

# Gemeinde Karlstein

Bebauungsplan „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“

Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

**PlanerFM**  
**Fache Matthiesen GbR**  
Stadtplanung und Energieberatung  
Mühlstraße 4363741 Aschaffenburg  
Tel: 06021/411198

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Fache'.

08. Februar 2024

## Teil A Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahmen eingegangen.

<b>1. Bürger 1</b> mit Schreiben vom 11.05.2023	
<b>Anregungen / Hinweise:</b> <p>Die materielle Rechtmäßigkeit ist nicht erfüllt, nachdem das Erforderlichkeitsgebot für die Ausweisung eines neuen Baugebietes nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht gegeben ist.</p> <p>Im Innerortsbereich der Gemeinde Karlstein befinden sich 130 bis 140 unbebaute, zum Teil verwahrloste Baugrundstücke, die nach den Vorgaben des jeweils gültigen Bebauungsplanes zügig und problemlos mit Immobilien versehen werden könnten.</p> <p>Der Vorstoß, diese Baulücken mit den sogenannten „Tiny Houses“ zu versehen, zeichnet sich als sehr problematisch ab. Hierfür müsste der jeweilige Bebauungsplan für die einzelnen Grundstücke geändert werden.</p> <p>Eine Stellungnahme des Landratsamtes Aschaffenburg hierzu liegt bereits vor.</p>	<b>Beschlussempfehlung:</b> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hatte mit Datum vom 12.08.2019 einer Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan „Südlich der Frankenstraße“ stattgegeben, wodurch der Bauleitplan rechtsunwirksam wurde. Auf Grundlage dieses B-Plans hätte die Gemeinde 28.390 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche für ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln können. In diesem Plangebiet sollen nur noch 7.186 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche entwickelt werden. Dies entspricht ca. einem Viertel der oben genannten Fläche. Darüber hinaus ist beabsichtigt südlich der Bergwerkstraße ca. 63.000 m<sup>2</sup> Zuwachsfläche aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.</p> <p>Der Gemeinderat hat 2021 entschieden, bei der Schaffung von Bauland der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Unabhängig von dieser Vorgabe sieht sich die Gemeinde dennoch gezwungen in vertretbarer Größe kleine Baugebiete zu entwickeln, um Bauplatzsuchenden entsprechende Flächen anbieten zu können, da sie innerorts über keine geeigneten Flächen verfügt und die unbebauten Baugrundstücke, die sich ausnahmslos in Privateigentum befinden, von den Eigentümern nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde hat auch keine rechtlichen Möglichkeiten die Grundstückseigentümer zur Bebauung zu zwingen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine, in der Begründung zum Bebauungsplan wird das Erfordernis lediglich ausführlicher dargelegt.</p>

## **Teil B Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beteiligt wurden:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband,
3. Landratsamt Aschaffenburg - Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin,
4. Landratsamt Aschaffenburg - Untere Naturschutzbehörde,
5. Landratsamt Aschaffenburg - Untere Immissionsschutzbehörde,
6. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpflege,
7. Landratsamt Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz,
8. Landratsamt Aschaffenburg - Feuerwehr/Katastrophenschutz,
9. Landratsamt Aschaffenburg - Gesundheitsamt,
10. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
12. Amt für ländliche Entwicklung,
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
14. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
15. Bayerischer Bauernverband,
16. Bayernwerk Netz GmbH,
17. NRM Netzdienste,
18. Deutsche Telekom AG T-Com,
19. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe,
20. Abwasserverband Schleifbach,
21. Syna GmbH,
22. Amprion GmbH,
23. Umweltbeirat Karlstein,
24. Gemeinde Kahl a. Main,
25. Gemeinde Kleinostheim,
26. Gemeinde Mainhausen,
27. Stadt Alzenau.

