

Gemeinde Karlstein a. Main

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Östlich der B8 - Nahversorgung“

Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der

- **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie**
- **der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

im Zeitraum vom 22.01.2024 bis einschließlich 23.02.2024

PlanerFM

Fache Matthiesen GbR
Stadtplanung und Energieberatung
Mühlstraße 43, 63741 Aschaffenburg
Tel: 06021/411198

20.März 2024

Teil A:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

01. SV Germania 1912 Dettingen e. V. mit Schreiben vom 21.02.2024	
<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>nachfolgend nehmen wir zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der B 8 - Nahversorgung“ (nachfolgend „Bebauungsplan“) Stellung. Der Entwurf des Bebauungsplans, der mit Gemeinderatsbeschluss vom 06.12.2023 gebilligt wurde, sieht Änderungen der Nutzung und Erschließung vor, die für den SV Germania 1912 Dettingen e. V. (nachfolgend „SV Germania“) zu dauerhaften und erheblichen Nachteilen führt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des SV Germania nicht berücksichtigt, insbesondere fand keine Abwägung der Belange des Vereins mit den öffentlichen Belangen statt.</p> <p><u>1. Vorhaben und Situation vor Ort</u> Das Grundstück, auf dem die Aldi-Filiale und ein Drogeriemarkt errichtet werden sollen (Parzelle 1920/28, nachfolgend „Baugrundstück“), befindet sich nördlich von dem durch SV Germania genutzten Grundstück (Parzelle 1920/26, nachfolgend „Sportgelände“). Zwischen dem Sportgelände und dem Baugrundstück befindet sich eine Stellplatzanlage / Parkfläche (Parzelle 1920/27, nachfolgend „Stellplatzanlage“), die den Fußballplätzen zugeordnet ist und aktuell als Parkfläche bei Trainingseinheiten, Spielen und sonstigen Veranstaltungen genutzt wird. Diese Stellplatzanlage wird nicht nur vom SV Germania genutzt. Von Montag bis Freitag parken hier während der üblichen Bürozeiten Angestellte des benachbarten Unternehmens GIS, die ca. 40 – 50 Parkplätze belegen. Ebenso nutzen teilweise LKW-Fahrer diesen Parkplatz, teilweise auch zum Übernachten.</p> <p>Das Baugrundstück liegt an der Hanauer Landstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt ca. 150m vor dem Kreisverkehr zum Anschluss der Neuen Hörsteiner Straße (St 2443), die Teil der Ortsumfahrung ist und zur Autobahnanschlussstelle (A45) führt. Eigentümerin der betroffenen Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1920/27 (Stellplatzanlage) und 1920/28 (Baugrundstück) in der Gemarkung Dettingen wird die ALDI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Mülheim an der Ruhr (nachfolgend „ALDI“). Das Sportgelände ist aktuell ausschließlich über die Stellplatzanlage von der Straße „Am Sportplatz“ erreichbar. Die Stellplatzanlage wird hierbei nicht für einen Durch-</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zu 1:</p> <p>Sachstand ist folgender (Status quo): Die Gemeinde verpachtet 24 St auf den Fl.Nrn. 1920/27/ 1920/28 an die Firma Brönnner GbR. Die Stellplätze sind außerhalb der Arbeitszeiten freizuhalten. Der SV Germania Dettingen verpachtet die Stellplätze auf dem Vereinsgelände (Fl.Nr. 1920/26) entlang der Straße am Sportplatz an die Firma G.I.S. Mit GIS sollte ebenfalls die Vereinbarung getroffen werden, dass die Stellplätze außerhalb der Arbeitszeiten für den Verein freizuhalten sind.</p>

gangsverkehr genutzt, sondern lediglich durch die Mitglieder und Besucher des Vereins, die das Sportgelände ansteuern. Dadurch ist die Stellplatzanlage eine sichere Möglichkeit, das Sportgelände (auch fußläufig) zu erreichen.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass der an den Eingang zum Sportgelände angrenzende Teil der Stellplatzanlage für die neue Zufahrt von der Hanauer Landstraße zum Baugrundstück verwendet werden soll.

Die neue Zufahrt würde damit unmittelbar vor dem Eingang zum Sportgelände und auf dem angrenzenden Teil der Stellplatzanlage verlaufen. Dadurch würden zum einen ca. 40 Parkplätze, darunter die besonders für Rentner und Schwerbehinderte geeigneten Parkplätze wegfallen.

Zum anderen wäre das Sportgelände nicht mehr wie vorher über die sichere Stellplatzanlage erreichbar, sondern nur noch über einen Gehweg. Dieser Gehweg soll gemäß Planung direkt neben der neuen Zufahrt verlaufen und lediglich durch einen Bordstein davon abgegrenzt sein.

2. Geplante Zufahrt - hohes Risiko

2a. Gehweg - Risiko für Mitglieder und Besucher des SV Germania

Wie oben beschrieben, soll die neue Zufahrt nicht über das Baugrundstück selbst, sondern über die für Zugang zum Sportgelände genutzte Stellplatzanlage verlaufen. Von Karlstein aus kommend sieht die Planung eine nicht ganz ungefährliche 180°-Kehre vor, aus Richtung Kleinostheim eine ebenso nicht ganz ungefährliche S-Kurve. Begründet wird das damit, dass auf dem Baugrundstück angeblich nicht ausreichend Fläche zur Verfügung steht.

Entfall von ca. 25-30 St durch die neue Zufahrt ist zutreffend. I.d.R. stehen bei Trainingsbetrieb ausreichend Stellplätze zur Verfügung, An Samstagen darüber hinaus ca. 24 + 34 die in der Woche tagsüber durch Verpachtung an Gewerbebetriebe belegt sind. Bei Spielbetrieb an Sonntagen steht zusätzlich der Aldi-Parkplatz zur Verfügung.

Die Planung enthält eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Vereinsgrundstück für Menschen mit körperlichen Einschränkungen und 2 barrierefreie St auf dem Gelände.

Der Gehweg wird in einer Breite von 2,5m errichtet. Hierin enthalten ist eine Bewegungsfläche von 1,8m, die „Begegnungsverkehr“ von kommenden und gehenden Nutzern des Sportplatz ermöglicht, ein Abstand von 20cm zum Zaun plus einem Sicherheitsraum von 50cm. Bei einem Gehweg entlang von Straßen werden auch im Bereich von schützenswerten Nutzungen (z.B. Grundschulen) keine zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen zum Straßenraum (z.B. Geländer) vorgesehen. Im Bereich der Einfahrt ist damit zu rechnen, dass in reduzierten Geschwindigkeiten gefahren wird. Aus verkehrsplanerischer Sicht erfüllt der geplante Fußweg alle Sicherheitsanforderungen.

Zu 2a

Bewertung durch Verkehrsplaner (Obermeyer Infrastruktur GmbH): Die gewählte Linienführung der Zufahrt ergibt sich aus den vorhandenen Zwangspunkten und Planungsrandbedingungen. Diese sind: Anschluss an die Hanauer Landstraße, Anschluss an die Planung des Aldi-Parkplatzes, Anbindung der Zufahrt zum Sportheim, Erhaltung des Zauns zum Sportplatz und Sicherstellung der erforderlichen Rückstaulängen zum westlichen Kreisverkehr in Festlegung durch das Staatliche Bauamt Aschaffenburg. Die Planung der Zufahrt entspricht der regelrechten Planung von Knotenpunkten in Abhängigkeit der vorliegenden Entwurfsklassen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraße (RAL). Die zu verknüpfenden Straßen sind gemäß den Vorgaben der RAL im rechten Winkel ausgerichtet (vgl. RAL-Abschnitt 6.2.4). Die Befahrbarkeit

<p>Wie oben beschrieben, wäre das Sportgelände dann nicht mehr im gleichen Maße über die Stellplatzanlage erreichbar. Der Zugang zum Sportgelände wäre nur noch über einen Gehweg möglich, der gemäß Planung direkt neben der neuen Zufahrt zum Baugrundstück verlaufen und lediglich durch einen Bordstein von der Zufahrtstrasse abgegrenzt sein soll. Es ist nicht einmal ein anfänglich geplantes Gelände vorgesehen.</p> <p>Dadurch wäre eine Situation geschaffen, bei der die Mitglieder und Besucher des Vereins einer nicht zu unterschätzenden Gefahr für Leib und Leben ausgesetzt sind. Der einzige Schutz der Vereinsmitglieder und Besucher, die den Gehweg benutzen müssen, vor abbiegenden Fahrzeugen wäre ein einfacher Bordstein.</p> <p>Durch die hohe Anzahl der Besucher des Vereinsgeländes (Sportler, insbesondere</p>	<p>wurde geometrisch anhand von Schleppkurven für das planmäßig festgelegte Bemessungsfahrzeug Wohnmobil / Kleintransporter nachgewiesen. Ein sicheres Begegnen der Bemessungsfahrzeuge ist durch Fahrbahnverbreiterungen im unmittelbaren Einmündungsbereich möglich. Weiterhin stellt sich durch die Ein- und Abbiegevorgänge und der Parkplatzerschließungsfunktion der Zufahrt ein deutlich reduziertes Geschwindigkeitsniveau ein.</p> <p>Der geplante Gehweg entlang der Zufahrt besitzt eine Regelbreite von 2,50 m und entspricht damit den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) und den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA). Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer nutzbaren Gehwegbreite von 1,80 m, einen Abstand zum vorhandenen Zaun von mindestens 20 cm und einem zusätzlichen Sicherheitsraum zur Straße von 50 cm. Der Gehweg ist durch einen 12 cm hohen Hochbord von der Zufahrt deutlich erkennbar abgetrennt.</p> <p>Der Bordstein kann vom motorisierten Verkehr nicht überfahren werden und verhindert ein Abkommen von Fahrzeugen auf den Gehweg. Die Planung des Gehwegs folgt damit den allgemein anerkannten Regeln der Technik und ist als Standardlösung bei der Planung von Gehwegen an Straßen zu betrachten. Eine zusätzliche optische Trennwirkung kann durch Belagswechsel (Gehwegbelag in Pflasterbauweise) im Zuge der Ausführungsplanung geprüft werden.</p> <p>Aus Sicht der Verkehrssicherheit sind durch die Trennung der Verkehrsarten (motorisierter Verkehr und Fußgängerverkehr) und die Geschwindigkeitsreduzierung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Zutreffend: eine Änderung der Zugangssituation ist erforderlich. Zutreffend: Erläuterung zum Gehweg siehe oben. Auf die Anordnung eines Geländers kann nach Prüfung durch die Verkehrsplaner verzichtet werden. Im Planungsprozess wurden alternative Erschließungen, die mit Inanspruchnahme von Flächen des Sportplatzes (unter Beibehalt der erforderlichen Spielfeldgrößen) einen Zugang über das Sportplatzgelände vorgeschlagen haben, von den Ansprechpartnern des Vereins im Gespräch mit dem Bürgermeister abgelehnt.</p> <p>Ein straßenbegleitender Fußweg inkl. Abgrenzung mit Bordstein ist die Standardsituation an innerörtlichen Straßen. Bewertung Verkehrsplaner siehe oben.</p>
---	---

