

Gemeinde Karlstein

Bebauungsplan

„Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 08. Februar 2024



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

GLIEDERUNG

1. Anlass

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 3.1 Landesentwicklungsprogramm
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bebauungspläne

4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 4.1 Artenschutz
- 4.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
- 4.3 Immissionsschutz
- 4.4 Bodengutachten

5. Verkehrliche Erschließung

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Trink- und Löschwasser
- 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

7. Textliche Festsetzungen

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Private Grünfläche
- 7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 7.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen
- 7.8 Gestalterische Festsetzungen
- 7.9 Stellplatzsatzung

8. Flächenbilanz

9. Anlagen

1. **Anlass**

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

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

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

Da die Entwicklung von Bauland für junge Familien im Interesse der Gemeinde Karlstein a. Main ist, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 01.03.2023 der Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt, um das notwendige Planungsrecht herstellen zu können.

1.1 **Bestand**

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

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



Lerchenbergstraße von Norden aus gesehen



Lerchenbergstraße 9

Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“



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

1.2 Planung



Gesamtgestaltungsplan, unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das städtebauliche Konzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung aus zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor, die in ihrer Höhenentwicklung das Maß der umgebenden Bebauung aufnimmt. Das Konzept nutzt die bestehenden Erschließungsstraßen. Eine reine Anwohnerstraße, über die Grundstücke 5 bis 7 und 10 erschlossen werden, verbindet die Lerchenberg- mit der Bergwerkstraße.

Um die Verträglichkeit zum Gewerbebetrieb herstellen zu können, wurden im Vorfeld der Planung intensive Gespräche mit dem Gewerbetreibenden geführt. Vereinbart wurde, dass die Anlieferung auf der Südseite im Bereich der Rampen sowie die vorhandene Kühlung über Dach so eingehaust wird, dass für die geplante Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können (näheres siehe Kapitel 4.4).

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am westlichen Rand von Großwelzheim zwischen Lerchenbergstraße und Bergwerkstraße in der Gemarkung Großwelzheim.

Der Geltungsbereich wird

- im Osten von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 2894, 2896, 2898/1 und 4601/1 (Lerchenbergstraße),
- im Norden vom Flurstück mit der Fl. Nr. 2050/8,
- im Westen vom Flurstück mit der Fl. Nr. 3000/6 (geschnitten) und
- im Süden vom Flurstück mit der Fl. Nr. 2995 (Bergwerkstraße)

in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 2881, 2898, 3000/2, 3000/4, 3000/5 sowie 3000/7 (jeweils vollständig) und 2900, 2902, 2904, 2905, 2906, 2907, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000 sowie 3000/6 (jeweils teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 12.701 m².

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesentwicklungsprogramm

In der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 05.08.2020 ist u.a. aufgeführt:

(Grundsätze)

- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

(Ziele)

- Die Siedlungstätigkeit soll sich im Wohnsiedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen.
- Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.
- Die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen soll verstärkt werden.

Um den Bedarf an benötigten Siedlungsflächen festzustellen, wurden die bestehenden Flächenpotenziale und Anforderungen ermittelt, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind und der Planung gegenübergestellt.

- Regionalplan Bayerischer Untermain

Gemäß den Angaben im Regionalplan Bayerischer Untermain liegt Karlstein im Verdichtungsraum nordwestlich von Aschaffenburg. Verdichtungsräume sollen als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt in den Gemeinden weiter gestärkt werden, die an den Verkehrs- und Siedlungsachsen liegen, die vom Oberzentrum Aschaffenburg ausgehen. Dies trifft auf die Gemeinde Karlstein in besonderem Maße zu.

Karlstein liegt darüber hinaus aber auch am Rande der Metropolregion Frankfurt/RheinMain, an die die Gemeinde in idealer Weise verkehrlich angebunden ist.

Karlstein ist an die Bahnlinie Aschaffenburg – Frankfurt am Main angebunden. Die Bahn verkehrt jede halbe Stunde. Der Bahnhof in Dettingen liegt ca. 2,7 km vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet ist auch an den regionalen Busverkehr angebunden. Die Linie 32 zwischen Alzenau und Kahl a. Main sowie die Linie 50 zwischen Aschaffenburg und Kahl a. Main fahren jeweils stündlich; die nächstgelegene Haltestelle liegt in ca. 350 bzw. 500 m Entfernung.

Die Haupteerschließungsachse für den Individualverkehr ist die Bundesautobahn A 45. Über diese Trasse ist Karlstein direkt an die Bundesautobahnen A 3 und A 66 angebunden. Die Fahrtentfernungen nach Aschaffenburg und Hanau betragen ca. 17 Minuten und nach Frankfurt am Main ca. 38 Minuten.

