

**Gemeinde Karlstein a. Main**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**„Östlich der B8 - Nahversorgung“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

*ENTWURF 2*

Planverfasser:

Stand: 20.März 2024



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

## Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Lage und Beschreibung des Plangebiets**
  - 2.1 Geltungsbereich und Größe
  - 2.2 Bestand
  - 2.3 Erschließung
- 3. Verfahren**
  - 3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
  - 3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung
- 4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
  - 4.1 Landesentwicklungsplan
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  - 4.3 Bebauungspläne
- 5. Städtebauliches Konzept**
  - 5.1 Planung
  - 5.2 Hochbau
  - 5.3 Erschließung
- 6. Durchführungsvertrag**
- 7. Fachplanungen und Gutachten**
  - 7.1 Artenschutz
  - 7.2 Geotechnische Erkundung
  - 7.3 Immissionsschutz
- 8. Verkehrliche Erschließung**
- 9. Ver- und Entsorgung**
  - 9.1 Trink- und Löschwasser
  - 9.2 Schmutzwasser
  - 9.3 Niederschlagswasser
  - 9.4 sonstige Versorgungsleitungen
- 10. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 10.4 Stellplätze und Nebenanlagen
  - 10.5.
  - 10.6 Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge und Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom
  - 10.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 10.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)
    - 10.8.1 Werbeanlagen
    - 10.8.2 Einfriedungen
    - 10.8.3 Freiflächenplanung, Eingrünung
- 11. Anlagen**
  - Entwurf Verkehrsanbindung „Zufahrt Aldi-Markt Karlstein Dettingen“, Entwurfsplanung, Obermeyer Infrastruktur GmbH und Co. KG (Planfassung vom 01.02.2024)
  - Grundriss, Schnitt, Ansichten und Lageplan, Ingenieurbüro Baunach & Partner mbB, Würzburger Straße 52 Helmstadt, Planstand Ansichten 17.03.2023, Grundriss 15.03.2023, Lageplan 11.08.2023
  - Artenschutzfachliche Potentialanalyse, Ökologie und Stadtentwicklung Peter C. Beck vom 06.09.2022
  - Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlung, Baugrund und Umweltconsult Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr vom 16.05.2023

## 1. Anlass

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Errichtung eines Nahversorgungsmarkts (Lebensmitteldiscounter) einschließlich eines Fachmarkts südlich der „Lindighalle“ im Ortsteil Dettingen.

Im Gemeindegebiet von Karlstein am Main gibt es [zu Beginn des Verfahrens](#) noch zwei Nahversorgungsmärkte. Seit August 2023 ist bekannt, dass der „Nah & Gut“ – Markt in der Eichendoffstraße zum 31.10.2023 schließt. Als Ursache werden die baulichen und standortbezogenen Rahmenbedingungen (Verkaufsfläche, energetischer Sanierungsbedarf, Parkplätze, Anlieferung) genannt. Ein Nachnutzungskonzept für diesen Standort ist noch nicht bekannt.

Nachdem für den Norma-Markt in der Schubertstraße ursprünglich der Weiterbetrieb auch nur noch für 2023 zugesagt war, wurde aktuell mitgeteilt, dass der Weiterbetrieb bis 2028 vorgesehen ist. Damit bleibt vorerst zumindest ein Nahversorger im Ort – allerdings mit Ankündigung der Schließung in ca. 5 Jahren. [Mit Ankündigung der Schließung kann eine Versorgungssicherheit im Ortsgebiet auf Dauer nicht gewährleistet werden.](#)

Der ebenso von Karlsteiner Anwohnern genutzte Aldi-Markt auf benachbartem Gemeindegebiet in Hörstein wäre auch ohne Eröffnung eines Marktes in Karlstein in absehbarer Zeit geschlossen worden. [Gründe dafür sind die abgeschiedene Lage, schlechte Verkehrsanbindung sowie die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes im Industriegebiet S B 1 in Alzenau.](#) Die Schließung dieser Filiale in Hörstein erfolgt vor Eröffnung der Filiale in Karlstein. [Es handelt sich also um eine Verlagerung des Standorts, keine Neuansiedlung.](#)

Diese Entwicklung ist seit einiger Zeit absehbar. Seitdem gibt es Bemühungen einen weiteren Versorger im Ortsgebiet von Karlstein anzusiedeln. Die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs im Gemeindegebiet ist daher ein vordringliches Ziel der Gemeindeentwicklung.

[Bereits 2012 wurde durch die CIMA GmbH ein Einzelhandelskonzept erstellt. Hier bestanden die beiden oben genannten Nahversorgungsmärkte noch. Im ISEK \(2016\) wurde auf das Gutachten 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.](#)

Im Rahmen dieses Verfahrens soll Baurecht für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes geschaffen werden. Neben dem Nahversorger ist die Unterbringung eines Fachmarktes, d.h. konkret eines Drogeriemarktes vorgesehen. Seit Schließung der Schlecker-Filiale in der Ortsmitte von Dettingen gibt es kein derartiges Angebot im Gemeindegebiet.

Die Suche bzw. Bereitstellung eines geeigneten Standorts gestaltete sich als schwierig. Der im ISEK vorgeschlagene und von der Gemeindeverwaltung bevorzugte Standort südlich des neuen Feuerwehrstandorts („Karlstein III“), der von sowohl vom Ortsteil Großwelzheim als auch von Dettingen aus sehr gut erreichbar ist, konnte aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Grundstücken für die erforderliche kurzfristige Entwicklung nicht weiterverfolgt werden.

Als geeigneter Alternativstandort wurde der Standort am südlichen Ortseingang von Dettingen im [2022 beschlossenen](#) Ortsentwicklungsplan benannt.

Die Fläche südlich der Lindighalle im Ortsteil Dettingen befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Insofern kann ohne Verzögerungen durch eventuelle Verhandlungen mit verschiedenen Grundstückseigentümern kurzfristig Ersatz geschaffen und ein Nahversorger angesiedelt werden. Das Areal ist mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar, liegt in fußläufiger Entfernung zu Bushaltestellen und zu den Wohnquartieren von Dettingen und ist auch für Pendler gut zu erreichen.

Für die Fläche gibt es einen Vorhabenträger, der gemeinsam mit der Gemeinde ein Nutzungskonzept erarbeitet hat. Der Vorhabenträger hat durch Antrag in der Gemeinde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erbeten sowie einen abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt (siehe Planung). Bestandteil des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans ist außerdem ein Durchführungsvertrag (der zum aktuellen Verfahrensstand unterschriftsreif vorliegt - siehe Durchführungsvertrag).

Voraussetzung für den Vorhabenträger zur Ansiedlung des Nahversorgers ist die direkte Erschließung des Marktes von der Hanauer Landstraße aus. Hierzu liegt der mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmte Entwurf der Zufahrt zum Aldi-Markt vom Verkehrsplanungsbüro Obermeyer Infrastruktur GmbH und Co. KG mit Datum vom 01.02.2024 vor (Planungsstand, der dem Staatliche Bauamt zur Prüfung der Entwurfsplanung vorgelegt wurde).

Auf der Basis der vorgelegten Hochbauplanung und Erschließungsplanung soll Planungsrecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

Fachgutachten zum Artenschutz, zum Baugrund, die Unterlagen zur Hochbauplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie die Verkehrsplanung liegen als Anlage bei.

## 2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Einbeziehung einzelner Flächen (§ 12 Abs. 4 BauGB)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Ortsteil Dettingen. Teilflächen der Parzellen FINr. 1920/27 und 1920/28, die sich im Eigentum der Gemeinde Karlstein befanden und an den Vorhabenträger veräußert wurden, umfassen das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans. In den Geltungsbereich nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen werden weitere Teilflächen der Parzelle 1920/27 sowie Teilflächen der Parzelle 1833 (St 3308) und geringe Flächenanteile der Parzellen 1920/26 sowie 1795/2 (Erschließungsplanung).

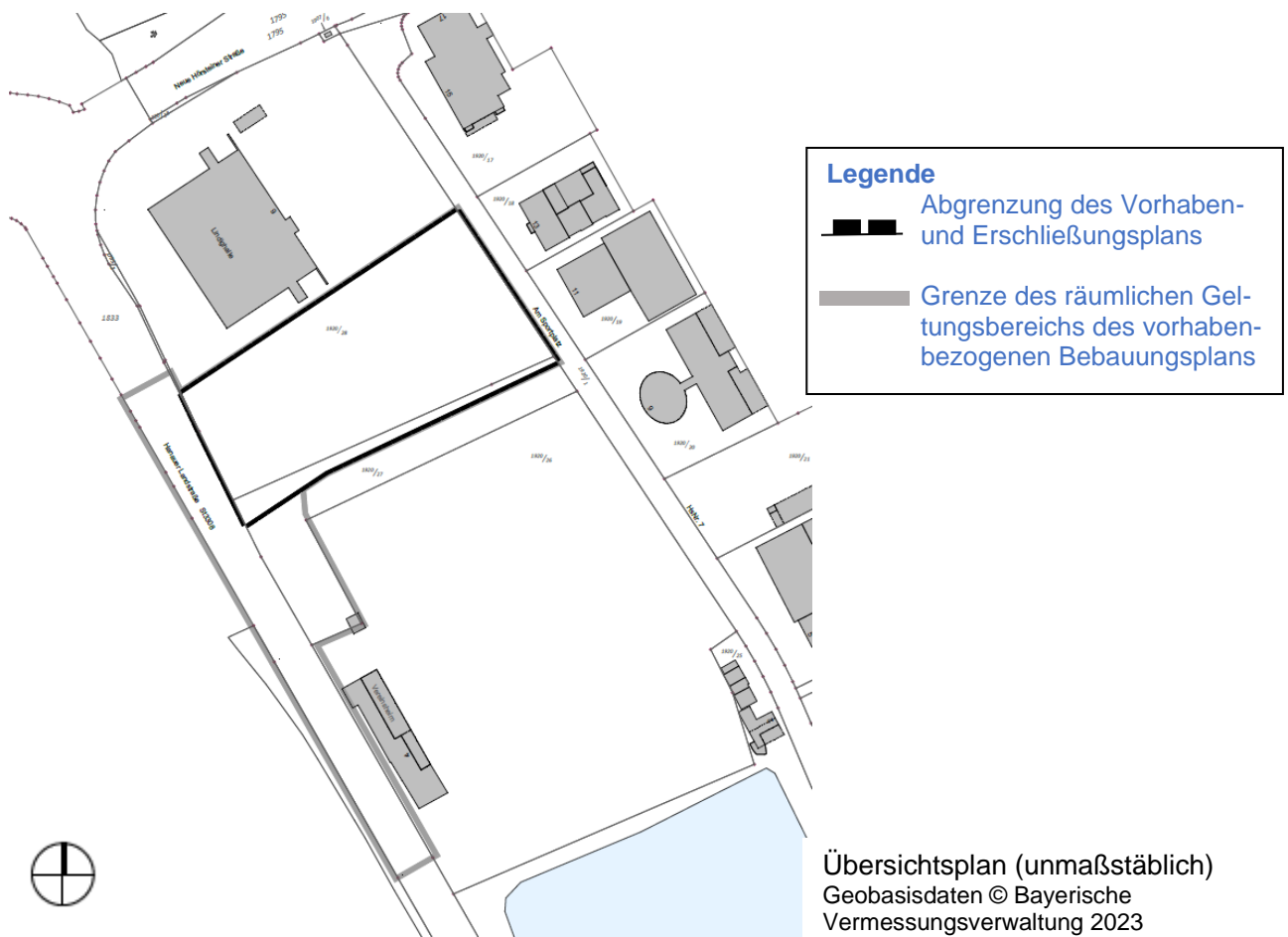
Neben dem Vorhaben sind auch die zu seiner Erschließung erforderlichen Maßnahmen darzustellen. Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Die Möglichkeit der Einbeziehung von Flächen besteht unter der Voraussetzung, dass die Einbeziehung für eine städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall besteht die Erfordernis der Einbeziehung von Flächen. Die einbezogenen Flächen binden das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans an das öffentliche Verkehrsnetz an, befinden sich aber nicht in der Verfügung des Vorhabenträgers. Für die in den vorhabenbezogenen B-Plan einbezogenen Flächen gelten die Regelungen nach § 12 Abs. 3 und 3a BauGB nicht. Es besteht demzufolge eine strikte Bindung an § 9 BauGB, die BauNVO und die PlanZV. Bei der Einbeziehung von Flächen ist weiterhin zu beachten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nur im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entschädigungslos aufgehoben werden kann, wenn das Vorhaben nicht durchgeführt wird (§12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches verläuft im Norden parallel zur Lindighalle in einem Abstand von 4,0m zum Gebäude, um die Feuerwehrumfahrt für die Lindighalle sicherzustellen. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Straße „Am Sportplatz“, FINr. 1920/1 an, im Süden ergibt sich die Abgrenzung aus dem Platzbedarf für den Nahversorger inkl. Fachmarkt an der Fläche der Parzelle 1920/27, im Westen wird die Abgrenzung des Geltungsbereichs durch die vorgelegte Erschließungsplanung (Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 01.02.2024) bestimmt und verläuft parallel der Grenze der FINr. 1920/26 unter Einbeziehung eines 0,8 m breiten Streifens aus der Parzelle 1920/26, wechselt am Ausbauende der Erschließungsplanung auf die Westseite und wird dort begrenzt durch die Parzellen 1756, 1766/1, 1747/1, 1776/1, 1778/1, 1779/1, 1780/1, 1781/1, verspringt hier an die Grenze der FINr. 1795/2, verläuft an dieser Grenze nach Süden und schließt an die nördliche Abgrenzung des Bebauungsplans an.

