

**Gemeinde Karlstein**

**Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich  
des Bebauungsplans**

**„Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ sowie  
zwischen „Bergwerkstraße und Seligenstädter Straße“**

**Begründung**

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Planverfasser:

Stand: 08. Februar 2024



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **GLIEDERUNG**

### **1. Anlass**

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

### **2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

- 2.1 Flächennutzungsplan

### **3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**

- 3.1 Artenschutz
- 3.2 Umweltbericht
- 3.3 Immissionsschutz

### **4. Verkehrliche Erschließung**

### **5. Ver- und Entsorgung**

- 5.1 Trink- und Löschwasser
- 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

### **6. Zeichnerische Darstellungen**

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 landwirtschaftliche Flächen
- 6.3 Grün- und Ausgleichsflächen

### **7. Anlagen**

## 1. Anlass

Auslöser der Planungsintentionen der Gemeinde Karlstein a. Main war die Absicht eines Grundstückseigentümers auf der Parzelle Fl. Nr. 3000/5 ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Diesem Ansinnen konnte das Landratsamt Aschaffenburg nicht zustimmen, da das geplante Wohnhaus im Außenbereich liegt und somit eine Genehmigung nicht erteilt werden kann. Um eine Bebauung zu ermöglichen, hatte das Landratsamt stattdessen empfohlen, eine Abrundungssatzung aufzustellen, die die bestehenden Gebäude sowie das Gelände zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße bis an den Ortsrand umfasst.

Auf dieser Basis hatte die Gemeinde mit den betroffenen Grundstückseigentümern Gespräche geführt, um abzuklären, ob sie bereit sind ihre Flächen überplanen zu lassen. Als Grundlage der baulichen Entwicklung dient dabei der 2020 gefasste Beschluss des Gemeinderates Bauland in dieser Größenordnung nur noch zu entwickeln, wenn sie Eigentümer aller Grundstücke ist und damit Bauwilligen Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung zuteilen kann. Die Belange der Alteigentümer werden durch Zuteilung gewünschter Grundstücke entsprechend berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang hat es sich herausgestellt, dass sich die Zuteilung der Grundstücke über einen qualifizierten Bebauungsplan besser regeln lässt, zumal auf diese Art die Belange des Immissionsschutzes eindeutiger geregelt werden können.

Da die Entwicklung von Bauland für junge Familien im Interesse der Gemeinde Karlstein a. Main ist, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 15.03.2023 der Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt, um das notwendige Planungsrecht herstellen zu können.

In Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung für das Teilgebiet zwischen Lerchenberg- und Bergwerksstraße wird auch ein einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 07.09.2022 im Rahmen der Erarbeitung des Ortsentwicklungsplans umgesetzt, die gesamten Zuwachsflächen zwischen Bergwerk- und Seligenstädter Straße in einer Größe von ca. 6,3 ha zu landwirtschaftlichen Flächen zurückzustufen, um die Ernsthaftigkeit des ebenfalls gefassten Beschlusses „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu verdeutlichen und dem sogenannten „Flächenfraß“ an den Ortsrändern vorzubeugen.

### 1.1 Bestand



Lerchenbergstraße von Norden aus gesehen



Lerchenbergstraße 9

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und weist nur auf wenigen Teilabschnitten Strauchbewuchs auf. Eingrünungen wurden vorgefunden am südlichen Rand der bestehenden Gebäude Lerchenbergstraße 9, 9a und 9b.

Das Gelände ist nahezu eben.

Nördlich des geplanten Wohnquartiers befinden sich ein Wohngebäude und ein Gewerbebetrieb. Nach Osten schließen ein- bis zweigeschossige Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser an das Plangebiet. Südlich der Bergwerkstraße erstrecken sich Ackerflächen.



Das Plangebiet von Süden, im Hintergrund Lerchenbergstraße 9a (linkes Foto) und 9 (rechtes Foto)

## 1.2 Planung



Gesamtgestaltungsplan, unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das städtebauliche Konzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung aus zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor, die in ihrer Höhenentwicklung das Maß der umgebenden Bebauung aufnimmt. Das Konzept nutzt die bestehenden Erschließungsstraßen. Eine reine Anwohnerstraße, über die 6 -8 Grundstücke erschlossen werden, verbindet die Lerchenberg- mit der Bergwerkstraße.