Kinder und Jugendliche, Eltern, Schiedsrichter, Zuschauer), die den Gehweg täglich benutzen müssten, wenn Sie zu Trainingseinheiten oder Spielen unterwegs sind, und gleichzeitig durch den zu erwartenden täglichen Verkehr auf der gemäß Planung von engen Kurven gekennzeichneten Zufahrtsstraße ist bereits statistisch davon auszugehen, dass es in der Zukunft zu Unfällen kommen kann.
 Dabei ist zu berücksichtigen, dass gerade abends oft gleichzeitig und nebeneinander viele Sportler zum Trainingsbetrieb zu Fuß und andererseits Kunden zum Einkauf mit Auto unterwegs sein würden, bei jedem Wetter und Beleuchtung.

2b. Risikoerhöhung durch die neue Zufahrt - Allgemeine Verkehrsführung

Neben dem hohen Risiko für die Mitglieder und Besucher des SV Germania durch die geplante Zufahrt kommt es auch allgemein zu einer deutlichen Risikosteigerung durch die direkte Abfahrt von der Hanauer Landstraße (B8) zum Baugrundstück.
 Eine zusätzliche Gefahr entsteht bereits dadurch, dass Bälle auf die neu geplante Zufahrt – insbesondere aber auf die Einmündung von der alten B8 – fliegen können, was trotz der bereits existierenden hohen Ballfangzäune nicht ausgeschlossen werden kann. Selbst in der Bundesliga landen Bälle „im Oberrang“. Diese Bälle wurden vorher fast immer von den Bäumen und Sträuchern aufgehalten, die entlang der B8 stehen und dem geplanten Vorhaben weichen sollen. Diese Bäume wurden für das Vorhaben bereits gefällt.

Ebenfalls gefahrenerhöhend ist die vorgesehene Zufahrt zum Sportgelände, die direkt aus der neuen Zufahrt zum Baugrundstück abgeht. Es ist ein acht Meter langer Streifen vor dem Sportgelände-Tor vorgesehen, der zukünftig für Rettungsfahrzeuge und Lieferanten des Vereins verwendet werden soll.
 Diese Fahrzeuge müssten zunächst auf die Zufahrtsstraße einbiegen, danach aber rückwärts Richtung Eingangstor zurückstoßen. Wenn diesem Fahrzeug direkt ein paar weitere Fahrzeuge folgen, die zum Aldi weiterfahren wollen, kann es hier recht schnell zu einem Rückstau bis zur Einmündung und somit wiederum zu einer erhöhten Unfallgefahr an dieser Einmündung führen.

Die Beleuchtung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und ist im Rahmen der Ausführung durch die Gemeinde festzulegen.

Zu 2b

Bewertung durch Verkehrsplaner (Obermeyer Infrastruktur GmbH):
 Die Planung der Zufahrt entspricht den Vorgaben der standardisierten Planung von Knotenpunkten in Abhängigkeit der Entwurfsklassen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL). Beim vorliegenden Fall handelt es sich gemäß Definition aus dem Regelwerk um eine Plangleiche Einmündung ohne Lichtsignalanlage.
 Die gewählte Aufstelllänge des Linksabbiegestreifens (Linksabbiegetyp LA2) beträgt ca. 24,50 m und liegt damit über der geforderten Mindestlänge von 20 m gemäß RAL. Weiterhin wurden die freizuhaltenden Sichtfelder der Anfahrtsicht für einbiegende Fahrzeuge auf die Hanauer Landstraße für eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h geprüft und müssen eingehalten werden. Die Planung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg. Aufgrund des Erfordernisses zur Freihaltung der Sichtfelder im Einmündungsbereich, der Einhaltung des Verkehrs- und Sicherheitsraums auf der Hanauer Landstraße und des maßnahmenbedingten Flächenbedarfs stellen diese Bäume ein Sicherheitsrisiko bzw. Hindernis dar und müssen im angesprochenen Bereich weichen.

Die 8m tiefe Fläche dient als Aufstellfläche vor dem Tor, damit eine Öffnung des Tors und die Zufahrt auf das Gelände ohne Auswirkungen auf den laufenden Verkehr möglich sind. Diese Fläche ist weder zum Parken noch zum Rangieren gedacht. Aufstellen und Wenden für Anlieferung und RTW ist auf dem Vereinsgelände möglich.
 In welchem Fall ist eine Einfahrt rückwärts erforderlich?

Schließlich birgt eine zusätzliche Abfahrt und Auffahrt auf eine Landstraße, auch noch in einem geringen Abstand zum Kreisel ein hohes zusätzliches Risiko. Eine solche Zufahrt direkt zum Vereinsgelände wurde nach unserem Kenntnisstand vor Jahren mit dieser Begründung und mit dem Hinweis auf die bereits vorhandene Einfahrt über die Straße „Am Sportplatz“ verweigert. Nichts anderes kann dann aber auch für die nun geplante Zufahrt gelten.

3. Keine Interessenabwägung der öffentlichen und der privaten Belange

3a. Belange von ALDI / Versorgungsträger

Warum die neue Zufahrt unbedingt über die Stellplatzanlage führen soll, ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan. Dort heißt es auf Seite 3: *„Voraussetzung für den Vorhabenträger zur Ansiedlung des Nahversorgers ist die direkte Erschließung des Marktes von der Hanauer Landstraße aus.“* Daraus folgt, dass ALDI diese Zufahrt gegenüber Gemeinde zu einer Bedingung für die Ansiedlung gemacht hat, der die Gemeinde nachkommt. Eine Begründung aus wirtschaftlicher oder sonstiger Sicht, warum die Ansiedlung der Märkte ausschließlich mit einer solchen Zufahrt Sinn macht, wurde nicht gegeben.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es bereits jetzt eine Zufahrt von der B8 zum Baugrundstück gibt, nämlich über die Straße „Am Sportplatz“. Über diese Straße werden bereits jetzt sämtliche Unternehmen des Gewerbegebiets am Sportplatz und ein Hotel versorgt. Über diese Straße kommen auch alle Besucher zu der stark frequentierten Lindighalle sowie zum Sportgelände. Selbst ALDI wird den Anlieferverkehr über diese bereits vorhandene Zufahrt abwickeln.

Die neue Zufahrt mit all ihren Risiken für die Mitglieder und Besucher des Vereins sowie den sonstigen Nachteilen für SV Germania soll also ausschließlich für die Anbindung der Stellplätze des Aldi-Marktes sowie des Drogeriemarktes dienen und auch nur für Pkw. Im Übrigen wird der Verkehr - wie es auch vorher schon gewesen ist - über die Straße „Am Sportplatz“ abgewickelt.

Der einzige Grund für eine neue Zufahrt kann nur die etwas schnellere und bequemere Anfahrt für die Kunden des Aldi-Marktes sein. Sie würden über eine direkte Zufahrt, je nachdem aus welcher Richtung man kommt, um ca. 100m (aus Richtung Kleinostheim) oder um 700m (aus Richtung Karlstein) kürzere Strecke zum Baugrundstück erhalten.

Nach Auskunft des Bürgermeisters ist nicht bekannt, aus welchen Gründen seinerzeit eine Ablehnung erfolgte.

Zur vorliegenden Planung liegt die Zustimmung des Staatlichen Bauamts, der Polizei sowie der Unteren Straßenverkehrsbehörde vor.

Zu 3a

schon im Jahr 2021 wurden die ersten Gespräche mit der Gemeinde Karlstein hinsichtlich der Verlagerung des ALDI SÜD Marktes von Alzenau-Hörstein nach Karlstein geführt. Die wesentlichen Gründe für diese Verlagerung sind die abgeschiedene Lage, schlechte Verkehrsanbindung sowie die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes im Industriegebiet S B 1 in Alzenau.

Durch die Gemeinde Karlstein wurde das Grundstück zwischen Lindighalle und Sportplatz an ALDI SÜD herangetragen. Unter der Bedingung, dass für die geplante Filiale eine Zufahrt von der Hanauer Landstraße geschaffen wird, hat ALDI SÜD gemeinsam mit der Gemeinde die Projektentwicklung vorangetrieben. Eine Anbindung über die Straße „Am Sportplatz“ hätte zu einer deutlichen Lageverschlechterung geführt. Für den Kunden würde diese Option eine zu komplizierte und umständliche Verkehrsführung bedeuten. Weiterhin wäre eine Sichtbarkeit von der Hanauer Landstraße nicht gegeben, da die Märkte mit dem Rücken zur Hauptverkehrsachse platziert werden müssten.

Ein weiteres Kriterium für die Ansiedlung war die Kooperation mit einem Drogeriemarkt. Rossmann tat sich zunächst schwer mit der Entscheidung den Standort in Karlstein zu belegen. Ausschlaggebend für die Ansiedlung war die Kooperation mit einer ALDI SÜD Filiale sowie die gemeinsame Zufahrt über die Hanauer Landstraße.