Die Größe des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans beträgt ca. 7.350 m<sup>2</sup>. Die Größe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt 11.716m<sup>2</sup> (siehe Darstellung auf der folgenden Seite).





**2.2 Bestand**

Das Grundstück befindet sich südlich der „Lindighalle“ im Bereich des südlichen Ortseinganges von Karlstein, im Ortsteil Dettingen. Westlich des Grundstücks verläuft die Hanauer Landstraße (St 3308 – ehemalige B8), auf der Ostseite befindet sich mit „Am Sportplatz“ die Erschließungsstraße für das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet sowie die Sportanlagen.



Luftbild Planungsgebiet (Quelle Bayernatlas - Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

Nördlich anschließend befindet sich die „Lindighalle“, die von den örtlichen Sportvereinen sowie von der Gemeinde für Veranstaltungen genutzt wird. Der „Lindighalle“ ist ein Parkplatz für die Nutzer der Halle zugeordnet.

Die überplante Fläche ist derzeit eine Rasenfläche, die teilweise als Bolzplatz und temporär für Veranstaltungen (z.B. Kerbverein, Weißbierfest) genutzt wird. Südlich an diese Fläche grenzt die Stellplatzanlage, die den Fußballplätzen zugeordnet ist, an. Ein Teil dieser Parzelle wird für die Ansiedlung des Marktes sowie zur Herstellung der Erschließung von der Hanauer Landstraße benötigt.

Die Stellplatzanlage wird vom Fußballverein „SV Germania 1912 Dettingen e.V.“ genutzt. Darüber hinaus werden die Stellplätze derzeit auch durch die angrenzenden Gewerbenutzungen mitgenutzt ([geregelt durch Pachtverträge mit der Gemeinde bzw. dem Verein](#)).

Südlich der Stellplatzanlage liegt das Vereinsgelände des Fußballvereins. Hier befinden sich zwei Fußballfelder und ein Vereinsheim sowie Nebenanlagen. Zur Hanauer Landstraße hin sowie zur Straße „Am Sportplatz“ befinden sich Ballfangeinrichtungen. Die Flächen werden von der Straße „Am Sportplatz“ aus über die Stellplatzanlage erschlossen.

Entlang der Straße „Am Sportplatz“ befinden sich weitere Stellplätze, die durch Vereinsmitglieder bzw. Besucher und Gewerbetreibende genutzt werden.

Auf der Ostseite von „Am Sportplatz“ befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe.

Das Plangelände ist eben. Zur St 3308 sowie an der Grundstücksgrenze der FINr. 1920/28 befinden sich Gehölzstrukturen.



Blick von „Am Sportplatz“ Richtung St 3308



Blick von Süden Richtung Lindighalle



Stellplatzanlage am Sportplatz



gegenüber liegende gewerbliche Nutzungen



Bestehende Gehölze Südseite Plangebiet



Gehölzbestand zur St 3308





Zufahrt Vereinsgelände SV Germania Dettingen



Stellplätze an der Straße „Am Sportplatz“

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet östlich der B8“

### 2.3. Erschließung

Das Plangebiet 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.

Geplant ist, für den Marktstandort eine direkte Zufahrt von der Hanauer Landstraße aus zu errichten (siehe auch 5.3. Erschließung). Dies war eine grundlegende Voraussetzung für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes. 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. Auch die Schließung des Penny Marktes vor einigen Jahren belegt, dass ein Markt ohne die direkte Zufahrtmöglichkeit nicht funktioniert und auf Dauer nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

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.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Hanauer Landstraße nördlich des Kreisverkehrs in einem Abstand von ca. 220m (in südlicher Fahrtrichtung) und ca. 300m (in nördlicher Fahrtrichtung). 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.

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine sichere Querung der Staatsstraße am Kreisverkehrsplatz an der Lindighalle möglich. Über den bestehenden Fuß- und Radweg ist eine sichere fußläufige Verbindung zum Nahversorger gegeben.

## **3. Verfahren**

### 3.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Planungsrecht soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 Abs. 1 Satz 1 BauGB geschaffen werden.

Demnach kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Für den vorhabenbezogenen-Plan sind gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die folgenden drei

Elemente wesentlich:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe 5.2 und 5.3),
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan
- der Durchführungsvertrag (siehe 6).

Aufgrund der engen inhaltlichen Verknüpfung dieser Elemente untereinander, besteht die Anforderung, dass sie aufeinander abgestimmt sind. Sie dürfen sich nicht widersprechen.

### 3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die vom Vorhabenträger vorgesehene Errichtung und der Betrieb eines Lebensmittel-Nahversorgers dient der Sicherung der Versorgung der Karlstädter Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs im Gemeindegebiet. Diese Zielsetzung entspricht den vorrangigen Zielsetzungen der Innenentwicklung. Für den Bebauungsplan werden damit die Voraussetzungen für Behandlung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt **11.716m<sup>2</sup>**. Unter Zugrundelegung der geplanten GRZ von 0,85 im Sondergebiet ergibt sich eine überbaubare Fläche von 6.248m<sup>2</sup>, **zusätzlich werden Flächen durch die Errichtung der Zufahrt überbaut bzw. Verkehrsflächen verändert. Die Obergrenze von 20.000m<sup>2</sup> wird nicht erreicht.**

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Da die geplante Baufläche unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

#### 3.2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche deutlich unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

#### 3.2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

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

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß 5.3.1 LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Lage im Raum, dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig. Diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

Ziel LEP 5.3.2: Lage in der Gemeinde besagt, dass Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen haben.

Als Erläuterung wird im LEP dazu aufgeführt:

*„Die Größenordnung von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein übermäßiges*



*Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbraucher-nahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich. Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.*

Gem. Ziel 5.3.2 LEP (Lage in der Gemeinde) hat die Flächenausweisung für Einzelhandels-großprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Das Gebiet befindet sich angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang. Angesichts der Wohnbebauung nördlich und östlich des Vorhabens und zwei Bushaltestellen, in einer Entfernung von ca. 220-300m vom Standort entfernt liegen sowie einer guten fußläufigen Anbindung, wird die Lage des neuen Aldi-Marktes als integriert im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP angesehen.

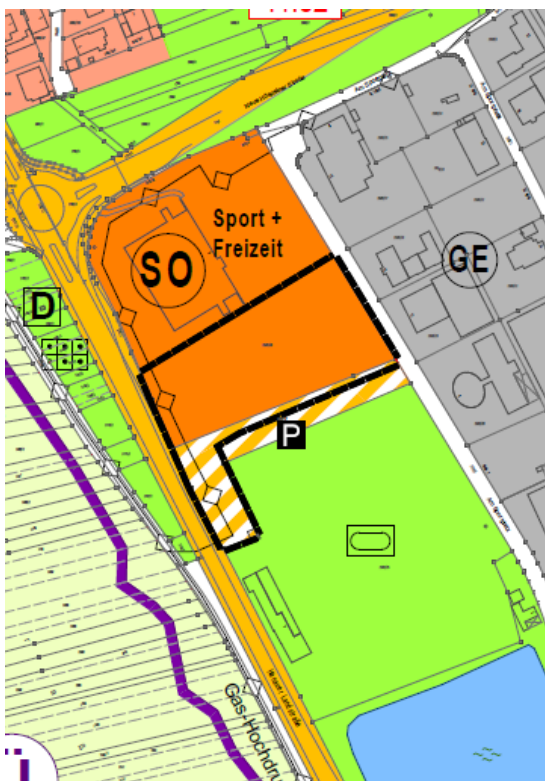
Die Planung wurde vorab mit der Regierung von Unterfranken bezüglich der Festlegungen des LRP sowie des RP1, insbesondere die Einzelhandelsziele unter 5.3 LEP, abgestimmt. Diese stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Im Rahmen der Beteiligung haben sowohl die Regierung von Unterfranken als auch der Regionale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

#### 4.2 Flächennutzungsplan

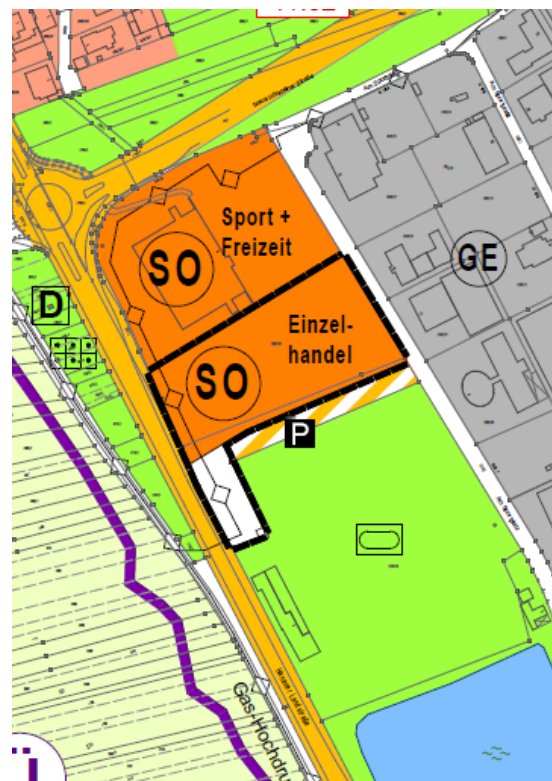
Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlstein am Main ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ dargestellt. Eine Teilfläche ist als öffentliche Parkplatzanlage dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die gesamte Fläche als ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden. Die Erschließung des Marktstandorts erfolgt von der Hanauer Landstraße aus. Hier wird eine öffentliche Verkehrsfläche entwickelt.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Möglichkeiten des § 13a BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplans berichtigt.



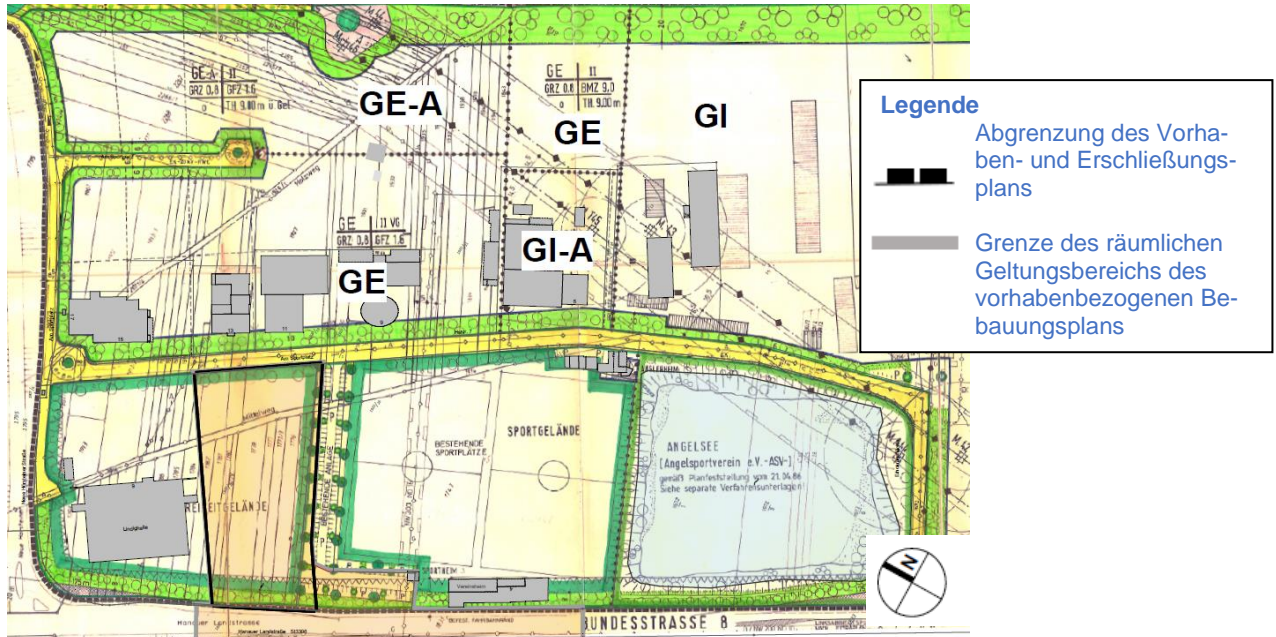
Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023



Berichtigte Fassung (Pläne jeweils unmaßstäblich)

#### 4.3 Bebauungspläne

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbe- und Industriegebiet östlich der B8“, der am 22.03.1991 in Kraft getreten ist.

