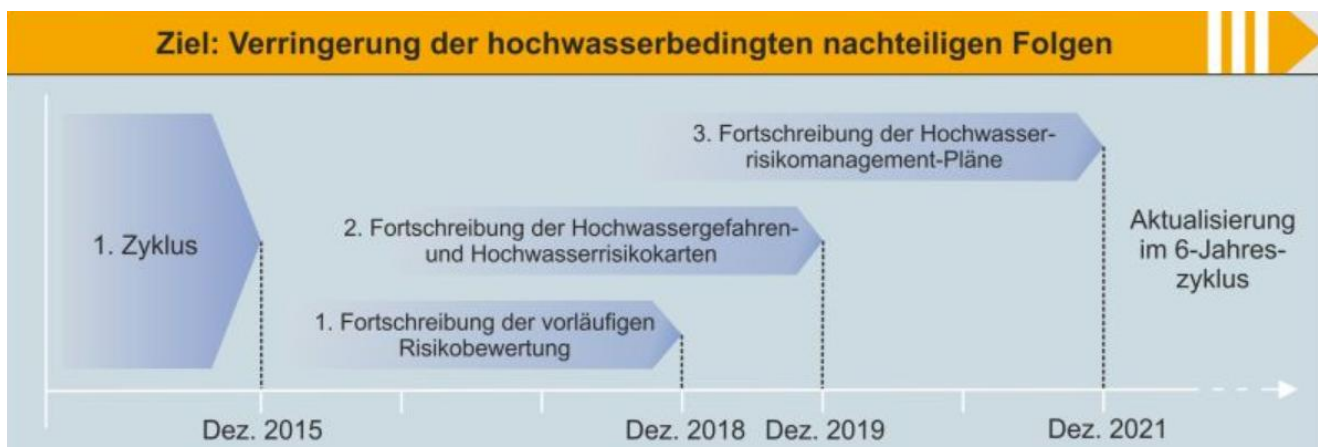


Abb. 4: Die drei Stufen des Hochwasserrisikomanagements mit Umsetzungsfristen

Stufe 1

Die **vorläufige Bewertung des Hochwasserrisikos** beziehungsweise die **Fortschreibung der Risikokulisse** ist eine grobe Bestandsanalyse, in der die Gewässer ermittelt werden, an denen ein besonderes Hochwasserrisiko besteht (Risikogewässer). Das Netz von zusammenhängenden Risikogewässerabschnitten wird als Risikokulisse bezeichnet.

Stufe 2

Für die Gewässer, an denen ein besonderes Hochwasserrisiko besteht, werden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten neu erarbeitet oder bestehende Karten aktualisiert. Die Karten werden für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt: häufige, mittlere und extreme Hochwasserereignisse. **Hochwassergefahrenkarten** stellen überflutete Flächen und Wassertiefen dar. **Hochwasserrisikokarten** geben Informationen über die Flächennutzung und die Anzahl der betroffenen Einwohner in den überschwemmten Gebieten.

Stufe 3

Auf Basis der Karten werden **Hochwasserrisikomanagement-Pläne** erarbeitet. Die Pläne beinhalten Ziele und Maßnahmen, wie Hochwasserschäden zukünftig reduziert werden können. Dazu gehören alle Maßnahmen, die der Vermeidung von Risiken, dem Hochwasserschutz, der Vorsorge oder der Regeneration nach Hochwasserereignissen dienen. Als Beispiele können die Verbesserung des natürlichen Wasserrückhalts, hochwasserangepasstes Bauen, Überlegungen zum Katastrophenschutz, das Freihalten von Überschwemmungsgebieten, die Hochwasserwarnung oder der Wiederaufbau nach großen Hochwasserereignissen genannt werden.

Durch die Überprüfung und Aktualisierung der Stufen im 6-Jahres-Rhythmus können die Ergebnisse stets an veränderte Bedingungen (z.B. auch Klimawandel) angepasst werden. Es wird geprüft, wie wirksam die umgesetzten Maßnahmen sind und ob sie zu einer Reduzierung der Hochwasserrisiken beigetragen haben.