Zusammenfassend gesagt, wäre ein Standort ohne diese direkte Zufahrtsmöglichkeit wirtschaftlich nicht darstellbar gewesen. Standorte mit ähnlichen Bedingungen belegen, dass eine direkte Anbindung an die Hauptverkehrsstraße zwingend von Nöten ist. Ein wesentlicher Grund für die Verlagerung der Filiale in Alzenau-Hörstein nach Karlstein ist die deutliche Lageverbesserung und direkte Zuwegung, die ALDI SÜD in Karlstein in Aussicht gestellt wird. Auch die Schließung des Penny Marktes vor einigen Jahren belegt letztendlich, dass ein Markt ohne die direkte Zufahrtsmöglichkeit nicht funktioniert und auf Dauer nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

3b. Öffentliche Belange

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf dem Baugrundstück der zur Nahversorgung erforderliche Lebensmittelmarkt angesiedelt werden.

Die Begründung der Gemeinde in Bezug auf die Gewährleistung der Nahversorgung wirft jedoch einige Fragen auf:

- Es gibt bereits jetzt Filialen von ALDI und LIDL am gleichen Standort in Alzenau-Süd, die räumlich unmittelbar an Karlstein grenzen. Diese Filialen sind sowohl für Radfahrer als auch - nach Fertigstellung der Umgehungsstraße - mit PKW sehr gut erreichbar.
- Die neue Filiale auf dem Baugrundstück trägt zur Nahversorgung des Ortsteils Großwelzheim nicht viel bei, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Durchfahrtsstraße durch Dettingen (alte B 8) verkehrsberuhigt werden und dadurch der Verkehr auf die neue Umgehungsstraße verlagert werden soll. Dies würde aber den Fahrtweg zum neuen ALDI um ca. 3 – 4 km verlängern. Für die Anwohner des Ortsteils Großwelzheim erscheinen daher die Einkaufsmöglichkeiten im benachbarten Kahl (postalisch teilweise Großkrotzenburg) attraktiver (Penny, Edeka, Netto, Aldi, Drogerie- und Getränkemarkt).
- Schließlich wurde vom Bürgermeister, Herrn Kreß, in einem Gespräch mitgeteilt, dass Edeka das Grundstück am neuen Feuerwehrhaus erworben hat. Damit würde es in Zukunft eine für den gesamten Ort Karlstein am Main zentral gelegene Einkaufsmöglichkeit geben, gut sowohl mit Pkw als auch mit Fahrrad oder fußläufig erreichbar.

3c. Belange des SV Germania

SV Germania hat ein großes Interesse daran, für Mitglieder und Besucher Parkplätze sowie eine sichere Anfahrt zur Verfügung stellen zu können.

Die bestehende Situation mit der Stellplatzanlage ermöglicht all das. Sie bietet nicht nur bei Trainingseinheiten, sondern auch bei Spielen und größeren Veranstaltungen Besuchern des Sportgeländes Parkplätze sowie einen sicheren Zugang zum Gelände über die Stellplatzanlage.

Durch die geplante Zufahrt zum Baugrundstück würde ein erheblicher Teil der Parkplätze des Vereins wegfallen. Zwar hat ALDI signalisiert, dass wir außerhalb der Öffnungszeiten den ALDI-Parkplatz benutzen dürfen, das hilft uns letztendlich aber nur bei Spielen am Sonntag. Am schwierigsten wird zukünftig der Zugang zum Training für

Die Gemeinde muss die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln sicherstellen. Die Betriebsaufgabe von Norma hat sich nach hinten verschoben, wird aber erfolgen. Wohnortsnahes Einkaufen muss auch für Anwohner, die nicht mit dem Auto einkaufen fahren können, gewährleistet werden. In fußläufiger Nähe zum geplanten Marktstandort befinden sich Bushaltestellen. Der Markt ist aus dem Ortsgebiet auch für Fußgänger und für Fahrradfahrer gut zu erreichen.

Aldi wird seinen Standort im GI Süd in Alzenau Hörstein mit Eröffnung des Marktes in Karlstein schließen. Die Erschließung ist auf Kfz-Verkehr ausgerichtet.

Eine Erreichbarkeit des geplanten Standorts über die Ortsstraße für Großwelzheimer Anwohner bleibt auch bei verkehrsberuhigter Gestaltung bestehen.

Zutreffend ist, dass der geplante Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt vor allem für Anwohner Dettingens gut zu erreichen ist und hier der Nahversorgung dient.

Für die Errichtung eines Edeka-Marktes am neuen Feuerwehrhaus wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Ziel ist die Eröffnung Anfang 2026 (abhängig vom B-Plan-Verfahren). Aus dem Einzelhandelsgutachten der CIMA GmbH sowie dem ISEK ging hervor, dass die Nahversorgung von Dettingens Süden sowie der Lindigsiedlung damit nicht abgedeckt sei.

Zu 3c

zutreffend

Wegfall der St im Bereich der geplanten Einfahrt (nach Markierung): ca. 15 St, Bestand St-Anlage nördlich der Spielfelder: ca. 88 St
 Aktuelle Planung: 76 St und 4 Behinderten-St - Differenz: ca. 25 St
 Entlang der Straße „Am Sportplatz“ befinden sich 34 St – diese bleiben von

<p>unsere Kleinsten (U 7, hier sind schon 4-Jährige dabei), bei denen wir im Moment einen enormen Zulauf haben.</p> <p>Zu deren Trainingsbeginn am frühen Nachmittag ist ein Großteil der Parkplätze zwischen Sportplatz und Lindighalle durch GIS-Mitarbeiter belegt, ein Parkplatz für alle Eltern in der Nähe des Sportplatzeingangs kann somit nicht gewährleistet werden. Ebenso eng mit Parkplätzen wird es samstags bei den neuen Spielformen im Jugendfußball (Stichwort Funino-Turniere), bei denen 10 Mannschaften und mehr kommen. Auch zu diesem Zeitpunkt hat ALDI geöffnet, so dass hier auf diese zusätzlichen Parkplätze nicht zurück gegriffen werden kann. Zudem ist es bei diesen Turnieren notwendig, dass die teilnehmenden Mannschaften Funino-Tore mitbringen, da ansonsten jeder Verein mindestens 20 solcher Tore für ein solches Turnier vorhalten müsste. Diese Tore müssten dann auch über einen weiteren Weg und vor allem auch über den oben beschriebenen Fußgänger-Zugang – parallel zur ALDI-Zufahrtsstraße – zum Vereinsgelände getragen werden. Auch das nicht ganz ungefährlich. Da unsere Jugend in einer Spielgemeinschaft (SG Karlstein) spielt, ist nicht nur die Dettinger Jugend sondern auch die Großwelzheimer Jugend betroffen.</p> <p>Nicht mehr vorstellbar und durchführbar sind künftig größere, z. B. mehrtägige Veranstaltungen wie das Hahnenkammturnier oder Relegationsspiele unter der Woche. Gerade die Durchführung von Relegationsspielen zum Saisonende hat sich als sehr lukrativ erwiesen, teilweise kommen zu solchen Spielen 1.000 Zuschauer. Der Verband wird unserem Verein solche Spiele nicht mehr zuteilen, wenn wir den äußeren Rahmen wie Zufahrtswege, Parkplätze, geordneten Zu- und Abgang bei besonderen Vorgängen / Vorfällen nicht mehr gewährleisten können. Der Verein verliert somit wichtige Einnahmequellen.</p> <p>Um auf der verbleibenden Fläche Stellplätze in Senkrechtaufstellung zu ermöglichen, muss gemäß Bauplan auch noch ein 3,0m breiter Streifen vom Vereinsgelände in Anspruch genommen werden. Hierfür soll der bestehende Zaun in das Sportgelände hinein versetzt werden.</p> <p>Neben Platzeinbuße und dem Verlust von mehr als 1/3 der Parkplätze wird insbesondere eine Situation geschaffen, bei der die Mitglieder und Besucher des Vereins einer hohen Gefahr für Leib und Leben ausgesetzt sind. Wie oben dargestellt, verläuft der einzige Zugang zum Sportgelände über einen Gehweg, der direkt neben der kontinuierlich befahrenen Zufahrt zum Baugrundstück verläuft. Der einzige Schutz der Vereinsmitglieder und Besucher vor abbiegenden Fahrzeugen wäre ein einfacher Bordstein (siehe im Detail oben unter 2.a.).</p>	<p>der Planung unberührt. Weiteres: siehe oben.</p> <p>Lösungsansatz: Terminabsprachen mit Gemeinde bzgl. Nutzung des Parkplatzes an der Lindighalle – auch bisher steht dieser Parkplatz dem Verein bei Veranstaltungen zur Verfügung (Auskunft Bürgermeister)</p> <p>Funino-Turniere Lösungsansatz: Reservierung von St am Gelände für „Tortransporter“ Zugangsmöglichkeiten direkt auf den Platz durch Einbau von Toren im Zaun zur Stellplatzanlage</p> <p>Ein Zugang für die Spieler wäre dann ggf. auch direkt von Stellplatzanlage aufs Gelände oder über den Fußweg (Thema Sicherheit weiter oben) möglich.</p> <p>Insgesamt fallen ca. 25 St weg. Im Umfeld des Sportplatzes sind weitere Stellplätze vorhanden. Hier könnte durch Kooperativen mit der Gemeinde oder z.B. dem BMZ eine Nutzung zu bestimmten Veranstaltungen vereinbart werden (Lindighalle 105St, BMZ (Am Sportplatz 15) ca. 55St) bzw. auch Abstimmungen mit den Gewerbebetrieben vorgenommen werden, an die Stellplätze verpachtet sind.</p> <p>Flächenbedarf dafür sind ca. 325m². Alle Nutzungen sind uneingeschränkt weiter möglich, Erhalt Lichtmasten, Spielfelder etc.. Das gesamte Vereinsgelände umfasst ohne FINr. 1920/27 und bis zum Zaun „Am Sportplatz“ ca. 18.285m².</p> <p>Es verbleiben 80 St, die zur Nutzung für den Verein zur Verfügung stehen, plus 34 entlang der Straße Am Sportplatz (tagsüber teilweise durch Gewerbebetriebe belegt). Bei zahlreichen Vor-Ort-Terminen war keine Auslastung des Stellplatzes beim alltäglichen Trainingsbetrieb erkennbar. Die Zugänglichkeit bei Sonderveranstaltungen könnte über zusätzliche Eingänge von der Stellplatzanlage direkt auf das Vereinsgelände vereinfacht werden. Gehwegsicherheit: siehe oben</p>
--	---