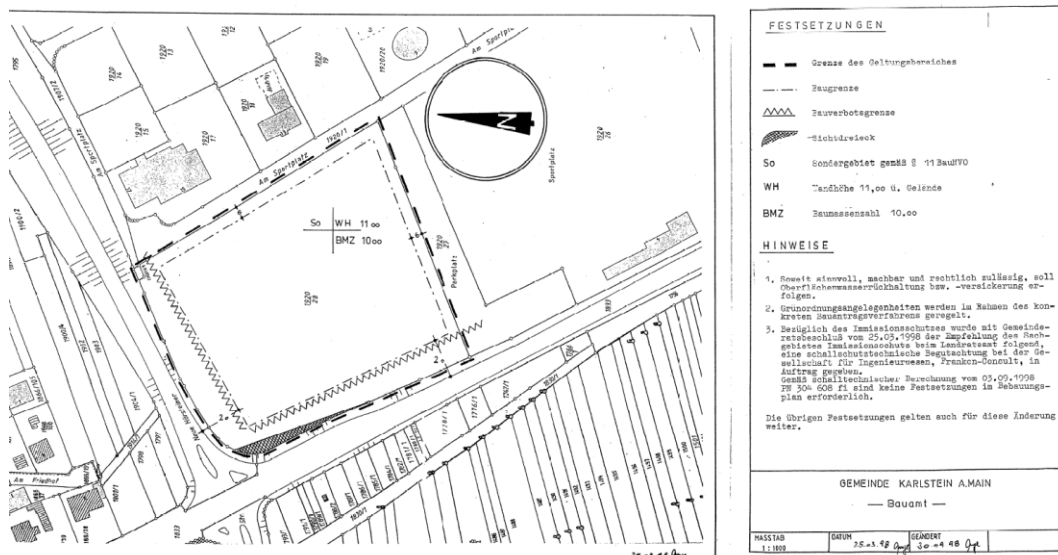


Auszug aus dem Urplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Für den Ausschnitt, der im geplanten Geltungsbereich liegt, wurden in diesem Bebauungsplan folgende Vorgaben getroffen:

- Sondergebiet gem. § 10 BauNVO – Sport und Freizeitgelände
- Öffentlicher Parkplatz
- Private Grünflächen mit dichter Bepflanzung nach GOP – Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen bzw. Einzelbäumen.

Mit der 2. Änderung vom 30.10.1998 wurde die Parzelle 1920/28 als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.



Für den Ausschnitt, der im geplanten Geltungsbereich liegt, wurden in dieser Bebauungsplanänderung folgende Vorgaben getroffen:

- Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Baugrenze, Wandhöhe und Baumassenzahl
- Hinweise zu Oberflächenwasser und Versickerung, Grünordnung und Immissionsschutz,
- Weitergeltung der übrigen Festsetzungen aus dem Urplan.



Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzen alle Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der B8 - Nahversorgung“ die bestehenden Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig.

## 5. Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der zur Nahversorgung erforderliche Lebensmittelmarkt angesiedelt werden, bevor durch Schließung der bestehenden Märkte die Versorgung im Gemeindegebiet nicht mehr sichergestellt werden kann. **Zusätzlich zum Lebensmittelmarkt wird ein Drogeriemarkt angesiedelt. Nach Schließung des Schleckermarktes fehlte ein derartiges Angebot im Gemeindegebiet.**

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden Vorgaben zur Eingrünung, Fassadenbegrünung und Versickerung bzw. Regenrückhaltung sowie zur Integration von Photovoltaik getroffen. Ebenso werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen und zur Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Mobilität.

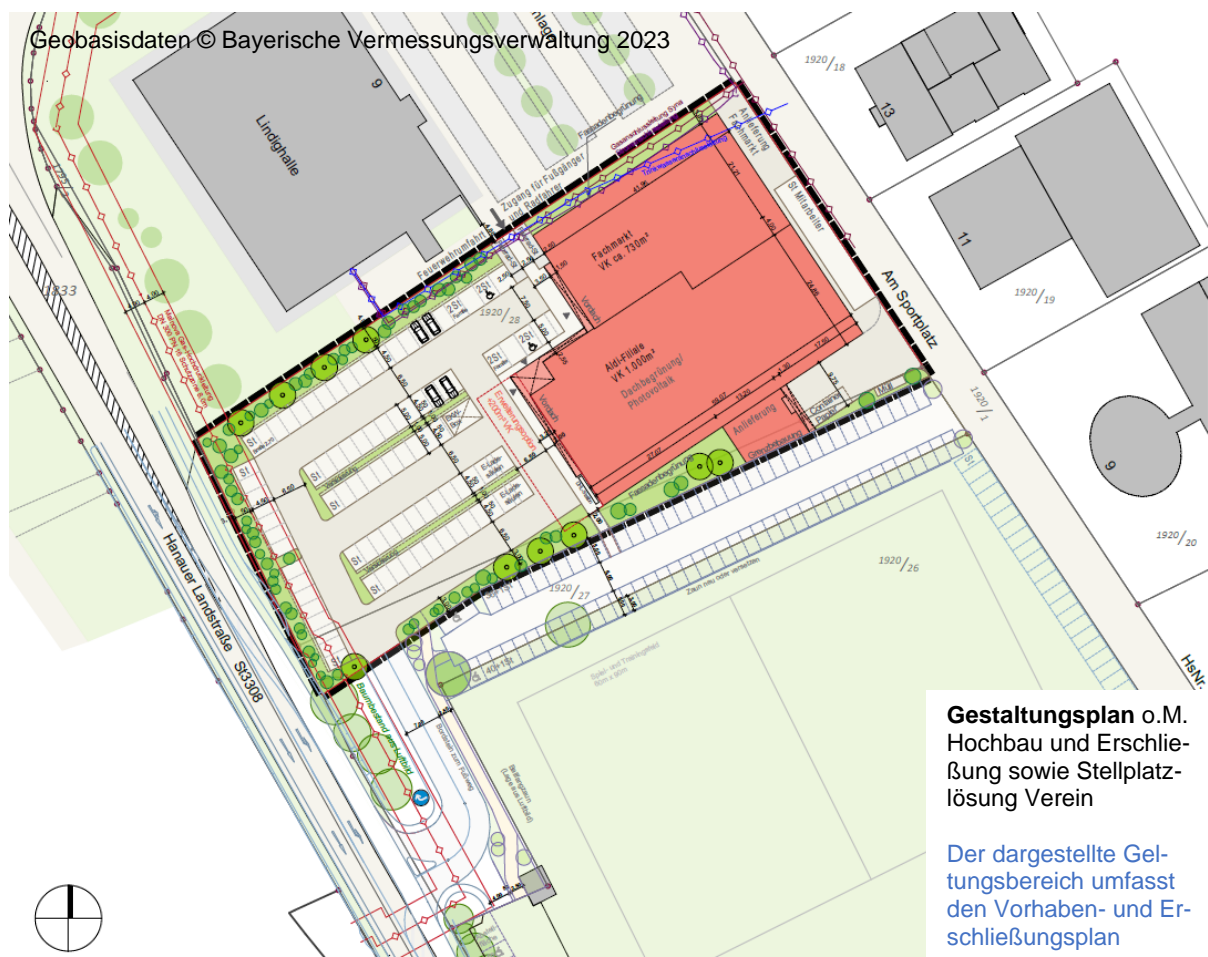
### 5.1 Planung

Geplant ist die Errichtung einer Aldi-Filiale mit 1000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Vorhaltung einer Erweiterungsmöglichkeit auf 1.200m<sup>2</sup> sowie die Errichtung eines Drogerie-Fachmarktes mit ca. 730m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Ergänzung des Nahversorgungsangebots.

Geplant ist ein eingeschossiger Baukörper mit begrüntem Flachdach bzw. Photovoltaiknutzung. Auch Fassadenbegrünung wird vorgeschrieben.

Das Gebäude wird direkt an der Straße „Am Sportplatz“ angeordnet. Von „Am Sportplatz“ erfolgt die Anlieferung für die Märkte und der Zugang für die Mitarbeiter. Die Erschließung sowie der Zugang zu den Nahversorgungsmärkten erfolgen von der Westseite aus.

Der Zugang für Fußgänger und Radfahrer ist von der Nordseite über den Vorplatz der „Lindigehalle“ oder von der Südseite über die Stellplatzanlage am Sportplatz möglich.





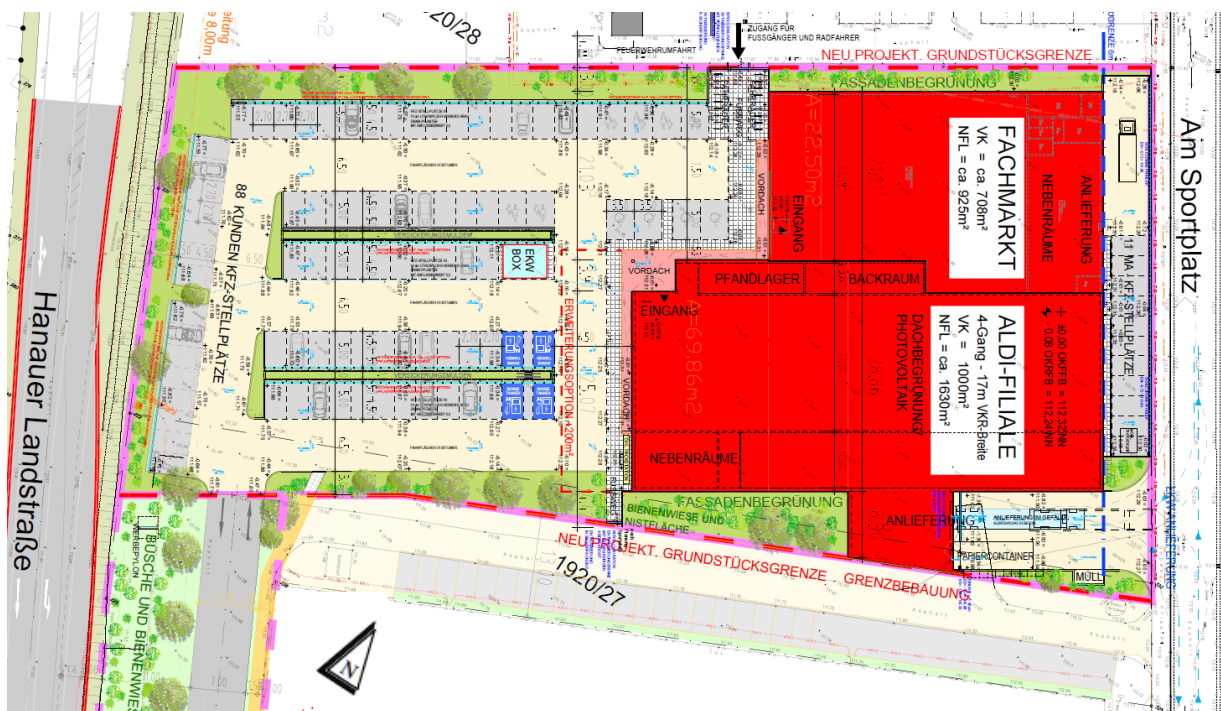
Die Stellplatzanlage für die Märkte liegt auf der Westseite. Hier werden die notwendigen Stellplätze nach Stellplatzsatzung untergebracht. In der Nähe der Eingänge werden Stellplätze für Fahrräder sowie barrierefreie und Familien-Stellplätze geschaffen. Daneben werden Stellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektro-Autos angeboten.

Die Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten bzw. ist das Oberflächenwasser über angrenzende Grünflächen zu versickern.

Die Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen erfolgt direkt von der Hanauer Landstraße. Diese Zufahrt wird im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens neu errichtet. (Siehe auch Erschließung Pkt. 5.3 und 8.).

