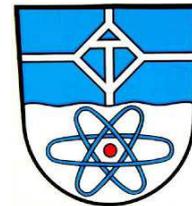


**Gemeinde Karlstein a. Main  
Landkreis Aschaffenburg**



**Digitalisierte Fassung  
des  
Flächennutzungsplanes  
vom 10.09.1981**

einschließlich aller nachfolgenden Änderungen  
zwischen 1989 (1. Änderung) und 2016 (13. Änderung)

**Begründung**  
nach § 5 Abs. 5 BauGB

Planverfasser:

Stand: 15.November 2017



**STADTPLANUNG**  
Mühlstraße 43  
Telefon  
E-Mail

**ENERGIEBERATUNG**  
63741 Aschaffenburg  
06021 411198  
[p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **Gliederung**

### **Einführung**

#### **Anlass**

#### **Landschaftsplan**

- Teil 1 Übertragung der analogen Flächendarstellung des festgestellten Flächennutzungsplans einschließlich seiner Tekturen in eine digitale Flächendarstellung sowie Abgleich mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen**
1. Flächennutzungsplan mit Tekturen
  2. Bebauungspläne
  3. Sonstiges
- Teil 2 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Gesetzen festgesetzten Fachplanungen und sonstigen Nutzungsregelungen in die aktuelle Fassung**
1. Regionalplan – Region Bayerischer Untermain
  2. Überschwemmungsgebiet „Main“
  3. Wasserschutzgebiete
  4. Schutzgebiete Natur
  5. Straßenverkehrsflächen
  6. Überörtliche Wasserstraßen
  7. Überörtliche Versorgungsleitungen
  8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
  9. Ver- und Entsorgung
  10. Abbauflächen
  11. Altlasten/ Altablagerungen
- Teil 3 Statistik und Zuwachsflächen**
- Teil 4 Umweltprüfung /Umweltbericht**
- Teil 5 Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

## **Digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Karlstein a. Main**

unter Zugrundelegung der Ursprungsfassung vom 10. September 1981 einschließlich aller Änderungen zwischen 1989 (1. Änderung) und 2016 (13. Änderung)

### **Einführung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Der Flächennutzungsplan bereitet die spätere Bodennutzung vor, während mit dem Bebauungsplan die Nutzung für alle verbindlich geregelt wird. (§ 1 Abs. 1 u. 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist behördenverbindlich, d.h. ein Plan, der die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger bindet, soweit sie ihm nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Er entfaltet für die einzelnen Bürgerinnen und Bürger i.d.R. keine Rechtswirkung. Demnach bestimmt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht nach den Darstellungen des FNP. Es lässt sich daraus kein Anspruch auf die Nutzung eines Grundstücks ableiten.

Verbindliche Regelungen für die Bürger und Baugenehmigungsbehörden enthält der Bebauungsplan. Er muss gem. § 8 (2) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **Anlass**

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1981. Seit dieser Zeit haben sich zahlreiche Rahmenbedingungen geändert (Themenbereiche Einwohnerentwicklung/ Alters- und Bevölkerungsstruktur, Lebensformen, Wohnflächenbedarf, Gewerbe/Arbeitsplätze, Infrastruktur/ Sozialstruktur, Freizeit, Verkehrsbelastung, Umweltbelange).

Die Gemeinde Karlstein a. Main hat beschlossen, ihren Flächennutzungsplan zu digitalisieren und auf einen aktuellen Stand zu bringen, um die Lesbarkeit zu verbessern und alle zwischenzeitlich erfolgten Tekturen in den Gesamtplan zu integrieren. Darüber hinaus wird der Plan mit allen in dieser Zeit rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplänen abgeglichen.

Damit erhält die Gemeinde ein zeitgemäßes Planinstrument als Grundlage für die Überprüfung der Planungsziele sowie eine eventuelle Korrektur, Ergänzung bzw. Fortschreibung.

In den digitalen Flächennutzungsplan wurden über die reine Übertragung der Inhalte hinaus nach anderen Gesetzen festgesetzte Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen in ihrer aktuellen Fassung nachrichtlich übernommen. Der digitale Flächennutzungsplan enthält somit die geplante Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet, unabhängig davon, auf welchen Gesetzen sie beruht.

Das Planwerk wird dann den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wird der Plan mit Begründung im Landratsamt Aschaffenburg zur Genehmigung eingereicht.

In einem zweiten Schritt wird in den politischen Gremien der Gemeinde die zukünftige Entwicklung der Gemeinde festgelegt. Die Zielfindung erfolgt jedoch nicht über die formelle Bauleitplanung, sondern informell über die Formulierung von gemeindlichen Entwicklungszielen. Erst wenn konkrete Aufgabenstellungen benannt und

Planungen erstellt wurden, wird bei Bedarf für einen Teilbereich ein formelles Verfahren (ggf. Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren) eingeleitet.

Dieser zweite Schritt dient nur der Erläuterung. Er ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

## **Landschaftsplan**

Das Büro Trölenberg und Vogt, Aschaffenburg, wurde zur Erstellung eines Landschaftsplanes beauftragt. Dieser befindet sich im Planungsschritt Vorentwurf/ Vorabzug (Stand 03/2012) – eine Abstimmung mit der Gemeinde zu den Planungsinhalten wurde noch nicht durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan sind folgende nachrichtliche Übernahmen zum Thema Natur und Landschaft sowie Schutzgebiete enthalten (siehe auch S. 9 ff. dieser Begründung): Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotop, Bannwald.

Im zu erstellenden Landschaftsplan sind neben der Bestandsaufnahme vorwiegend Planungen wie die Formulierung von Zielen für Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen enthalten. Über eine Digitalisierung geht dies bereits hinaus, da diese keine Neuplanungen enthält. Daher wird der Landschaftsplan vorerst als separates Planwerk entwickelt und ggf. in einem weiteren Planungsschritt (s.o.) in den FNP integriert.

## **Teil 1 Übertragung der analogen Flächendarstellung des festgestellten Flächennutzungsplans einschließlich seiner Tekturen in eine digitale Flächendarstellung sowie Abgleich mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen**

### **1. Flächennutzungsplan mit Tekturen**

In die digitalisierte Planfassung mit Stand vom 15.11.2017 wurden folgende Änderungen integriert:

#### **Urfassung**

wirksam durch Genehmigungsvermerk vom 10.09.1981 unter Nr. 420-911a198/74

#### **1. Änderung**, wirksam seit 03.03.1989

Erweiterung einer WA-Fläche östlich der Hanauer Landstraße auf Höhe der Hauptstraße nach Norden sowie eine GI-Fläche an der südlichen Gemarkungsgrenze westlich der Hanauer Landstraße nach Westen.

#### **2. Änderung**, s. u.

#### **3. Änderung**, wirksam seit 07.12.1990

Erweiterung einer WA-/MI-Fläche im Bereich Alemannenring/Eichendorffstraße östlich der Hanauer Landstraße.

#### **4. Änderung**, wirksam seit 08.10.1993

Darstellung eines MI-Gebietes östlich der Bahn sowie von Dauerkleingärten westlich der Hanauer Landstraße

#### **5. Änderung**, ohne Auflagen genehmigt vom LRA AB mit Datum vom 22.02.1994

Erweiterung eines eingeschränkten GI-Gebietes westlich der Erweiterungsfläche aus der 1. Änderung.

#### **6. Änderung**, wirksam seit 30.10.1998

Änderung einer Sportplatzfläche in ein Sondergebiet für eine Sporthalle, Ecke Neue Hörsteiner Straße/Hanauer Landstraße

#### **7. Änderung**, wirksam seit 04.08.2000

Erweiterung eines WA-Gebietes am Main (gegenüber Kleinwelzheim)

**8. Änderung**, ohne Auflagen genehmigt vom LRA AB mit Datum vom 16.03.2001  
Darstellung eines MD-Gebietes nördlich der Hörsteiner Straße

**9. Änderung**, wirksam seit 01.04.2005  
Teilverlegung der Kreisstraße AB 17

**10. Änderung**, Gemeinderatsbeschluss vom 07.09.2005  
Erweiterung des GE-Gebietes und Änderung eines MI- in ein GE-Gebiet nördlich der Frankenstraße

**11. Änderung**, wirksam seit 26.11.2010  
Vom GI-Gebiet „Zeche Gustav“ werden Teilflächen in ein Sondergebiet „Flächen für Versorgungsanlagen“ geändert. Südlich anschließend werden Waldflächen dargestellt sowie eine GI-Fläche gekennzeichnet.