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband,
3. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpflege,
4. Landratsamt Aschaffenburg – Gesundheitsamt,
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
6. Amt für ländliche Entwicklung,
7. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
8. Bayernwerk Netz GmbH,
9. Deutsche Telekom AG T-Com,
10. Amprion GmbH,
11. Umweltbeirat Karlstein,
12. Gemeinde Mainhausen.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Bayerischer Bauernverband,
2. NRM Netzdienste,
3. Syna GmbH,
4. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe,
5. Abwasserverband Schleifbach,
6. Gemeinde Kahl a. Main,
7. Gemeinde Kleinostheim,
8. Stadt Alzenau.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

1. Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsicht/Kreisbaumeister,
2. Landratsamt Aschaffenburg - Untere Naturschutzbehörde,
3. Landratsamt Aschaffenburg - Untere Immissionsschutzbehörde,
4. Landratsamt Aschaffenburg – Wasser- und Bodenschutz
5. Landratsamt Aschaffenburg – Feuerwehr/Katastrophenschutz,
6. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

1. Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsicht/Kreisbaumeister mit Schreiben vom 10.05.2023	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p><u>Bauaufsicht</u> In der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan ist in Nr. 2.1.1 (Bezugspunkt WH) das Grundstück Fl. Nr. 3007 erwähnt. Dieses befindet sich jedoch außerhalb des geplanten Baugebiets.</p> <p>In Nr. 7.1 wird ein "Leitungsrecht über Fl. Nr. 3000" festgesetzt, im Plan jedoch eine Trasse mit der Kennzeichnung "L" über die Flurstücke 3000/2 und 3000/4 dargestellt („RU“?).</p> <p><u>Kreisbaumeister</u> Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraumangebot in Karlstein, sowie damit verbunden die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen, ist explizit nachzuweisen bzw. die Begründung zum B-Plan um eine entsprechende Aussage zu ergänzen.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Bauaufsicht</u> Die Fl. Nr. 3007 entspricht der Parzelle Fl. Nr. 3000/7. Die Bezeichnung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Leitungsrechte für die Fl. Nrn. 3000/5 und 3000/4 werden ergänzt. Das Zeichen R bedeutet Regenrückhaltebecken und wird ergänzt.</p> <p><u>Kreisbaumeister</u> Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hatte mit Datum vom 12.08.2019 einer Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan „Südlich der Frankenstraße“ stattgegeben, wodurch der Bauleitplan rechtsunwirksam wurde. Auf Grundlage dieses B-Plans hätte die Gemeinde 28.390 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche für ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln können. In diesem Plangebiet sollen nur noch 7.186 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche entwickelt werden. Dies entspricht ca. einem Viertel der oben genannten Fläche. Darüber hinaus ist beabsichtigt südlich der Bergwerkstraße ca. 63.000 m<sup>2</sup> Zuwachsfläche aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.</p> <p>Der Gemeinderat hat 2021 entschieden, bei der Schaffung von Bauland der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Unabhängig von dieser Vorgabe sieht sich die Gemeinde dennoch gezwungen in vertretbarer Größe kleine Baugebiete zu entwickeln, um Bauplatzsuchenden entsprechende Flächen anbieten zu können, da sie innerorts über keine geeigneten Flächen verfügt und die unbebauten Baugrundstücke, die sich ausnahmslos in Privateigentum befinden, von den Eigentümern nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde hat auch keine rechtlichen Möglichkeiten die Grundstückseigentümer zur Bebauung zu zwingen.</p>

Die Verträglichkeit des bestehenden Gewerbebetriebes im Norden des Geltungsbereichs mit der geplanten Wohnbebauung auf den südlich angrenzenden Flurstücken, wird der Immissionsschutz beurteilen. Hinsichtlich der geplanten Einhausung als Schallschutzmaßnahme sei auf eventuell erforderliche Abstandsflächen hingewiesen. Die in der zeichnerischen Darstellung in diesem Bereich verwendete Schraffur (der Erschließungsstraße?) mit Bezeichnung GF zwischen Einhausung und den angrenzenden Baugrundstücken sollte in der Legende noch erläutert werden. Außerdem wäre eventuell eine zwingende Ein- bzw. Begrünung der 36 m langen Einhausung im Sinne der direkt angrenzenden Nachbarn zu begrüßen.