Um die Verträglichkeit zum Gewerbebetrieb herstellen zu können, wurden im Vorfeld der Planung intensive Gespräche mit dem Gewerbetreibenden geführt. Vereinbart wurde, dass die Anlieferung auf der Südseite im Bereich der Rampen sowie die vor-

handene Kühlung über Dach so eingehaust wird, dass für die geplante Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können (näheres siehe Kapitel 4.4).

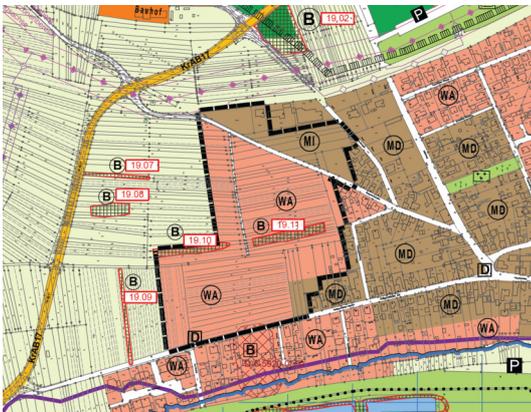
Obwohl die Einhausung vorrangig der Entwicklung des geplanten Wohngebiets dient, profitieren alle unmittelbar angrenzenden Nachbarn ebenfalls von der Reduzierung der Lärmemissionen.

## 2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlstein ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Da das südliche Teilgebiet als Wohngebiet entwickelt werden soll, entspricht das Vorhaben nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt aus dem  
Flächennutzungsplan,  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Flächennutzungsplanänderung  
Pläne jeweils unmaßstäblich

## 3. Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 3.1 Artenschutz

Mit Datum vom 22.03.2022 wurde vom Büro Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck eine artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

#### 3.1.1 *Gebietsbeschreibung*

*Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine aktuell bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen des Ortsteils Großwelzheim. Das Gebiet selbst wird im Südwesten von der Bergwerkstraße, im Nordosten durch die Lerchenbergstraße begrenzt. Im Nordwesten und Südosten grenzen die Grundstücke von Bestandsgebäuden an das Planungsgebiet. Im Bereich der bestehenden Abzäunung befinden sich im Nordwesten vornehmlich Brombeerhecken, während im Südosten zum Teil größere Gehölze im Randbereich des Planungsgebietes lokalisiert sind und potenziell überplant werden.*

*Innerhalb des geplanten Eingriffsbereiches findet sich zudem eine Gehölzinsel, die sich aus Totholz, Altersformen des Efeus sowie Brombeerhecken zusammensetzt.*

#### 3.1.2 *Durchgeführte Erfassungen*

##### **A Vögel**

*Am 23.02.2022 wurden das Gelände mitsamt angrenzender Bereiche auf das*

*Vorhandensein von Neststandorten bzw. entsprechenden Hinweisen aus den Vorjahren überprüft. Darüber hinaus wurde das Vorkommen von sämtlichen lokalen Arten innerhalb des Planungsgebietes bestimmt. Hierzu wurden sämtliche visuellen und akustischen Nachweise in der folgenden Bewertung berücksichtigt. Der Schwerpunkt der Kartierungen lag hierbei auf den planungsrelevanten Arten wie Arten der Roten Liste Deutschlands und Bayern sowie Arten mit dem Status „streng geschützt“ nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).*

#### *Bewertung*

- *Gehölzfrei- und Bodenbrüter*  
*Innerhalb des Planungsgebietes wurden mehrere Krähen sowie Elster und Amsel nachgewiesen. Darüber hinaus wurde in den angrenzenden Bereichen ein Mäusebussard bei der Jagd beobachtet.*

*Neben den faktisch nachgewiesenen Arten lässt die Vegetation im Plangebiet auf eine potenzielle Nutzung durch die Gilde der Bodenbrüter, insbesondere der Feldlerche schließen. In den Randbereichen sowie der Gehölzinsel ist die Neuanlage von Neststandorten der Gehölzfrei- und Bodenbrüter Potentialanalyse Bebauungsplan Lerchenbergstraße zu erwarten. Folglich ist bei diesen beiden Vogelgilden von einer potenziellen Nutzung in einem der Folgejahre und somit einer potenziellen Betroffenheit auszugehen.*