**12. Änderung** wirksam seit 31.07.2015  
im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan "Südlich des Hörsteiner Weges".  
Die Gemeinde Karlstein a. Main weist für die Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr im Norden der Gemeinde aus. Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft einen Geltungsbereich von ca. 10.789m<sup>2</sup> = 1,08 ha.

**13. Änderung** wirksam seit 11.11.2016  
im Bereich B-Plan "Südlich der Frankenstraße".  
Die Gemeinde Karlstein a. Main weist im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Neben einem als Abstandsgrün und Kompensationsfläche wirksamen Grünstreifen werden zur Abrundung des bestehenden Wohngebiets Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neu zur Entwicklung ausgewiesen werden Wohnbauflächen im Umfang von ca. 2,68ha und gewerbliche Bauflächen von ca. 5,05ha.

Die **2. Änderung** ist nicht wirksam geworden.  
Es sollte im Bereich der Hagsiedlung im Ortsteil Dettingen eine MI-Fläche in eine WA-Fläche geändert werden.

Neuplanungen wurden im Rahmen der Digitalisierung in den Flächennutzungsplan **nicht** aufgenommen.

Es wurden jedoch Abgleiche mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen vorgenommen. Sofern abweichende Flächendarstellungen vorlagen, wurden sie im FNP denen der jeweiligen B-Pläne angepasst.

## 2. **Bebauungspläne**

Folgende **Bebauungspläne** weichen von den Darstellungen des verbindlichen Flächennutzungsplanes ab (die dem Bebauungsplan vorgestellte Ordnungsnummer kann dem Plan entnommen werden und dient der Orientierung):

### Gemarkung Großwelzheim

- 1 **B-Plan „Zeche Gustav“**, rechtsverbindlich seit 26.11.2010  
Teilflächen des Industriegebietes werden in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Flächen für Versorgungsanlagen“ geändert. Der Bereich zwischen Main und Sondergebiet wird als Grünfläche dargestellt (vgl. Tektur 11).
- 2 **B-Plan „St. Kiliansplatz“**, rechtsverbindlich seit 1990  
Die für einen Spielplatz und einen Kindergarten vorgesehene Fläche wurde nicht mehr benötigt und in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.
- 3 **B-Plan „Karlstein I“**, rechtsverbindlich seit 1983  
Innerhalb der Fläche wurde das Rathaus der Gemeinde Karlstein a. Main gebaut.

- 4 **B-Plan „Karlstein II“**, rechtsverbindlich seit 1994  
Aus der im FNP dargestellten Grünfläche wurden ein Kindergarten und ein Parkplatz entwickelt.
- 5 **B-Plan „Am Kieswerk/Herzberg“**, rechtsverbindlich seit 1983  
Aus einer Fläche für die Landwirtschaft wurden ein Mischgebiet und eine Grünfläche mit ost-west-verlaufender Straßentrasse entwickelt. Die Straßentrasse wurde zwischenzeitlich entbehrlich und wird nicht mehr dargestellt.

#### Gemarkung Dettingen

- 6 **B-Plan „Straßengewanne“**, rechtsverbindlich seit 1971  
Die Zweckverbindung „Post“ ist entfallen. Stattdessen werden ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.
- 7 **B-Plan „Baumstücke“**, rechtsverbindlich seit 1976  
Aus einer Fläche für die Landwirtschaft wurden Dauerkleingärten entwickelt und das Allgemeine Wohngebiet geringfügig nach Westen erweitert.
- 8 **B-Plan „Bornfeld“**, rechtsverbindlich seit 1979  
Teilbereiche der Grünflächen werden als Mischgebiet, als Allgemeines Wohngebiet und als Parkplatz entwickelt.
- 9 **B-Plan „Lindig“**, rechtsverbindlich seit 1983  
Das Allgemeine Wohngebiet wird geringfügig bis an die Frankenstraße erweitert. Im Osten werden ein Spiel- und ein Parkplatz entwickelt.
- 10 **B-Plan „Kleingartengelände Haggewanne und Freizeitgelände Lindig“**, rechtsverbindlich seit 1989  
Der bestehende Sport- und Tennisplatz wird nach Süden vergrößert. Die südlich der ST 2443 gelegene Freifläche wird als Kleingartenanlage entwickelt.
- 11 **B-Plan „Nördlich der Frankenstraße“, 3. Änderung** – rechtsverbindlich seit: 07.04.2006.  
Eine als GE-Fläche dargestellte Fläche entfällt, da sie im Bebauungsplan nicht enthalten ist. Die Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die den B-Plänen vorgestellten Ordnungsnummern können dem Plan entnommen werden und dienen der Orientierung.

### **3. Sonstiges**

Folgende Korrekturen und Ergänzungen erfolgten auf Grund anderer Rechtsverbindlichkeiten (Baugenehmigungen, Planfeststellungen):

- 12 Die geplante Mainbrücke westlich von Großwelzheim mit Straßenanbindung an die alte Kreisstraße AB 17 wird ersatzlos aufgegeben. Die geplante Straßenanbindung für den übergeordneten Verkehr ab der alten Kreisstraße in nördliche Richtung mit Anbindung an die B8 wurde zwischenzeitlich planfestgestellt, realisiert und ersetzt die alte Darstellung.
- 13 Der nordwestlich von Großwelzheim dargestellte Aussiedlerhof wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Die Flächen wurden danach vom Bauhof genutzt. Im digitalisierten FNP werden die Flächen entsprechend der bestehenden Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dargestellt.
- 14 Der als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ in Großwelzheim an der Jahnstraße gekennzeichnete Bereich wird aufgegeben und als Dorfgebiet dargestellt.

- 15 Westlich der Bahnanlagen, bzw. rechts und links der Friedhofstraße wurden mehrere Grundstücke nach § 34 BauGB realisiert. Entsprechend der umgebenden Flächendarstellung werden auch diese Grundstücke als Dorfgebiet dargestellt.
- 16 Die als Sondergebiete dargestellten Flächen für die Schule in Dettingen (Schulstraße), einen Kindergarten in Dettingen (Hörsteiner Straße/ Auwanne) sowie die Waldschule im OT Großwelzheim wurden entsprechend der vorhandenen Nutzung als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule bzw. Kindergarten dargestellt.
- 17 Bei folgenden Flächen, die im bestehenden FNP als Flächen für den Gemeinbedarf gekennzeichnet sind, ergeben sich diese Änderungen:
  - a) Hahnenkammstraße, Ecke Schulstraße – die Nutzung „Öffentliche Verwaltung“ wurde aufgegeben. Neue Darstellung entsprechend der bestehenden Nutzung Museum: „Kulturellen Zwecken dienende Geb. und Einrichtungen“,
  - b) Spessartstr. Ecke Jahnstraße Nord: Aufgabe „Öffentliche Verwaltung“, neu: „Kulturellen Zwecken dienende Geb. und Einrichtungen“ (Nutzung durch Vereine),
  - c) Spessartstr. Ecke Jahnstraße Süd: „Öffentliche Verwaltung“ wird aufgegeben, Darstellung als MD.
  - d) Nach Neubau des gemeinsamen Feuerwehrstandortes werden die ehemaligen Feuerwehrstandorte in Dettingen (Hahnenkammstraße 21) sowie Großwelzheim (Jahnstraße 3) nicht mehr mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sondern mit „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.
- 18 Campingplatz  
Auf der Nordseite des Großwelzheimer Sees wurde ein großflächiges überregionales Freizeitgelände mit Campingplatz und Badestrand entwickelt. Diese Fläche war im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dargestellt. Diese Anlage kann nicht mehr in dieser Form dargestellt werden, da es sich nicht mehr vorrangig um eine Grünfläche mit temporärer Nutzung handelt, sondern um einen Campingplatz im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Nr. 13 der BayBO. Die Fläche ist daher als Sondergebiet „Campingplatz“ einzustufen und wird so im Flächennutzungsplan dargestellt.
- 19 Grünflächen
  - a) Im rechtskräftigen FNP ist nördlich der Fußgängerbrücke über den Main im OT Dettingen ein Festplatz dargestellt. Da dieser nicht vorhanden ist, wird die Fläche als Grünfläche dargestellt.
  - b) Der „Beckersee“ südlich des Industriegebiets Dettingen auf der Fl.Nr. 1672/5 ist ein eingegrünter naturnaher Bereich und wird entsprechend des Bestands als Grünfläche und nicht mehr als GI-Gebiet dargestellt.
- 20 Waldflächen  
Die als geplante Waldfläche (Aufforstung) dargestellte Fläche südwestlich des Gustavsees wird nach Abschluss der Aufforstungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahme für Bebauungsplan „Zeche Gustav“) als Waldfläche dargestellt.  
Als Ausgleichsmaßnahme für die geplante OU Dettingen werden folgende Fl.-Nr. als *geplante* Waldfläche dargestellt: 2236 und 2237 sowie 2210, 2217/3 und 2208.
- 21 Rekultivierung nach Kiesgewinnung am Großwelzheimer Badensee

(siehe auch Teil 2 Punkt 10)

Am Großwelzheimer Badensee wurde dem Betreiber des Kieswerkes 2008 eine bergamtliche Genehmigung zum Kiesabbau erteilt.