#### Baulinie

Weshalb lediglich für eine Garage/Nebenanlage auf der derzeitigen Flurnummer 2996 eine Baulinie (statt einer Baugrenze) festgesetzt werden soll, lässt in der Begründung zum B-Plan nicht nachvollziehen.

#### Erschließungssituation

Die Erschließungssituation der bestehenden Hausnummer 9a ist unklar. Erfolgt diese über die angrenzenden Flurstücke Richtung Bergwerkstraße?

#### Planstraße

Um den Verkehr über die neue Erschließung zu reduzieren, könnte man darüber nachdenken, in der Planstraße einen verkehrsberuhigten Bereich (umgangssprachlich eine Spielstraße) vorzusehen.

#### Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen im allgemeinen Wohngebiet ist nicht eindeutig geregelt, da nicht alle zukünftig bebaubaren Grundstücke, insbesondere die entlang der Bergwerkstraße, direkt an die neue Planstraße angrenzen, deren Oberkante als Bezugspunktebene dienen soll. Hier ist eine eindeutige Regelung erforderlich.

Siehe Immissionsschutz

GF bedeutet Geh- und Fahrrecht und ist im Plan unter Ziffer 7.1 erläutert.

Die Berankung der Einhausung wird in die Festsetzungen aufgenommen.

#### Baulinie

Die Festsetzung der Baulinie wurde für den Fall festgesetzt, dass statt einer Realteilung Gemeinschaftseigentum entsteht und die Flächen nach WEG aufgeteilt werden oder statt der Reihenhäuser ein Doppelhaus entsteht. In diesen Fällen wäre die Garagengrenzbebauung nur zum Teil zulässig.

#### Erschließungssituation

Die Grundstücke Lerchenbergstraße 9 und 9a sind eigentumsrechtlich getrennt, werden aber teilweise gemeinsam genutzt. Die Erschließung des Anwesens Lerchenbergstraße 9a erfolgt derzeit über die Parzellen Fl. Nr. 3000 und 3000/2. Daran soll sich auch durch die Planung nichts ändern. Sofern sich zu einem späteren Zeitpunkt eigentumsrechtliche Veränderungen ergeben sollten, sichert das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die öffentlich-rechtliche Erschließung.

#### Planstraße

Eine solche Ausbildung ist geeignet, da nur eine sehr geringe Verkehrsbelastung zu erwarten ist. Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs ist auf Basis der aktuellen Flächendarstellung möglich.

#### Bezugspunkt

Die zu berücksichtigenden Bezugspunkte werden eindeutig geregelt, in dem für jede Grundstück auf der Grundlage des Gestaltungsplans ein Bezugspunkt definiert wird. Im Übrigen sind die Höhenunterschiede im Gelände gering.

<p><u>Doppelhausbebauung</u> Im allgemeinen Wohngebiet sollen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser, entlang der neuen Planstraße teilweise auch Reihenhäuser zulässig sein. Bei einer Doppelhausbebauung ist allerdings unklar, an welche der Grundstücksgrenzen gebaut werden soll bzw. darf. Speziell hinsichtlich erforderlicher Abstandsflächen kann es dann in späteren Genehmigungsverfahren diesbezüglich zu Missverständnissen und Diskussionen, im schlimmsten Fall, zu Fehlplanungen kommen.</p> <p>Den Festsetzungen zur <u>Dachneigung</u> im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan fehlt es an städtebaulichen Prinzipien. Will die Gemeinde wirklich alle Dachformen und jede Dachneigung von 0° bis 45° auf den sehr kleinen Grundstücken nebeneinander zulassen? Hier vergibt man die Gelegenheit ein harmonisches, kleines neues Quartier am Ortsrand zu gestalten. Das Ergebnis wird den Charakter einer Musterhaussiedlung haben, die jegliche optische und gestalterische Aufenthaltsqualität vermissen lässt. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Überarbeitung dieser Festsetzung dringend empfohlen.</p>	<p><u>Doppelhausbebauung</u> Um Missverständnisse zu vermeiden, werden an den Grundstücksgrenzen, an die gebaut werden muss, wenn eine Doppelhaushälfte oder ein Reihnhaus realisiert werden soll, Symbole für zwingende Grenzbebauung im Plan eingetragen.</p> <p><u>Dachneigung</u> Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt für Doppel- und Reihenhäuser, dass diese mit einem Satteldach und einer Dachneigung von mindestens 30° zu errichten sind. Nur bei einem gemeinsamen Bauantrag sind davon abweichende Dachformen zulässig. Da sich die Doppel- und Reihenhäuser in der Mitte des Plangebiets konzentrieren, wird davon ausgegangen, dass dort auch mehrheitlich Satteldächer realisiert werden, zumal sich geneigte Dächer gut für die Integration von Fotovoltaikanlagen in die Dachfläche eignen. Somit kann sich im Quartier eine ruhige Dachlandschaft entwickeln.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Zur Klarstellung wird die Begründung (Baulinie, Erschließungssituation, Planstraße, Bezugspunkt,) entsprechend ergänzt. Die Berankung der Einhausung wird in die Festsetzungen aufgenommen.</p>
--	---