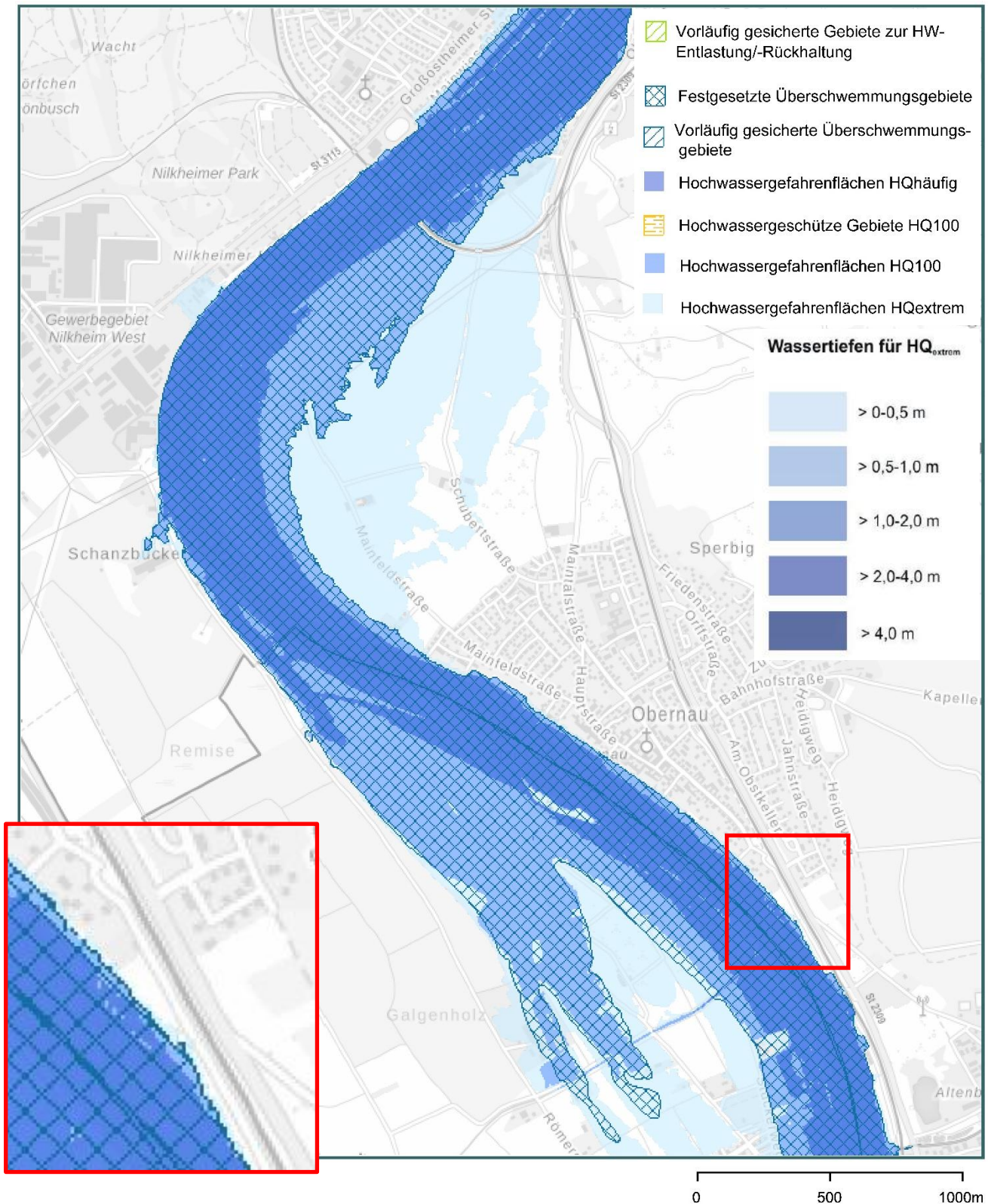
Der Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM-Plan) der Flussgebietsgemeinschaft Rhein (FGG Rhein) ist seit dem 22. Dezember 2021 veröffentlicht und auf der Homepage der FGG Rhein verfügbar (<https://fgg-rhein.de/servlet/is/88087/>).

Die Zuständigkeiten für die Aufstellung des HWRM-Plans Rhein sind in den jeweiligen Landeswassergesetzen bzw. Zuständigkeitsverordnungen geregelt. Die zuständige Behörde nach Art. 3 Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, d.h. für die Aufstellung des HWRM-Plans in Bayern ist das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz bzw. für den Bezirk Unterfranken die Regierung von Unterfranken.