- Einwohnerentwicklung

Bayern (aus Bayerisches Landesamt für Statistik)

	2019	2023	Veränderung gegenüber 2019	2039	Veränderung gegenüber 2023
Karlstein	8.087	8.000	- 1,0%	7.800	- 2,5%
Kahl am Main	8.033	8.300	+ 3,3%	8.300	± 0,0%
Kleinostheim	8.206	8.100	- 1,3%	7.900	- 2,5%
Alzenau	18.505	18.700	+ 1,1%	18.800	+ 0,5%
Aschaffenburg	71.000	72.800	+ 2,5%	73.600	- 1,1%

	2021	2041	Veränderung gegenüber 2021
Landkreis Aschaffenburg	175.000	176.500	+ 0,8%

Hessen (aus Hessen Agentur)

	2022	2035	Veränderungen gegenüber 2022
Seligenstadt	21.600	21.500	- 0,1%
Hanau	101.400	101.900	+ 0,5%
Frankfurt am Main	773.100	838.800	+ 8,5%
Lkr. Offenbach	362.100	361.100	- 0,1%

Die Prognosewerte des Demographiepiegels gemäß des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zeigt für Karlstein seit 2019 eine minimal abfallende Bevölkerungsentwicklung (ca. 1,0%). Für das Prognosejahr 2039 wird ein Rückgang um ca. 2,5% vorhergesagt. Dies entspricht einer geringeren Einwohnerzahl von ca. 200 Personen.

Da die Entfernung zu den Arbeitsplätzen in Frankfurt oder Darmstadt bzw. zu den Landkreisen Darmstadt-Dieburg und Offenbach nur noch 20 – 40 Minuten mit dem Auto betragen, ist ein Vergleich mit den näher am Ballungsgebiet Rhein/Main liegenden Kommunen aus Hessen gerechtfertigt, zumal die Bodenpreise am Bayerischen Untermain im Vergleich zu den Hessischen Kommunen noch moderat sind.

Sehr klar erkennbar ist, dass die prognostizierten Einwohnerzahlen mit der Nähe zur Metropolregion Frankfurt steigen. So wird allein für die Stadt Frankfurt am Main bis 2035 ein Wachstum von ca. 65.700 Einwohner prognostiziert. Dieser Zuwachs lässt sich u.a. dadurch begründen, dass die Zahl der Arbeitsplätze in der Metropolregion kontinuierlich wächst und auch weiter wachsen wird.

Die Stadt Frankfurt am Main kann für diesen Zuwachs die notwendigen Wohnungen bzw. das erforderliche Bauland innerhalb des Stadtgebietes jedoch nicht bereitstellen. Deshalb hat die Stadt u.a. mit Unterstützung des Regionalverbandes Frankfurt/RheinMain, dem derzeit 75 Kommunen angeschlossen sind, eine Initiative gestartet, den Bedarf insbesondere in den Kommunen abzudecken, die den Frankfurter Hauptbahnhof in weniger als 30 Minuten erreichen können.

Mit ca. 33 . 41 Minuten Fahrzeit nach Frankfurt am Main zählt Karlstein zu den Kommunen, die von der Nähe zu den Arbeitsplätzen in der Rhein-Main-Region aber auch zu den Oberzentren Aschaffenburg (8 – 11 Minuten) und Hanau (10 – 12 Minuten) profitieren.

- Zahl der unbebauten Grundstücke

Im Jahr 2019 wurden 124 unbebaute Grundstücke. Bis 2023 wurden 18 bebaut. Keines der noch unbebauten Grundstücke befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die privaten Eigentümer der noch unbebauten Grundstücke konnten auch auf Nachfrage nicht dazu bewegt werden, ihre Grundstücke an die Gemeinde bzw. an Bauwillige abzugeben. Der Rückgang unbebauter Grundstücke zeigt aber, dass Karlstein als Wohnort attraktiv und die Zurückhaltung des Marktes bei der Ausweisung neuer Wohngebiete richtig gewesen ist.

- Brachen und Konversionsflächen

Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich nicht vorgefunden.

- Nachverdichtungsmöglichkeiten

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen konnten innerhalb der Gemarkung in mehreren Teilgebieten festgestellt werden. Diese können jedoch nur genutzt werden, wenn die Eigentümer diese Potentiale freigeben. Die Mitwirkungsbereitschaft fehlt leider trotz mehrfacher Nachfrage.