<p><b>2. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde</b> mit Schreiben vom 09.05.2023</p>	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p>Vom Büro Ökologie &amp; Stadtentwicklung Peter C. Beck wurde eine artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet (Stand 22.03.2022) und die Ergebnisse dieser in den vorgelegten Bebauungsplanentwurf integriert.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht sind noch folgende Punkte im Bebauungsplanentwurf zu überarbeiten:</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

1. Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Nennung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch ein geeignetes Fachbüro.

2. Pflanzung von 10 großkronigen, klimaangepassten Laubbäumen entlang der Bergwerkstraße auf öffentlichem Grund zur Abgrenzung des neuen Ortsrands zur freien Natur. Das festgesetzte private Pflanzgebot ist hierfür nicht ausreichend.

3. Überarbeitung der textlichen Festsetzungen:

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 6.3.1.1 Vögel

- zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung:  
[...] Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen **durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern umfangreich überprüft werden.** [...]

##### 6.3.1.2 Fledermäuse

- Kontrolle und Verschluss der potenziellen Quartiere  
Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist eine Sicht-Prüfung der Eingriffsflächen **durch eine fachlich qualifizierte Person** durchzuführen, um neu entstandenen Quartierstrukturen berücksichtigen zu können. Die Gesamtheit der potenziell geeigneten Quartierstrukturen ist **dann von der fachlich qualifizierten Person** vor den Rodungsarbeiten auf Besatz zu prüfen und nach erfolgtem Negativnachweis fachgerecht zu verschließen, um Tötungen zu vermeiden.
- Integration von Fledermausquartieren in neue Gebäudestrukturen  
An jedem Wohngebäude ist ein **selbstreinigender** Fledermauskasten in die Fassade zu integrieren oder an die Fassade zu hängen.

C Hinweise

6. Freiflächengestaltungsplan

Zu 1. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird durch ein geeignetes Fachbüro erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan integriert.

Zu 2. Die Pflanzung großkroniger Bäume im Vorgarten wird abgelehnt, da die dadurch entstehenden Verschattungen der Dachflächen den wirtschaftlich Betrieb von Fotovoltaikanlagen wesentlich einschränken würden.

Zu 3.

Die aufgeführten Ergänzungen werden in die Festsetzungen übernommen.

<p>Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan <b>mit einem aussagekräftigen Bepflanzungsplan und einer Kostenschätzung für die Herstellung der Bepflanzung</b> beizufügen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Die Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die aufgeführten Ergänzungen unter 3. werden in die Festsetzungen übernommen.</p>
--	--