Da die Ausbeutung von Kiesvorkommen mit anschließender Rekultivierung eine temporäre Nutzung darstellt, bilden die Darstellungen die Zielvorstellung für die Art der Bodennutzung nach dem Kiesabbau ab.

Im Flächennutzungsplan werden ohne Differenzierung der vorgesehenen Arten der Biotop- und Nutzungsstrukturen die zukünftige Wasserfläche, die Landfläche als Grünfläche/ Uferbereich sowie die geplante Waldfläche aus dem Rekultivierungsplan (Anlage zum Bescheid von 2008) dargestellt.

- 22 Die Mittelschule Karlstein a. Main (An der Waldschule) wurde zum Schuljahr 2016/17 wegen stark zurückgehender Schülerzahlen geschlossen. Da bisher noch keine Folgenutzung feststeht, bleibt die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ bestehen.

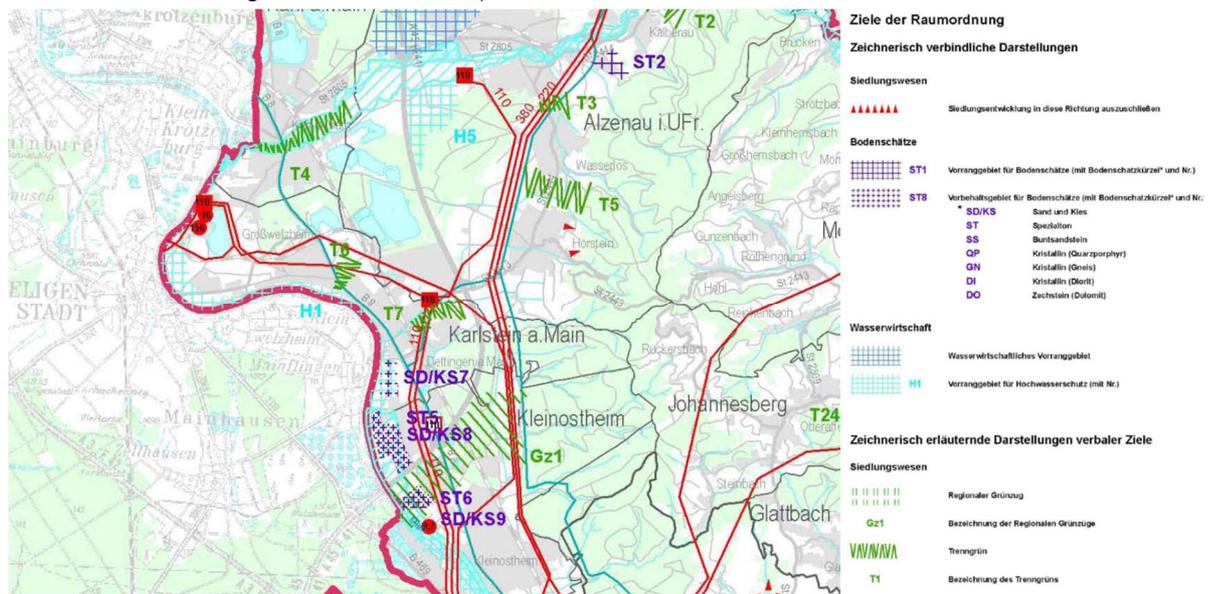
## Teil 2 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Gesetzen festgesetzten Fachplanungen und sonstigen Nutzungsregelungen in die aktuelle Fassung

### 1. Regionalplan – Region Bayerischer Untermain

Der Flächennutzungsplan wurde mit dem **Regionalplan - Region Bayerischer Untermain** abgeglichen, um zu überprüfen, ob die Darstellungen im FNP mit denen des Regionalplanes übereinstimmen. Da der Regionalplan in einem wesentlich größeren Maßstab (M 1:10.000) erarbeitet wird und die Abgrenzung von Bereichen somit sehr viel ungenauer dargestellt ist, werden die entsprechenden Flächen nicht in den Flächennutzungsplan übertragen, sondern nur in der Begründung aufgeführt.

Folgende Darstellungen betreffen die Gemeinde Karlstein a. Main:

(Auszug aus dem Regionalplan, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Internet-Lesefassung Stand 25.10.2011)



#### a) Trenngrün

Im Interesse der Ablesbarkeit der Siedlungsteile, Ortsteile oder Gemeinden, der Gliederung der Bebauung und der Erhaltung von Regenerationsflächen ist es wichtig, die noch vorhandenen Freiflächen vor jeder weiteren Einengung zu schützen. An diesen

Stellen soll ein Freihalten von Bebauung eine grün- und freiräumliche Vernetzung zwischen dem Mainvorland im Westen und den Waldflächen des Spessarts im Osten sichern.

T6 zwischen Großwelzheim und Dettingen

Das Trenngrün dient dem Offenhalten der Freiflächen zwischen Großwelzheim und Dettingen, um ein Zusammenwachsen beider Ortsteile zu verhindern.

Mittlerweile ist diese Forderung zu hinterfragen, da in diesem Bereich das Zusammenwachsen der beiden Ortsteile gewünscht ist und durch Anordnung von zentralen Nutzungen gefördert werden soll.

T7 östlich Dettingen

Das Trenngrün dient der Offenhaltung der Freiflächen zwischen Lindigsiedlung und dem Forchbach.

b) Abbau von Bodenschätzen

Zur langfristigen Sicherung der Rohstoffe in der Region sind im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete zum Abbau bestimmter Bodenschätze ausgewiesen. In den Vorranggebieten ist der Abbau aus regionalplanerischer Sicht unbedenklich, in den Vorbehaltsgebieten soll vor dem Abbau eine raumordnerische Überprüfung durchgeführt werden.

Als Vorbehaltsgebiet für Sand und/oder Kies wird im Gemeindegebiet von Karlstein a. Main folgendes Gebiet ausgewiesen: SD/KS7 „Südlich Dettingen“. Dieses dient als Reservefläche (ca. 30 ha) für die Deckung des Bedarfs im nordöstlichen Landkreis Aschaffenburg.

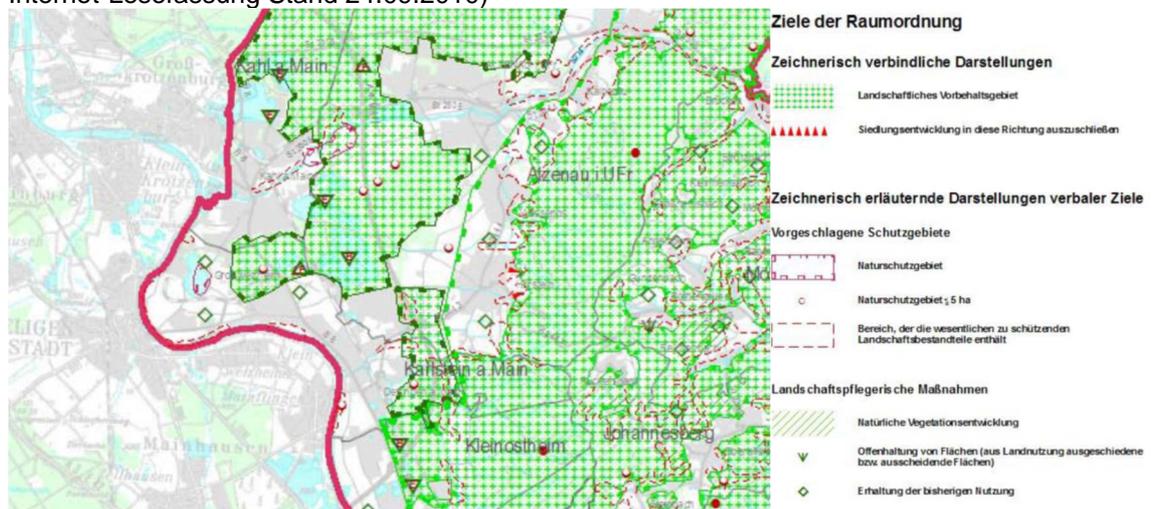
Eine Darstellung im FNP erfolgt nicht.