Nicht geklärt ist auch die Frage, wie während der Bauarbeiten der Zugang zu unserem Vereinsgelände gewährleistet werden kann. Vom Umbau betroffen sind letztendlich die Parkplätze zwischen Sportplatz und Lindighalle und die Parkplätze vor dem Eingang zu unserem Sportgelände. Letztere fallen durch den Bau der neuen Zufahrt komplett weg. Beide Baustellen bilden die bisherige Zufahrt zu unserem Sportgelände. Wir befürchten daher, dass durch die Baumaßnahmen der Zugang zu unserem Vereinsgelände über einen längeren Zeitraum unmöglich ist. Dies würde dazu führen, dass wir Trainings- und Spielbetrieb temporär einstellen müssten, was im schlimmsten Fall zu einer unfreiwilligen Abmeldung unserer Mannschaften inklusive Zwangsabstieg führen könnte. Der Zeitraum, in dem auf unserem Sportgelände weder Trainings- noch Spielbetrieb herrscht, ist kurz und beschränkt sich auf die spiel- und trainingsfreie Zeit von Anfang Dezember bis Mitte Januar.

3d. Keine Abwägung durch die Gemeinde

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Interessen des SV Germania nicht (hinreichend) berücksichtigt.

Die Gemeinde hat insbesondere die erhebliche Gefährdung der Vereinsmitglieder und Besucher durch die geplante Einfahrt (oben unter 2.a.) nicht berücksichtigt. Neben dem hohen Risiko für die Mitglieder und Besucher des Vereins sowie allgemein der Verkehrsteilnehmer sind erhebliche Einschränkungen zulasten des SV Germania gemäß Planung vorgesehen, etwa der Verlust von Parkplätzen, Verkleinerung des Sportgeländes um einen 3,0m breiten Streifen, die Beeinträchtigung durch die Bauarbeiten etc.

Demgegenüber steht die von der Gemeinde vorgebrachte Gewährleistung der Nahversorgung. Wie oben bereits dargelegt (siehe unter 3.b.) ist es zweifelhaft, ob das geplante Vorhaben für die Gewährleistung der Nahversorgung überhaupt erforderlich ist. Das ist nach unserer Einschätzung nicht der Fall, insbesondere, da sich die Nahversorgungssituation inzwischen besser darstellt als zu Beginn der Planungen. Damals ging man davon aus, dass sowohl „Nah und Gut“ als auch „Norma“ im Ortsteil Dettingen Ende 2023 schließen. Zudem war die Gemeinde nicht in der Lage, die für einen Einkaufsmarkt notwendigen Grundstücke am zentral gelegenen Feuerwehrhaus zu erwerben. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bauantrags durch den Gemeinderat am 06.12.2023 stellte sich die Situation weniger dramatisch dar. Norma hat den Mietvertrag bis 2028 verlängert und Edeka hat offensichtlich in Eigenregie Grundstücke am

Nach Auskunft des Bürgermeisters ist geplant, die Zufahrt und Anlieferung zur Baustelle über den Parkplatz an der Lindighalle zu führen.

Die direkte Zufahrt auf das Gelände ist bis zur Fertigstellung der Zufahrt von der Hanauer Landstraße eingeschränkt. Alternative Zugangsmöglichkeiten bestehen und können temporär genutzt werden z.B. Tor an der Straße „Am Sportplatz“

Zu 3d.

Eine erhebliche Gefährdung besteht durch die Errichtung der Zufahrt nicht. Die Gehwegsituation entspricht der, wie an üblichen Verkehrswegen auch, Siehe oben zu 2a und 2b: Bewertung durch den Verkehrsplaner. Der Verlust von Parkplätzen kann am Sonntag durch Nutzung des Aldi-Parkplatzes kompensiert werden. Bei Veranstaltungen können individuelle Regelungen mit der Gemeindeverwaltung und angrenzenden Gewerbetreibenden getroffen werden. Die Verkleinerung des Sportgeländes an der Nordseite hat keine Auswirkungen auf Trainings- oder Spieltrieb. Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten sind tatsächlich nicht zu vermeiden, aber nur temporär.

Die Gemeinde muss die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln sicherstellen. Die Betriebsaufgabe von Norma hat sich nach hinten verschoben, wird aber erfolgen. Wohnortsnahes Einkaufen muss auch für Anwohner, die nicht mit dem Auto einkaufen fahren können, gewährleistet werden. In fußläufiger Nähe zum geplanten Marktstandort befinden sich Bushaltestellen. Der Markt ist aus dem Ortsgebiet auch für Fußgänger und für Fahrradfahrer gut zu erreichen.

Entwicklung Edeka (siehe oben)

<p>Feuerwehrhaus erworben und möchte dort einen Einkaufsmarkt bauen. Dass die Gemeinde Karlstein daher weiterhin an dem für Karlstein wesentlich ungünstigeren Standort an der Lindighalle festhält – insbesondere mit den sich daraus ergebenden schwerwiegenden Nachteilen für einen unbeteiligten Dritten (SV Germania) ist für uns weder nachvollziehbar noch akzeptabel.</p> <p>Selbst wenn man eine Handlungsnotwendigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Gewährleistung der Nahversorgung anerkennt und das Baugrundstück (Parzelle 1920/28) für die Ansiedlung eines Marktes auswählt, muss ein vernünftiges und ausgewogenes Abwägen der Interessen stattfinden. Eine Abwägung nämlich zwischen der Verkehrssicherheit und den beträchtlichen Interessen des SV Germania einerseits und dem Wunsch nach einer bequemerer Zufahrt zum Baugrundstück andererseits.</p> <p>Hätte die Gemeinde die beschriebenen Interessen tatsächlich gegeneinander abgewogen, würde sie die Zufahrt, wie sie aktuell im Bebauungsplan vorgesehen ist, nicht so auf den Weg bringen. Sie hätte sich stattdessen z. B. für eine Art vermittelnde Lösung eingesetzt, nämlich für die Nutzung der bereits bestehenden Zufahrt über die Straße „Am Sportplatz“. Damit könnte nicht nur das behauptete Ziel der Nahversorgung weiter verfolgt werden, sondern es könnten auch die Gefährdung der Menschen verhindert und die Interessen eines Traditionsvereins der Gemeinde gewahrt werden.</p> <p>Die oben ausführlich beschriebenen Interessen des Vereins und die Risiken des Vorhabens überwiegen eindeutig den Wunsch von ALDI nach einer bequemerer Zufahrt.</p> <p><u>3e. Kommunikation zwischen Gemeinde und SV Germania</u></p> <p>Leider hat die Gemeinde Karlstein erst sehr spät Kontakt mit uns zu diesem Thema aufgenommen. In der Main-Echo-Ausgabe vom 5./6.11.2022 unter dem Titel „Grünes Licht für Einkaufsmärkte“ erfuhren wir erstmals von den Planungen. Erst Ende Dezember 2022 / Anfang Januar 2023 unterbreitete uns Bürgermeister Peter Kress – begleitet von der damaligen Bauamtsleiterin Frau Ehrhardt die Planungen zu diesem Projekt, die uns mit einer gewissen Fassungslosigkeit zurück ließen. Auch alle weiteren Gespräche, die 2023 zu diesem Thema stattfanden, führten nicht zu einer für uns akzeptablen</p>	<p>Zur Führung des Verkehrs und Erschließung der Vereinsflächen wurden verschiedene Varianten erarbeitet. Die mit dem Bürgermeister abgestimmte Variante war diejenige, bei der der Flächeneingriff in das Vereinsgelände am geringsten war. Andere Lösungen beinhalteten die Fußwegführung geschützt auf dem Vereinsgelände - sollten aber nicht weiterverfolgt werden.</p> <p>Abwägungsinhalt ist nicht die Zufahrt, sondern die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Drogeriemarkt - Erfordernis der Zufahrt: siehe oben (3a)</p> <p>Die direkte Zufahrt zum Markt ist Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb der Märkte. Der im Gebiet angesiedelte Penny-Markt musste vor Jahren geschlossen werden, weil die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben war. Die Fläche, die für die Errichtung des Aldi- und des Drogeriemarktes erforderlich ist (Gebäude, Stellplatzanlage, Versickerung, Eingrünung) wurde knapp bemessen, um den Eingriff in bestehende Nutzungen zu reduzieren. Puffer für weitere Stellplätze oder Nutzungen auf diesem Grundstück sind nicht möglich. Daher muss zur Herstellung von Stellplätzen auf Flächen zugegriffen werden, die vom Verein genutzt werden.</p> <p>Der Verein nutzt Flächen, die die Gemeinde zur Verfügung stellt. Die Vereinsarbeit wird hoch geschätzt und ist für die Gemeinde von besonderer Wichtigkeit. Daher wurde versucht, eine Kompromisslösung zu entwickeln, mit der der Verein leben kann. Tatsächlich ist die weitere Nutzung des Vereinsgeländes für den Verein mit geringen Komforteinbußen weiterhin möglich.</p> <p>Zu 3e</p> <p>Vor Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde diese Fläche bereits in Bürgerversammlungen und zum Ortseinwicklungsplan als möglicher Standort zur Ansiedlung von Nahversorgern in Karlstein thematisiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 02.11.2022 Aufstellungsbeschluss B-Plan - 07.12.2022 Vorstellung städtebaulicher Vertrag (NÖT), anschließend Gespräche mit Vereinen - 08.02.2023 finaler Beschluss städtebaulicher Vertrag (NÖT)
---	---

<p>Lösung, was wir gegenüber Bürgermeister Peter Kress auch beim bisher letzten Gesprächstermin am 28.11.2023 deutlich machten. Ob er diese Information dann vor der entscheidenden Sitzung auch den Gemeinderatsmitgliedern mitgeteilt hat, ist für uns nicht transparent, wäre aber sicherlich von Bedeutung gewesen. Insofern können wir zu den letzten 6 Worten der Begründung (Ziffer 5.3.2, Seite 15):</p> <p><i>„Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden zahlreiche Varianten zur Erschließung des Vereinsgeländes und zur Schaffung von Ersatzflächen für Stellplätze sowie eine sichere Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer erarbeitet und mit der Gemeindeverwaltung sowie Vertretern des Vereins diskutiert und abgestimmt“,</i></p> <p>nur anmerken: diskutiert ja, endgültig abgestimmt nein.</p>	<ul style="list-style-type: none">- 25.10.2023 finaler Beschluss Grundstücksverkauf (NÖT)- 11.05.2023 Infos in Bürgerversammlung- 16.11.2023 Ein Kompromiss konnte nicht erzielt werden <p>FAZIT:</p> <p>Aufgabe der Gemeinde ist die Sicherstellung einer verbrauchernahen Nahversorgung.</p> <p>Eine direkte Zufahrt von der St 3308 ist Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb und die Ansiedlung des Drogeriemarktes.</p> <p>Die Lage der Zufahrt ist gemäß staatlichem Bauamt nur an dieser Stelle möglich.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine, Ergänzung der Begründung bzgl. Abwägungsüberlegungen</p>
---	--

Teil B:

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung gebeten.