Nach dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses an der Hanauer Landstraße wurden die beiden alten Feuerwehrhäuser in Dettingen und Großwelzheim entbehrlich. Auf den Grundstücken wurde jeweils ein Mehrfamiliengebäude entwickelt.

In Großwelzheim wurde eine geförderte Wohnanlage für 9 Wohnungen geplant. Das bestehende Feuerwehrhaus wurde 2023 abgebrochen. In Dettingen wurde 2022 ein Wohngebäude mit 7 Wohneinheiten realisiert.

- Leerstände

Eine Erfassung leerstehender Gebäude für den Gesamtort liegt nicht vor.

- Sanierungsgebiet Altort Dettingen:
Auf der Grundlage vorbereitender Untersuchungen zur Sanierung des alten Ortskerns wurde am 30.06.2021 der Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes für den alten Ortskern von Dettingen gefasst. Bisher wurden zwei Sanierungsverträge abgeschlossen.
- Zuwachsflächen Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan sind drei Zuwachsflächen für das Wohnen dargestellt, für die kein Bebauungsplan besteht.

Großwelzheim

- Gebiet nördlich Kölner Straße mit einer Größe von ca. 0,54 ha sowie
- Areal zwischen Seligenstädter Str. und Bergwerkstr. mit ca. 5,90 ha.
Diese Fläche wird gemäß Gemeinderatsbeschluss zukünftig nicht mehr entwickelt und aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (siehe Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren).

Dettingen

- Bereich südlich der Frankenstraße ein drittes ca. 3,30 ha großes Gebiet. Für dieses Areal hatte die Gemeinde Karlstein 2016 einen Bebauungsplan aufgestellt. Gegen den Bebauungsplan „Südlich der Frankenstraße“ wurde eine Normenkontrollklage eingereicht, der der Bayer. Verwaltungsgerichtshof mit Datum vom 12.08.2019 stattgegeben hatte, wodurch der Bauleitplan rechtsunwirksam wurde. Auf Grundlage dieses B-Plans hätte die Gemeinde ca. 28.390 m² Wohnbaufläche für ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln können.
- Entwickelte Wohngebiete
Das letzte Baugebiet für 11 Bauplätze wurde 2010 erschlossen. Die Entwicklung erfolgte nach dem beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB.
- Karlsteiner Modell
Der Gemeinderat hat am 31.07.2020 entschieden, bei der Schaffung von Bauland der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Nach dem Karlsteiner Modell sollen danach nur noch dann Baugebiete außerhalb der bebauten Ortslage entwickelt werden, wenn die Gemeinde Eigentümer aller Grundstücke ist und somit privatrechtlich Baugebote fordern kann, damit in Zukunft keine sogenannte „Enkelgrundstück“ über viele Jahre unbebaut bleiben.

Resümee

Durch den Beschluss des Gemeinderates das Areal zwischen Lerchenbergstraße und Seligenstädter Straße als Zuwachsflächen „Wohnen“ aufzugeben, verbleiben im Flächennutzungsplan nur noch ca. 3,84 ha als zukünftiges Wohnbauland.

Durch den aufgehobenen Bebauungsplan „Südlich der Frankenstraße“ muss die Gemeinde auf die Umsetzung der beabsichtigten 28.390 m² für ein Allgemeines Wohngebiet verzichten. Die im Plangebiet „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ realisierbaren 7.186 m² Wohnbaufläche entsprechen nur einem Viertel der oben genannten Fläche.

Auf der Grundlage des 2021 festgesetzten Sanierungsgebietes für den alten Ortskern von Dettingen kann prognostiziert werden, dass sukzessive bauliche Einzelmaßnahmen umgesetzt werden, um den historischen Altort zu erhalten und fortzuentwickeln.

In Karlstein gehen aktuell monatlich ca. 10 Bauplatzsuchende bei der Gemeinde ein. Die Anfragen kommen nicht nur von Einheimischen, sondern auch von potentiellen Bauherren aus dem Umland, die anstreben den Weg zu den Arbeitsstätten in der

Region bzw. im Raum Frankfurt/Rhein-Main zu verringern. Dieses Ansinnen ist zu begrüßen, da hierdurch die verkehrliche Belastung (überregional betrachtet) durch die gute Anbindung an den ÖPNV reduziert werden kann.