Von Waldflächen umgeben ist der Großwelzheimer Badeseesee. Im See sowie südlich davon bis zur Bahnlinie darf nach Auskunft der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern Sand und Kies abgebaut werden.

c) Vorranggebiet für Hochwasserschutz

In den Vorranggebieten für den Hochwasserabfluss und -rückhalt soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, aber mit dem vorbeugenden Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang zukommen. Im Gemeindegebiet befindet sich entlang des Mains das Vorranggebiet für Hochwasserschutz H1 (siehe Karte 2).

(Auszug aus dem Regionalplan, Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Internet-Lesefassung Stand 24.09.2010)



d) Natur und Landschaft

Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden im Regionalplan (nichtamtliche Lesefassung vom 25.10.2011) im Gemeindegebiet von Karlstein a. Main ausgewiesen:

Waldflächen und Kahltal bei Kahl a. Main und Alzenau sowie der Lindigwald bei Karlstein a. Main und Kleinostheim.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete kennzeichnen Gebiete, in denen den Belangen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht zukommt.

Im Gemeindegebiet von Karlstein a. Main sind 2 flächenhafte Naturdenkmale bzw. Naturschutzgebiete < 5ha gekennzeichnet.

**Aktuell** sind in der Liste der Schutzgebiete im Landkreis Aschaffenburg für das Planungsgebiet **ein** flächiges, Naturdenkmal und **zwei** Landschaftsbestandteile als unter Schutz stehend verzeichnet.

Folgende Standorte wurden in den in den Flächennutzungsplan übertragen:

Ausgewiesene Naturdenkmale (§ 28 BNatSchG)

1. ND Langensee, OT Großwelzheim (ca. 1,73 ha).

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

1. Auwald bei Dettingen (ca. 5,0 ha)
2. Forchbach westlich der A 45

Siehe Nachrichtliche Übernahmen Pkt. 4. Schutzgebiete Natur.

e) Energieversorgung

Die bestehenden Hoch- und Höchstspannungsleitungen mit ihren Umspannwerken sowie Kraftwerke wurden in den Flächennutzungsplan übertragen (siehe Punkt. 7). Ein weiterer Ausbau ist gem. RP nicht vorgesehen.

f) Windenergienutzung

In der Region Bayerischer Untermain wurde ein Konzept mit Vorrang-, Vorbehalts- und Ausschlussgebieten erarbeitet.

Am 17. Mai 2013 hat der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain den Verordnungsentwurf und den Umweltbericht für die Änderung des Regionalplans der Region Bayerischer Untermain, Kapitel B X „Energieversorgung“, Abschnitt 3 „Windkraftanlagen“ beschlossen. Hierzu wurde das erforderliche Anhörverfahren eingeleitet. Die Anhörungsfrist war vom 01. Juli 2013 bis 31. August 2013 (Bek. im Amtsblatt der Regierung von Unterfranken, Nr. 11/2013).

In diesem Entwurf sind im Gemeindegebiet von Karlstein a. Main weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete vorgesehen.

## 2. Überschwemmungsgebiete

Für die Gemeinde Karlstein a. Main liegt derzeit noch keine Festsetzung eines Überschwemmungsgebiets vor.

Aktuell (Stand April 2017) erfolgt eine vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets mit anschließender Durchführung des Festsetzungsverfahrens. Die entsprechenden Pläne liegen beim LRA AB, Abteilung "Wasser- und Bodenschutz".

Die Grenzen des berechneten und zur Festsetzung beantragten Überschwemmungsgebietes wurden vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abgefragt (Stand 13.06.2017) und in den digitalen Flächennutzungsplan übertragen.

## 3. Trinkwasserschutzgebiete

Zur Sicherung der Wasserversorgung der Gemeinde Karlstein a. Main sowie der Gemeinde Kahl a. Main wurden im Gemeindegebiet folgende Wasserschutzgebiete festgesetzt:

- Festgesetztes Wasserschutzgebiet Karlstein a. Main, Brunnen 1 bis 4 (Verordnung vom 06.10.2003, Nr. 41.7-642-2-26/81; veröffentlicht am 09.10.2003; Inkrafttreten 10.10.2003).  
Die Fassungsbereiche (Schutzzone I) liegen im Gemeindegebiet, die Schutzzonen II und III weiten sich teilweise bis in angrenzende Gemeinden aus.
- Festgesetztes Wasserschutzgebiet, Kahl a. Main, Brunnen 1 bis 4 (Datum der Verordnung 20.06.2013, Nr. 82.4-642-2-1/88).  
Die Fassungsbereiche (Schutzzone I) liegen direkt an der Gemeindegrenze auf Kahler Gebiet, auf Flächen der Gemeinde Karlstein a. Main befindet sich die Schutzzone II, eine Schutzzone III ist im Gemeindegebiet nicht festgesetzt.

Die Grenzen der Wasserschutzgebiete wurden in den Flächennutzungsplan übertragen.

#### **4. Schutzgebiete Natur**

In den Flächennutzungsplan wurden übertragen:

##### **4.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete**

- NSG „Vogelschutzgebiet Gustavsee“, OT Großwelzheim (ca. 18,3 ha),
- LSG „Landschaftsschutzgebiet in den Gemarkungen Kahl am Main und Alzenau in Unterfranken“,
- LSG „Landschaftsschutzgebiet Lindigwald“;
- LSG „Landschaftsschutzgebiet Mainwiesen“.

##### **4.2 FFH-Gebiete und Natura 2000-Flächen**

FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat) bzw. Natura 2000-Flächen sind im Gemeindegebiet nicht verzeichnet.

##### **4.3 Biotop**

Im digitalisierten Flächennutzungsplan sind alle Biotop mit roter Umgrenzung und Biotopnummer dargestellt, die 1992/93 vom LfU erfasst wurden. Da die Kartierung fast 30 Jahre zurückliegt, handelt es sich nicht um den aktuellen Bestand.

Zumindest im Bereich der neuen Trasse der Kr AB 17 sind Teilflächen der dargestellten Biotop überbaut oder beeinträchtigt. Daher wurden Biotop, die im Trassenverlauf der neuen Kr AB 17 bzw. im Bereich von Straßenflächen oder Gebäuden liegen, im FNP nicht mehr dargestellt.

##### **4.4. Bannwald**

Seit 1986 sind fast alle Waldflächen im Gemeindegebiet als Bannwald nach dem Bayer. Waldgesetz festgesetzt (gem. Rechtsverordnung des LRA Aschaffenburg über die Erklärung von Wald zu Bannwald vom 13.08.1986).

Diese Waldgebiete sind aufgrund ihrer Lage und ihrer flächenmäßigen Ausdehnung im Verdichtungsraum Aschaffenburg und dessen Umland unersetzlich und müssen deshalb in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Außerdem kommt ihnen eine außergewöhnliche Bedeutung für das Klima, den Wasserhaushalt und die Luftreinigung zu.

#### **5. Straßenverkehrsflächen**

In den Flächennutzungsplan wurden übertragen:

##### **5.1 Straßenverkehrsflächen**

- Im Zuge der Digitalisierung wurde die im bestehenden Flächennutzungsplan als geplante Straßentrasse dargestellte Ortsumfahrung Großwelzheim (Kr AB 17) zum IPK nachrichtlich übernommen.

- Die Trasse der Ortsumfahrung Karlstein (St 3308 neu) wurde 2016 planfestgestellt und als geplante Straßentrasse in den Flächennutzungsplan übertragen.
- Der durch die Ortslage von Karlstein führende Abschnitt der Bundesstraße B8 wurde am 01.08.2013 im gesamten Gemeindebereich zur St 3308 abgestuft. Die Bezeichnung im FNP wurde anhand der Planunterlagen des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg vom 28.05.2013 angepasst.
- Die Bundesautobahn A45 durchschneidet das Gemeindegebiet im Bereich des Lindigwaldes. Die Flächen sind als Straßenverkehrsflächen sowie Straßenbegleitgrün dargestellt.

#### 5.2 OD-Grenzen

Die OD-Grenzen für die ehemalige B8 – jetzt St 3308 (Abschnitt 150 Station 1,451 und Abschnitt 150 Station 2,518) wurden in den Flächennutzungsplan übertragen. Nach Angaben des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg gibt es für die St 2443 keine OD-Grenzen, da dort freie Strecke besteht.