*Daher werden verbindliche Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen und umzusetzen sein, da ausschließlich auf diesem Weg ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG vermieden werden kann.*

- *Gehölzhöhlenbrüter*  
*Für die Klasse der Gehölzhöhlenbrüter konnten keine potenziell geeigneten Habitatbäume innerhalb des geplanten Eingriffsbereiches nachgewiesen werden.*

*Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Vogelgilde, welche durch das geplante Vorhaben bedingt würde, ist nicht zu erwarten.*

#### **B Fledermäuse**

Am 23.02.2022 wurden sämtliche Gehölze des Planungsgebietes auf das Vorhandensein von potenziellen Höhlen- oder Spaltenstrukturen (abgeplatze Rinde etc.) überprüft. Die nachgewiesenen Strukturen wurden zudem auf entsprechende Nutzungshinweise untersucht.

#### *Bewertung*

Innerhalb der Baumhöhlenkartierung konnte im Bereich der Gehölzinsel Totholz mit entsprechendem Habitatpotential für die baumbezogenen Fledermausarten nachgewiesen werden.

Hinweise auf eine faktische Nutzung ergeben sich anhand der vorliegenden Ergebnisse jedoch nicht.

Zusätzlich gilt zu berücksichtigen, dass der nördliche Wald sowie der nordwestlich angrenzende, verwilderte Gartenbereich über ein großes Habitatpotential für die Artengruppe der baumbezogenen Fledermausarten verfügen. Dennoch stellt die Gehölzinsel das einzige Quartierpotential innerhalb der geplanten Eingriffsfläche.

Folglich kann nicht davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion des Gesamtgebietes ohne artengruppenspezifische Ausgleichsmaßnahmen für die baumbezogenen Fledermausarten dauerhaft gewährleistet werden kann.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Entfernung von Gehölzen dann zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen kann, wenn die Quartiere aktuell durch Fledermäuse besetzt sind. Folglich werden diesbezüglich zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen und umzusetzen sein, so dass artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können.

### **C Reptilien**

*Innerhalb der Begehungen am 23.02.2022 wurden innerhalb des Planungsgebietes die Habitatpotentiale für die Klasse der Reptilien ermittelt.*

#### *Bewertung*

*Aufgrund des eingeschränkten Habitatpotentials und dem Fehlen essentieller Teilhabitate (Versteckmöglichkeiten, grabbares Sediment aufgrund stetiger Bearbeitung) ist ein aktuelles wie auch mittelfristiges Vorkommen von Reptilien nicht zu erwarten.*

*Konflikte mit dem §44 Abs.1 BNatSchG sind demnach nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit von Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen entfällt aufgrund mangelnder Betroffenheit.*

### 3.1.3 Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

#### **A Vögel**

##### zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen

*Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der Heckenstrukturen.*

##### *Maßnahmenalternative:*

*Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Entnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Gehölzentnahme durchzuführen.*

##### zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung

*Im Hinblick auf die Gilde der Bodenbrüter muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. September und 28. Februar – erfolgen.*

##### *Maßnahmenalternative:*

*Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen durch eine umfangreiche Überprüfung auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Baufeldfreimachung durchzuführen.*

##### Empfohlene Anpflanzung zusätzlicher Gehölze

*Da der geplante Bebauungsplan nach derzeitigem Planungsstand mit dem Verlust der bestehenden Gehölzstrukturen einhergeht, wird empfohlen Ersatzanpflanzungen in das Bauvorhaben zu integrieren.*

*Auch wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Boden- und Gehölzfreibrüter auch ohne weitere Maßnahmen gewährleistet bleibt (Aus-*

*weichhabitats stehen innerhalb der artspezifischen Aktionspotentiale in ausreichendem Maße zur Verfügung), kann auf diesem Weg ein einfacher Beitrag zur Förderung der lokalen Avifauna geleistet werden.*

## **B Fledermäuse**

### Kontrolle und Verschluss der potentiellen Quartiere

*Vor Beginn der Rodungsarbeiten sollte eine Sicht-Prüfung der Eingriffsflächen erfolgen, um neu entstandene Quartierstrukturen berücksichtigen zu können.*