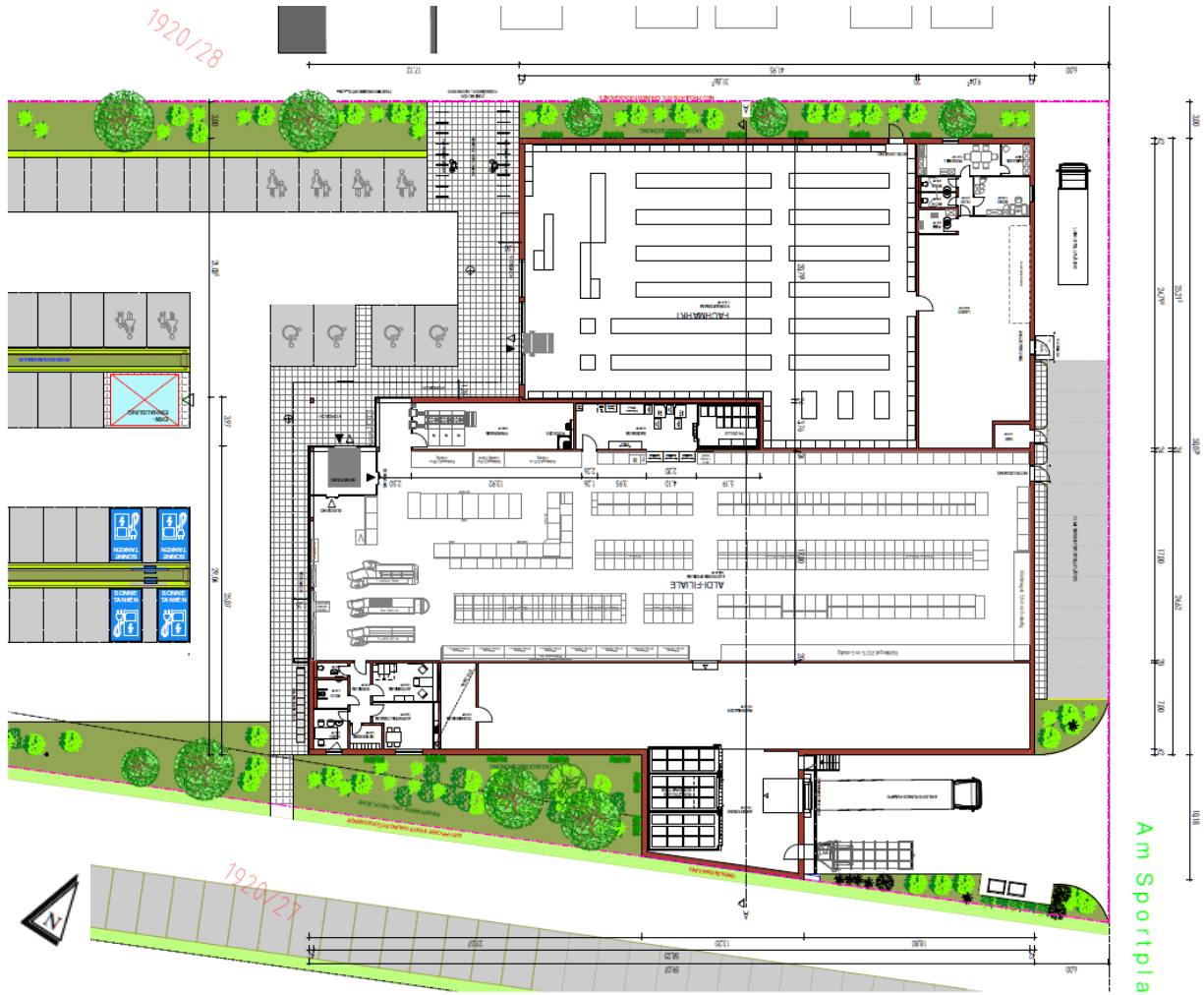
## 5.2. Hochbau

Die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet bildet das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegte Gebäude- und Nutzungskonzept des Ingenieurbüros Baunach und Partner mbH mit Sitz in Helmstadt (Grundriss, Schnitt, Ansichten und Lageplan, Planstand Ansichten 17.03.2023, Grundriss 15.03.2023, Lageplan 11.08.2023), der Bestandteil des Bebauungsplans ist (Plandarstellungen IB Baunach).

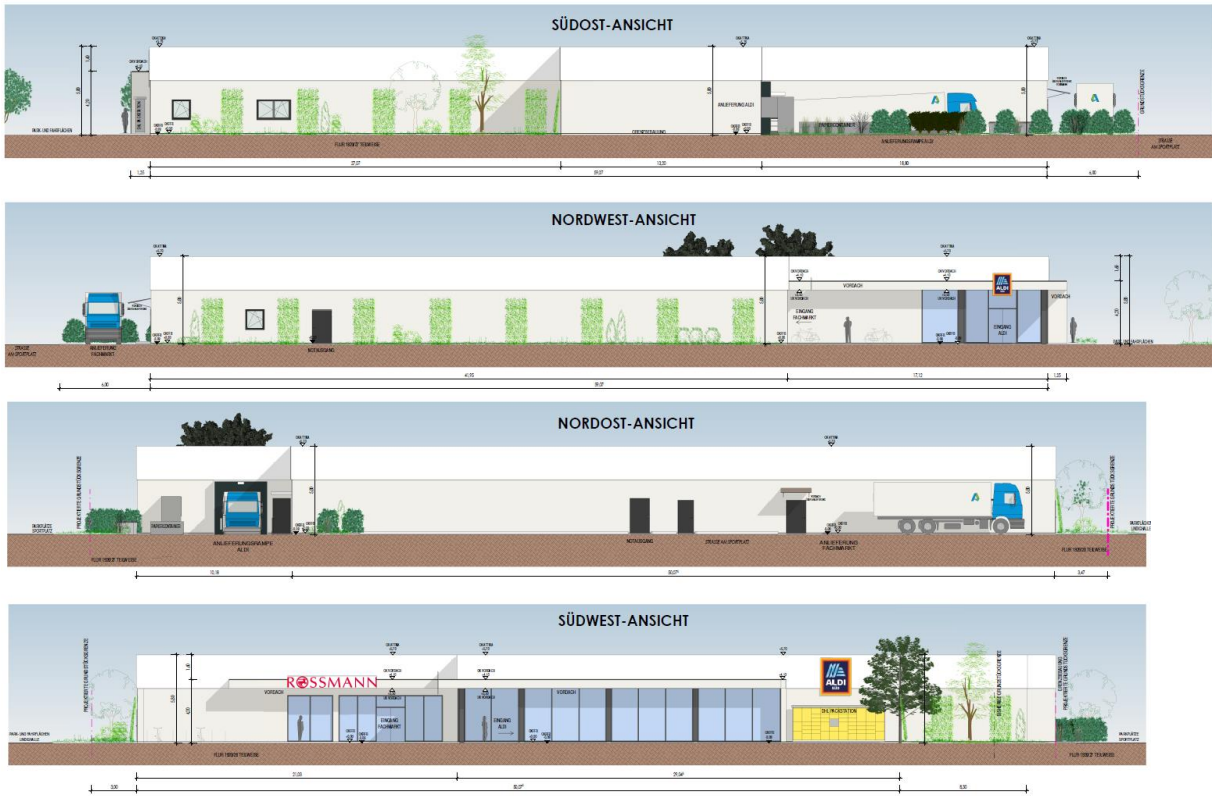


Lageplan (ohne Maßstab), Planstand 11.08.2023

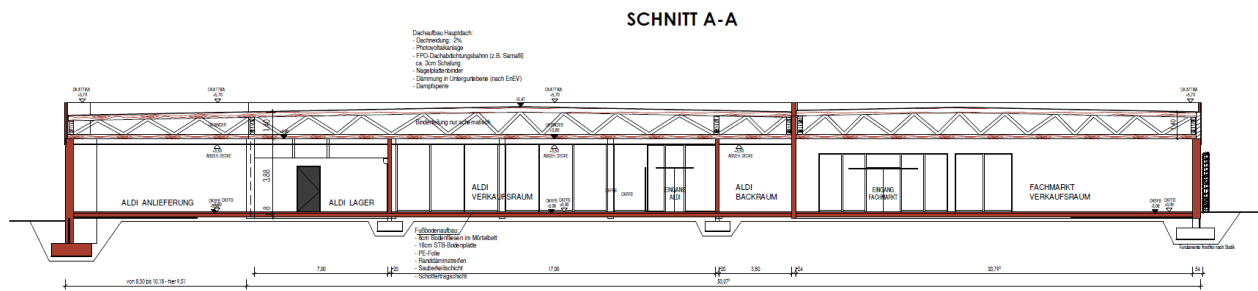
Darstellung Erschließung ggf. abweichend von Erschließungsplanung



Grundriss (ohne Maßstab), Planstand 15.03.2023



Ansichten (ohne Maßstab), Planstand 17.03.2023



Schnitt durch Aldi-Markt und Fachmarkt (ohne Maßstab), Planstand 17.03.2023

## 5.3 Erschließung

### 5.3.1 Zufahrt Nahversorger

Der Nahversorgungstandort wird direkt über eine neue Erschließungsstraße an die Hanauer Landstraße (St 3308) angebunden. Für den Versorgungsträger ist die Anfahrbarkeit der Märkte von der Hanauer Landstraße eine Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb. [Ebenso war die Ansiedlung des Drogeriemarktes an diese Bedingung geknüpft.](#)

Die Planung dazu erfolgt nach den Vorgaben des Staatlichen Bauamts. Die Lage der Zufahrt ergibt sich u.a. aus einem erforderlichen Mindestabstandsmaß zum Kreisel sowie die Lage und Länge der erforderlichen Linksabbiegespur.

Folgende Vorgaben des Staatlichen Bauamts Aschaffenburg sind umzusetzen:

- a) [Anlage einer separaten Linksabbiegespur für das Abbiegen in Richtung Supermarkt](#)
- b) Ausfahrt auf St 3308 ausschließlich als Rechtseinbieger, Linkseinbiegen auf die Staatsstraße ist mittels Beschilderung (Abstimmung und Anordnung durch Verkehrsbehörde) und Dreiecksinsel zu verhindern,
- c) Zufahrt nur für die dem Aldi- Markt sowie dem Fachmarkt zugeordnete Stellplatzanlage,
- d) keine Zufahrt für LKW,
- e) keine Zufahrt zu den Stellplätzen für die Sportanlagen,
- f) keine befahrbare Anbindung an die Straße „Am Sportplatz“.
- g) Die Anfahrtsicht für einbiegende Fahrzeuge auf die St 3308 ist mittels Sichtdreiecken nachzuweisen.

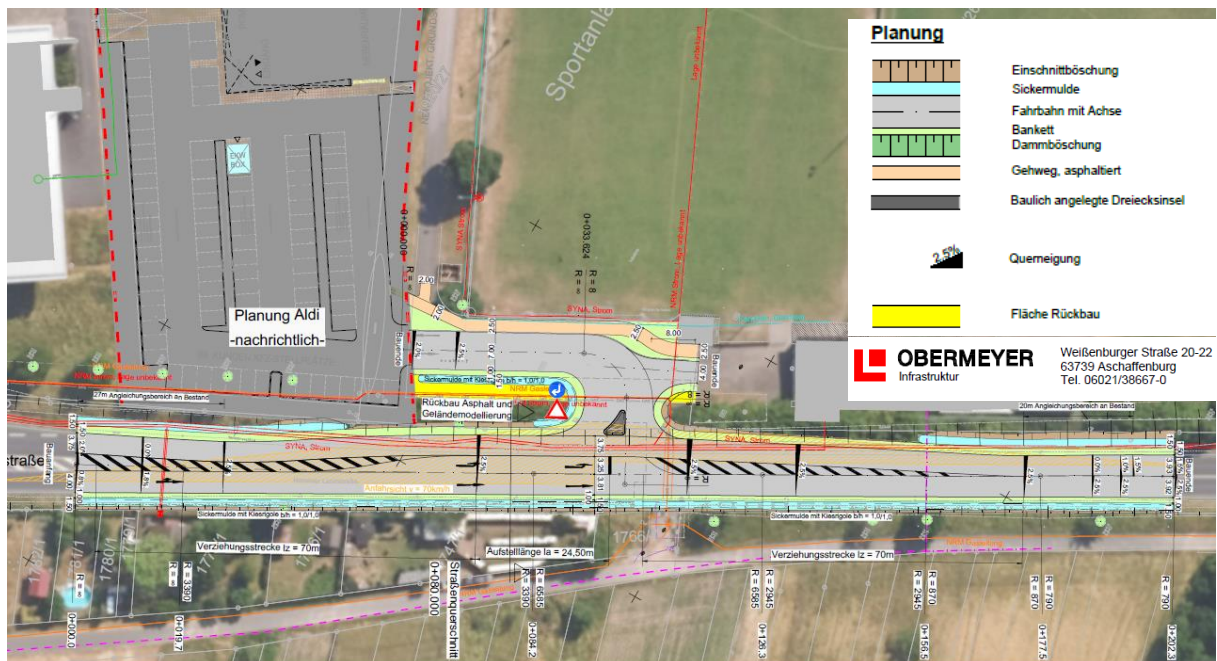
Ebenso ist eine Fremdnutzung des Parkplatzes durch LKW-Parken am Wochenende auszuschließen.

Die Erschließungsplanung wird durch das Ingenieurbüro OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, erstellt.