#### 5.3 Anbaubeschränkungen

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten gelten folgende Anbaubeschränkungen:

Bundes- und Staatsstraßen:	20m Anbauverbotszone 40m Anbaubeschränkungszone
Kreisstraßen:	15m Anbauverbotszone 30m Anbaubeschränkungszone

Diese wurden nicht in der Planzeichnung dargestellt.

#### 5.4 Parkplätze

- Der südlich des Innovationsparkes Karlstein (IPK) bestehende öffentliche Parkplatz war bisher als Grünfläche im FNP dargestellt. Die Fläche wurde gemäß der bestehenden Situation als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz dargestellt.
- Südlich der Dettinger Fußgängerbrücke war im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine große Fläche als Parkplatz dargestellt, die weder in diesen Abmessungen bestand, noch beabsichtigt ist. Die Fläche wurde auf die Größe des dort bestehenden Parkplatzes reduziert, die angrenzenden Flächen als Grünflächen – Uferbereiche des Mains – dargestellt.

#### 5.5 Werksbahntrasse

Die ehemalige Werksbahntrasse der RWE wird nicht mehr als Bahntrasse verwendet und wurde mit Bescheid der Regierung von Mittelfranken vom 01.02.2013 formal entwidmet.

Die Fläche wird wie die umgebenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft bzw. in geringfügigem Maß als GI (Großwelzheim Ost) dargestellt. Nach Rückbau der Gleise soll die Fläche in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht als Fuß- oder Radweg ausgebaut, sondern in ihrem jetzigen Ausbauzustand als Lebensraum belassen werden (Auskunft Gemeinde Karlstein a. Main 25.04.2017).

Innerhalb der ehemaligen Trasse verlaufen Mittelspannungskabel der Bayernwerk AG.

Östlich der ehem. B8 bis zum Gewerbegebiet „Am Kieswerk“ (GI) verläuft die planfestgestellte Trasse der Ortsumfahrung (St3308 neu) im Bereich der ehemaligen Werksbahntrasse. Dort wird die Fläche als Verkehrsfläche dargestellt.

## **6. Überörtliche Wasserstraßen**

Den westlichen Rand des Gemarkungsgebietes bildet der Main als überörtliche Wasserstraße.

## **7. Überörtliche Versorgungsleitungen**

Die hier aufgeführten Versorgungsleitungen wurden 2010 von den Versorgungsträgern abgefragt und im Flächennutzungsplan dargestellt.

Daten von 2017 von den Versorgungsunternehmen Westnetz GmbH sowie Amprion GmbH wurden in die digitalisierte Fassung des FNP übertragen.

### **7.1. Bayernwerk AG seit 01.07.2013 (ehemals E.ON Bayern AG)**

20-kV-Leitungen

Im Plan sind alle 20 kV-Mittelspannungsfreileitungen dargestellt.

Auf die Darstellung aller innerhalb der bebauten Ortslage verlegten 20 kV-Mittelspannungskabelleitungen wurde verzichtet, um die Lesbarkeit des Planes nicht zu beeinträchtigen. Dargestellt wurden nur die außerhalb liegenden übergeordneten Hauptleitungen. Die genaue Fortführung einzelner Leitungen kann bei Bedarf den Leitungsplänen der Bayernwerk AG (ehemals E.ON Bayern AG) entnommen werden.

### **7.2. Bayernwerk AG seit 01.07.2014 (ehemals E.ON Netz GmbH)**

Innerhalb der Gemarkung verläuft die 110 kV-Hochspannungsfreileitung Aschaffenburg – Alzenau, Ltg. Nr. Ü 21.0 mit einer Schutzzone von 22,50 m beiderseits der Leitungsachse.

### **7.3 TenneT TSO GmbH (ehemals transpower stromübertragungs gmbh)**

Innerhalb der Gemarkung verlaufen folgende Höchstspannungsfreileitungen:

380 kV-Freileitung (Großkrotzenburg) Albstadt - Aschaffenburg, Ltg. Nr. B 110A mit einer Schutzzone von 27,00 m beiderseits der Leitungsachse.

220 kV-Freileitung Aschaffenburg - Großkrotzenburg, Ltg. Nr. 2205 mit einer Schutzzone von 14,50 m – 24,00 m beiderseits der Leitungsachse.

### **7.4. Westnetz GmbH (ehemals RWE-Westfalen-Ems Netzservice GmbH)**

Innerhalb der Gemarkung verlaufen folgende Hochspannungsfreileitungen:

110-kV Hochspannungsfreileitung Dettingen – Schönberg, Bl.0275 (Umspannanlage Dettingen bis Mast 13 und Maste 16 bis 23) mit einer Schutzzone von 19,50m - 28,00m beiderseits der Leitungsachse

110-kV Hochspannungsfreileitung Pkt. Hainburg – Dettingen, Bl.1229 (Mast 3 bis Umspannanlage Dettingen) mit einer Schutzzone von 17,0m beiderseits der Leitungsachse

Die 110-kV Hochspannungsfreileitung Aschaffenburg – Dettingen, Bl.0276 (Maste 42 bis Umspannanlage Dettingen) mit einer Schutzzone von 22,50m beiderseits der Leitungsachse wird derzeit demontiert (Stand 04-2017) und daher nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **7.5. Amprion GmbH**

Der RWE-Konzern hat sich zum 01.09.2009 neu geordnet. Der Übertragungsnetzbetreiber RWE Transportnetz Strom wurde als Amprion GmbH neu aufgestellt.

Im Gemeindegebiet befinden sich die

380-kV Höchstspannungsfreileitung Pkt. Hainburg Nord – Dettingen, Bl. 4186 Maste 1 bis Portal UW Dettingen mit einer Schutzzone von 32,00 m beiderseits der Leitungsachse,

110-kV-Hochspannungsfreileitung Trafoleitung – Dettingen, Bl. 1255, von Portal 002 bis Portal 001 mit einer Schutzzone von 15,00 m beiderseits der Leitungsachse und das

380-kV-Umspannwerk Dettingen.

#### **7.6. NRM Netzdienste GmbH (im Auftrag der Mainova AG)**

Im Gemeindegebiet befinden sich die

Gas-Hochdruckleitung HD0008 (DN200) mit einer Schutzzone von 3,00 m beiderseits der Leitungsachse

Gas-Hochdruckleitung HD0227 (DN300) mit einer Schutzzone von 3,00 m beiderseits der Leitungsachse.

#### **7.8. SÜWAG**

Im Gemeindegebiet verlaufen 20-kV Mittelspannungsfreileitungen und 20-kV Mittelspannungskabelleitungen.

Auf die Darstellung aller innerhalb der bebauten Ortslage verlegten 20 kV-Mittelspannungskabelleitungen wurde verzichtet, um die Lesbarkeit des Planes nicht zu beeinträchtigen. Dargestellt wurden nur die außerhalb liegenden übergeordneten Hauptleitungen. Die genaue Fortführung einzelner Leitungen kann bei Bedarf den Leitungsplänen der Süwag Netz GmbH entnommen werden.

Im Gemeindegebiet befinden sich keine Gas-Hochdruckleitungen der SÜWAG.

### **8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

#### **8.1. Abt. Bodendenkmalpflege**

Innerhalb der Gemarkung liegen zahlreiche Bodendenkmäler, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, bei der Durchführung baulicher Maßnahmen auf der Grundlage anderer planungsrechtlicher Bestimmungen oder auch bei sonstigen Verfahrensfreien Maßnahmen zu beachten sind.