<p><b>3. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Immissionsschutzbehörde</b> mit Schreiben vom 12.05.2023</p>	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p>In der Begründung zur Aufstellung wird detailliert auf die immissionsschutzfachlichen Belange eingegangen.</p> <p>Für die Beurteilung wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro Wölfel Engineering GmbH (Berichtsnummer Y0394.007.03.001 vom 20.07.2022) erstellt. Dieses wurde am 05.10.2022 ergänzt durch den neuen Planungsentwurf des B-Plans (unter anderem wurde die Bauflächenanordnung geändert). Die Prognose zieht für das Allgemeine Wohngebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) heran. Diese sind identisch mit den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm (1998) für ein Allgemeines Wohngebiet. Für die Bildung des Beurteilungspegels sind hier die Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zu berücksichtigen.</p> <p>Maßgeblich für die Bewertung des WAs ist hier der bereits bestehende Betrieb der Fleischwaren- und Konservenfabrik auf der Flurnummer 3000/2. Die Prognose kam zu dem Ergebnis, dass ohne Maßnahmen die Beurteilungspegel in dem Plangebiet nicht eingehalten werden können. Für die abschließende Bewertung durch den Gutachter wurden eine noch zu errichtende Einhausung und damit verbundene organisatorische Maßnahmen an der Südfassade des Gewerbebetriebes (Kapitel 4.3 des Gutachtens), sowie weitere betriebliche Maßnahmen zur Geräuschminderung im Nachtzeitraum (Kapitel 4.2 des Gutachtens) berücksichtigt. Durch diese baulichen und betrieblichen Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten nach Aussage des Gutachters eingehalten werden.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Die getroffenen Annahmen des Gutachters für die Berechnung sind plausibel. Die in Kapitel 5 des Gutachtens aufgeführten Beurteilungspegel basieren zwar noch auf den alten B-Planentwürfen, jedoch ist auf den nachgereichten Unterlagen vom 05.10.2022 zu sehen, dass die maßgeblichen Immissionsorte dennoch im unkritischen Bereich liegen.

In der Begründung zum B-Plan ist unter Punkt 4.4.5 erläutert, dass *"mit der geplanten Wohnbebauung erst begonnen werden kann, wenn im Vorgriff die oben genannten Maßnahmen umgesetzt bzw. vertraglich gesichert wurden, da nur auf diese Weise gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können."* Der Kursiv geschriebene Text soll aus der Prognose zitiert worden sein, allerdings konnte er dort vom Unterzeichner nicht gefunden werden. Mit den "oben genannten Maßnahmen" müssen die baulichen wie auch die betrieblichen Maßnahmen gemeint sein. In der Begründung zum B-Plan heißt es weiter, dass frühzeitig zwischen dem Grundstückseigentümer des Gewerbebetriebes und der Gemeinde Karlstein mit Datum vom 11.01.2022 eine entsprechende Vereinbarung getroffen wurde. Im nächsten Satz wird jedoch nur auf die bauliche Einhausung eingegangen. Es ist nicht ersichtlich, ob und inwieweit eine Vereinbarung zu den organisatorischen Maßnahmen getroffen wurde. Es ist zu klären, inwieweit diese noch fehlende vertragliche Vereinbarung soweit rechtssicher umgesetzt werden kann, dass sie auch für Rechtsnachfolger bindend ist (ggf. Änderung der Baugenehmigung mit entsprechenden Auflagen). Diese Klärung dieser Frage liegt jedoch nicht in der Zuständigkeit des Immissionsschutzes.

In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan sind zwei Punkte unter 9. enthalten, die den Immissionsschutz betreffen. Unter 9.1 wird die Baufläche für die notwendige Einhausung definiert, die mit einem roten Raster auf dem Plan markiert ist. Die textliche Beschreibung ist verwirrend und nicht verständlich. Es wird von zwei Einhausungen gesprochen, einmal 33 Meter lang und einmal 36 Meter lang. Aus dem Gutachten geht zwar hervor, was damit gemeint sein könnte, jedoch sollte an dieser Stelle eine Klarstellung erfolgen.

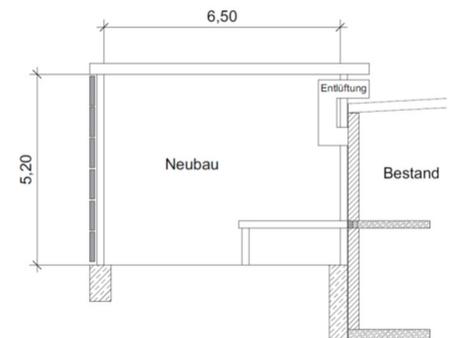
Unter Punkt 9.2 ist festgesetzt, dass Wohnhäuser erst errichtet werden dürfen, wenn die Einhausung fertiggestellt ist.