*Die Gesamtheit der potentiell geeigneten Quartierstrukturen ist vor den Rodungsarbeiten auf Besatz zu prüfen und nach erfolgtem Negativnachweis fachgerecht zu verschließen, um Tötungen zu vermeiden.*

### Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen

*Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen) ist auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken, wobei der Fällung der potenziellen Quartierbäume ein besonderes Augenmerk gelten muss. Die Fällung von potentiellen Quartierbäumen hat ausschließlich in der Aktivitätszeit der Fledermäuse aber außerhalb der Fortpflanzungszeit zu erfolgen. Speziell diese Bäume sollten innerhalb des Monats Oktober sowie unter ökologischer Baubegleitung entfernt werden.*

### Maßnahmenalternative:

*Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, werden spätere Fällungen (zwischen Oktober und Februar) dann möglich, wenn der Besatz der Quartiere im Oktober überprüft wird und die ungenutzten Quartiere unbrauchbar gemacht werden.*

*Auf diesem Weg kann der maximale Schutz der lokalen Fledermausarten gewährleistet werden und eine Tötung von Individuen vermieden werden.*

### Schaffung von Ersatzquartieren

*Zum Ausgleich des Verlustes potenziell genutzter Quartierstrukturen wird die Anbringung von zwei Fledermauskästen an Strukturen im Einwirkungsbereich des Plangebietes gefordert. Ausschließlich auf diesem Weg lässt sich die ökologische Funktion der betroffenen Baumquartiere im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gewährleisten.*

*Die folgenden Fledermauskästen der Firma Schwegler werden zum vorgezogenen Ausgleich des Quartierverlustes empfohlen:*

*2x Schwegler Fledermaushöhle 1FD (Ersatzweise 2FN, 3FN oder vergleichbar)*

*Die Ersatzquartiere müssen vor dem Fällen des potentiellen Quartierbaumes im Einwirkungsbereich des Plangebietes angebracht werden.*

### Empfohlene Integration von Fledermausquartieren in neue Gebäudestrukturen

*Da es sich bei den gebäudebezogenen Fledermausarten um eine äußerst bedrohte Artengruppe handelt, deren potentielle Quartiere zunehmend verschwinden, wird die Integration von Fledermauskästen in geplante Neubauten empfohlen. Solche Maßnahmen sind kostengünstig und ohne Mehraufwand umzusetzen.*

#### **3.1.4 Fazit**

*Bei Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der benannten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.*

*Ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG ist, unter den zuvor benannten Prämissen, für keine der benannten Artengruppen zu erwarten.*

*Folglich wird das geplante Vorhaben, unter Berücksichtigung des Maßnahmenpaketes, als artenschutzfachlich vertretbar bewertet.*

Die vollständige artenschutzfachliche Potentialanalyse liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

### 3.2 Umweltbericht

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl mit Datum vom 08.02.2024 liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

### 3.3 Immissionsschutz

Mit Datum vom 20.07.2022 wurde vom Büro Wölfel Engineering GmbH 5 Co. KG eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

#### 3.3.1 Aufgabenstellung

*Die Gemeinde Karlstein am Main beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand von Großwelzheim die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ zur Ausweisung eines Wohngebiets.*

*Nördlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgrundstück der Fleischwaren- und Konservenfabrik.*

*In der Schallimmissionsprognose wurden die von der bestehenden gewerblichen Nutzung an der geplanten Bebauung zu erwartenden Schallimmissionen ermittelt und die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt.*

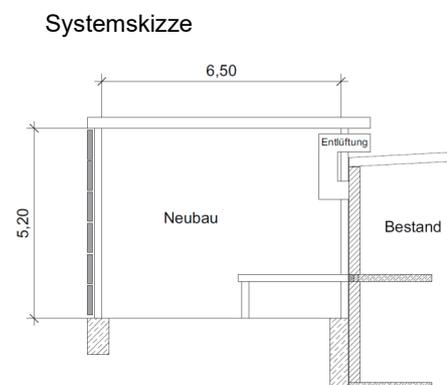
*Der Schallimmissionsschutz im neu geplanten Baugebiet soll durch betriebliche Einschränkungen im Nachtzeitraum in Kombination mit der Errichtung einer Einhausung südlich des Produktionsgebäudes der Firma sichergestellt werden. Die erforderliche Ausführung der Einhausung zur Einhaltung der zulässigen Richtwerte im Bebauungsplangebiet soll nun konkret ermittelt und aufgezeigt werden.*