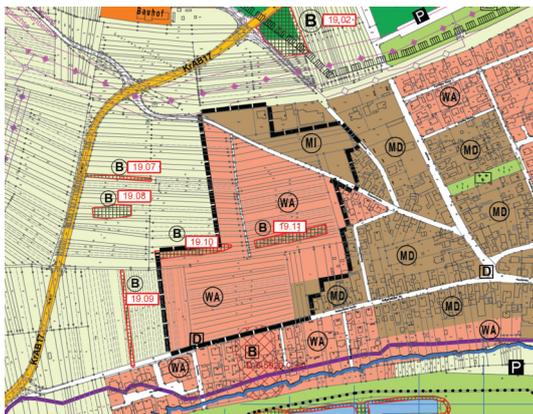
Nach dem Leitfaden des Landesamtes für Umweltschutz ist bei einer Neubebauung sicherzustellen, dass keine weiteren Baulücken entstehen. Dies wird durch die Anwendung des Karlsteiner Modells sichergestellt.

Mit der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes soll 2024 begonnen werden. Mit der Realisierung der ersten Wohngebäude ist 2025 zu rechnen. Bis 2028 werden voraussichtlich 11 Wohneinheiten realisiert sein. Aufgrund der festgesetzten Baugebote wäre das Wohngebiet 2033 vollständig bebaut.

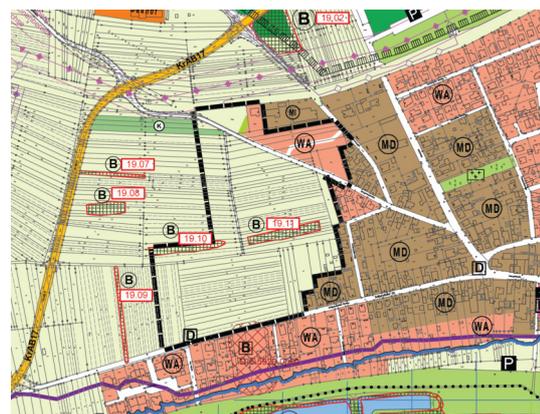
Die Gemeinde Karlstein hält es in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zueinander für zwingend erforderlich, parallel zur Stabilisierung der Ortskerne auch Neubaugebiete in verträglicher Größe zu entwickeln, um einer Überalterung entgegenwirken und zumindest den jetzigen Bevölkerungsstand halten zu können.

Die Baugebietsausweisung für das Wohnquartier „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ ist gerechtfertigt.

3.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan,
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Flächennutzungsplanänderung
Pläne jeweils unmaßstäblich

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

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

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

3.3 Bebauungspläne

Verbindliche Bebauungspläne bestehen im Plangebiet nicht.

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Artenschutz

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

4.1.1 *Gebietsbeschreibung*

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

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

4.1.2 *Durchgeführte Erfassungen*

A *Vögel*

Am 23.02.2022 wurden das Gelände mitsamt angrenzender Bereiche auf das Vorhandensein von Neststandorten bzw. entsprechenden Hinweisen aus den Vorjahren überprüft. Darüber hinaus wurde das Vorkommen von sämtlichen lokalen Arten innerhalb des Planungsgebietes bestimmt. Hierzu wurden sämtliche visuellen und akustischen Nachweise in der folgenden Bewertung berücksichtigt. Der Schwerpunkt der Kartierungen lag hierbei auf den planungsrelevanten Arten wie Arten der Roten Liste Deutschlands und Bayern sowie Arten mit dem Status „streng geschützt“ nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Bewertung

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

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

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

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

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

B Fledermäuse

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

Bewertung

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

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

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

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

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

C Reptilien

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

Bewertung

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

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

4.1.3 Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

A Vögel

zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen

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

Maßnahmenalternative:

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Entnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden.

Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Gehölzentnahme durchzuführen.

zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung

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

Maßnahmenalternative:

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

Empfohlene Anpflanzung zusätzlicher Gehölze

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

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

B Fledermäuse

Kontrolle und Verschluss der potentiellen Quartiere

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

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

Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen

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

Maßnahmenalternative:

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

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

Schaffung von Ersatzquartieren

Zum Ausgleich des Verlustes potenziell genutzter Quartierstrukturen wird die Anbringung von zwei Fledermauskästen an Strukturen im Einwirkungsbereich des Plangebietes

gefordert. Ausschließlich auf diesem Weg lässt sich die ökologische Funktion der betroffenen Baumquartiere im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gewährleisten.