01. LRA, Bauleitplanung/ Kreisbaumeister
02. LRA, Naturschutz
03. LRA, Wasser- und Bodenschutz
04. LRA, Gesundheitsamt
05. LRA Immissionsschutz
- 06. LRA, Kreisbrandinspektion**
07. LRA, Straßenverkehrsbehörde
08. Reg. Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
09. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
14. Amt für ländliche Entwicklung
15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
16. Handelsverband Bayern e.V. Bezirk Unterfranken
17. Polizeiinspektion Aschaffenburg
18. Abwasserverband Untermain
19. Bayernwerk Netz GmbH
20. NRM Netzdienste
21. Syna GmbH
22. Deutsche Telekom AG
- 23. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe**
24. Amprion GmbH
25. Umweltbeirat Karlstein
- 26. Gemeinde Kahl a. Main**
27. Gemeinde Kleinostheim
28. Gemeinde Mainhausen
- 29. Stadt Alzenau**

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und in ihren Stellungnahmen der Planung zugestimmt bzw. nur Anregungen oder Hinweise vorgebracht, die erst im Rahmen der konkreten Objektplanung zu beachten sind:

01. Amprion GmbH mit Schreiben vom 18.01.2024
02. Syna GmbH mit Schreiben vom 18.01.2024
03. LRA, Wasser- und Bodenschutz mit Schreiben vom 23.01.2024
04. Deutsche Telekom AG mit Schreiben vom 24.01.2024
05. Gemeinde Kleinostheim mit Schreiben vom 24.01.2024
06. LRA, Gesundheitsamt mit Schreiben vom 25.01.2024
07. Gemeinde Mainhausen mit Schreiben vom 31.01.2024
08. Reg. Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 01.02.2024 und der Bitte um Zusendung der rechtskräftigen Fassung an poststelle@reg-ufr.bayern.de
09. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain mit Schreiben vom 01.02.2024
10. Amt für ländliche Entwicklung mit Schreiben vom 07.02.2024
11. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 08.02.2024
12. Abwasserverband Untermain mit Schreiben vom 23.02.2024

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

01. LRA, Kreisbrandinspektion
02. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe
03. Gemeinde Kahl a. Main
04. Stadt Alzenau

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

01. Polizeiinspektion Aschaffenburg mit Schreiben vom 23.01.2023
02. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt mit Schreiben vom 24.01.2024
03. LRA, Naturschutz mit Schreiben vom 24.01.2024
04. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 30.01.2024
05. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 07.02.2024
06. LRA, Bauleitplanung/ Kreisbaumeister mit Schreiben vom 13.02.2024
07. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 20.02.2024
08. NRM Netzdienste mit Schreiben vom 21.02.2024
09. Handelsverband Bayern e.V. Bezirk Unterfranken mit Schreiben vom 22.02.2024
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 20.02.2024
11. LRA, Immissionsschutz mit Schreiben vom 23.02.2024
12. LRA, Straßenverkehrsbehörde (nachträgliche Beteiligung) mit Schreiben vom 28.02.2024
13. Umweltbeirat Karlstein mit Schreiben vom 28.02.2024

01. Polizeiinspektion Aschaffenburg mit Schreiben vom 23.01.2023	
<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben eines ALDI-Supermarktes im unmittelbaren Umfeld der Staatsstraße 3308 in der Gemarkung Karlstein, in der vorgelegten Planung grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Folgende Punkte sollten allerdings unbedingt beachtet und umgesetzt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlage einer separaten Linksabbiegespur für das Abbiegen in Richtung Supermarkt 2. Beim Verlassen des Grundstückes darf nur nach rechts abgebogen werden (Vorgeschriebene Fahrtrichtung mittels Beschilderung und bauliche Mittelinsel im Einmündungstrichter) 3. Fußgänger und Radfahrer können über den Kreisverkehrsplatz an der Lindighalle die Staatsstraße sicher queren und anschließend über einen vorhanden, baulich ausgebauten Weg bis zum Supermarkt gelangen. 	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1: wurde in mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmter Verkehrsplanung berücksichtigt</p> <p>Zu 2: wurde in mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmter Verkehrsplanung berücksichtigt</p> <p>Zu 3: die Querung am Kreisel für Fußgänger und Radfahrer sowie die Weiterführung als Fuß- und Radweg nördlich der Lindighalle ist baulich bereits vorhanden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine, Ergänzung der Begründung bzgl. Erreichbarkeit des Marktes für Fußgänger und Radfahrer</p>

02. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt mit Schreiben vom 24.01.2024	
<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Eine zukünftige Entwicklungsfähigkeit der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe soll gewährleistet werden. Die Betriebe müssen sich in Struktur und Größe verändern können. Dazu gehört auch, dass die Befahrbarkeit der Flurwege mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen sichergestellt sein muss.</p> <p>Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nicht betroffen</p> <p>Kenntnisnahme Der Sachverhalt wird unter Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Der nebenstehende Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen unter Hinweise ergänzt.</p>

03. LRA, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 24.01.2024	
<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten. Auch weitere geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope werden von dem geplanten Vorhaben nicht tangiert. Es gilt jedoch den Artenschutz (§ 44, 45 BNatSchG) zu beachten. Vom Büro Ökologie und Stadtentwicklung Peter C. Beck, Darmstadt wurde daher mit Datum vom 06.09.2022 eine artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der benannten Vermeidungsmaßnahmen (V1 – V3) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (A1 – A2) das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Diese Auffassung wird aus naturschutzfachlicher Sicht geteilt. Eine adäquate Übernahme der im Gutachten genannten Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hat stattgefunden. Die Grünordnung insbesondere die Artenlisten wurden in Zusammenarbeit mit der Umweltbeauftragten der Gemeinde Karlstein erarbeitet. Bezüglich der Grünordnung besteht ebenfalls Einverständnis.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht sind jedoch noch folgende Punkte in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zu konkretisieren:</p> <p>A. Planungsrechtliche Festsetzungen, 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO) 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [...] Für Grünstreifeneinsaaten sind autochthone gebietseigene, insektenfreundliche Mischungen/ Stauden zu nutzen (Ursprungsgebiet 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland).</p> <p>B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO) 3. Freiflächenplan Dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein qualifizierter Freiflächenplan beizufügen. in dem die durch Festsetzung zu pflanzenden Gehölze/ Pflanzen nach Art und Standort, sowie anzulegende Grünflächen darzustellen sind. Der</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden, wie vorgegeben, angepasst.</p>

<p>Freiflächengestaltungsplan hat insbesondere die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan (Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität) inkl. Kostenschätzung (Kosten für die Pflanzen u. sonstiger Materialien, Personalkosten und Mehrwertsteuer) aufzuzeigen. Die UNB kann zur Sicherstellung der Umsetzung der Anpflanzung und Eingrünung einschließlich Fassadenbegrünung die Hinterlegung einer angemessenen Kautions fordern.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Anpassung der textlichen Festsetzungen, wie oben aufgeführt</p>
---	---

04. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 30.01.2024

<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auf- findung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Melde- pflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal- schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p>Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denk- malschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die An- zeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Wo- che nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal- schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten ge- stattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Sachverhalt ist in den textlichen Festsetzungen: C. Hinweise Nr. 1 be- reits berücksichtigt.</p> <p>Nebenstehender Absatz zum Umgang mit Funden wird unter C. Hinweise Nr. 1 ergänzt.</p>
--	--

<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung des Hinweises zum Umgang mit Funden (Textliche Festsetzungen, Hinweise)</p>
---	---

<p>05. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 07.02.2024</p>	
<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>zu o.g. Planung nimmt das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg (ADBV Aschaffenburg) wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das basierende Kartenmaterial (im Ausübungsbereich des Bebauungsplans) vom 06.11.2023 entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 07.02.2024. 2. Das Flurstück 1920/27 ist nur teilweise in das Bebauungsplanverfahren einbezogen. Eine frühzeitige Vermessung und Abmarkung des Bebauungsplanumgriffs ist hier von Vorteil. 3. Im Planungsgebiet befinden sich Katasterfestpunkte der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Bitte teilen Sie uns rechtzeitig bauliche Veränderungen mit, um eine Sicherung oder Verlegung dieser Punkte zu ermöglichen. 4. Im Liegenschaftskataster wird für den neu zu erschließenden Teil des Flurstücks 1920/28 und 1920/27 noch keine Lagebezeichnung geführt. Eine frühzeitige Vergabe der neuen Hausnummer wäre von Vorteil. 5. Bei allen Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (z.B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) ist aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyrightvermerk anzubringen: „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 20..“. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan. 6. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der B8 – Nahversorgung“ wird das Flurstück 1795/2 der Gemarkung Dettingen erwähnt. Die Flurstücksnummer ist auf dem Bebauungsplan leider nicht ersichtlich. 7. Die Staatsstraße St 2308 ist in der Begründung mehrfach erwähnt. Vermutlich wird aber die St 3308 oder die St 2805 gemeint, da diese durch Karlstein verlaufen. 	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – ist im Rahmen der Umsetzung des Projekts zu berücksichtigen</p> <p>Kenntnisnahme – ist im Rahmen der Umsetzung des Projekts zu berücksichtigen</p> <p>Kenntnisnahme – berührt die Belange des Bebauungsplans nicht</p> <p>Die Kennzeichnung wird ergänzt.</p> <p>Die Parzelle erstreckt sich nach Norden, die Flurstücksnummer lag außerhalb des Planausschnitts. Die FINr. wird in der Planzeichnung verschoben.</p> <p>St 3308 ist korrekt. Der Tippfehler wird korrigiert.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Anpassung der Planzeichnung und Begründung wie beschrieben.</p>