Textauszug des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege:

*Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern. Das kommunale Selbstverwaltungsrecht (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bay Verf.) ist hier durch die vorhandenen natürlichen und rechtlichen Gegebenheiten („Vorbelastrungen“) eingeschränkt (vgl. bereits BayVG München, Urteil vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838). „Es ist einerseits ortsbedingt möglich, dass die gemeindliche Planungshoheit an natürlichen Baugrenzen wie Seeufern oder Hanglagen, andererseits aber auch an bestehenden rechtlichen Grenzen, wie etwa Naturschutzgebieten enden kann. Einschränkungen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts sind bis in diesen Kernbereich hinzunehmen, insbesondere wenn nicht jegliche Art der Bauleitplanung ausgeschlossen bleibt (BayVerfGH, NuR 86, 167). Dies wird regelmäßig anzunehmen sein. wenn zumindest im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) eine weitere Ortsentwicklung möglich bleibt.“ (Vgl. BayVG München, a.a.O.).*

*Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabenträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungs-*

*planaufstellung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung“ der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht (vgl. BayVG München, a.a.O.).*

*Betreibt die Gemeinde in Kenntnis eines durch natürliche und rechtliche Gegebenheiten eingeschränkten Selbstverwaltungsrechtes die Bauleitplanung für dieses Gebiet weiter, so ist es sachgerecht, sie jedenfalls im Rahmen der Kostenverteilung als Verursacherin der Grabungen durch diese Bauleitplanung anzusehen mit der Folge, dass auch Ansprüche auf weitere, auch nur teilweise Kostenerstattung ausscheiden müssen. (Vgl. BayVG München, a.a.O.). Die Überplanung des bekannten und für die bayerische Geschichte nicht hoch genug einzuschätzenden Denkmals wäre nur in dem einzig denkbaren Fall überhaupt zulässig, wenn die geplante Maßnahme erstens nur in der vorgelegten Planungsversion, zweitens nur im Planungsgebiet möglich und drittens jegliche anderweitige gemeindliche Planung definitiv ausgeschlossen wäre. Ein dennoch aufgestellter Bebauungsplan wäre daher wegen Verstoßes gegen geltendes Recht nichtig.*

*Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegeben nur zulässig als milderes Mittel im Vergleich zur Versagung. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sachlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen, vorrangig im Interesse der Marktgemeinde Sulzbach a. Main ggf. erforderliche (Rettungs-) Grabungen durchführen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayerns verfolgt. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwVfG).*

*Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof wies nun in seinem Urteil vom 4. Juni 2003, Az. 26 B 00.3584, die Berufung gegen ein Urteil des BayVG München vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838, zurück. Nach diesem Urteil, das dem Tenor und der Begründung der aktuellen Rechtsprechung aus dem Jahre 2003 in anderen Ländern in der Bundesrepublik Deutschland entspricht (vgl. u.a. BayVGH, Urteil vom 4. Juni 2003, n. v.; OVG Koblenz, Urteil vom 5. Februar 2003, DVBl 2003, 811-816), ist dann, wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden betreibt, dieser als Veranlasser der Grabungen anzusehen mit der Folge, dass Ansprüche auf auch nur teilweise Kostentragung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nicht bestehen. Es bestehen ferner auch keine Ansprüche auf Bezuschussung, staatlichen Personaleinsatz, Erstattung oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag.*

*Letztlich hat der Vorhabensplanende als Veranlasser ggf. die fachkundigen (Rettungs)grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“, BGBl 2002 II, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.*

Da der Maßstab, in dem der Flächennutzungsplan erarbeitet wurde, aus Platzgründen an einigen Stellen keine genaue Zuordnung der Bodendenkmäler zulässt, wird die vollständige Liste nachfolgend aufgeführt.

### **Auszug aus der Denkmalliste – Bodendenkmäler (Stand 04-2017)**

#### **Gemarkung Dettingen**

Inv. Nr.

- D-6-5920-0052      Zwei völkerwanderzeitliche Körpergräber  
Fl. Nr. 777/71 [Gemarkung Dettingen a. Main]
- D-6-5920-0055      Brandgräber der älteren Urnenfelderzeit  
Fl. Nr. 400/1 [Gemarkung Dettingen a. Main]
- D-6-5920-0056      Neuzeitliches Körpergrab  
Fl. Nr. 2086; 2086/2; 2086/3 [Gemarkung Dettingen a. Main]
- D-6-5920-0118      Körperbestattungen der Merowingerzeit.  
nachqualifiziert [Gemarkung Dettingen a. Main]
- D-6-5920-0120      Archäologische Befunde im Bereich der hoch- bis spätmittelal-  
terlichen und frühneuzeitlichen alten Kath. Pfarrkirche St. Hippo-  
lytus von Dettingen a. Main.  
nachqualifiziert [Gemarkung Dettingen a. Main]

#### **Gemarkung Großwelzheim**

Inv. Nr.

- D-6-5919-0001      Brandgräber der Völkerwanderungszeit  
Fl. Nr. 300/1; 300/2; 300/7 [Gemarkung Großwelzheim]
- D-6-5920-0060      Völkerwanderzeitliches Körpergrab  
Fl. Nr. 195; 200; 203, 203/1, 203/2, 203/3, 203/4 [Gemarkung  
Großwelzheim]

## **8.2. Baudenkmäler**

Der Maßstab, in dem der Flächennutzungsplan erarbeitet wird, lässt aus Platzgründen an einigen Stellen keine genaue Zuordnung der Baudenkmäler zu. Insofern wird die vollständige Liste in der Begründung nachfolgend aufgeführt.

### **Auszug aus der Denkmalliste – Baudenkmäler (Stand 04-2017)**

#### **Gemarkung Dettingen**

- D-6-71-114-14      Auf den Seligensee Erste Gewanne. "Karlstein", mittelalterlicher  
Grenzstein; an der ehem. Gemeindegrenze Dettin-  
gen/Großwelzheim neben der Straße (ehem. Altstraße). nach-  
qualifiziert. Fl. Nr. 917 [Gemarkung Dettingen a. Main]
- D-6-71-114-15      Bahnlinie Frankfurt (Main) Süd - Aschaffenburg Hbf; Haggra-  
ben.  
Eisenbahnüberführung über den Haggraben, einjochige Rund-  
bogenbrücke aus rotem Sandstein, 1851. Nachqualifiziert
- D-6-71-114-5      Straßengewanne.  
Marienkapelle, kleiner Backsteinbau mit Satteldach, 1889; an  
der B 8. nachqualifiziert; Fl. Nr. 1788/2 [Gemarkung Dettingen  
a. Main]
- D-6-71-114-1      Karlsplatz 2,  
Kath. Pfarrkirche St. Hippolytus, Chor 12./13. Jh., Langhaus und  
Turm 15. Jh., 1762 teilweise verändert; mit Ausstattung. nach-  
qualifiziert; Fl. Nr. 40 [Gemarkung Dettingen a. Main]

- D-6-71-114-2 Kirchgasse 1,  
Hoftor, bez. 1725. Fl. Nr. 90 [Gemarkung Dettingen a. Main]
- D-6-71-114-3 Kirchgasse 24,  
Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh. Fl. Nr. 31 [Gemarkung Dettingen a. Main]
- D-6-71-114-4 Luitpoldstraße 19; Luitpoldstraße 17.  
Kath. Pfarrkirche St. Petrus und Paulus, Basilika aus rotem Sandstein, horizontal gebändert, mit monumentalem zinnenartig schließendem Westturm mit zurückspringendem kleinem Spitzhelm, in expressionistischen Formen, 1923 von Dominikus Böhm mit Martin Weber; mit Ausstattung, u.a. von Reinhold Ewald; zugehöriges Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, 1925 von Dominikus Böhm; auf der Einfriedungsmauer vor der Kirche Figuren der Kirchenpatrone. nachqualifiziert Fl. Nr. 719 [Gemarkung Dettingen a. Main]

### **Gemarkung Großwelzheim**

- D-6-71-114-11 Über den Kahlstadtweg Dritte Gewanne.  
"über dem Kahler Stadtweg". nachqualifiziert. Fl. Nr. 4365 [Gemarkung Großwelzheim]
- D-6-71-114-10 An der Waldschule.  
Bildstock, runder Schaft mit Aufsatz, Kreuzigungsrelief, Sandstein. nachqualifiziert. Fl. Nr. 4869/10 [Gemarkung Großwelzheim]
- D-6-71-114-9 Am Stadtweg rechts.  
Bildstock, Unterbau aus zwei Platten, gefaster Vierkantschaft mit Nischenaufsatz, darin Relief der Pietà, "am Stadtweg". nachqualifiziert; Fl. Nr. 379 [Gemarkung Großwelzheim]
- D-6-71-114-7 Seligenstädter Straße 2.  
Kriegerdenkmal für Gefallenen des Krieges 1914/18, mit Bildstock, roter Mainsandstein; Ecke Seligenstädter Straße. nachqualifiziert. Fl. Nr. 2854 [Gemarkung Großwelzheim]
- D-6-71-114-6 Hauptstraße 12  
Kath. Pfarrkirche St. Bonifatius, 1854, 1926 durch Dominikus Böhm erweitert. Fl. Nr. 129 [Gemarkung Großwelzheim]
- D-6-71-114-12 Nähe Trierer Straße.  
Kapelle, "Am Kimmelsteich", kleiner Pyramiddachbau, 1952. nachqualifiziert. Fl. Nr. 4365 [Gemarkung Großwelzheim]
- D-6-71-114-8 Hauptstraße.  
Denkmal, zur Erinnerung an die abgegangene Kapelle von 1854, gefaster Sandsteinschaft mit ehemaligem Turmkreuz. Nachqualifiziert; Fl. Nr. 66 [Gemarkung Großwelzheim]
- D-6-71-114-13 Friedhofstraße 7 3/4; Friedhofstraße 13; Nähe Friedhofstraße; Nähe Mühlweg. Friedhofskreuz, Rotsandstein, Ende 19.Jh.; nachqualifiziert. Fl. Nr. 2796 [Gemarkung Großwelzheim]

Im Plan werden lediglich die denkmalgeschützten Gebäude/ Bauwerke dargestellt.