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

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

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

Empfohlene Integration von Fledermausquartieren in neue Gebäudestrukturen

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

4.1.4 *Fazit*

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

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

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

Die vollständige artenschutzfachliche Potentialanalyse liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

Vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl wurde mit Datum vom 12.02.2024 ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (*Originaltext kursiv*):

4.2.1 *Eingriffsbilanzierung*

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich an dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr¹. Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die Methodik des Leitfadens lehnt sich an die Bayerischen Kompensationsverordnung vom 7. August 2013 an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

*Im Ergebnis ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 17.975 Wertpunkten.***

4.2.2 *Kompensationsmaßnahmen*

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für das Baugebiet soll auf den Flurstücken 3048, 3049 und 2994 Streuobst gepflanzt werden. Ergänzend soll auf dem Flurstück 3047 entlang der bestehenden Straße eine Hecke angepflanzt werden. Eine rd. 3,5 m breite Zufahrt zum Flurstück ist dabei freizuhalten. Die Flächen befinden sich westlich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Baugebiet. Derzeit werden die Flächen als intensives Grünland bewirtschaftet bzw. als Pferdeweide genutzt.

Ziel der Maßnahme ist die Anlage von Streuobst im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland. Für alle zu pflanzenden Bäume gilt, dass ausschließlich hochstämmige Obstbäume verwendet werden. Die Auswahl der Sorten ist mit einem fachkundigen Gartenbaubetrieb (z. B. Schlaraffenburger Streuobstagentur) abzustimmen.

Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Obstbäume sind durch geeignete Schnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen.

Durch die Pflanzung von 28 Obstbäumen, der Nachsaat des Grünlandes und der Pflege und Nutzung als Streuobstbestand ist die gesamte Fläche im Komplex als Streuobstbestand zu bilanzieren. Ein Abschlag für den Prognosewert wurde nicht festgesetzt, da die Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionserfüllung der Zielbiototypen nicht mehr als 25 Jahre beträgt.

*Insgesamt wird durch den Ausgleich auf einer zuvor teilweise intensiv genutzten Weide, mit deutlich voranschreitender Sukzession durch Brombeersträucher, in Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume eine deutliche Aufwertung stattfinden. Durch die Nachsaat erfolgt eine Erweiterung des Artenspektrums und damit der biologischen Vielfalt. Die teilweise zu erhaltenden Gehölze dienen verschiedenen Tierarten als Habitat. Gleiches gilt für die anzupflanzenden Obstbäume. **Insgesamt werden durch Umsetzung der geplanten Maßnahmen 32.919 Punkte generiert.***

Der hier auszugleichende Eingriff findet überwiegend auf intensiv genutzten Ackerflächen statt, die nur wenigen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten. Die angrenzenden strukturreichen Hausgärten sind zwar Bestandteil des Bebauungsplanes, bleiben aber erhalten. Durch Umsetzung der Ausgleichsplanung wird in direkter Nähe zum Eingriffsbereich wertvoller Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten geschaffen, was sich nicht zuletzt auch auf das Landschaftsbild und damit die gesamte Umgebung positiv auswirkt.

Vor diesem Hintergrund kann der geplante Eingriff durch den Bebauungsplan vollständig ausgeglichen werden.

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.3 Immissionsschutz

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

4.3.1 *Aufgabenstellung*

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

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

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

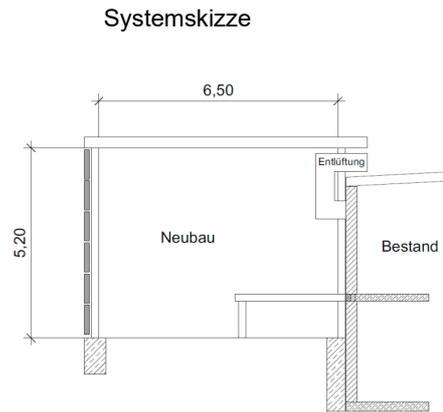
Der Schallimmissionsschutz im neu geplanten Baugebiet soll durch betriebliche Einschränkungen im Nachtzeitraum in Kombination mit der Errichtung einer Einhausung südlich des Produktionsgebäudes der Firma sichergestellt werden. Die erforderliche Ausführung der Einhausung zur Einhaltung der zulässigen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

4.3.2 *Einhausung*

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

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

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



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

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

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

4.3.3 Weitere geräuschrelevante Vorgänge

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

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

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

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

4.3.4 Betriebliche Maßnahmen zur Geräuschminderung im Nachtzeitraum

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

- keine Nutzung der Pkw Stellplätze im südlichen Bereich im Nachtzeitraum,

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

4.3.5 *Bewertung*

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

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

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

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

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

4.3.6 *Resümee im Zusammenhang mit diesem Bauleitplan*

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

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

Die vollständige Schallimmissionsprognose liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.4 Bodengutachten

Mit Datum vom 27.10.2022 wurde vom der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting MbH (GGC) eine geotechnische Erkundung durchgeführt, um u.a. die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

4.4.1 *Geologie und Grundwasser*

Gemäß der geologischen Karte stehen im Erkundungsgebiet sandig-kiesige Terrassensedimente an, die von Flugsanden überdeckt sein können. Die Erkundungsergebnisse bestätigen die Angaben der geologischen Karte. Im Einzelnen können folgende Schichthorizonte unterschieden werden:

- *Oberboden / Auffüllungen*
- *Flugsande*
- *Terrassensedimente*

Der Grundwasserspiegel wird gemäß der hydrogeologischen Grundlagenkarte ab ca. 105 m NHN erwartet, entsprechend ab ca. 5 m u. GOK. Es kann mit einer südlich bis südwestlich gerichteten Fließrichtung gerechnet werden.