<p>06. LRA, Bauleitplanung/ Kreisbaumeister mit Schreiben vom 13.02.2024</p>	
<p>Anregungen / Hinweise:</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p>

<p>Unter Punkt 4.3 der Begründung ist bei der Darstellung des o. g. Urplans und dessen 2. Änderung der „Ausschnitt, der im geplanten Geltungsbereichs liegt“, also der überlagerte Teil des jeweiligen Geltungsbereichs, auch zeichnerisch deutlich zu machen. Die 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans vom 30.09.1998 ist übrigens am 30.10.1998 in Kraft getreten.</p> <p>Der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Östlich der B8 - Nahversorgung“ der Gemeinde Karlstein am Main in der Fassung vom 06.11.2023 wird zur Kenntnis genommen. Er soll den bestehenden Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzen und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes einschließlich eines Fachmarktes südlich der Lindighalle im Ortsteil Dettingen schaffen. Abstimmungsgespräche im Vorfeld fanden nicht statt.</p> <p>Die Planungsziele sind in der Begründung ausführlich und schlüssig dargelegt. Es stellt sich allerdings die Frage, weshalb die geplante direkte Zufahrt von der Hanner Landstraße aus nicht in den Geltungsbereich einbezogen wird. Als künftige und einzige Erschließung des Plangebiets ist diese im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Außerdem wäre ein Hinweis im Bebauungsplan auf die Erhebung und Festsetzung einer Kautions auf Basis eines Freiflächenplanes sinnvoll, um die Vorgaben zur Grünplanung vollziehen zu können.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Darstellung in der Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>In den Geltungsbereich werden die Verkehrsflächen, die im Rahmen der Erstellung der Zufahrt neu geplant oder umgestaltet werden, aufgenommen. Abstimmungen hierzu mit dem Staatlichen Bauamt, der Polizei und der Unteren Straßenverkehrsbehörde haben bereits stattgefunden. Der Planung wurde zugestimmt.</p> <p>Ein dahingehender Hinweis ist bereits unter Hinweise: 3. Freiflächenplan enthalten.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Anpassung der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung. Erneute verkürzte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.</p>
--	---

07. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 20.02.2024

<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>Abwasserentsorgung Das Vorhaben ist in der Schmutzfrachtberechnung für die Kläranlage des AV Untermain zu berücksichtigen.</p> <p>Niederschlagswasser Der Versiegelungsgrad des Plangebiets wird sich infolge der Überplanung deutlich erhöhen.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregungen teilweise wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kenntnisnahme – berührt die Belange des Bebauungsplans nicht</p>
---	--

Niederschlagswasser ist grundsätzlich dezentral zurückzuhalten und ortsnah zu versickern. Im vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes sind hierzu bereits einige Ausführungen enthalten. Die Entlastung des Mischwasserkanals durch ortsnah Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers wird begrüßt.

Die geplante Versickerung sollte jedoch vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone (z. B. in Versickerungsmulden) erfolgen. Die erforderliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist gemäß geotechnischem Gutachten vorhanden.

Der notwendige Flächenbedarf sollte im Bebauungsplan berücksichtigt und verankert werden.

Wir empfehlen folgende Änderung des Plans:

Kennzeichnung und Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind.

Wir empfehlen die Aufnahme folgender Festsetzungen:

- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen sowie gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist im Plangebiet ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. ggf. vorab technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den Grundstücken vorzuhalten.
- Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

Wir empfehlen die Aufnahme folgender Hinweise:

- Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss

Kennntnisnahme

Die Versickerungsplanung wurde von Herrn Feineis, IB Baunach und Frau Schack vom WWA abgestimmt.

In der Planzeichnung werden die Mulden innerhalb der Stellplatzanlage sowie die Flächen, auf denen eine flächenhafte Versickerung stattfinden soll, als Versickerungsflächen gekennzeichnet.

Die im Rahmen der Straßenplanung erforderlichen Flächen für Versickerung werden nicht separat, sondern als Straßenbegleitgrün dargestellt. Die Versickerung ist im Rahmen der Objektplanung abzuarbeiten.

Die bestehende Festsetzung zur Versickerung von befestigten Flächen wird ergänzt um: „Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“ Die Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers bleibt, wie vorhanden, bestehen.

Die textlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

<p>behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. <p>Gefahren durch Starkniederschläge Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.</p> <p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Festsetzung im Bebauungsplan:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. <p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser dauerhaft verhindert. <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Festsetzung wird nicht aufgenommen. Die Aufnahme des Hinweises wird aufgrund der Topographie als ausreichend betrachtet.</p> <p>Übernahme des Hinweises in den Bebauungsplan</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und Hinweise wie oben beschrieben.</p>
--	--

<p>08. NRM Netzdienste mit Schreiben vom 21.02.2024</p>	
<p>Anregungen / Hinweise: auf Ihre Anfrage vom 17.01.2024 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der B8 - Nahversorgung“ der Gemeinde Karlstein am Main Einwände bestehen.</p> <p>Dies begründet sich wie folgt: Auf der östlichen Seite, parallel zur Hanauer Landstraße, befindet sich unsere Gas-</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Hochdruckleitung HD-0227 PN16 DN300. Die Gas-Hochdruckleitung quert die Straße nördlich des Gebäudes mit der Hausnummer 4. Die geplante Auffahrt zum Parkplatz befindet sich im Bereich der Gas-Hochdruckleitung. Eine Schiebergruppe befindet sich westlich der Hanauer Landstraße im Bereich der Straßenquerung der Gas-Hochdruckleitung. Der Bestand und Betrieb der Gas-Hochdruckleitung ist zu gewährleisten.</p> <p>Aus der aktuell eingereichten Planung geht eine Unterdeckung der Gas-Hochdruckleitung hervor. Insbesondere Entwässerungsmulden über der Leitungstrasse sind nicht zulässig, außerdem ist eine Mindestdeckung von 1,00 m nicht eingehalten. Die Schiebergruppe befindet sich ebenfalls im Bereich der Straßenmulde. Nach jetzigem Stand des B-Planes ist eine Umlegung der Leitung sowie der Schiebergruppe erforderlich. Umlegungsarbeiten sind nur außerhalb der Heizperiode möglich.</p> <p>Für jeden Bauzustand ist eine Mindestüberdeckung von 60cm über dem Rohrscheitel einzuhalten. Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.</p> <p>Die tatsächliche Tiefenlage der Gas-Hochdruckleitungen ist durch Suchschlitze zu bestimmen. Wir bitten zur weiteren Planung und Abstimmung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - einheitliche Planunterlagen, - Schnitte mit eingezeichneter Gas-Hochdruckleitung, - und die aktuelle und geplante Höhensituation. <p>Wir bitten weiterhin mit in die Planung einbezogen zu werden.</p> <p>Jegliche Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens sind gegenüber der NRM anzeigepflichtig. Änderungen der Geländeoberkante im Endzustand sind abzusprechen. Es ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand zwischen festen Einbauteilen wie Fundamenten zu unserem vorhandenen Leitungsbestand eingehalten wird.</p> <p>Sind Umlegungen der Gas-Hochdruckleitungen erforderlich, werden die Kosten nach den aktuell gültigen Verträgen, zu Lasten des Verursachers, verrechnet.</p> <p>Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.</p> <p>Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.</p>	<p>Kenntnisnahme Auf die Leitungsschutzvorschriften wird in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ (siehe unten) hingewiesen. Diese sind Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen und die erforderlichen Abstimmungen vorzunehmen.</p> <p>Kenntnisnahme Baumpflanzungen im Schutzstreifen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Nebenstehender Sachverhalt im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen. Belange des Bebauungsplans sind nicht betroffen. Suchschlitze zur Verortung der Leitung wurden in der KW 10/24 in Abstimmung mit der Bauverwaltung durchgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nebenstehender Sachverhalt wird unter „Hinweise“ in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme Ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme Ein Hinweis darauf ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.</p> <p>Im Bebauungsplan ist bereits ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.</p>
--	---

<p>Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft an.</p> <p>Für zukünftige Anfragen bitten wir Sie, die Unterlagen nach Möglichkeit in elektronischer Form (DWG/PDF) einzureichen. Die E-Mail-Adresse lautet koordination@nrm-netzdienste.de.</p>	<p>Nebenstehender Sachverhalt wird unter „Hinweise“ in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan, Ergänzung der Begründung.</p>
---	---