## **9. Ver- und Entsorgung**

In der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans bleiben die dargestellten Bauflächen in ihrer Größe unverändert. Es werden keine zusätzlichen Erweiterungen von Bauflächen vorgenommen.

## **10. Abbauflächen**

Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Abgrabungen im Süden Dettingens sind abgelaufen und werden daher nicht in die digitalisierte Form übertragen.

Weitere Abgrabungsflächen waren nicht dargestellt.

Das Bergamt Nordbayern hat mit Bescheid vom 27.08.2008 AZ 26-3914.063.01- II – 2420/08 zugunsten der Fa. Kaspar Weiss GmbH und Co.KG im Bereich des Großwelzheimer Sees einen Nassabbau genehmigt. Eine Darstellung im FNP bestand nicht.

Die Uferlinien bleiben im Westen, Norden und Osten weitgehend unverändert. Der Rekultivierungsplan sieht den Wiederaufbau der beseitigten Halbinsel mit entsprechenden Lebensräumen und Biotopstrukturen vor.

Im Flächennutzungsplan werden ohne Differenzierung der vorgesehenen Arten der Biotop- und Nutzungsstrukturen die zukünftige Wasserfläche, die Landfläche als Grünfläche/ Uferbereich sowie die geplante Waldfläche aus dem Rekultivierungsplan (Anlage zum Bescheid von 2008) dargestellt.

Im nördlichen Bereich wird das Rekultivierungsziel Erholung (Badesee, Angeln), im Süden Naturschutz benannt.

## **11. Altlasten/ Altablagerungen**

Die ehemalige Deponie der Stadt Aschaffenburg ist im Altlastenkataster (Nr. 67100006) verzeichnet.

Mit der Sohle zumindest teilweise im Grundwasserschwankungsbereich liegend, besteht Fachbehörden und Gutachtern zufolge die Notwendigkeit weiterer Nachsorgemaßnahmen, um Gefährdungen des Grundwassers auszuschließen.

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet.

Die Darstellung „Fläche für Aufschüttungen“ entfällt.

## Teil 3 Statistik und Zuwachsflächen

### 3.1 Statistische Angaben

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2017

<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09671114.pdf>

<https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09671114.pdf>

Am 31.12.2014 waren 7956 Einwohner in Karlstein a. Main gemeldet. Am Tag der letzten Volkszählung (25.05.1987) betrug die Einwohnerzahl 7056 Bürger.

Die Einwohnerzahl ist bis zum Jahr 2006 kontinuierlich angewachsen und seitdem leicht zurückgegangen.

09 671 114 Karlstein a.Main

#### 1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km <sup>2</sup>	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2014 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
						Anzahl	%
01.12.1840	1 000	695,6	77	2005	8 234	- 9	- 0,1
01.12.1871	1 192	567,4	92	2006	8 286	52	0,6
01.12.1900	1 598	397,9	123	2007	8 252	- 34	- 0,4
16.06.1925	2 853	178,9	219	2008	8 182	- 70	- 0,8
17.05.1939	3 343	138,0	257	2009	8 120	- 62	- 0,8
13.09.1950	4 707	69,0	362	2010	8 045	- 75	- 0,9
06.06.1961	5 488	45,0	422	2011	7 941	- 104	- 1,3
27.05.1970	6 644	19,7	511	2012	7 942	1	0,0
25.05.1987	7 056	12,8	543	2013	7 905	- 37	- 0,5
09.05.2011	8 038	- 1,0	618	2014	7 956	51	0,6

<sup>1)</sup> Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

(Tabelle entnommen aus der Statistik kommunal 2015)

2014 ergab sich für Karlstein a. Main aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie durch Wanderungsbewegungen eine Bevölkerungszunahme von 51 Personen, damit hatte Karlstein a. Main Ende 2014 7.956 Einwohner. Dies entspricht bei der Gemeindefläche von 12,67 km<sup>2</sup> einer Bevölkerungsdichte von 628 Einwohnern pro km<sup>2</sup>.

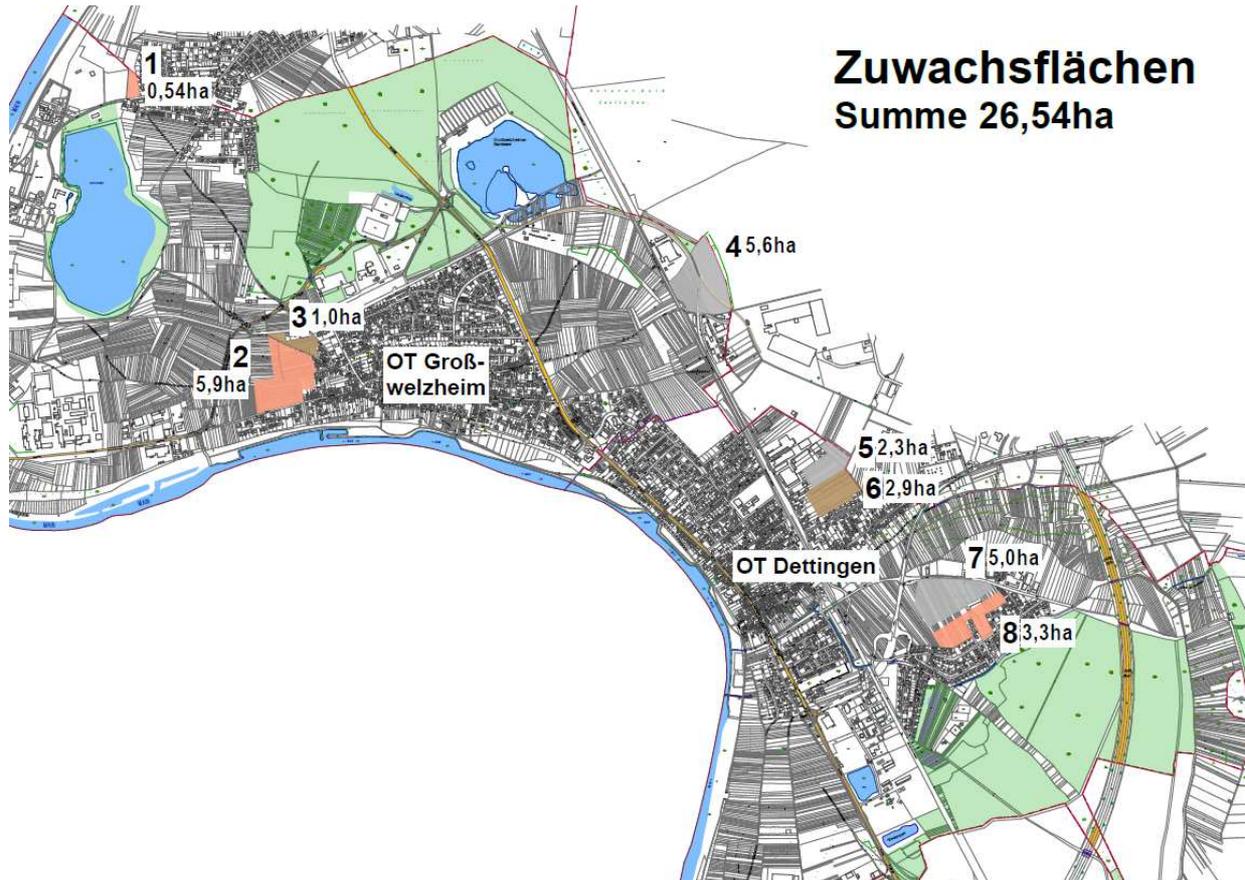
Nach dem Demographie-Spiegel für bayerische Gemeinden wird für Karlstein a. Main eine leicht abnehmende Bevölkerungszahl prognostiziert. Bis 2034 soll die Zahl auf 7 400 absinken. Der Rückgang wird mit ca. 7,5 % angegeben.

Bayernweit zeichnet sich ein weiterer Trend ab, der auch in Karlstein a. Main ablesbar ist: die Zunahme des Anteils von älteren Bürgern an der Gesamtbevölkerung. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt von 44,8 (2014) auf 47,9 Jahre (2034).