4.4.2 Grund- und Schichtenwasser

Im Rahmen der Erkundung wurden nachfolgend tabellarisch aufgeführte Wasserstände festgestellt:

Bohrung	Ansatzhöhe m NHN	Wasserspiegel m unter GOK	Wasserspiegel m NHN
RKS 4	110,384	5,00	105,384
RKS 5	109,880	4,80	105,080
RKS 6	109,787	4,60	105,187

Die vorgefundenen Wasserstände stimmen gut mit der Angabe aus der hydrogeologischen Grundlagenkarte überein. In einzelnen Proben wies das Probenmaterial an der Basis eine erhöhte Durchfeuchtung auf, was auf die Lage im GW-Schwankungsbereich schließen lässt. Hierauf deutet auch der Rückgang der Schlagzahlen in DPH 9 bei ca. 5 [m u. GOK] hin. Im Übrigen reichen die Aufschlüsse nicht bis zur entsprechenden Teufenlage.

Den Aquifer bilden die sandig-kiesigen Terrassensedimente. Es herrschen freie Druckverhältnisse.

Allgemein kann das witterungsabhängige Auftreten lokaler Staunässe, insbesondere über verstärkt feinkornführenden Böden, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass rollige Leitungsgrabenverfüllungen u. Ä. eine bevorzugte Wasserwegsamkeit darstellen.

4.4.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswässern ist eine ausreichende Durchlässigkeit und Mächtigkeit des vorhandenen Sickerraumes. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt in einem k_f -Wertebereich von $1,0 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1,0 \cdot 10^{-6}$ m/s. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen.

Eine Versickerung sollte bevorzugt in die stark durchlässigen sandig-kiesigen Terrassen erfolgen. In Flugsanden und Terrassen mit verstärktem Feinkornanteil kann keine ausreichende Durchlässigkeit gewährleistet werden. Ausgehend von einem Bemessungswasserstand von 106,5 mNHN ist ein ausreichend mächtiger Sickerraum gegeben.

Versickerungsanlagen sind grundsätzlich möglichst gebäudefern anzuordnen. Unbedingt zu beachten sind der Boden- und Gewässerschutz.

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Wohnquartier ist über die Lerchenberg- und die Bergwerkstraße verkehrlich erreichbar.

Die Grundstücke 5 bis 7 und 10 werden über eine 5,50 m breite Verbindungsstraße (Planstraße) erschlossen, die im Einrichtungsverkehr von Ost nach West ausgebildet werden soll. Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung bietet sich die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs an.

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

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Für das Plangebiet wird eine Löschwassermenge von 48 m³/h benötigt. Diese Menge kann nur im Bereich der Lerchenbergstraße bereitgestellt werden. Hier verläuft eine Trinkwasserleitung mit einem Querschnitt von DN 80.

Im Bereich der Bergwerkstraße endet eine weitere Trinkwasserleitung (DN 125) vor dem Anwesen Haus-Nummer 14.

Hydranten befinden sich vor den Anwesen Lerchenbergstraße 9 und Bergwerkstraße 14. Im Bereich der Planstraße ist ein weiterer Hydrant vorgesehen.

Die Anwesen Lerchenbergstraße 9, 9a und 9b sind ans Trinkwassernetz angeschlossen. Für sie ergeben sich keine Änderungen.

Durch die Herstellung eines Ringschlusses über die Planstraße und die Bergwerkstraße kann die Trink- und Löschwasserversorgung bereitgestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

6.2.1 Schmutzwasser

In der Lerchenbergstraße verläuft ein Sammler (DN 300). An diesen werden die Häuser 8 und 9 (Planung) angeschlossen. Der Sammler in der Bergwerkstraße endet vor dem Anwesen Haus-Nr. 14. Um den Kanal nicht zu überlasten, wird auf einen Anschluss weiterer Häuser verzichtet. Ab Haus-Nr. 15 bzw. 10c (Planung) werden zwei neue Mischwasserkanäle verlegt (DN 300), in Höhe der Straßeneinmündung verbunden, von dort mit einem Querschnitt von DN 400 Richtung Nordwesten weitergeführt und in Höhe des landwirtschaftlichen Weges an den Hauptsammler (DN 1.000) angeschlossen.