Die o.a. Vorgaben sind bei der Gestaltung der Verkehrsfläche zu beachten. Das Befahren von LKWs ist ggf. mittels Beschilderung (Abstimmung und Anordnung durch Verkehrsbehörde) am Beginn der Zufahrt zu untersagen. Inwieweit eine Höhenkontrolle das Befahren von LKWs verhindern könnte, ist zu prüfen und mit der Gemeinde bzw. dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

[Die Planung der Zufahrt entspricht der regelrechten Planung von Knotenpunkten in Abhängigkeit der vorliegenden Entwurfsklassen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen \(RAL\). Die zu verknüpfenden Straßen sind gemäß den Vorgaben der RAL im rechten Winkel ausgerichtet \(vgl. RAL-Abschnitt 6.2.4\). Die Befahrbarkeit 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.](#)





mit staatlichem Bauamt abgestimmter Entwurf für die Zufahrt zum Aldi-Markt  
(Planung: Obermeyer Infrastruktur, Planungsstand 01.02.2024)

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine sichere Querung der Staatsstraße im Bereich des Kreisverkehrsplatzes an der Lindighalle möglich. Anschließend ist die Anbindung des Marktes über den bestehenden Rad- und Fußweg gesichert. Von Norden ist vom Vorplatz der Lindighalle ein direkter Zugang zu den Märkten gewährleistet. In diesem Bereich ist die Anordnung von Fahrradstellplätzen vorgesehen.

Auch von Süden ist von der Stellplatzanlage des Vereins ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer möglich.

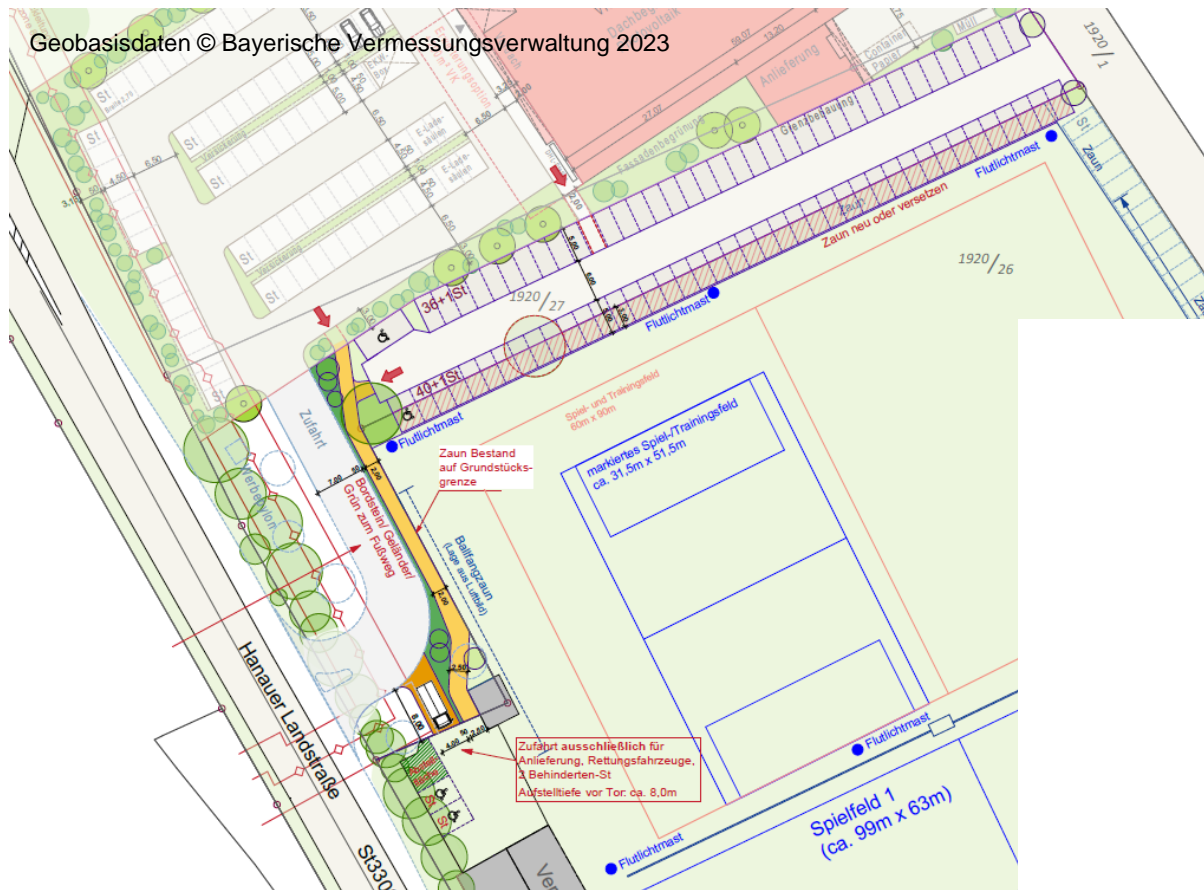
Die Planung der OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG mit Planstand vom 01.02.2024 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

### 5.3.2 Zufahrt, Fußweg und Stellplätze Vereinsgelände

Da zur Errichtung der Gebäude und Stellplatzanlage sowie Eingrünung auf der Parzelle 1920/28 nicht ausreichend Fläche zur Verfügung stand, muss eine Teilfläche der Parzelle 1920/27 in Anspruch genommen werden. Auch die neugeplante Zufahrt zum Nahversorger von der Hanauer Landstraße aus verläuft über diese Parzelle. Im vorhergehenden Abschnitt wurden die Rahmenbedingungen dargestellt, weshalb eine Anordnung der Zufahrt nur an dieser Stelle möglich ist.

Die von der Planung betroffenen Flächen werden aktuell als Stellplätze und Zufahrt zum Vereinsgelände des Fußballvereins **SV Germania 1912 Dettingen** genutzt. Durch die Planung entfallen Stellplätze für die Vereinsnutzung und es wird eine Änderung des Zugangs und der Zufahrt zum Vereinsgelände erforderlich. Derzeit wird das Vereinsgelände über die bestehende Stellplatzanlage erschlossen. Die Anfahrt ist bis ans Tor des Vereinsgeländes möglich. Eine direkte Zufahrt zum Vereinsgelände von der Hanauer Landstraße aus wird aufgrund der Auflagen des staatlichen Bauamts nur zur Anlieferung/ Anfahrt für Handwerker und für Rettungsfahrzeuge sowie ggf. zum Anfahren zweier Behindertenstellplätze möglich sein. Die Stellplätze für die Sportanlagennutzung sind weiterhin ausschließlich von der Straße „Am Sportplatz“ anfahrbar. Eine Verbindung zur Hanauer Landstraße hin wird nicht hergestellt.

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.



Lageplan mit Vorzugsvariante Erschließung und Stellplatzlösung Verein (ohne Maßstab)

Zur Umsetzung soll die Variante kommen, die den geringsten Eingriff in das Vereinsgelände verursacht und durch Neuorganisation der Stellplatzanlage den Erhalt der überwiegenden Anzahl der Stellplätze ermöglicht:

#### 1) Zufahrt zum Aldi-Markt/ Fußwegführung

Von der Stellplatzanlage bzw. dem Aldi-Parkplatz ist ein sicherer Fußweg für die Vereinsmitglieder von der Stellplatzanlage zum Vereinsgelände herzustellen. Da der bestehende Zaun (+ Ballfangzaun) zum Vereinsgelände erhalten bleiben soll und Varianten zur Führung der Fußgänger über das Vereinsgelände abgelehnt wurden, steht nur eine 2,5m breite Fläche für die Wegführung zur Verfügung. In einem ersten Gestaltungsentwurf wurde die Fläche in einen 50cm breiten Trennstreifen mit Bordstein und Geländer als Abgrenzung zur Zufahrt und einen 2,0m breiten Gehweg aufgeteilt. Der Gehweg soll sobald möglich im südlichen Bereich auf eine Breite von min. 2,50m aufgeweitet werden (siehe Plandarstellung).

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung wurde ersichtlich, dass ein Geländer zur Gewährleistung der Sicherheit nicht erforderlich ist und eher ein Hindernis darstellt, eine Grünfläche kann auf diesem schmalen Streifen nicht dauerhaft hergestellt und unterhalten werden. 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.

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.

Aus Sicht der Verkehrssicherheit sind durch die Trennung der Verkehrsarten (motorisierter Verkehr und Fußgängerverkehr) und die Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich der Zufahrt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Zum Vereinsgelände erfolgt die Zufahrt von der Hanauer Straße aus zur Anlieferung sowie für Rettungsfahrzeuge über eine Zufahrt mit einer mindestens 8,0m tiefen Aufstellzone vor dem Tor. Das ermöglicht zufahrenden Fahrzeugen ein kurzfristiges Aufstellen vor dem Tor zur Öffnung des Tors, ohne dass dies Auswirkungen auf den laufenden Verkehr im Bereich der Zufahrt zum Aldi-Markt hat. Diese Fläche ist weder zum Parken noch zum Rangieren gedacht. Aufstellen und Wenden für Anlieferung und Rettungsfahrzeuge ist auf dem Vereinsgelände möglich.

## 2) Stellplatzanlage

Um auf der verbleibenden Fläche Stellplätze in Senkrechtaufstellung zu ermöglichen, muss ein 3,0m breiter Streifen vom Vereinsgelände in Anspruch genommen werden. Damit wird die Anordnung von Stellplätzen mit einer Abmessung von 2,5m x 5,0m sowie eine Fahrgasse von 6,0m (Mindestbreite) ermöglicht. Der bestehende Zaun kann versetzt werden, die bestehende Flutlichtanlage bleibt unberührt.

Es können 76 Stellplätze (St) und 2 behindertengerechte St angeordnet werden. Weitere Stellplätze stehen entlang der Straße „Am Sportplatz“ sowie auch vor der Lindighalle und bei Veranstaltungen der Gemeinde bzw. Vereinen an Sonntagen zusätzlich auf der Stellplatzanlage des Aldi-Markts zur Verfügung.

Damit ist die Erschließung und der ruhende Verkehr für die Nutzung des Vereinsgeländes sichergestellt. Während der Bauarbeiten ist die Zugänglichkeit des Vereinsgeländes eingeschränkt. Die Anlieferung und Baustellenzufahrt soll vom Parkplatz der Lindighalle aus erfolgen. Die Erschließung des Geländes bleibt über die bestehende Stellplatzanlage weiter möglich. Vorübergehend könnte der Zugang zum Vereinsgelände direkt von der Straße „Am Sportplatz“ oder von der Stellplatzanlage aus durch Anordnung eines Tors in der bestehenden Zaunanlage sichergestellt werden.

## 6. Durchführungsvertrag

Mit dem Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Durchführung des Vorhabens und zur Durchführungsfrist (Bauverpflichtung) sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger getroffen. Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, aber Voraussetzung für dessen Beschluss.

Das Bauvorhaben wird von der Firma ALDI SÜD Immobilienverwaltungs- GmbH & Co. oHG mit Sitz in Rastatt - im Weiteren Vorhabenträger genannt - umgesetzt.

Eigentümerin der betroffenen Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1920/27 und 1920/28 in der Gemarkung Dettingen wird die ALDI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Mülheim an der Ruhr. Die Regelungen dazu werden in einem gesonderten Vertrag getroffen.

Grundlage des Bebauungsplans sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhabens- und Erschließungsplan, die Artenschutzrechtliche Vorprüfung, die Planungskostenvereinbarung zwischen Gemeinde und Vorhabensträger.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu Folgendem:

- Herstellung der Infrastruktur  
Herstellung der Erschließung des Marktes einschließlich Anpassung der Straßenzufahrt im Bereich der Hanauer Landstraße entsprechend der mit dem staatlichen Bauamt abgestimmten Planung (Planung: Obermeyer Infrastruktur) und in Abstimmung mit der Gemeinde inkl. Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.



- **Durchführungsfristen/ Bauverpflichtung**  
Einreichung des Bauantrags innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, Baubeginn spätestens innerhalb von drei Jahren nach Baugenehmigung und Baufreigabe und Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens innerhalb von zwei Jahren.
- **Vorhaben**  
Umsetzung des Vorhabens entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des mit der Gemeinde abgestimmten Planungskonzepts des Büros IB Baunach & Partner, Helmstadt unter Berücksichtigung der in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgelegten Sortimentsstruktur.
- **Freianlagen/ Stellplatzanlage**  
Unentgeltliche Mitbenutzung der dem Nahversorger zugeordneten Stellplätze für Besucher von gemeindliche Veranstaltungen bzw. von der Gemeinde genehmigte Veranstaltungen von Vereinen mit Sitz in Karlstein außerhalb der Geschäftszeiten (frühestens eine Stunde nach Schließung bis spätestens eine Stunde vor Öffnung der Märkte). Die Termine für die Nutzung sind rechtzeitig durch die Gemeinde mit dem Vorhabenträger abzustimmen.  
Die Anlieferung von Waren muss jederzeit sichergestellt werden.  
Im Rahmen dieser Nutzung entstandene Schäden oder Müll/ Verunreinigungen im Rahmen dieser Nutzungen sind durch die Gemeinde zu beseitigen.
- **Werbeanlagen**  
Umsetzung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans, Ausschluss von Fremdwerbung.
- **Umwelt- und Naturschutz/ Artenschutz**  
Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) auf eigene Kosten sowie Kostenübernahme für die Artenschutzfachliche Potentialanalyse einschließlich der ggf. erforderlichen ökologischen Baubegleitung.
- **Paketverteilerstation**  
Aldi bemüht sich um die Errichtung einer Paketverteilerstation durch die DHL.