#### 3.3.2 Einhausung

*Um die Schallemissionen durch den Betrieb der Firma abzuschirmen, ist die Errichtung einer Einhausung der Freiflächen und Laderampen südlich des Gebäudes geplant.*

*Die Länge der Einhausung ist mit circa 33,0 m, die Tiefe mit 6,5 m und die Höhe mit 5,2 m vorgesehen.*

*Die Ausführung ist mit Sandwichpaneelen geplant. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über ein Tor (ca. 6,0 m x 3,5 m) an der Ostfassade. Die Einhausung ist höher als das Bestandsgebäude vorgesehen. Die Belüftung soll deshalb über eine Öffnung/einen Spalt zwischen Einhausung und bestehendem Betriebsgebäude erfolgen. Die Belüftung wird durch eine 10 m lange und 0,4 m hohe Öffnung in Richtung Norden modelliert. Diese Öffnung ist im westlichen Bereich der Einhausung anzuordnen. Im östlichen Bereich ist die Einhausung komplett geschlossen auszuführen. Um die Schallabstrahlung bei geöffnetem Tor zu reduzieren, ist vor dem Einfahrtsbereich die südliche Wand um 3,0 m in Richtung Osten zu verlängern.*



*Alle geräuschrelevanten Vorgänge im Inneren der Einhausung müssen bei geschlossenem Tor stattfinden. Im Bereich der Einhausung befinden sich an der Südfassade des Betriebsgebäudes zwei Verladerampen.*

*In der Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb wurden an jeder Rampe 7 Lkw und 7 Trapos mit je 2 Parkvorgängen, davon je Rampe 5 Lkw mit externen Kühlaggregaten und die Verladung von 5 Paletten je Lkw berücksichtigt. Zudem wurde ein Elektrostapler mit insgesamt 5 Stunden Betriebszeit (4 Stunden Verladen und 1 Stunde Werksverkehr) und der Wechsel eines Absetzcontainers sowie der Betrieb technischer Aggregate beachtet.*

*Zur Ermittlung der Schallabstrahlung über die Außenbauteile der Einhausung wird in Anlehnung an die VDI 2571:1976-08 ein mittlerer Innenpegel aller geräuschrelevanten Vorgänge in der Einhausung ermittelt.*

### 3.3.3 Weitere geräuschrelevante Vorgänge

*Zu den Vorgängen in der Einhausung wird noch der Fahrverkehr der 14 Lkw und 14 Trapos zur / aus der Einhausung beachtet.*

*Im östlichen Bereich des Produktionsgebäudes stehen den Mitarbeitern und Kunden 20 Stellplätze zur Verfügung. Es werden gemäß der Schallimmissionsprognose je Stellplatz 8 Vollbelegungen (320 An- und Abfahrten) im Tageszeitraum berücksichtigt. In der lautesten Nachtstunde werden auf den Stellplätzen im nördlichen Bereich 12 An- oder Abfahrten angesetzt.*

*Zudem wird der Lieferverkehr (7 Lkw und 7 Trapos mit je 2 Parkvorgängen und der jeweilige Fahrverkehr, die Verladung von 5 Paletten je Lkw und der Betrieb von externen Kühlaggregaten an 5 Lkw) im Tageszeitraum an der Rampe 1 (nördlich des Betriebsgebäudes) berücksichtigt. Für den Fahrweg des Staplers zwischen Einhausung und nördlicher Rampe wird dieser mit einer Stunde Betrieb (Werksverkehr) berücksichtigt. Zusätzlich wird im Bereich der Rampe 1 der Stapler mit 4 Stunden (Verladen) tags beachtet.*

*Die Schallabstrahlung über die Außenbauteilflächen des Betriebsgebäudes werden gemäß der Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb angesetzt.*

### 3.3.4 Betriebliche Maßnahmen zur Geräuschkürzung im Nachtzeitraum

*In der Schallimmissionsprognose wurden folgende Geräuschkürzungsmaßnahmen aufgezeigt, die vom Betreiber durch betriebliche Einschränkungen umsetzbar sind:*