Die Anwesen Lerchenbergstraße 9, 9a und 9b sind ans Kanalnetz angeschlossen. Für sie ergeben sich keine Änderungen.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

6.2.2 Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan fordert, dass alles auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das konzentrierte Ableiten und anschließende Versickern von Niederschlagswasser grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) kann darauf jedoch verzichtet werden. Die Prüfung, ob eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser vorliegt, hat der Bauherr bzw. das Planungsbüro eigenverantwortlich zu prüfen.

Das auf der verkehrsberuhigt auszubauende Planstraße anfallende Niederschlagswasser wird über Raincleanmulden versickert. Die Mulden erhalten lediglich für den Havariefall Notüberläufe an die Mischwasserkanalisation.

Somit wird nur das auf dem Gehweg an der Bergwerkstraße anfallende Niederschlagswasser direkt in den Mischwassersammler geleitet. Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7. Textliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung eines überschaubaren Wohnquartiers vor. Die Randlage ermöglicht die Schaffung einer größtmöglichen Wohnruhe. Es begünstigt das Fernhalten von Fremdverkehr und ist ausschließlich auf die Anlieger ausgerichtet. Um dennoch eine verträgliche Nutzungsvielfalt zuzulassen, werden nur die Nutzungen zugelassen, die nur einen geringen Fremdverkehr anziehen.

7.1.1 Mischgebiet

Die Festsetzung des Mischgebietes wurde erforderlich, um den bestehenden Gewerbebetrieb in die Planung integrieren zu können. Das Mischgebiet setzt sich zusammen aus der Gewerbehalle (Fl. Nr. 3000/2) und dem Wohnhaus des Gewerbetreibenden (Fl. Nr. 3000/4). Die südlich gelegenen Zufahrts- und Verkehrsfläche (Fl. Nr. 3000) wird gemeinsam genutzt.

Da das Mischgebiet unmittelbar an das Allgemeine Wohngebiet angrenzt, werden nur Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sollte der Gewerbebetrieb an einen anderen Nutzer übergehen, können mögliche Störungen des Wohngebietes durch Verlagerung des Betriebshofes oder der Errichtung eines Biergartens auf die Nordseite der Halle minimiert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Wandhöhe

Mit der Begrenzung der Wandhöhe auf 6,50 m sollen zwei Vollgeschosse zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss ermöglicht werden. Die Wandhöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Um keine überhohen Gebäude zuzulassen, begrenzt die Wandhöhe auch Zwerchhäuser und quergestellte Giebel.

7.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahlen von 0,40 für das Allgemeine Wohngebiet und von 0,6 für das Mischgebiet entsprechen den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

7.3. Bauweise

7.3.1 Bauweise

Um eine lockere Einfamilienhausbebauung sicherzustellen, die sich an der Bebauungsstruktur der benachbarten Wohngebiete orientiert, wird die offene Bauweise festgesetzt.

7.3.2 Baulinie

Für das Wohnhaus 10 a – c werden auf separaten Grundstücken Garagen zugeordnet. Entsprechend der dargestellten Länge von 15,0 m könnten dies insgesamt bis zu fünf Stück sein.

Eine Baulinie wurde für den Fall festgesetzt, dass statt einer Realteilung Gemeinschaftseigentum entsteht und die Flächen nach WEG aufgeteilt werden.

7.3.2 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäude

Die geplanten Grundstücksgrößen wurden intensiv mit den Grundstückseigentümern, die ihr Wünsche eingebracht haben, und dem Gemeinderat abgestimmt. Danach soll die bestehende Ein- und Zweifamilienstruktur der angrenzenden Wohnquartiere fortgesetzt werden. Dementsprechend wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bei Grundstücksgrößen bis 350 m² auf eine Wohneinheit bzw. über 350 m² auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

Aufbauend auf diese Obergrenzen wurden die Dimensionierung der Straßenquerschnittsbreiten sowie des Trinkwasser- und Kanalnetzes festgelegt.