Die Regierung von Unterfranken führt in Zusammenarbeit mit den Wasserwirtschaftsämtern den Hochwasser-Risikomanagement-Plan Main – HOPLA - durch. In diesem Rahmen wurde für das Einzugsgebiet des bayerischen Mains die Hochwassergefahrenkarte und Hochwasserrisikokarte erstellt (Stand: Dezember 2019, s. Abbildung 5 auf Seite 7).

Das Risikogebiet des Extremhochwassers i.S.d. § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist gem. § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan 2030 vermerkt und ist auch in dieser Änderung des Flächennutzungsplans 2030/03 in der Legende und in dieser zugehörigen Begründung entsprechend vermerkt (s. hierzu auch VI. Art und Umfang der Änderung des Flächennutzungsplanes, Abb. 7).

Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Regierung von Unterfranken)



5. Städtebauliche Ziele / Lage im Stadtgebiet

Die Aschaffenburgische Versorgungs-GmbH (AVG) beabsichtigt die Erstellung einer ca. 350 kWp Freiflächen-Photovoltaik-Anlage incl. einer zugehörigen Trafostation (Gem. Obernau).

Die Realisierung dieses Projekts wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitet. Gleichzeitig wird ein entsprechender vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, in dem auch die naturschutzfachlichen Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen im „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Standort liegt auf dem Gelände am ehemaligen Wasserwerk südlich von Obernau auf den Fl.-Nrn. 7502, 7776, 7775, 7476 sowie 7476/2, Gem. Obernau.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2030 stellt das Areal der Änderung des Flächennutzungsplans als „Grünfläche“ dar, ergänzt mit Signaturen der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie „Biotopverbund Trockenlebensraum“. Im Landschaftsplan ist der nördliche Teil als Fläche für „Ver- und Entsorgungsanlage“, der südliche Teil sowie ein Streifen im Westen als Grünfläche dargestellt. Der südliche Teil ist außerdem als „Sandlebensräume südlich Obernau“ mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung und Sicherung der Sandtrockenrasen und -brachen“ gekennzeichnet.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bzw. wird aktuell folgendermaßen genutzt:

Die Fläche im Bereich des Pumpwerks (Fl.-Nr. 7502) wird mehr oder weniger gärtnerisch genutzt (Rasenfläche und einzelne Gehölze). Im südlichen Bereich (Fl.-Nr. 7776 und 7775) befanden sich die letzten Jahre Erdhaufen, die durch dichten Aufwuchs geprägt waren (Brombeeren, junger Robinienaufwuchs etc.). Im Westen befinden sich Altgrassäume mit Brombeergebüschen, die Richtung Main in Wiesenflächen übergehen. Auf den Fl.-Nrn. 7476 und 7476/2 befindet sich ein vorhandener Feldweg. Das Plangebiet weist keine bzw. nur geringe Höhenunterschiede auf.

Nördlich und südlich grenzen Grünflächen an das Plangebiet an. Östlich grenzen die Flächen für Bahnanlagen, d.h. dass der DB Netz-AG gehörige Grundstück Fl.-Nr. 5006, Gem. Obernau (Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg – Maintalbahn - incl. Grünsaum und Feldweg), am Plangebiet an.

Die geringste Entfernung zu den nächstgelegenen Gebäuden (Wohnnutzung an der Sulzbacher Straße nördlich des Plangebiets) beträgt ca. 35 m.

6. Art und Umfang der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der vorgesehenen Freiflächen-Photovoltaik-Anlage auf der Gemarkung Obernau (FNP 2030/03) sieht an Stelle der Darstellung als „Grünfläche“, ergänzt mit Signaturen der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie „Biotopverbund Trockenlebensraum“, die Darstellung „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ aus „erneuerbaren Energien“ vor.