- *keine Nutzung der Pkw Stellplätze im südlichen Bereich im Nachtzeitraum,*
- *kein Lieferverkehr und keine Verladungen im Nachtzeitraum an den Rampen (2 und 3) südlich des Fleischereigebäudes,*
- *keine Lkw mit externen Kühlaggregaten im Nachtzeitraum,*
- *keine Produktion mit erhöhten Innenpegeln im Nachtzeitraum.*

### 3.3.5 Bewertung

*Die Berechnungen haben gezeigt, dass mit den oben genannten betrieblichen Einschränkungen im Nachtzeitraum und der aufgezeigten Lärmschutzeinhausung sowohl tags als auch nachts an der neu geplanten (Bebauung gemäß Bebauungsplanentwurf) und bestehenden Bebauung im Bebauungsplangebiet „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.*

*Einer Ausschöpfung der Richtwerte steht aus gutachterlicher Sicht nichts entgegen, da nach vorliegenden Kenntnissen in der näheren Umgebung keine weiteren gewerblichen Nutzungen vorhanden sind.*

*Unzulässige Überschreitungen durch kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten. Die Abmessungen und Mindestschalldämmmaße der Einhausung sind hierbei einzuhalten.*

*Bei der Festlegung von Baugrenzen ist darauf zu achten, dass die in der flächenhaften Darstellung aufgezeigten Isolinien von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden.*

*Die Einhaltung der genannten Anforderungen ist von der plangebenden Kommune sicherzustellen.*

### 3.3.6 Resümee im Zusammenhang mit diesem Bauleitplan

*Mit der geplanten Wohnbebauung kann erst begonnen werden, wenn im Vorgriff die oben genannten Maßnahmen umgesetzt bzw. vertraglich gesichert wurden, da nur auf diese Weise gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.*

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, hatte die Gemeinde Karlstein a. Main schon frühzeitig mit dem Betriebsinhaber der Fleischwaren- und Konservenfabrik die oben beschriebenen Anforderungen an den Immissionsschutz kommuniziert. Mit Datum vom 11.01.2022 wurde zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Karlstein a. Main eine entsprechende Vereinbarung getroffen. In dieser ist geregelt, dass die Einhausung aufgrund der Baulanderschließung herzustellen ist.

Die vollständige Schallimmissionsprognose liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

## 4. Verkehrliche Erschließung

Das Wohnquartier ist über die Lerchenberg- und die Bergwerkstraße verkehrlich erreichbar. Nähere Informationen können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Löschwasser wird auf der Ebene des Bebauungsplans „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ geregelt.

### 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird auf der Ebene des Bebauungsplans „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ geregelt.

## 6. Zeichnerische Darstellungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ wird das Quartier als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Gebiet umfasst ca. 7.200 m<sup>2</sup>. In die Planung einbezogen wird auch die geplante innere Erschließungsstraße.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt aktuell ca. 6.3 ha als Zuwachsfläche für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete dar. Diese Flächen werden ersatzlos aufgegeben und zu landwirtschaftlichen Flächen zurückgestuft.

Grundlage dieser Entscheidung ist ein einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 07.09.2022, der im Rahmen der Erarbeitung des Ortsentwicklungsplans gefasst wurde, um die Ernsthaftigkeit des ebenfalls gefassten Beschlusses „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu verdeutlichen und dem sogenannten „Flächenfraß“ an den Ortsrändern vorzubeugen.

### 6.3 Grün- und Ausgleichsflächen

#### 6.3.1 Grünflächen

Die Eingrünungsfläche westlich des B-Plangebietes „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ ist so groß, dass eine Darstellung im Flächennutzungsplan möglich ist.

6.3.2 Die Kompensationsflächen liegen ebenfalls westlich des geplanten Wohngebietes und erstrecken sich südlich der Bergwerkstraße.

### 7. **Anlagen**

#### 7.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck, Hoffmannstraße 59, 64285 Darmstadt mit Datum vom 22.03.2022

#### 7.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 25, 35460 Staufenberg-Mainzlar mit Datum vom 08.02.2024

#### 7.3 Schallimmissionsprognose

Büro Wölfel Engineering GmbH 5 Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg mit Datum vom 20.07.2022

Aschaffenburg, den 08. Februar 2024

Karlstein, den \_\_.\_\_.2024

Entwurfsverfasser



Auftraggeber

**Planer FM**  
**Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der**  
**Gemeinde Karlstein**