09. Handelsverband Bayern e.V. Bezirk Unterfranken mit Schreiben vom 22.02.2024

<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>Die Gemeinde Karlstein erstreckt sich oberhalb entlang des Mainbogens und besteht aus dem Zentrum Karlstein sowie den Ortsteilen Großwelzheim im Norden und Dettingen im Süden, dort angrenzend an Kleinostheim.</p> <p>Die verkehrstechnische Erreichbarkeit von Einrichtungen wird von den Begrenzungen des Mains und der Bahnlinie beeinflusst, insbesondere was die Fußläufigkeit betrifft. Nicht auf Gemeindegebiet, weil in der Nachbargemeinde Hörstein, befinden sich ein Aldi-Markt und ein Lidl-Markt, die von Karlsteiner Bürgern aufgesucht werden können. Der Aldi-Markt soll in „absehbarer Zeit“ geschlossen werden. Ein konkreter Zeitraum hierfür ist nicht genannt. In unmittelbarer Nähe zu diesem Markt ist ein Lidl-Markt, der in der Begründung für das Vorhaben nicht erwähnt wird.</p> <p>Eine Norma-Filiale befindet sich im Zentrum des Karlsteiner Gemeindegebietes an der Hanauer Landstraße. In der Begründung wird auf den Wegfall des „Nah & Gut“-Marktes auf dem Gemeindegebiet verwiesen sowie auf die voraussichtliche Schließung des Norma-Marktes in ca. fünf Jahren.</p> <p>Das Vorhaben plant einen Aldi-Markt als Nahversorger (NFL ca. 1630 m², VK ca. 1000 m²) mit einem Drogeriemarkt als Fachmarkt (NFL ca. 930 m², VK ca. 712 m²) sowie 88 Kundenstellplätzen und 11 Mitarbeiterparkplätze (Gesamtfläche ca. 7200 m²) zwischen Lindighalle und Sportplatz, begrenzt von Hanauer Landstraße im Westen und Gewerbegebiet im Osten. Zwingend wird die Zufahrt zur Hanauer Landstraße gefordert, welche neu zu erstellen ist.</p> <p>2. Überlegungen bzgl. Nahversorgung Als Nahversorgung wird das Angebot von Einzelhandelsgütern des täglichen Bedarfs</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Schließung des Aldi-Marktes im Industriegebiet Alzenau Süd, Gemarkung Hörstein, erfolgt vor Eröffnung des Aldi-Markts in Karlstein. In der Begründung ist diese Aussage bereits enthalten. Die Schließung des Norma-Marktes steht seit Jahren im Raum und wird immer wieder verschoben. Mit Ankündigung der Schließung kann eine Versorgungssicherheit im Ortsgebiet auf Dauer nicht gewährleistet werden.</p> <p>Zu 2.</p>
--	--

verstanden, welches möglichst fußläufig bzw. in kurzer Zeit vom Wohnort zu erreichen und im Idealfall zentral gelegen im Ort sein sollte.
Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das den Vorgaben des LEP entsprechen muss.
Aus der Begründung geht nicht ausreichend hervor, ob eine objektive Überprüfung der Ziele der Landesplanung erfolgt ist.
Danach wäre insbesondere die städtebauliche Integration lt. Ziel 5.3.2. zu überprüfen. Es ist in der Begründung zwar die planungsrechtliche Situation erwähnt, aber die städtebauliche Integration ist nicht gutachterlich oder seitens der Regierung von Unterfranken bestätigt.

Dazu im LEP zu 5.3.2 (B):

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindetail anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber - zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen - eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.

In Ausnahmefällen können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte auch für Nahversorgungs- und Innenstadtbedarf in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden, wenn die Ansiedlung in integrierter Lage auf Grund der topographischen Gegebenheiten ausgeschlossen ist.

Auch in solchen Fällen müssen Gemeinden in der Lage sein, eine verbrauchernahe Versorgungsstruktur fortzuentwickeln. Voraussetzung ist der Nachweis der Gemeinde, dass im Gemeindegebiet keine ausreichenden städtebaulich integrierten Flächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes nach objektiven Kriterien geeignet sind.

Die Prüfung ist erfolgt.

Die Regierung von Unterfranken hat der Planung zugestimmt, siehe unten.

2012 wurde durch die CIMA GmbH ein Einzelhandelskonzept erstellt. Im ISEK (2016) wurde darauf wie folgt Bezug genommen: Die Verkaufsfläche des lokalen Einzelhandels ist im Vergleich zum Durchschnittswert vergleichbarer Gemeinden wesentlich geringer (S. 38 ISEK). Für eine Ausweitung des Lebensmittelangebots wurde im Einzelhandelskonzept Potential festgestellt. Zur Erhöhung der gemeindlichen Wohnattraktivität wird im ISEK die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe – insbesondere Lebensmittel-Einzelhandel empfohlen.

Wie in der Begründung dargelegt, wurde die Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgers in zentraler Lage durch die Nichtverfügbarkeit von Grundstücken verhindert.

Als Alternativstandort wurde der Standort südlich der Lindighalle benannt. Hier stehen gemeindeeigene Flächen zur Verfügung und eine zeitnahe Umsetzung ist möglich.

Die Planung wurde vorab mit der Regierung von Unterfranken bezüglich der Festlegungen des LRP sowie des RP1, insbesondere die Einzelhandelsziele unter 5.3 LEP, abgestimmt. Diese stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Im Rahmen der Beteiligung haben sowohl die Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 01.02.2024 sowie der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain mit Schreiben vom 01.02.2024 keine Einwände geäußert.

Unter diesen Vorgaben sind die folgenden Fakten zu berücksichtigen:
Das Rathaus Karlstein liegt etwa in der Mitte der Wohnbebauung des Gemeindegebietes, also zentral. Die Entfernung vom Rathaus zum Vorhaben neben der Lindighalle beträgt ca. 1,9 km.
Das Vorhaben befindet sich in einer städtebaulichen Randlage und sollte die Voraussetzungen des LEP erfüllen. Zu Fuß wäre das geplante Objekt vom Rathaus aus in ca. 30 Minuten zu erreichen, mit dem Fahrrad in 8 Minuten.
Mit dem Auto aber beträgt beispielsweise die Entfernung vom Mühlenweg in Großwelzheim zum Vorhaben acht Minuten und vom Mühlenweg zum Penny-Markt in Kahl vier Minuten. Und vom Im Bornfeld in Dettingen zum EDEKA-Nahversorger nach Kleinstheim sechs Minuten und zum Aldi-Markt in Hörstein fünf Minuten.

Es ist daher nicht eindeutig, wem der geplante Standort als Nahversorger dient, wenn er für einen Großteil der Bevölkerung fußläufig nur bei längerer Dauer, die bestehenden Alternativen mit dem Auto aber nahezu gleich schnell erreichbar sind.
Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV wird in der Begründung zwar erwähnt, aber es ist nicht ersichtlich, wie diese konkret ausgestaltet ist, in welchen Abständen und mit welcher Dauer die Busse z.B. vom Rathaus bis zur Lindighalle fahren. Die Bushaltestellen sind zudem 220 – 300 Meter vom Standort des Vorhabens entfernt.

Weiter wird in der Begründung zwar auf die Nähe des Vorhabens zu einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang hingewiesen, aber ohne die Entfernung oder den Grad der Verdichtung oder den Bevölkerungsanteil zu benennen.
Aus den Ansichten bei google maps ist erkennbar, dass die angrenzende Bebauung über bis zu zweigeschossige Wohnhäuser verfügt und in der Regel aus Ein- oder Zweifamilienhäusern besteht (im Gegensatz zu einer Verdichtung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern, Hochhäusern).

Der Nachweis der Gemeinde, dass im Gemeindegebiet keine ausreichenden städtebaulich integrierten Flächen vorhanden sind und die Darlegung der für die Ansiedlung des Projektes erforderlichen objektiven Kriterien sollte noch konkretisiert werden.
Zudem wäre bei dieser Größenordnung von 1.200 m² (Aldi) plus 750 m² (Fachmarkt Drogerie) eine städtebauliche Auswirkungsanalyse sinnvoll. Daraus könnten erwartete Umsatzzuwendungen erkennbar sein. Zumal Norma laut Begründung nur noch bis 2028 am Standort bleiben wird. Vorrangiges Ziel der Gemeinde müsste ein zentraler Nahversorgungsstandort sein.

Kenntnisnahme

Um allen Anwohnern Karlsteins den Zugang zur Nahversorgung zu sichern, besteht die Anforderung der Ansiedlung eines Nahversorgers im Ortsgebiet, der zumindest durch die Anbindung an den ÖPNV ohne Kfz-Nutzung erreichbar ist.

Die Haltestellen der Buslinien 31 und 50 befinden sich nördlich des Kreisverkehrs. Die Buslinien fahren im stündlichen Takt, etwa um 20min zeitversetzt. Die Linie 50 deckt auch das Ortsgebiet von Großwelzheim mit ab, die Linie 31 verkehrt bis zum Bahnhof in Dettingen und von dort Richtung Hörstein.

Die nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsstrukturen entsprechen der überwiegenden Siedlungsstruktur der Gemeinde, die in der gesamten Ortslage besteht. Mehrfamilienhäuser ab 3 WE decken einen Anteil von ca. 12% der Wohngebäude ab, alle weiteren Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser.
Verdichtungen, wie nebenstehend genannt, sind im Ortsgebiet nicht vorhanden.