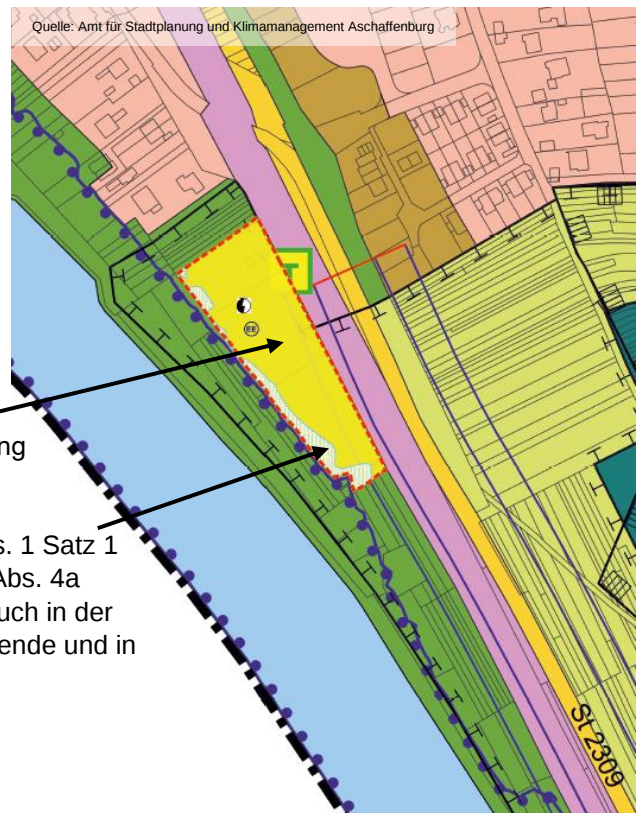
Abb. 6 links:
Plangebiet (rot umrandet) mit Darstellung der bisherigen Nutzungsart als

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

Abb. 7 rechts:
Umgrenzung der Fläche der Änderung des Flächennutzungsplans (rot umrandet) mit Darstellung der Art und des Umfangs

„Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität / Erneuerbare Energien“

Das Risikogebiet des Extremhochwassers i.S.d. § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist gem. § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan 2030 vermerkt und ist auch in der Änderung des Flächennutzungsplans 2030/03 in der Legende und in dieser zugehörigen Begründung entsprechend vermerkt.



7. Verkehrliche Anbindung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt westlich der Bahnstrecke Aschaffenburg-Miltenberg und westlich der Staatsstraße 2309 und ist über die Sulzbacher Straße erschlossen. Die Sulzbacher Straße und im weiteren Verlauf die Maintalstraße sind im Norden an die Staatsstraße 2309 an das weiterführende Straßennetz angebunden.

Abb. 8:
Ausschnitt des Stadtplanes AB mit
Darstellung des Plangebiets (rot dargestellt)



8. Hinweise

Hinweise zu Bahnanlagen und zum Straßenverkehr

Unterhaltung und Aufrechterhaltung des Bahnbetriebes / Nutzung von Bahngelände

Grundsätzlich wird durch die Darstellungen des FNP 2030 und somit auch durch die 3. Änderung des FNP (FNP 2030/03) der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Festlegungen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen weder verzögert noch behindert oder beeinträchtigt. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) hingewiesen. In den nachfolgenden Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren ist die Deutsche Bahn AG immer dann zu beteiligen, wenn ihre Belange berührt werden können.

Emissionen der Bahn

Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche seitens des Antragstellers, seitens der Grundstückseigentümer und Bauherren sowie seitens sonstiger Nutzungsberechtigter gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen sind, und dass insbesondere Immissionen wie Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Lärm, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen sind. Ebenso ausgeschlossen sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können.

Bewuchs/Neuanpflanzungen

Bei der Bepflanzung von Grundstücken zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher, die in die Gleistrasse hineinwachsen können, in der Nähe von Gleisen nicht gepflanzt werden. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit entsprechen.

Maßnahmen an Gewässern

Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Eine Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einem Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen / Beleuchtungsanlagen

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sowie Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes und des Straßenverkehrs (z. B. Sicht einschränkungen, Blendwirkungen, Reflexionen) entstehen können.

Kreuzungen mit Eisenbahnstrecken

Werden, bedingt durch die Auswirkungen neuer Baugebiete (o. ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Hinweis zur Bundeswasserstraße Main

Durch geeignete Maßnahmen an der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage ist zu gewährleisten, dass diese weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass gibt, deren Wirkung beeinträchtigt, deren Betrieb behindert oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführt oder behindert. Auch bei ungünstigen Sonnenständen/Witterungsverhältnissen darf der Verkehr auf der Bundeswasserstraße Main nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Anlage darf es zu keinen Fehlechos bzw. Beeinträchtigungen der Radargeräte der Binnenschiffe kommen.

Im Bereich des Zufahrtsweges liegt die Kabeltrasse des bundeseigenen KOM-Kabels, die Trasse darf durch die Bauarbeiten nicht beschädigt werden.