## **7. Fachplanungen und Gutachten**

### 7.1 Artenschutz

Vom Büro Ökologie und Stadtentwicklung Peter C. Beck, Darmstadt wurde mit Datum vom 06.09.2022 eine Artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet.

Aus diesem geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext *kursiv*):

#### *7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung*

*Schwerpunkt und Ziel dieses Gutachtens ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG vereinbar ist. Dabei ist zu ermitteln, ob vorhabenbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die dort genannten Verbotstatbestände fallen. Sollte dies der Fall sein, so ist für die relevanten Arten zu prüfen, ob diese mittels entsprechender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. vollständig kompensiert werden können, und/oder die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG gegeben sind.*

#### *7.1.2 Methodisches Vorgehen*

*Das methodische Vorgehen beschränkte sich, nicht zuletzt aufgrund der jahresspezifischen Einschränkungen, auf eine artenschutzfachliche Potentialanalyse. In diesem Rahmen wird das potentiell betroffene Artenspektrum ermittelt und anhand der Ergebnisse der Datenrecherche verifiziert.*

*Gleichzeitig werden die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte und damit der Umfang der zu erwartenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt sowie Aussagen über die voraussichtliche artenschutzrechtliche Zulässigkeit getroffen.*

### 7.1.3. Bestandsaufnahme (Zusammenfassung)

- Bolzplatz (vertrocknete Rasenfläche)
- Südliche Gehölzreihe: verwachsene Hainbuchen mit nur geringem Habitatpotential
- Einzelbäume (vertrocknete Eberesche, Kirsche) zur Hanauer Landstraße (nördlicher Bereich) mit eingeschränktem Habitatpotential für die Klasse der Vögel sowie Artengruppe der baumbezogenen Fledermausarten
- Baumreihe zur Hanauer Landstraße (südlicher Bereich (außerhalb Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans)) aus Großbäumen wie z.B. Walnuss mit hochwertigen Baumhöhlen und damit höherem Habitatpotential.

*Hier sollte zumindest geprüft werden, ob die relevanten Großbäume in das Planvorhaben integriert werden können*

### 7.1.4 Habitatpotential und Bewertung

#### **Vögel**

##### Gehölzfrei- und Bodenbrüter

*Innerhalb des Planungsgebietes wurden Amseln, Schwalben sowie ein Rotmilan im Nahrungssuchflug nachgewiesen. Darüber hinaus wurde in den angrenzenden Bereichen (Sportplatz) mehrere Bachstelzen bei der Nahrungssuche beobachtet.*

*Neben den faktisch nachgewiesenen Arten lässt die Vegetation im Plangebiet auf eine potentielle Nutzung durch die Gilde der Gehölzfrei- und Bodenbrüter schließen, ein Vorkommen von Bodenbrütern ist hingegen praktisch auszuschließen. Trotz aktuell fehlender Nachweise ist in den Gehölzen der Randbereiche (insbesondere innerhalb der südwestlichen Gehölzreihe) die Neuanlage von Neststandorten der Gehölzfrei- und Bodenbrüter zu erwarten. Folglich ist bei dieser beiden Vogelgilde von einer potentiellen Nutzung in einem der Folgejahre und somit einer potentiellen 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 beschränken sich die potentiell geeigneten Habitatbäume vornehmlich auf die südwestliche Gehölzreihe. Dennoch kann aufgrund der bestehenden Belaubung nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass singuläre Höhlenstrukturen innerhalb der südlichen Baumreihe bestehen.*

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

#### **Fledermäuse**

*Innerhalb der Baumhöhlenkartierung konnten insbesondere im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze (im Bereich der Hanauer Landstraße) geeignete Höhlenstrukturen mit entsprechendem Habitatpotential für die baumbezogenen Fledermausarten nachgewiesen werden. Hinweise auf eine faktische Nutzung ergeben sich anhand der vorliegenden Ergebnisse jedoch nicht.*

*Gerade aufgrund der räumlichen Nähe zu Gewässerstrukturen und der daraus resultierenden Nutzungswahrscheinlichkeit, sollte versucht werden diese Baumreihe z. T. in das Bauvorhaben zu integrieren bzw. zu erhalten. Insbesondere, da dieser Bereich das einzige hochwertige Quartierpotential innerhalb der geplanten Eingriffsfläche sowie der angrenzenden Bereiche repräsentiert.*

*Die singulären Strukturen am südwestlichen Rand verfügen hingegen nur über eine eingeschränkte Eignung für diese Artengruppe.*

*Unabhängig von dem empfohlenen Erhalt von Teilen der südöstlichen Baumreihe 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.*

### **Reptilien**

*Aufgrund der eingeschränkten Habitatpotentials, der isolierten Lage innerhalb des Industriegebietes, dem Fehlen essentieller Teilhabitate (insbesondere grabbares Sediment) sowie dem vollständigen Fehlen von artspezifischen Nachweisen 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.*

## **7.1 5 Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **Vögel**

#### **V-1: 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.*

#### **A-1: Installation künstlicher Nisthilfen**

*Aufgrund dessen, dass mit der Überplanung des Grundstückes der unvermeidbare Verlust von natürlichen Höhlenstrukturen einhergeht und potentielle Revierzentren betroffen sind, sind artgruppenspezifische, künstliche Nisthilfen an bestehenden Strukturen innerhalb des Plangebietes oder den angrenzenden Bereichen anzubringen.*

*Art und Anzahl der künstlichen Nisthilfen sind in Abhängigkeit zu dem verloren natürlichen Inventar (Anzahl der faktisch betroffenen Höhlenbäume) zu wählen und an Strukturen innerhalb bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes anzubringen.*

#### **E-A-1: 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 Gehölzfreibrüter auch ohne weitere Maßnahmen gewährleistet bleibt (Ausweichhabitate stehen innerhalb der artspezifischen Aktionspotentiale in ausreichendem Maße zur Verfügung), kann auf diesem Weg ein einfacher Beitrag zur Förderung der lokalen Avifauna geleistet werden.*

### **Fledermäuse**

#### **V-2: Kontrolle und Verschluss der potentiellen Quartiere**

*Vor Beginn der Rodungsarbeiten sollte eine Sicht-Prüfung der Eingriffsflächen erfolgen, um neu entstandene Quartierstrukturen sowie solche Strukturen berücksichtigen zu können, die innerhalb der vollen Belaubung nicht zu identifizieren waren.*

*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.*

#### **V-3: Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen**



• *Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen) ist auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken, wobei der Fällung der potentiellen 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.*

#### **A-2:** Schaffung von Ersatzquartieren

*Zum Ausgleich des Verlustes potentiell 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.*

#### **E-A-2:** 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.*

#### 7.1.6 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 Potentialanalyse schließt Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs, in denen die Erschließungsmaßnahmen geplant sind, mit ein.

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

## 7.2 Geotechnische Erkundung

Vom Ingenieurbüro Baugrund und Umweltconsult Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr, wurde mit Datum vom 16.05.2023 ein Baugrundgutachten erarbeitet, um den Schichtenaufbau im Gelände, die Grundwassersituation sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen.

Aus diesem geht zusammengefasst Folgendes hervor (Originaltext kursiv):

#### Baugrundverhältnisse

*Nach den Erkundungsergebnissen ist folgender bewertungsrelevanter Untergrund zu berücksichtigen:*

- *Gebäudebereich – RKS 759-1 bis RKS 759-6*

*Das Trag-/Setzungsverhalten der angetroffenen Bodenabfolge ist in dem hangenden Profilabschnitt zwischen 2 -3,5 m u. GOK auf Grund teils deutlicher Auflockerungen als ungenügend bis allenfalls mäßig gut einzustufen. Erst mit Übergang in mindestens mitteldicht gelagerte Sande bzw. Kiese/Sande ist ein ausreichend gutes Trag- und unkritisches Setzungsverhalten zuzuordnen.*

- *Parkplatzfläche – RKS 759-7 bis RKS 759-9*

*Als Hangendschichtglied der Bodenabfolge wurden analog anstehende (RKS 759-8) bzw. aufgefüllte (RKS 759-7/RKS 759-9) Oberbodendecklagen (Bodengruppen n. DIN 18196: OH/A-OH) in Stärken zwischen ca. 0,30 – 0,50 m detektiert.*

*Im direkten Unterlager folgen ca. 0,50 m bis 1,30 m starke Auffüllungen (Bodengruppe n. DIN 18196: A) in Form sandig-kiesiger, teils verlehmtter Sande und Kiese mit teils geringen Bauschuttbeimengungen/-resten.*

*Unter den Auffüllungen setzen dominierend enggestufte, wechselnd verlehmtte Mittel- / Feinsande in Stärken zwischen 0,8 - 1,3 m ein (Bodengruppen n. DIN 18196: SE/SU, horizontweise SU\*).*

*Ab ca. 1,9 bis 2,6 m u. GOK (entspricht 108,74 - 109,52 NN+m) folgen die zunehmend sandig-kiesigen Bildungen (Bodengruppen n. DIN 18196: GW/SW).*

*Die organoleptische Prüfung ließ keine Auffälligkeiten erkennen.*

#### Hydrogeologische Verhältnisse

*Bei den Aufschlussarbeiten am 03.+04.04.2023 wurde mit Aufschlusstiefen der Rammkernsondierungen von 5 m in keiner der Positionen Grundwasser erschlossen.*

*Entsprechend der bestehenden Umfeldnutzungen/Bebauungen wird vorbehaltlich ergänzender planseitiger Recherchen abgeschätzt, dass für das Bauvorhaben keine gesonderte Grundwasserproblematik besteht, die das Projekt im Endzustand tangiert/ beeinträchtigt.*

Weiterhin sind Ausführungen zu

- Baustellenerschließung und Vorbereitung
  - Gründungsempfehlungen
  - Böschungen/ Aushub
  - Wasserhaltung
  - Bauwerksabdichtung
  - Verkehrsflächen
  - Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
  - Abfalltechnische Deklarationsuntersuchungen
- enthalten.

#### Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

*Nach den geführten Vorabstimmungen sollen im Zuge der Neubebauung anfallende Niederschlagswässer über Versickerungsmulden, Rigolen bzw. über die Fläche zur Versickerung gebracht werden.*

*Im Hinblick auf die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, sind die Untergrundverhältnisse auf Basis der vorliegenden Erkundungsbefunde aus 04/2023 (siehe u.a. Profilschnitte der Rammkernsondierungen RKS 759-1 bis RKS 759-9) mit oberflächennah anstehenden rolligen, enggestuften, teils schwach verlehmtten Sanden (Bodengruppen. DIN 18196: SE, teils SE/SU), die tieferreichend in Sande/Kiese (Bodengruppe n. DIN 18196: SW/GW] übergehen, als günstig einzustufen.*

*Für die anstehenden enggestuften Sande können – vorbehaltlich ergänzender Untersuchungen – für Vorbemessungen Durchlässigkeitsbeiwerte gemäß DIN 18130 im Bereich von abgeschätzt  $k_f \approx 1 \times 10^{-5}$  m/s angesetzt werden. Bei Erschließung weitgestufter Sande/Kiese kann ein  $k_f$  – Wert von  $\approx 5 \times 10^{-4}$  m/s abgeschätzt werden. Präzisierungen der Untergrunddurchlässigkeiten können im Bedarfsfall über ergänzende Feldversuche (z.B. offene Schurfversickerungen) erfolgen.*

*Bei Versickerung über die belebte Bodenzone in Mulden ist ergänzend der Durchlässigkeitsbeiwert des einzubringenden Oberbodensubstrates zu berücksichtigen.*

*Nach vorliegenden Daten wurde in 04/2023 (Feuchtwetterabfluss) im Baufeldbereich bei Erkundungstiefen von 5,0 m [entspricht bei Geländehöhen um ca. 111,50 NN+m Teufen von ca. 106,50 NN+m] kein Grundwasser angeschnitten.*

*Bezugnehmend auf das Arbeitsblatt DWA-A 138, das für Versickerungsanlagen Lockergesteinsuntergründe im k-Wertbereich  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s vorgibt, sind somit ausreichende Untergrundverhältnisse gewährleistet.*

Entsprechend der angesetzten Randbedingungen kann aus hydraulischer Sicht eine dezentrale Versickerung, z.B. durch Flächenversickerung, flach ausgebildete Muldensysteme oder Rigolen – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung – vorgesehen werden. Im Hinblick auf eine qualitative Bewertung zur Beurteilung und Behandlung des Regenwetterabflusses wird auf die Handlungsempfehlungen im vorgenannten Regelwerk sowie dem Merkblatt ATV-DVWK M 153 verwiesen.