Auf oben angeführte Ergebnisse aus dem Einzelhandelskonzept der CIMA GmbH und dem ISEK wird verwiesen.
Daneben wurde im 2022 beschlossenen Ortsentwicklungsplan untersucht, welche Fläche für die Ansiedlung von Nahversorgern, ggf. in Kombination mit einem Fachmarkt, zur Verfügung stehen.
Erste Zielsetzung war, die bestehenden Nahversorgungsstandorte zu sichern und zu entwickeln. Aufgrund der räumlichen Situation war eine dahingehende Entwicklung nicht möglich.
Flächen im Bereich der Ortsmitte standen ebenfalls nicht zur Verfügung.
Als weiterer Standort zur Ansiedlung eines Nahversorgers wurde im Ortsentwicklungsplan der Standort südlich der Lindighalle im Ortsteil Dettingen

<p>3. Schlussfolgerung Da es sich beim geplanten Standort um eine Rاندlage von Karlstein handelt, könnten ebenso die vorhandenen umliegenden Versorger der Nachbargemeinden mit einbezogen werden, die für die Bevölkerung von Karlstein ebenso erreichbar sind wie das Vorhaben selbst (mit dem Auto oder Fahrrad). Für einen überwiegenden Teil der Bevölkerung Karsteins ist der geplante Aldi-Standort in einer Entfernung mit dem Auto erreichbar wie der bestehende und von der Schließung betroffene Aldi- Standort in Hörstein. Zu fragen ist, inwieweit das Vorhaben dem Einzelhandels- bzw. Standortentwicklungskonzept der Gemeinde entspricht, falls ein solches vorliegt. Welche Aussagen werden gegebenenfalls dort hinsichtlich der Nahversorgung getroffen? Das in Rاندlage grundsätzlich zulässige Vorhaben soll der Nahversorgung dienen. Zu bedenken ist, ob konkret dieses Vorhaben den Bedürfnissen der Bevölkerung unter dem Gesichtspunkt der Nahversorgung (Fußläufigkeit, kurzer Erreichbarkeit, zentral) gerecht wird. Aus unserer Sicht ist es empfehlenswert, in die Abwägung die bestehenden Angebote des Einzelhandels der Nachbargemeinden mit einzubeziehen, die über eine gleichwertige Erreichbarkeit verfügen. Bezüglich der Begründung einer städtebaulichen Integration und des Fehlens eines zentraler gelegenen Standortes ist insbesondere bezogen auf die Umsatzlenkungen eine ausführlichere Darstellung der Fakten und Prognosen wünschenswert. Da es sich um ein Projekt mit langfristigen und weitreichenden Auswirkungen handelt, wären aus unserer Sicht die oben genannten Punkte zu bedenken, um die Entscheidung als nachhaltig und dauerhaft zu gewährleisten.</p>	<p>aufgeführt. Die Aldi-Filiale in Hörstein wird spätestens zur Eröffnung der Aldi-Filiale in Karlstein geschlossen – damit handelt es sich um die Verlegung eines Nahversorgers an einen neuen Standort und nicht um eine Neuansiedlung.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Ortsentwicklungsplan wurde dieser Standort zur Ansiedlung eines Nahversorgers benannt. Eine grundsätzliche Erfordernis ist dadurch gegeben, dass die Gemeinde zur Versorgung der Anwohner einen Lebensmittel-Nahversorger-Standort innerhalb der Ortslage sicherstellen sollte.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>wie oben aufgeführt, wurden nebenstehende Sachverhalte geprüft. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine, der Sachverhalt wird in der Begründung detaillierter dargestellt.</p>
---	--

<p>10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 20.02.2024</p>	
<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>Nach Prüfung des vorliegenden Bebauungsplans und der dazugehörigen Begründung i.d.F. vom 06.11.2023 nimmt das Staatliche Bauamt Aschaffenburg wie folgt Stellung: In persönlichen Gesprächen mit der Gemeinde Karlstein am Main, dem Ingenieurbüro Obermeyer Infrastruktur und der Firma ALDI SE & Co. KG hat das Staatliche Bauamt Aschaffenburg schon im Vorweg Auflagen und Hinweise für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Bauausführung gegeben.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Nach Prüfung des vorliegenden Bebauungsplanes der dazugehörigen Begründung wurde festgestellt, dass die Auflagen und Hinweise berücksichtigt wurden. Nachträglich wurde festgestellt, dass aufgrund der Änderung der Staatstraße 3308 geprüft werden muss, ob nach der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 09) in dem veränderten Bereich Schutzplanken vorgesehen werden müssen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und in den Lageplänen einzutragen.</p> <p>Ansonsten besteht Seitens des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg grundsätzlich Einverständnis mit dem Bebauungsplan und der Berichtigung des Flächennutzungsplans. Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes bitten wir um Überlassung einer genehmigten Fassung sowie dem dazugehörigen Aufstellungsbeschluss.</p>	<p>Kenntnisnahme Dieser Sachverhalt war bereits Thema in Abstimmungsgesprächen zwischen dem Staatlichen Bauamt und den Verkehrsplanern (Büro Obermeyer) und ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen und abzustimmen – ohne Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
---	---

11. LRA, Immissionsschutz mit Schreiben vom 23.02.2024	
<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan befasst sich in Kapitel 7.3 mit den immissionsschutzrechtlichen Themen. Hier ist die nähere Umgebung beschrieben und es wird auf die flächenbezogenen Schalleistungspegel der Gewerbeflächen des noch gültigen Bebauungsplans eingegangen. Mit diesen wird begründet, dass eine Anlieferung der Märkte in den Nachtstunden möglich ist. Diese Argumentations-Kette kann nicht nachvollzogen werden, dennoch wird die Einschätzung geteilt, dass eine Anlieferung zur Nachtzeit möglich ist.</p> <p>Laut Bebauungsplan „Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbe- und Industriegebiet östlich der B8“ ist in dem benachbarten Gewerbegebiet kein Nachtbetrieb zwischen 22 Uhr und 7 Uhr zulässig. Mögliche Betriebsinhaberwohnungen sind zurzeit nicht bekannt. Sollten welche genehmigt werden, genossen sie den Schutzgrad eines Gewerbegebiets und müssten laut B-Plan einen Schallschutz-Nachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorlegen. Es wird für die nun zu beplanende Fläche vorgeschlagen, dass die sich ansiedelnden Nahversorger die Immissionsrichtwerte in dem benachbarten Gewerbegebiet einhalten müssen. Die Anforderungen an die Werbeanlagen, die bereits an anderer Stelle im Entwurf getroffen wurden, decken potenzielle Anforderungen des Immissionsschutzes mit ab. Es kann daher aus immissionsschutzfachlicher Sicht darauf verzichtet werden, eigene Festsetzungen vorzuschlagen.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Begründung wird angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Fazit: Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Berichtigung des Flächennutzungsplans bestehen grundsätzlich keine Einwände. Da nicht sicher ist, ob für die Errichtungen der Einzelhandels-Gebäude Genehmigungsverfahren als Sonderbau notwendig sind oder diese als Freisteller genehmigt werden, wird um die Aufnahme folgender textlicher Festsetzungen gebeten, um sicherzustellen, dass es durch den Betrieb der Gewerbe im nun zu beplanenden Gebiet nicht zu Überschreitungen im benachbarten, bestehenden Gebiet kommt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 zu beachten. - Die Beurteilungspegel aller vom Gesamtbetrieb ausgehenden Geräusche einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände dürfen in dem angrenzenden Gewerbegebiet folgende Immissionsrichtwerte von Tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) 65 dB(A) und Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 50 dB(A) nicht überschreiten. - Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert für die Nachtzeit um 20 dB(A) und den Immissionsrichtwert für die Tagzeit um 30 dB(A) überschreitet. 	<p>Die nebenstehenden Vorschläge zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend ergänzt.</p>
---	--

12. LRA, Straßenverkehrsbehörde (nachträgliche Beteiligung) mit Schreiben vom 28.02.2024	
<p>Anregungen / Hinweise: Wir schließen uns der Stellungnahme der Polizei Alzenau sowie den Vorgaben des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg (gem. dem vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan-entwurf „Östlich der B8 - Nahversorgung“ Stand 6.11.23) an und stimmen dem Vorhaben zu.</p> <p>Zusätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass durch die Gemeinde Karlstein rechtzeitig ein entsprechender Verkehrszeichen- und Markierungsplan vorzulegen ist, welcher auch die vorhandene Markierung vom Kreisverkehrsplatz kommend berücksichtigt.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ist Rahmen der konkreten Objektplanung umzusetzen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

13. Umweltbeirat Karlstein mit Schreiben vom 28.02.2024	
<p>Anregungen / Hinweise: Vorab die Feststellung, dass grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes von Seiten des Umweltbeirates nicht gesehen werden, wenngleich</p>	<p>Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>eine Verkehrsbelastung im Bereich der Hanauer Landstraße (St 2308 – ehemalige B 8) auftreten wird, sind wir der Ansicht, dass durch die realisierte Ortsumgehung und die vorgesehenen Rückbaumaßnahmen im Bereich der Ortsdurchfahrt diese Verkehrsbelastung vertretbar sein wird. Die Bedenken des SV Germania, der laut einer Presseveröffentlichung ein „Verkehrschao befürchtet“, werden insoweit nicht geteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Auch wenn sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird eine Berichtigung gemäß den Möglichkeiten des § 13 a BauGB für möglich gehalten. Das städtebauliche Konzept ist von uns nicht zu beurteilen. Die vorgesehene Erschließung gemäß Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Obermeyer, Aschaffenburg, wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die Stellungnahmen zum Artenschutz des Büros Ökologie und Stadtentwicklung Beck, Darmstadt, sind nachvollziehbar, insbesondere die Ausführungen zum Habitatpotenzial und die Bewertung. Den Ausführungen zur Vermeidungs-, Minimierungs- und zu den Ausgleichsmaßnahmen wird ausdrücklich zugestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Das bestehende Konfliktpotenzial im Hinblick auf Kirchweih-Veranstaltungen ist dem Vorhabenträger bekannt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Ausführlich begrüßt werden die Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung bzw. Verwendung des Regenwassers. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist Angabe gemäß in Rigolen zu versickern, oder in Zisternen zu sammeln und zur Brauchwassernutzung bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Zugestimmt wird auch der Festsetzung, dass Dachflächen nicht mit Eindeckungen versehen werden dürfen, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen bzw. dass geeignete Dachflächen, die nicht mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Solarstrahlenenergie ausgestattet werden, mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau intensiv zu begrünen sind. Diese Dachflächenbegrünung trägt nachgewiesenermaßen zur Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung bei und entspricht den Empfehlungen des Biodiversitätsausschusses in der Gemeinde Karlstein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die zu beseitigenden Pflanzstrukturen sind ausgleichbar. Hier nennt der Umweltbeirat als ganz konkrete Maßnahmen: die Anpflanzung von hochstämmigen Birnbäumen zum Beispiel im Mainfeld (ein dem Umweltbeirat bekannter Karlsteiner Mitbürger würde aus seinem Pflanzbestand Hochstämme zur Verfügung stellen). Zu ergänzenden und erläuternden Rücksprachen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird nach § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Vorgaben aus der artenschutzfachlichen Potentialanalyse sind in den Bebauungsplan in Form von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eingeflossen. Ein Ausgleich darüber hinaus ist nicht erforderlich. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>