Hinweis auf Abwasserleitungen und Abwasserbauwerke im Bereich der FNP-Änderung:

Im Bereich der FNP-Änderung befinden sich Abwasserleitungen und Abwasserbauwerke, für die Leitungsrechte eingetragen und Zufahrtsmöglichkeiten jederzeit gewährleistet sein müssen.

Die notwendigen Leitungsrechte sind im Zuge der „Verbindlichen Bauleitplanung“, d.h. im Zuge der Änderung des Bebauungsplans "Ehemaliges Wasserwerk Obernau" (Nr. 26/08) berücksichtigt und in diesen Bebauungsplan entsprechend eingetragen.

Hinweis zu Telekommunikationslinien / Telekommunikationsanlagen:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im bzw. am Rande des Geltungsbereiches Telekommunikationslinien des Unternehmens der Deutschen Telekom befinden, auf die bei den zukünftigen Planungen grundsätzlich Rücksicht genommen werden muss.

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH befinden, auf die bei den zukünftigen Planungen grundsätzlich Rücksicht genommen werden muss.

Hinweis auf eine redaktionelle Änderung:

Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (FNP 2030/03) ist in der Legende des rechtskräftigen Flächennutzungsplans 2030 ein redaktioneller Mangel ersichtlich geworden, da in der Legende des rechtskräftigen FNP 2030 unter „II. Nachrichtliche Übernahmen“ die fehlerhafte Bezeichnung „Grenzen von amtlichen Überschwemmungsgebieten HQ 100“ steht.

Da dieses Symbol auf dem Plan zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (FNP 2030/03) ersichtlich ist, wird als redaktionelle Änderung in der Legende zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (FNP 2030/03) unter „II. Nachrichtliche Übernahmen“ die fehlerhafte Bezeichnung „Grenzen von amtlichen Überschwemmungsgebieten HQ 100“ in „Grenzen von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten HQ 100“ geändert.

9. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Vorliegend erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (FNP 2030/03) im „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs.3 BauGB) zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Freiflächenphotovoltaik ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (Nr. 26/08).

Die Geltungsbereiche sowie die Zwecke und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sind identisch. Folglich sind die für die Änderung des Flächennutzungsplans zu ermittelnden, zu beschreibenden und zu bewertenden Umweltbelange vollumfänglich (und weit- aus konkreter) im Umweltbericht zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Freiflächenphotovoltaik ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (Nr. 26/08) abgearbeitet. Dieser Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist daher in der Anlage der „Umweltbericht“ zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Freiflächenphotovoltaik ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (Nr. 26/08) beigelegt.

Sämtliche Beschlüsse und Verfahrensschritte einschließlich der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden (siehe Seite 16 im Abschnitt „10 Verfahrensverlauf“) erfolgten für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans stets genau zeitgleich.

10. Förmlicher Verfahrensverlauf

Verfahrensschritt

Datum/Zeitraum

Änderungsbeschluss

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich
„Ehemaliges Wasserwerk Obernau“ (FNP 2030/03)

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss zur Billigung des Planvorentwurfes i. d. F. vom 04.09.2023	09.10.2023
Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	
Planungs- und Verkehrssenat	19.09.2023
Plenum	09.10.2023

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans und Vorentwurf der Begründung i. d. F. vom 04.09.2023	22.01.2024 bis 23.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der städtischen Ämter und Dienststellen mit Schreiben vom 22.01.2024	22.01.2024 bis 23.02.2024

Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Planungs- und Verkehrssenat	16.06.2026 bis
Plenum	29.06.2026

Durchführung der öffentlichen Auslegung

Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 23.02.2026 und Entwurf der Begründung i. d. F. vom 24.04.2026	bis
Beteiligung der Behörden und städtischen Ämter und Dienststellen mit Schreiben vom	
Ablauf der Frist im Rahmen der Behördenbeteiligung.....	

Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden

Planungs- und Verkehrssenat	
Plenum	

Feststellungsbeschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans vom

Plenum	
--------	-------

Bekanntmachung und Inkrafttreten der Änderung durch Genehmigungsbescheid der Regierung von Unterfranken

.....

Aschaffenburg, den 24.04.2026

Amt für Stadtplanung und Klimamanagement, SG Bauleitplanung

Daniel Altemeyer-Bartscher
Amtsleiter

Bernd Eichhorn
Sachbearbeiter Bauleitplanung