Demnach ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers über Mulden oder Rigolen möglich.

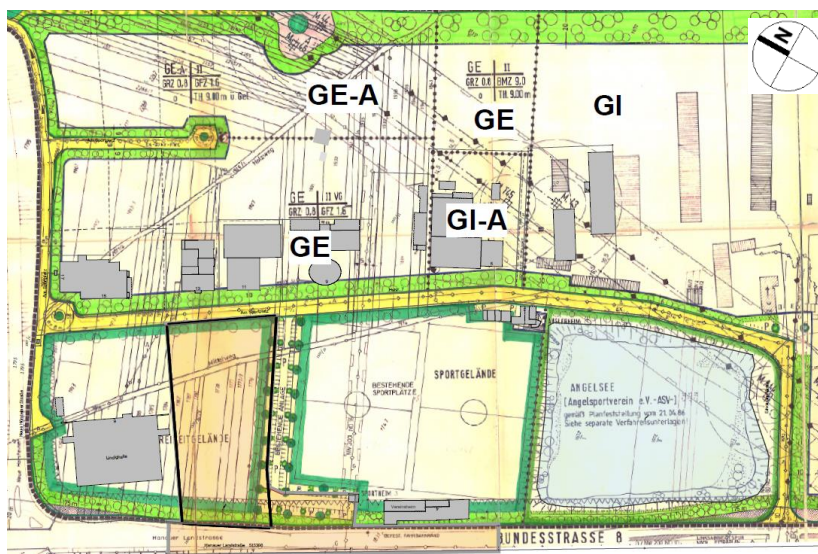
Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

### 7.3. Immissionsschutz

Im Umfeld des geplanten Nahversorgerstandorts befinden sich keine aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schützenswerten Nutzungen:

- Sport- und Veranstaltungshalle „Lindighalle“ mit Stellplatzanlage,
- Sportgelände (Fußballverein) mit Stellplatzanlage und Spielfeldern,
- Gewerbegebiet.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet östlich der B8“ liegt dem Plangebiet das Gewerbegebiet direkt gegenüber, östlich davon in einem Abstand von ca. 120m (Geltungsbereichsgrenze zu Grenze des Gebiets) grenzt ein abgestuftes Gewerbegebiet (GE<sub>A</sub>) an. In südliche Richtung folgen nach dem Gewerbegebiet ein abgestuftes Industriegebiet sowie daran anschließend ein Industriegebiet. **Beim GE- und GE<sub>A</sub>-Gebiet wird ein Nachtzeitbetrieb zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr ausgeschlossen.**



Auszug aus dem Urplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs und der angrenzenden Art der Nutzung  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Für die Gebiete sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

GE	tags 65dB(A)/m <sup>2</sup> , kein Nachtwert
GE <sub>A</sub>	tags 60dB(A)/m <sup>2</sup> , kein Nachtwert
GI	tags 65dB(A)/m <sup>2</sup> , nachts 50dB(A)/m <sup>2</sup> .

Aufgrund dieser Vorgaben ist davon auszugehen, dass durch Ansiedlung der geplanten Nutzung keine immissionsschutzrechtlichen Probleme entstehen. Auf die Eingrenzung von Zeiten für die Anlieferung der Märkte wird verzichtet.

Um Beeinträchtigungen im benachbarten Gewerbebetrieb zu vermeiden, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass im Plangebiet die Immissionsrichtwerte wie im benachbarten Gewerbegebiet zu beachten sind.

Festgesetzt wird:

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 (Spitzenpegel).

## 8. Verkehrliche Erschließung

Da die Zufahrt von einer Staatsstraße aus erfolgt, wird die Planung der Zufahrt nach den Vorgaben des staatlichen Bauamts umgesetzt.

Die Anbindung des Plangebiets an die St 3308 erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße (detaillierte Beschreibung siehe Nr. 5.3.1). Aufgrund der Anlage einer separaten Linksabbiegespur für das Abbiegen in Richtung Supermarkt waren auch Eingriffe im Bereich der St 3308 erforderlich. Die Erschließungsstraße wird direkt bis an den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans geführt. Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Die Verkehrsflächen wurden im Rahmen dieser Möglichkeiten in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als Straßenbegleitgrün/ Bankett inklusive Versickerungseinrichtungen und Böschungen festgesetzt.

Die Planung wurde durch das Verkehrsplanungsbüro Obermeyer Infrastruktur GmbH und Co. KG mit der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem Staatlichen Bauamt und den erforderlichen Fachstellen abgestimmt. Der den Festsetzungen im Bebauungsplan zugrunde gelegte Planstand vom 01.02.2024 wurde dem Staatlichen Bauamt zur Prüfung der Entwurfsplanung vorgelegt.

Die Erschließung des Plangebiets ist damit sichergestellt.

Unter 5.3. wird die geplante Erschließung dargestellt und detailliert beschrieben. Regelungen zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger werden im Durchführungsvertrag getroffen (siehe 6.).

Planungen zu verkehrsregelnden und verkehrssichernden Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern erfolgen auf Ebene der Straßenplanung in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt bzw. der Unteren Straßenverkehrsbehörde.

Mit Ausnahme der geplanten Zufahrt wird von der Hanauer Landstraße (St 3308) ein Zu- und Abfahrtsverbot gemäß Art. 19 BayStrWG zu oder von privaten Grundstücken festgesetzt.

Die Bauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG und die Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 BayStrWG sind zu beachten. Anlagen/Nutzungen innerhalb der Anbauverbotszone der St3308 bedürfen der Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsbehörde.

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Trink – und Löschwasser

#### Löschwasser

Die erforderliche Trink- und Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden. In unmittelbarer Nähe zum Plangrundstück befinden sich in der Straße „Am Sportplatz“ zwei Hydranten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes im Rahmen der Baueingabe.

#### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Die erforderliche Wasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.

Innerhalb des geplanten Baufelds für die Errichtung der Märkte verläuft die Trinkwasserversorgungsleitung, die zur Lindighalle führt. Diese Leitung ist auf Kosten des Vorhabenträgers zu verlegen.



## 9.2. Schmutzwasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

In der Straße „Am Sportplatz“ verläuft ein Mischwasserkanal DN 1100. Das Bauvorhaben kann an diesen Kanal angeschlossen werden. Es ist mit einem geringen bis mäßigen Schmutzwasseraufkommen zu rechnen, das der Kanal aufnehmen kann. Die Ableitung des Schmutzwassers ist sichergestellt.

## 9.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird im Gemeindegebiet über den Mischwassersammler abgeleitet.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 5 Abs. 1 WHG fordert eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers und eine Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses.

Diesen Grundsätzen wird durch die Nutzung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Rechnung getragen.

Das Bodengutachten hat ergeben, dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers über Mulden und Rigolen möglich ist.

### Stellplätze und Zufahrten

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege und Platzflächen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. **Dies soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.**

Voraussichtlich wird aufgrund der Geländesituation die Ableitung des Oberflächenwassers von der Stellplatzanlage nicht nur in die geplanten Versickerungsmulden innerhalb der Stellplatzanlage, sondern auch in die festgesetzten Flächen für die Randeingrünung erforderlich. Eine Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt hat ergeben, dass die breitflächige und ungesammelte Einleitung in die Grünfläche nicht genehmigungspflichtig und daher zulässig ist.

**In der Planzeichnung werden Flächen die Versickerung in Mulden/ Rigolen sowie flächenhafte Versickerung in Grünflächen festgesetzt.**

Daneben sei darauf hingewiesen, dass in den technischen Richtlinien immer noch formuliert wird, dass Versickerungsmulden als technische Bauwerke nicht zu bepflanzen sind. Forschungsergebnisse und Publikationen zeigen, dass eine Bepflanzung von Versickerungsmulden machbar ist und Synergieeffekte erzeugt.

(<https://www.lwg.bayern.de/landespflge/gartendokumente/fachartikel/228817/index.php>).

Im Bebauungsplan wird der Hinweis zur Freihaltung von Anlagen zur Versickerung u.a. von Bepflanzung ebenso aufgeführt. Auf Flächen zur flächenhaften Versickerung ist jedoch eine Bepflanzung zulässig.

### Dachentwässerung

Zur Entlastung des Mischwasserkanals sowie zur Umsetzung der Vorgaben der ortsnahen Versickerung bzw. Verwendung des Regenwassers werden folgende Festsetzungen getroffen:

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Mulden/ Rigolen zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und zur Brauchwassernutzung bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Um das Wasser ohne Vorbehandlung versickern oder weiterverwenden zu können, wird festgesetzt, dass Dachflächen nicht mit Eindeckungen versehen werden dürfen, die eine Lösung

von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

Zur Verminderung des Regenwasserabflusses (und Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes) wird zudem festgesetzt, dass geeignete Dachflächen, die nicht mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden, mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen sind.

Dachflächenbegrünung trägt nachgewiesenermaßen zur Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung bei.

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Entwässerung der Verkehrsflächen ist über freie Entwässerung in Mulden vorgesehen. Auf eine differenzierte Darstellung im Bebauungsplan innerhalb des Straßenbegleitgrüns wird verzichtet. Die dafür vorgesehenen Flächen gehen aus der in der Anlage beiliegenden Verkehrsplanung hervor.

#### 9.4. Sonstige Versorgungsleitungen

##### Gas-Hochdruckleitung DN 300 der Mainova AG/ NRM-Netzdienste GmbH

Parallel zur Hanauer Landstraße verläuft im Geltungsbereich die Gashochdruckleitung HD-0227 PN16 DN300 der Mainova AG/ NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH mit einer Schutzzone 4,0m beiderseits der Leitungssachse. Zur rechtlichen Sicherung der Trasse wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Leitungsschutzvorschriften der Betreiber sind zu berücksichtigen. Bei Bepflanzungen im Bereich der Leitungen ist die aktuelle Version des DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass jegliche Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens gegenüber der NRM anzeigespflichtig sind. 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. Bestandsunterlagen sind online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft> zu erhalten. Des Weiteren wird auf die zu beachtenden Normen und Arbeitsblätter hingewiesen. Die Straßenplanung erfolgt in Abstimmung mit NRM/Mainova.

Zur Klärung der Höhenlage der Leitung sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und der Bauverwaltung Anfang März 2024 Suchschlitzen durchgeführt worden.

Nach aktuellem Planungsstand sind im Bereich der geplanten Erschließung Umlegungen an der bestehenden Gasleitung erforderlich. Die Kosten werden zu Lasten des Verursachers verrechnet.

##### Anschlussleitungen Lindighalle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen die Gasversorgungsleitung der Syna-GmbH sowie die Stromversorgungsleitung der Syna GmbH für die Lindighalle. Die Leitungen verlaufen außerhalb des Baufeldes für die Errichtung der Gebäude. Zur rechtlichen Sicherung der Trassen wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Leitungsschutzvorschriften der Betreiber sind zu berücksichtigen.

## 10. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Der Planbereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO festgesetzt.

Die Zulässigkeit der Nutzungen wird wie folgt geregelt:

Zulässig sind:

- ein Discount-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200m.
  - Max. 20% der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters sind für Randsortimente wie z.B. Haushaltswaren, Geschenkartikel, Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Pflanzen/ Gartenbedarf möglich.
- Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume sind zulässig, sofern diese in

unmittelbarem Zusammenhang zu dem Lebensmittel-Discounters stehen

- ein Fachmarkt (Drogerie) mit einer Verkaufsfläche von max. 730m<sup>2</sup> sowie die mit diesem Markt in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume.

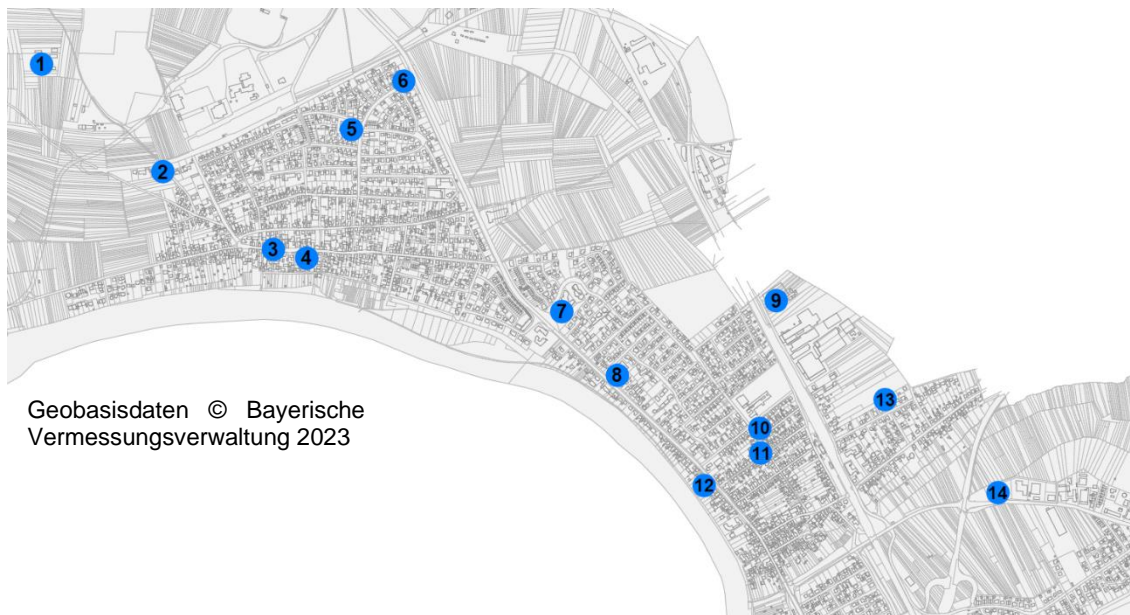
Die Ansiedlung dient der Nahversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs für die ortsansässige Bevölkerung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200m<sup>2</sup>. Gleichzeitig erfolgt eine Benennung des zulässigen Warensortiments und eine Begrenzung der Randsortimente, um zu anderen Anbietern im Gemeindegebiet und Umfeld keine Konkurrenzsituation herzustellen.