7.4 Private Grünfläche

Die verkehrliche Erschließung des Anwesens Lerchenbergstraße 9b erfolgt aktuell über die Bergwerkstraße. Dies soll auch weiterhin möglich sein. Aus diesem Grund wird, wie noch in der Vorentwurfsplanung dargestellt, auf eine zusätzliche Erschließung weiter östlich verzichtet. Um die bestehende spitz zulaufende Parzelle Fl. Nr. 3000 besser baulich nutzen zu können, erfolgt eine nahezu flächengleiche Verschiebung mit der Parzelle Fl. Nr. 3000/6. Mit dem Haus 12a soll die Bebauung jedoch nach Westen abgeschlossen werden. Um eine Eingrünung zu dieser Himmelsrichtung herstellen zu können, werden die sonstigen Flächen zwischen Haus 1a und Zuwegung als private Grünfläche festgesetzt. Dies ermöglicht auch einen besseren Schutz des bestehenden großkronigen Laubbaums.

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

7.5.1 Um ein Mindestmaß an Durchgrünung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist und dass Garagendächer extensiv zu begrünen sind.

Des Weiteren werden Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür ausgeschlossen, um einer Überhitzung des Wohnumfeldes entgegenwirken zu können, um stattdessen Platz für insektenfreundliche Pflanzen anbieten zu können.

7.5.2 Um den Niederschlagswassersammler zu entlasten und um für die Gartenbewässerung kein kostbares Trinkwasser nutzen zu müssen, wird festgelegt, dass Zisternen zu realisieren sind und dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist.

7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7.6.1 Die Grundstücke Lerchenbergstraße 9 und 9a sind eigentumsrechtlich getrennt, werden aber verkehrlich gemeinsam genutzt. Die Erschließung des Anwesens Lerchenbergstraße 9a erfolgt derzeit über die Parzelle Fl. Nr. 3000. Daran soll sich auch durch die Planung nichts ändern. Sofern sich zu einem späteren Zeitpunkt eigentumsrechtliche Veränderungen ergeben sollten, sichert das festgesetzte Geh- und Fahrrecht die öffentlich-rechtliche Erschließung. Die Breite muss mindestens 3,0 m betragen, die Kurvenradien müssen das Befahren von Pkw ermöglichen.

7.6.2 Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers von den Anwesen Fl. Nrn. 3000/4 und 3000/7 erfolgt über einen gemeinsamen Sammler über die Fl. Nr. 3000/2 zur Lerchenbergstraße.

Sofern sich zu einem späteren Zeitpunkt eigentumsrechtliche Veränderungen ergeben sollten, sichert das festgesetzte Leitungsrecht die öffentlich-rechtliche Erschließung.

7.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen

Die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7.8 Gestalterische Festsetzungen

Um den Gestaltungsspielraum nicht zu sehr einzuschränken, werden für Dächer keine Vorgaben festgelegt, sondern mit 45° lediglich eine Obergrenze gesetzt.

Bei der Ausbildung und Anordnung von Dachaufbauten orientieren sich die Festsetzungen weitgehend an der bayerischen Bauordnung.

Lediglich bei Bau von Doppel- oder Reihenhäuser werden Vorgaben gemacht. So wird gefordert, dass ein Satteldach mit einer Mindestneigung von 30° zu realisieren ist, dass die Dachneigung gleich auszuführen ist und die Wandhöhe maximal um 0,50 m voneinander abweichen darf. Hiervon abweichende Dachformen können aber beim Einreichen eines gemeinsamen Bauantrages zugelassen werden.

7.9 Stellplatzsatzung

Das geplante Grundstück für Haus 9 weist an seiner seitlichen Grundstücksgrenze nur eine Tiefe von 8,50 m auf. Für die geplanten Garagen neben den Häusern 10a bis 10c verjüngt sich die Grundstückstiefe auf 7,0 m.

Da kein ausreichend tiefer Stauraum vor den Garagen hergestellt werden kann und die Gemeinde keine Ausnahmen von den Festsetzungen der Stellplatzsatzung zulässt, können auf diesen Grundstücken keine Garagen, sondern nur Carports oder offene Stellplätze errichtet werden.

Ansonsten sind alle anderen Vorschriften der jeweils gültigen Satzung zu beachten.

8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	7.412 m ²
Mischgebiet	4.285 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	753 m ²
Private Grünflächen	251 m ²
Gesamt	12.701 m²

9. Anlagen

- 9.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse
Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck, Hoffmannstraße 59, 64285 Darmstadt
mit Datum vom 22.03.2022
- 9.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 25, 35460 Staufenberg-Mainzlar mit Datum vom 12.02.2024
- 9.3 Schallimmissionsprognose
Büro Wölfel Engineering GmbH 5 Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg
mit Datum vom 20.07.2022
- 9.4 Bodengutachten
Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting MbH (GGC), Ruchelheimstraße 4 in 63743 Aschaffenburg-Obernau mit Datum vom 27.10.2022

Aschaffenburg, den 08. Februar 2024

Karlstein, den __.__.2024

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Karlstein**