Ergänzend wird die Schallimmissionsprognose zum integralen Bestandteil des B-Plans ernannt. Die dort aufgeführten Anforderungen an die Bauausführung sind zu beachten.

Bei den Punkten wird lediglich auf die baulichen Maßnahmen abgestellt. Zusammen mit der fehlenden Vereinbarung bezüglich der organisatorischen Betriebseinschränkungen kann es so zu Konfliktsituationen kommen. Sobald die Einhausung

Die Text wird wie folgt abgeändert:

Im gekennzeichneten Bereich ist zur Abschirmung von Anlagenlärm eine 36,0 m lange geschlossene Wand zu errichten. Die Einhausung ist 5,20 m hoch auszubilden und muss über das Dach des bestehenden Betriebsgebäudes geführt werden.



Systemskizze

steht, könnten Wohnhäuser errichtet werden. Sollten jedoch die betrieblichen Einschränkungen nicht rechtssicher verfestigt worden sein, wird es zu Konflikten kommen.

Dementsprechend sind die textlichen Festsetzungen momentan noch nicht ausreichend, da der Gewerbebetrieb zurzeit eine Baugenehmigung hat.

**Fazit:**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der dargelegten Form bestehen Einwände.

Die Formulierung der textlichen Festsetzung 9.1 ist unverständlich und soll umformuliert werden.

In der textlichen Festsetzung 9.2 wird lediglich festgesetzt, dass Wohnhäuser erst errichtet werden dürfen, wenn die baulichen Maßnahmen der Einhausung errichtet wurden. Im folgenden Absatz ist aufgeführt, dass die Schallimmissionsprognose integraler Bestandteil des Bebauungsplanes ist und die darin aufgeführten Maßnahmen an die Bauausführung zu beachten sind. Aus der Schallimmissionsprognose geht jedoch hervor, dass neben den baulichen Maßnahmen weitere organisatorische Maßnahmen beim vorhandenen Gewerbebetrieb notwendig sind, um die Immissionsrichtwerte in der Nacht einhalten zu können. In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4.4.5 ist aufgeführt, dass mit dem Grundstückseigentümer des vorhandenen Gewerbebetriebs eine Vereinbarung vom 11.01.2022 geschlossen wurde, dass eine Einhausung zur Erschließung zu errichten ist.

Verbindliche Aussagen zur Nutzungseinschränkung sind nicht erkennbar. Dies muss vor der Aufstellung des Bebauungsplans rechtssicher für die Zukunft geregelt sein.

**Fazit:**

Damit schon beim Lesen des Bebauungsplans erkennbar ist, welche betrieblichen Einschränkungen zu beachten sind, werden diese textlich aufgeführt und nicht nur auf das Gutachten verwiesen.

Folgende betriebliche Einschränkungen werden ergänzt:

- Keine Nutzung der Pkw-Stellplätze im südlichen Bereich im Nachtzeitraum
- Kein Lieferverkehr und keine Verladung im Nachtzeitraum an den Rampen südlich des Fleischereigebäudes
- Keine Lkw mit externen Kühlaggregaten im Nachtzeitraum
- Keine Produktion mit erhöhten Innenpegeln im Nachtzeitraum

**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Die oben aufgeführten Anpassungen und Einschränkungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