Der Neubau des Aldi-Marktes entspricht daher nicht der Art großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Mit der Ansiedlung soll die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung nach Schließung des bestehenden Nahversorgers Nah&Gut Ende Oktober 2023, der angekündigten Schließung des Norma-Marktes 2028 sichergestellt werden.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes schließt eine Versorgungslücke im Ort, da seit Schließung des Schlecker-Marktes kein derartiges Warenangebot im Gemeindegebiet vorhanden ist.

Folgende Übersichtskarte zeigt die vorhandenen Einzelhandelsangebote einschließlich ihrer Standorte in Karlstein a. Main (Stand September 2023):



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

- |                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| 1 Hofladen (Lebensmittel)     | 8 Norma (Schließung 2028)               |
| 2 Metzgerei Streit            | 9 Bikestore (Fahrradgeschäft)           |
| 3 Die Tulpe (Blumenladen)     | 10 Bioladen „gelbe Rübe“ (Lebensmittel) |
| 4 Bäckerei Schatz             | 11 Weltladen (Lebensmittel/ Kleidung)   |
| 5 Löwen-Apotheke              | 12 Bäckerei/ Konditorei Fischbach       |
| 6 Schnuberi (Babyausstattung) | 13 Nähzubereit (Stoffgeschäft)          |
| 7 ehem. Edeka Nah&Gut         | 14 ab-regio Computersysteme             |

Die bestehenden Geschäfte decken Sortimente ab, die durch einen Lebensmittelmarkt nicht berührt werden. Die Aufstellung macht deutlich, dass ein Bedarf zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes besteht und für die bestehenden Einzelhandelsangebote keine Konkurrenz entsteht. Zudem handelt es sich um eine Standortverlagerung und nicht um eine Neuansiedlung.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

### 10.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Marktgebäude werden eingeschossig ausgebildet mit einer Attikahöhe von 5,70m über Fertigfußboden. Der Fertigfußboden liegt geringfügig über dem bestehenden Gelände.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit max. **118,80m** über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Wandhöhe von max. 6,80 über Oberkante Straße vor der Mittelachse des Gebäudes (112,00 m über NHN), d.h. es sind ca. 1,0 m „Puffer“ für ggf. abweichende Konstruktionen o.ä. enthalten.

### 10.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,85 festgesetzt. Der Orientierungswert für Sonstige Sondergebiete von 0,8 wird damit leicht überschritten. Aufgrund der geringen Grundstücksfläche wird diese Überschreitung erforderlich, um alle für die Nutzung der Märkte erforderlichen Anlagen unterbringen zu können. Durch Festsetzung von Vorgaben zur Versickerung, Eingrünung, Fassadenbegrünung und Dachflächenbegrünung (siehe weitere Erläuterungen) wird diese geringfügige Überschreitung kompensiert.

### 10.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, um Gebäudelängen von über 50m zuzulassen. Geplant ist aktuell die Umsetzung einer Marktgröße mit einer Verkaufsfläche von 1000m<sup>2</sup> sowie eine optionale Erweiterung auf 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Baukörper für den Markt mit 1.000m<sup>2</sup> inkl. Fachmarkt hat Abmessungen von ca. 50m x 60m.

Um eine Erweiterung zu ermöglichen, wird die Baugrenze im Bereich des geplanten Aldi-Markts so gefasst, dass die Fläche für die Erweiterung innerhalb der Baugrenze liegt. Aus dem Gestaltungsplan bzw. Lageplan ist ersichtlich, dass diese Fläche gemäß der Hochbauplanung als Erschließungsfläche für die Stellplätze vorgesehen ist.

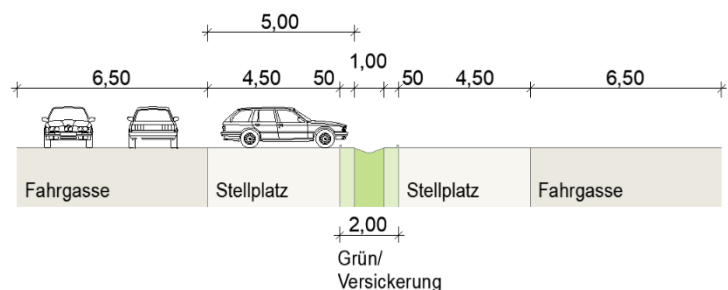
Der Vorhabenträger beabsichtigt die Aufstellung einer Paketverteilerstation im Bereich des Gebäudes. Es wird festgesetzt, dass diese nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden darf.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Aufstellung eines Containers zur Sammlung von Wertstoffen sowie die Anordnung von untergeordneten baulichen Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (z.B. Trafostation) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, um die Errichtung dieser Anlagen an den Stellen zu ermöglichen, in denen Sie erforderlich ist.

### 10.4 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Es werden Flächen festgesetzt, in denen die Anordnung von Stellplätzen zulässig ist. Innerhalb dieser Flächen werden die erforderlichen Versorgungseinrichtungen zugelassen.

Um die Flächenversiegelung zu reduzieren und den Anteil der unversiegelten Flächen zu erhöhen, wird die Gestaltung der Stellplatzanlage wie folgt festgesetzt: Die Tiefe der Pkw-Stellplätze beträgt 5,00m. Das Maß von 5,00m ergibt sich aus einer befestigten Fläche von 4,50m sowie einem nicht überfahrbaren Grünstreifen von 0,5m Länge (siehe Skizze). Zwischen den Stellplätzen ergibt sich damit insgesamt ein Grünstreifen in einer Breite von 2,0m.



Die Fläche für Fahrradstellplätze wird festgesetzt sowie die Anzahl der mindestens zu errichtenden Stellplätze, um auch für Fahrradfahrer optimale Einkaufsbedingungen zu bieten.

### 10.5. Verkehrsflächen (siehe auch 5.3 sowie 8)



In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die zur Erschließung erforderlichen Flächen einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche, öffentlicher Fußweg und Straßenbegleitgrün inkl. Flächen für Versickerungen und Böschungen festgesetzt. Zudem werden die freizuhaltenen Sichtflächen für die Anfahrtsicht bei 70km/h dargestellt und die Freihaltung der Flächen festgesetzt.

#### 10.6 Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge und Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Stellplatzflächen Anlagen für Ladeinfrastruktur (Ladestationen) für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom (PV-Anlagen) zulässig sind.

Konkretisierend wird festgesetzt, dass mindestens 2 Ladesäulen mit jeweils 2 Lademöglichkeiten für Elektroautos zu schaffen sind, um dem zunehmenden Bedarf gerecht zu werden.

Durch die Festsetzung wird ebenfalls ermöglicht, dass die Stellplatzanlage mit Photovoltaikmodulen überbaut werden kann. Die Umsetzung dieser Möglichkeit zur regenerativen Gewinnung von Strom ohne zusätzlichen Flächenverbrauch wäre wünschenswert.

#### 10.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach Norden und Süden sowie zur Hanauer Landstraße werden Flächen zur Eingrünung mit Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einer Mindesttiefe von 3,0m festgesetzt. Im Bereich des Gebäudes ist zudem eine Fassadenbegrünung für Flächen ohne Öffnungen ab einer Größe von 50m<sup>2</sup> umzusetzen.

Sofern Dachflächen nicht mit Photovoltaikanlagen belegt werden, ist die Begrünung der Dächer umzusetzen. Gem. BayBO Art. 44a ist ab 01.03.2023 ein Drittel der geeigneten Dachfläche mit PV-Modulen auszustatten. Der Anteil der mit Photovoltaik zu belegenden Fläche wird darüber hinaus nicht im Bebauungsplan geregelt, kann also auch mehr als 1/3 betragen. Die verbleibenden Dachflächen sind zu begrünen.

Die Pflanzlisten wurden mit der Ansprechpartnerin für Umwelt-, Natur- & Klimaschutz der Gemeinde Karlstein erarbeitet. Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll eine Mindesteingrünung für den neuen Marktstandort sichergestellt werden. Die Eingrünung bewirkt eine bessere Einfügung in die Umgebung, Verbesserung des Mikroklimas und schafft Lebensräume für Kleintiere und Insekten.

Zur Versickerung des Oberflächenwassers von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Platzflächen sowie von Dachflächen werden Regelungen zur Versickerung bzw. Sammlung in Zisternen und zur Nutzung als Brauchwasser getroffen.

#### Artenschutz

Auf Grundlage der Artenschutzfachlichen Potentialanalyse werden Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich getroffen (siehe auch 7. Fachplanungen und Gutachten, 7.1 Artenschutz):

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind demnach umzusetzen:

- V-1: Zeitliche Begrenzung von Gehölzfällungen,
- V-2: Kontrolle und Verschluss potentieller Quartiere für Fledermäuse.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde ergänzt um Vorgaben zum Lebensstätten- und Insektenschutz durch die Vermeidung von Streulicht (V-3). Die dort enthaltenen Vorgaben wurden in Abstimmung mit dem Planungsbüro (Bau-nach & Partner) angepasst.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

- A-1: Installation künstlicher Nisthilfen für Vögel,
- A-2: Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse,

- A-3: Integration von Fledermausquartieren in die neuen Gebäudestrukturen.

## 10.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

### 10.8.1 Webeanlagen

Werbeanlagen werden aus gestalterischen Gründen nur am Gebäude und nicht über Dach zugelassen.

Die Anordnung freistehender Werbeanlagen wird auf einen im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich bei der Zufahrt zur Stellplatzanlage beschränkt. Die Abmessungen dürfen eine Höhe von 7,50m sowie eine Breite von 2,40m nicht überschreiten. Dies entspricht einem Standard-Werbeaufsteller für Aldi-Märkte.

Daneben werden Vorgaben zur Beleuchtung der Werbeanlagen getroffen, um Störungen des Straßenverkehrs auf der Hanauer Landstraße zu vermeiden.

### 10.8.2 Einfriedungen

Falls neben der Eingrünung eine Einrichtung zum Abfangen von Bällen vom Fußballplatz erforderlich wird, wird die Errichtung eines Ballfangzaunes auf der Südseite des Plangebiets zugelassen.

### 10.8.3 Freiflächenplan

Es wird festgesetzt, dass dem Bauantrag oder dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung ein qualifizierter Freiflächenplan beizufügen aus dem die festgesetzten Vorgaben zu Anpflanzungen dargestellt sind.

Zur Sicherung der Umsetzung wird festgesetzt, dass die Bepflanzung bis spätestens ein Jahr nach Markteröffnung erfolgen muss. Durch die Vorgabe einer Abnahme vonseiten der Bauverwaltung soll gesichert werden, dass die Maßnahmen zum vereinbarten Zeitpunkt umgesetzt werden. Gleichzeitig wird die Regelung getroffen, dass die UNB zur Sicherstellung der Umsetzung der Anpflanzung und Eingrünung die Hinterlegung einer angemessenen Kautions fordern kann.

## 11. Anlagen

### Erschließungsplanung

Entwurf Verkehrsanbindung „Zufahrt Aldi-Markt Karlstein Dettingen“ - Entwurfsplanung, Obermeyer Infrastruktur GmbH und Co. KG ([Planfassung vom 01.02.2024](#))

### Grundriss, Schnitt, Ansichten und Lageplan

Ingenieurbüro Baunach & Partner mbB, Würzburger Straße 52 Helmstadt, Planstand Ansichten 17.03.2023, Grundriss 15.03.2023, Lageplan 11.08.2023

### Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Ökologie und Stadtentwicklung Peter C. Beck, Hoffmannstraße 59, Darmstadt, vom 06.09.2022

### Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlung

Baugrund und Umweltconsult Hofmann GmbH & Co. KG, Härtlingsgärten 1, Hohenahr vom 16.05.2023

Aschaffenburg, den \_\_\_\_\_. 2024

Karlstein a. Man, den \_\_\_\_\_.2024

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

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