Der Vergleich mit regionalen Daten zeigt, dass Karlstein a. Main im Vergleich zu den anderen Regionen derzeit ein leicht höheres Durchschnittsalter aufweist, sich im Prognosezeitraum jedoch im durchschnittlichen Bereich befindet.

	31.12.2009	31.12.2029
Bayern	42,7	46,4
Unterfranken	43,1	47,6
Stadt Aschaffenburg	43,3	46,8
Landkreis Aschaffenburg	42,9	47,6
Gemeinde Karlstein a. Main	43,3	47,9 (2034)

### 3.2 Zuwachsflächen



#### 3.2.1 Wohnbauflächen (W/WA)

Die derzeit im Plan dargestellten Zuwachsflächen weisen eine Größe von insgesamt ca. 9,74 ha auf. Die Zuwachsflächen verteilen sich auf die Ortsteile wie folgt:

##### Großwelzheim

Nördlich Kölner Straße (Kimmelsteich) (Nr. 1)	ca. 0,54 ha
Zwischen Seligenstädter Str. und Bergwerkstr. (Nr. 2)	ca. 5,90 ha

##### Dettingen

Südlich der Frankenstraße (Nr. 8)	ca. 3,30 ha
-----------------------------------	-------------

**Zusätzliche Wohnbauflächen** sind nicht vorgesehen.

#### 3.2.2 Gewerbliche Bauflächen (G/GI/GE)

Die derzeit im Plan dargestellten Zuwachsflächen weisen eine Größe von insgesamt ca. 12,90 ha auf. Die Zuwachsflächen verteilen sich auf die Ortsteile wie folgt:

##### Großwelzheim

GI Am Herzberg (Großwelzheim Ost) (Nr. 4)	ca. 5,60 ha
---	-------------

##### Dettingen

GE/GE Dettingen Nordost (östlich Auwanne) (Nr. 5)	ca. 2,30 ha
GE südlich der Frankenstraße (Nr. 7)	ca. 5,0 ha

**Zusätzliche gewerbliche Bauflächen** sind nicht vorgesehen.

### 3.2.3 Gemischte Bauflächen (M/MI/MD)

Die derzeit im Plan dargestellten Zuwachsflächen weisen eine Größe von insgesamt ca. 3,90 ha auf. Die Zuwachsflächen verteilen sich auf die Ortsteile wie folgt:

#### Großwelzheim

MI nördlich der Bergwerkstraße (Nr. 3) ca. 1,0 ha

#### Dettingen

MI Dettingen Nordost (östlich Auwanne) (Nr. 6) ca. 2,90 ha

**Zusätzliche gemischte Bauflächen** sind nicht vorgesehen.

### 3.2.4 Sondergebiete/ Gemeinbedarfsflächen

Im Gemeindegebiet bestehen für Sondergebiete bzw. Flächen für den Gemeinbedarf keine Zuwachsflächen

Insgesamt bestehen Flächenreserven von 26,5 ha.

Bei dieser Aufschlüsselung wurden Baulücken innerhalb der bebauten Ortslage nicht berücksichtigt. Diese Flächenreserven in vorhandenen erschlossenen Siedlungsgebieten sind vorrangig auszuschöpfen.

## **Teil 4 Umweltprüfung /Umweltbericht**

(§ 2 a Nr. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB)

### 1. Vorprüfung des Einzelfalls (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

### 2. Merkmale des Vorhabens

Mit der Digitalisierung des Flächennutzungsplans wird kein neues Baurecht geschaffen, sondern es wird die bestehende analoge Planfassung in eine digitale Planfassung übersetzt. Parallel dazu werden in die Planfassung die älteren Flächennutzungsplanänderungen übertragen, die Darstellung mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen abgeglichen und genehmigte Bauanträge im Außenbereich in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus werden aktuelle nachrichtliche Übernahmen (Versorgungsleitungen, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, Biotop- und Landschaftsschutzgebiete, Denkmäler usw.) in den Plan übertragen.

### 3. Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Durch die Planung werden keine oder kaum messbare Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

1. Menschen, Tiere und Pflanzen,
2. Luft, Klima und Landschaft,
3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

ausgelöst, die auch bisher zulässig waren.

Für die Schutzgüter Wasser und Boden stellt sich die Situation so dar, dass das ermittelte Überschwemmungsgebiet derzeit (Feb. 2017) vorläufig gesichert wird und im Anschluss ein Festsetzungsverfahren vorgesehen ist.

Für die Schutzgüter Wasser und Boden können zukünftig Verbesserungen prognostiziert werden.

#### 4. Zusammenfassung

Aus den Einzelpunkten geht hervor, dass Bauflächen weder in einem Schutzgebiet nach dem BNatSchG liegen noch die geplanten Nutzungen negative Auswirkung auf die umgebende Bebauung auslösen und auch keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

## **Teil 5 Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

*Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Digitalisierung und Übertragung des Flächennutzungsplanes 2010 vorab Informationen abgefragt:*

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
- E.ON Bayern AG
- E.ON Netz GmbH
- transpower stromübertragungs gmbh
- NRM Netzdienste Rhein-Main-GmbH
- Süwag Energie GmbH
- Landratsamt Aschaffenburg, Abt. Bauleitplanung und Naturschutz
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regionaler Planungsverband
- RWE – Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH
- Amprion GmbH.

*Von folgenden Netzbetreibern wurden 2017 erneut Daten abgefragt:*

- Amprion GmbH
- Westnetz GmbH.

### 5.1 Verfahren

Die Digitalisierung des Flächennutzungsplanes beinhaltet

- Die Übertragung der analogen Flächendarstellungen des festgestellten Flächennutzungsplanes vom 10.09.1981 einschließlich seiner Tekturen,
- Abgleich mit und ggf. Anpassungen an rechtsverbindliche Bebauungspläne,
- Korrekturen und Ergänzungen auf Grund anderer Rechtsverbindlichkeiten (Baugenehmigungen, Planfeststellungen),

- Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen Gesetzen festgesetzten Fachplanungen und sonstigen Nutzungsregelungen.

Die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans enthält **keine** Neuplanungen. Die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans ersetzt die bisher analog vorliegende Fassung des Flächennutzungsplans einschließlich aller bisherigen Tekturen. Die Grundzüge der Planung bleiben unverändert. Dies ermöglicht die Durchführung im vereinfachten (einstufigen) Verfahren nach § 13 BauGB.

## 5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

## 5.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

### 5.3.1 Am Verfahren beteiligt werden:

1. Abwasserverband Schleifbach
2. Abwasserverband Untermain
3. Amprion GmbH
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
6. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
7. Autobahndirektion Nordbayern
8. Bayerischer Bauernverband Unterfranken
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
10. Bayernwerk Netz GmbH
11. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
12. Bund Naturschutz Bayern e.V.
13. Deutsche Bahn AG DB Immobilien
14. Deutsche Telekom AG
15. Eisenbahn Bundesamt - Außenstelle Nürnberg
16. Gemeinde Hainburg
17. Gemeinde Johannesberg
18. Gemeinde Kahl
19. Gemeinde Kleinostheim
20. Gemeinde Mainhausen
21. Handwerkskammer Außenstelle Aschaffenburg
22. Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg
23. Landesbund für Vogelschutz
24. LRA Aschaffenburg - Bauaufsichtsbehörde/ Bauleitplanung
25. LRA Aschaffenburg - Naturschutz -
26. LRA Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz -
27. LRA Aschaffenburg - Immissionsschutz -
28. LRA Aschaffenburg - Gesundheitsamt -
29. LRA Aschaffenburg - Denkmalschutz/Kreisheimatpfleger -
30. LRA Aschaffenburg - Amt für Kinder, Jugend und Familie -
31. LRA Aschaffenburg - Kreisstraßenverwaltung
32. LRA Aschaffenburg - Kreisbrandinspektion -
33. Netzdienste Rhein-Main GmbH
34. PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH
35. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
36. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
37. Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde -
38. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain - Region 1
39. RWE Service GmbH
40. RWE Power AG
41. Syna GmbH
42. Staatliches Bauamt

43. Stadt Alzenau
44. Stadt Seligenstadt
45. Tennet TSO GmbH
46. Umweltbeirat Karlstein a. Main
47. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
48. Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg
49. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
50. Westnetz GmbH
51. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe

Die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplanes mit Begründung ersetzt die bisher bestehende analoge Fassung vom 10.09.1981 einschließlich aller verbindlichen Änderungen.

Aschaffenburg, den 15.11.2107  
Entwurfsverfasser  
**FM GbR**

Karlstein a. Main, den \_\_.\_\_.2017  
**Kreß - 1. Bürgermeister**  
**Gemeinde Karlstein a. Main**

