

INHALT:

1

Bekanntmachung über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Auwanne“, Variantenentscheidung zugunsten der Planungsvariante 2 (Gewerbebeerweiterung) unter Anpassung des räumlichen Umgriffs bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB); Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB

**Bauleitplanung der Gemeinde Karlstein a.Main;
Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan
„Auwanne“, Variantenentscheidung zugunsten der Planungsvariante 2 (Gewerbeerweiterung)
unter Anpassung des räumlichen Umgriffs bei gleichzeitiger Änderung des
Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB);
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlstein a.Main hatte in seiner Sitzung vom 06.12.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Auwanne“ gefasst.

Im Rahmen des Lärmschutzgutachtens sollte der gesamte Bereich um die Auwanne untersucht werden, um Möglichkeiten für die Bebaubarkeit darzustellen. Eine der Überlegungen war es, den bestehenden Geltungsbereich zu reduzieren.

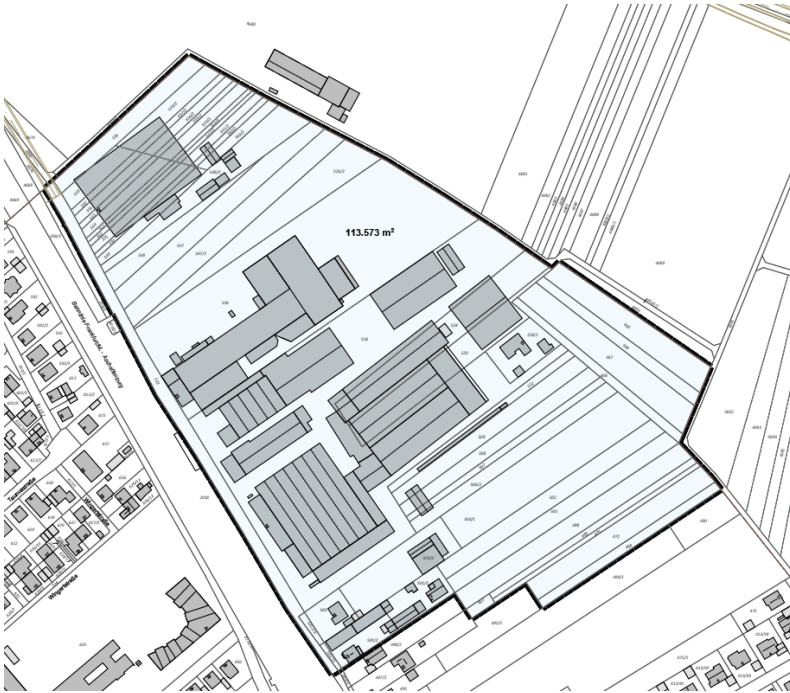
In der Gemeinderatssitzung am 25.03.2026 wurden das Lärmschutzgutachten und die Planungsvarianten für die Änderung des Geltungsbereiches vorgestellt.

Das Gremium entschied sich für eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Verlängerung des bestehenden Gewerbegebietes mit einer Pufferzone zur angrenzenden Wohnbebauung sowie der Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterungsoption der Wohnbebauung nördlich der Auwanne.

In der Zwischenzeit hatte sich ein gewerbetreibendes Unternehmen der Auwanne an die Verwaltung gewandt, da es Erweiterungsoptionen mit eigener Zufahrt auf seinen Flächen plant.

Die Gemeinde Karlstein a.Main hatte im Zeitraum vom 11.08. bis 12.10.2026 keinen Gemeinderat. Bis zum Wahlzeitbeginn des neu gewählten Gemeinderats am 13.10.2026 führte der erste Bürgermeister die Geschäfte (Art. 23 Abs. 3 GLKrWG). Darunter fallen alle Angelegenheiten, für die sonst der Gemeinderat zuständig wäre.

Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Parzellen Flst.Nrn. 465, 466, 467, 468, 469, 470, 472, 494, 497, 498, 501, 501/2, 501/3, 502, 503, 503/1, 503/2, 506/2, 507, 508, 509, 512, 520, 521/15, 521/16, 524, 526, 526/1, 526/2, 536, 547, 547/2, 548, 548/2, 549, 549/2, 550, 550/2, 551, 551/2, 552, 552/2, 553, 553/2, 554, 554/2, 555, 555/2, 556, 556/2, 557, 557/2, 558, 558/2 und 559 (alle jeweils vollständig) sowie Fl. Nr. 521 (teilweise) in der Gemarkung Dettingen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Der Aufstellungsbeschluss bzw. der Änderungsbeschluss werden hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2023 wird gleichzeitig aufgehoben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2026 und der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.09.2026 für das o.g. Gebiet wurden mit jeweiliger Begründung und sämtlichen zugehörigen Anlagen zur Auslegung bestimmt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich zu unterrichten, dabei ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Aus diesem Grunde sind der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründungen und die vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom

Montag, 26. Oktober 2026 bis einschließlich Mittwoch, 25. November 2026

auf der Internetseite der Gemeinde Karlstein unter <https://www.karlstein.de/bauleitverfahren/> zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich eingestellt.

Außerdem liegen die Planunterlagen während des Auslegungszeitraumes in der Bauverwaltung im Rathaus in 63791 Karlstein a.Main, Am Oberborn 1, Zimmer 4 (Erdgeschoss, Bauverwaltung), nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung (Tel. 06188/784-29) während der folgenden allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag
von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie
Montag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
Donnerstag von 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr.

Während der o.g. Veröffentlichungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu nach Möglichkeit elektronisch (unter gemeinde@karlstein.de), bei Bedarf auch schriftlich unter der oben aufgeführten Adresse oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift abgeben. Schriftlich vorgebrachte Anregungen sollten die volle Anschrift des Verfassers und gegebenenfalls auch die Bezeichnung des betroffenen Grundstückes enthalten.

Folgende Unterlagen liegen vor:

- Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen (Stand 22.09.2026)
- Begründung zum Bebauungsplan (Stand 22.09.2026)
- Flächennutzungsplanänderung (Stand 22.09.2026)
- Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Stand: 22.09.2026)
- Schallimmissionsprognose Büro Wölfel, vom 23.02.2026

Es wird darauf hingewiesen, dass die **Abgabe von Stellungnahmen nur während der genannten Auslegungsfrist möglich** ist. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können im laufenden Verfahren unberücksichtigt bleiben.

Karlstein a.Main, den 12. Oktober 2026

Peter Kreß
Erster Bürgermeister