<b>4. Landratsamt Aschaffenburg – Wasser- und Bodenschutz</b> mit Schreiben vom 03.04.2023	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p>Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ befindet sich in keinem Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet.</p> <p><u>Beseitigung von Niederschlagswasser:</u> Gemäß der Nr. 4.5.3 der Begründung ist die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort möglich. Entsprechend der Nr. 6.2.2 der Begründung fordert der Bebauungsplan, dass alles auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Nur das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird dem Mischwassersammler zugeleitet. Die Vorgaben der Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken werden unter Nr. 6.2 der Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert. Aufgeführt wird auch, dass eine Zisterne zum Sammeln von Niederschlagswasser auf den Dachflächen errichtet werden muss. Dies, als auch die Versickerung von Niederschlagswasser, wird seitens der Unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das konzentrierte Ableiten und anschließende Versickern von Niederschlagswasser grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Prüfung, ob eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser vorliegt, hat der Vorhabenträger bzw. das Planungsbüro eigenverantwortlich zu prüfen.</p> <p>In der Begründung und insbesondere in den Festsetzungen zum B-Plan ist darauf, insbesondere auf die NwFreiV; hinzuweisen.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Beseitigung von Niederschlagswasser:</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend ergänzt.</p>

**5. Landratsamt Aschaffenburg – Feuerwehr/Katastrophenschutz mit Schreiben vom 03.04.2023**

**Anregungen / Hinweise:**

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bezüglich des Brandschutzes des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Feuerwehr keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

Die Freiwillige Feuerwehr Karlstein kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation der Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr vorhandenen tragbaren Leiter im Regelfall sichergestellt werden, wenn Zugänge zu und Aufstellflächen für diese Leitern an den notwendigen Anleiterstellen vorhanden sind und die Rettungshöhe 8 m nicht übersteigt.

Bei anderen Gebäuden mit Rettungshöhen über 8 m, außer bei Hochhäusern, kann der 2. Rettungsweg nur mittels der bei der Feuerwehr Karlstein vorhandenen Drehleiter sichergestellt werden. Hierzu wären dann ggf. auch entsprechende Zufahrten mit Aufstellflächen ggf. auch auf dem jeweiligen Grundstück für den Einsatz einer Drehleiter notwendig oder der 2. Rettungsweg ist für diese Gebäudehöhen baulich sicherzustellen.

Bei Sonderbauten ist im Baugenehmigungsverfahren immer zu prüfen, ob es Bedenken bei der Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr gibt. Bei Bedenken ist der 2. Rettungsweg dann immer baulich sicherzustellen.

Die Zufahrtstraßen zu dem Schutzobjekt müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t ausgelegt sein. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisradius von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

In Abständen von höchstens 100 m muss im Straßenverlauf mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Art 5 Satz 2 BayBO zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und

**Beschlussempfehlung:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.**

Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Die Löschwasserversorgung sehen wir im bestehenden Plangebiet (WA) als gesichert an, wenn der Ringschluss wie unter Punkt 6.2, in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben hergestellt wird.

Im Baugebiet sind in ausreichender Zahl genormte Hydranten zur Wasserentnahme durch die Feuerwehr vorzusehen.

Hydranten sind für einen schnellen Feuerwehreinsatz im Straßenverlauf in einem Abstand von 80 bis 100 m einzubauen.

Bei den Hydrantenstandorten ist darauf zu achten, dass diese sinnvoll zu den Grundstückszufahrten angeordnet werden und diese in ihrer Benutzbarkeit nicht behindern.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden.

Die vorhandenen Sirenenanlagen zur Alarmierung der Feuerwehr und zur Warnung der Bevölkerung sind für das neue Baugebiet ggf. zu erweitern, wenn die bisherige Beschallung dafür nicht ausreichend ist.

**Weitere Hinweise:**

Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei einer eventuell vorhandenen Freileitung die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung noch den VDE-Vorschriften entsprechen müssen. Vom Betreiber der Freileitung ist eine Stellungnahme hierzu anzufordern.

Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

keine



<p>Rasenschotter, wassergebundene Decke.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.</li><li>• Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.</li><li>• 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 privaten Grundstücken vorzuhalten.</li><li>• Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.</li></ul> <p>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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 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.</li><li>• 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</li></ul>	<p>Die Empfehlung wird wie nebenstehend aufgeführt in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Empfehlung wird wie nebenstehend aufgeführt in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Empfehlung wird wie nebenstehend aufgeführt in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird wie nebenstehend aufgeführt in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird wie nebenstehend aufgeführt in den Bebauungsplan übernommen.</p>
--	--

Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

#### Gefahren durch Starkniederschläge

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Wir empfehlen die Aufnahme folgender Festsetzung im Bebauungsplan:

- Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem Gelände so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Wir empfehlen die Aufnahme folgender Hinweise:

- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:  
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### Gefahren durch Starkniederschläge

Durch den nachfolgenden Hinweis wird das Risiko von Starkregenereignissen ausreichend gewürdigt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Gelände nahezu eben ist.

Der Hinweis wird wie nebenstehend aufgeführt in den Bebauungsplan übernommen.

Der Hinweis wird wie nebenstehend aufgeführt in den Bebauungsplan übernommen.

#### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Die Festsetzungen und Hinweise werden, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan und die Begründung übernommen.

<b>7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung</b> mit Schreiben vom 27.04.2023	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In der Begründung zum Bebauungsplan "Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße" auf Seite 5 (Geltungsbereich) ist im Norden vom Flurstück mit der Fl. Nr. 2050 aufgeführt. Dieses Flurstück hat die Nr. 2050/8. Im Kartenausschnitt auf Seite 4 unter 1.2 Planung und im Entwurf des Bebauungsplans (Karte) ist die Flurstücksnummer ebenfalls falsch und weicht somit vom Stand der Amtlichen Digitalen Flurkarte ab.</li> <li>2. Des Weiteren auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan sind die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke aufgeführt. Anstelle von Flurstück 2900 ist Flurstück 2881 vollständig einbezogen. Flurstück 2900 ist nur teilweise einbezogen.</li> <li>3. Der im Liegenschaftskataster und in der Digitalen Flurkarte geführte Bauwerks- und Gebäudebestand kann vom tatsächlichen Bestand abweichen. Bei Gegenüberstellung der Amtlichen Digitalen Flurkarte mit dem Bebauungsplan und den Darstellungen in der Begründung zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass auf Flurstück 3000/2 eine Überdachung von ca. 47 m<sup>2</sup> an der Nordseite von Hausnummer 9 in Ihren Unterlagen nicht dargestellt ist. Falls diese noch in der Örtlichkeit vorhanden ist, würde sie die Baugrenze überragen.</li> <li>4. Bei allen Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (z.B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) ist aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyvermerk anzubringen: " Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 20 .. ".</li> <li>5. Im Plan zur Änderung des Flächennutzungsplan und in der Begründung auf Seite 5 stimmen die Darstellungen nicht mit der amtlichen Digitalen Flurkarte überein. Das Flurstück 398 wurde bereits 2018 in Flurstück 398 und 398/1 zerlegt.</li> <li>6. Für eine spätere zügige katastertechnische Bearbeitung ist unter anderem eine frühzeitige Vergabe der neuen Straßen- und Hausnummernbezeichnungen im</li> </ol>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 1: Die Flurstücksnummer wird im Bebauungsplan angepasst. Die Flurkarte wird aktualisiert. Für den eingesetzten Gestaltungsplan ist die Flurstücksbezeichnung unrelevant.</p> <p>Zu 2: Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Zu 3: Die Flurkarte wurde ausgetauscht. In der aktuellen Flurkarte ist das auskragende Dach dargestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4: Der Copyvermerk wird ergänzt.</p> <p>Zu 5: Im Plangebiet existiert keine Parzelle mit der angegebenen Nummer.</p> <p>Zu 6: Die Vergabe der neuen Straßen- und Hausnummernbezeichnungen erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt.</p>

<p>Verfahrensgebiet von Vorteil.</p> <p>7. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets befinden sich Katasterfestpunkte der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Bitte teilen Sie uns rechtzeitig den Baubeginn mit, um eine Sicherung oder Verlegung dieser Punkte zu ermöglichen.</p> <p>Weitere Belange des ADBV Aschaffenburg sind durch die Planung nicht berührt.</p>	<p>Zu 7: Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Sofern erforderlich, wird die Begründung entsprechend angepasst.</p>
---	---