

Bebauungsplan „Nahversorgung Karlstein-Mitte“

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf | 09.04.2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen	3
1. Anlass der .Planung.....	4
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	6
3. Planungsrecht	6
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung	6
3.2 Gewählte Verfahrensart	6
4. Bestand	7
5. Städtebauliches Konzept	8
5.1 Bebauungskonzept mit verkehrlicher Erschließung	8
5.2 Technische Erschließung.....	8
5.3 Grünordnung / Klimaschutz	9
6. Übergeordnete Planungen.....	9
6.1 Regionalplan Bayerischer Untermain (1).....	9
6.2 Flächennutzungsplan.....	10
7. Schutzvorschriften und Restriktionen.....	11
7.1 Natura 2000-Gebiete.....	11
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale.....	11
7.3 Landschaftsschutzgebiete.....	11
7.4 Gesetzlich geschützte Biotope	11
7.5 Denkmalschutz	11
7.6 Gewässer- und Grundwasserschutz.....	11
7.6.1 Offene Gewässer	11
7.6.2 Wasserschutzgebiete	11
7.7 Hochwasserschutz.....	11
7.7.1 Hochwassergefahrenflächen	11
7.7.2 Starkregen	11
7.8 Artenschutz.....	12
7.9 Immissionsschutz	12
7.10 Altlasten	12
8. Gutachten und fachliche Untersuchungen.....	12
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung.....	12
8.2 Schalltechnische Untersuchung.....	12
8.3 Baugrunduntersuchung	12
8.4 Auswirkungsanalyse	13
Umweltbericht.....	15
9. Allgemeine Umweltschutzziele	15
10. Untersuchungsgebiet.....	16
11. Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	16
12. Räumliche Vorgaben	17
12.1 Naturräumliche Gegebenheiten	17
12.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung.....	17
13. Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	17

13.1	Schutzgut Mensch.....	18
13.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	18
13.3	Schutzgut Boden.....	19
13.4	Schutzgut Wasser.....	20
13.5	Schutzgut Klima und Luft.....	21
13.6	Schutzgut Landschaft.....	22
13.7	Schutzgut Fläche.....	22
13.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	23
13.9	Sonstige Auswirkungen.....	23
13.10	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante).....	23
13.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	23
14.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	24
15.	Maßnahmenkonzeption.....	24
16.	Zusätzliche Angaben.....	24
17.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24
	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.....	25
18.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	25
18.1	Art der baulichen Nutzung.....	25
18.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
18.3	Bauweise.....	26
18.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	26
18.5	Zufahrten.....	26
18.6	Flächen für Landwirtschaft.....	27
18.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	27
18.8	Pflanzgebote.....	27
19.	Örtliche Bauvorschriften.....	28
19.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	28
19.2	Werbeanlagen.....	28
19.3	Elektroladeinfrastruktur.....	28
19.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	28
19.5	Abfallsammelbehälter.....	28
19.6	Städtebauliche Kennwerte.....	28

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung
- Anlagen:
 - Baugrunduntersuchung; Geonorm GmbH, Gießen vom 22.03.2024
 - Orientierende umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung; Geonorm GmbH, Gießen vom 25.04.2024
 - Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes; GMA, Ludwigsburg vom 05.03.2024
 - *Artenschutzrechtliche Untersuchung in Bearbeitung*
 - *Schalltechnische Untersuchung in Bearbeitung*

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1082)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch Gesetz vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Gesetz vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1. Anlass der .Planung

Die örtliche Nahversorgung mit Lebensmitteln erfolgte in Karlstein a.Main über viele Jahre vorrangig durch einen Lebensmittel-Vollsortimenter sowie einen Lebensmittel-Discounter an der Hanauer Landstraße zwischen den Ortsteile Großwelzheim und Dettingen. Beide Märkte entsprechen hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche, ihrer Warenpräsentation und ihrem Parkplatzangebot nicht mehr heutigen Anforderungen. Dementsprechend wurde der Vollsortimenter aus wirtschaftlichen Gründen vor kurzer Zeit geschlossen, der Discounter steht ebenfalls zur Disposition. Da in den Ortslagen nur noch spezialisierte Fachgeschäfte bestehen, ist zu befürchten, dass die Lebensmittel-Grundversorgung vor Ort in naher Zukunft nicht mehr gesichert sein wird. Zur allgemeinen Verbesserung der örtlichen Situation ist ein neuer Lebensmittel-Discounter an der Lindighalle in Dettingen projektiert. Allerdings wird dieser durch seine dezentrale Randlage fußläufig nur für einen geringen Einwohneranteil erreichbar sein und kann die o.g. integrierten Märkte nicht vollständig ersetzen.

Durchgeführte Untersuchungen in den letzten Jahren belegten für Karlstein eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft - auch auf dem Sektor Lebensmittel. Nachgewiesen wurde jedoch auch, dass ein erheblicher Anteil dieser Kaufkraft aufgrund der lückenhaften Versorgungssituation vor Ort in Nachbarkommunen (Kahl am Main, Kleinostheim, Alzenau) abfließt, die nahezu durchgängig über eine wesentlich bessere Ausstattung mit Lebensmittelmärkten verfügen. Vor diesem Hintergrund besitzt die Verbesserung der Nahversorgung für die Verwaltung nicht nur aus städtebaulichen, sondern auch aus wirtschaftlichem Interesse eine sehr hohe Priorität.

Ein möglicher Standort für einen neuen Lebensmittelmarkt wurde bereits im Zuge der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde im Jahr 2016 benannt. Da weder Dettingen noch Großwelzheim in ihren Ortskernen über eine Konzentration von spezialisierten Einzelhandelsbetriebe verfügen und damit nur wenig Ansatzpunkte zur Stärkung dieser Zentren vorliegen, wird die Ausbildung einer neuen Ortsmitte („Neue Mitte“) östlich der Hanauer Landstraße zwischen den beiden Ortsteilen empfohlen. Bisher wurde von diesem Konzept jedoch nur das neue Feuerwehrgebäude umgesetzt.

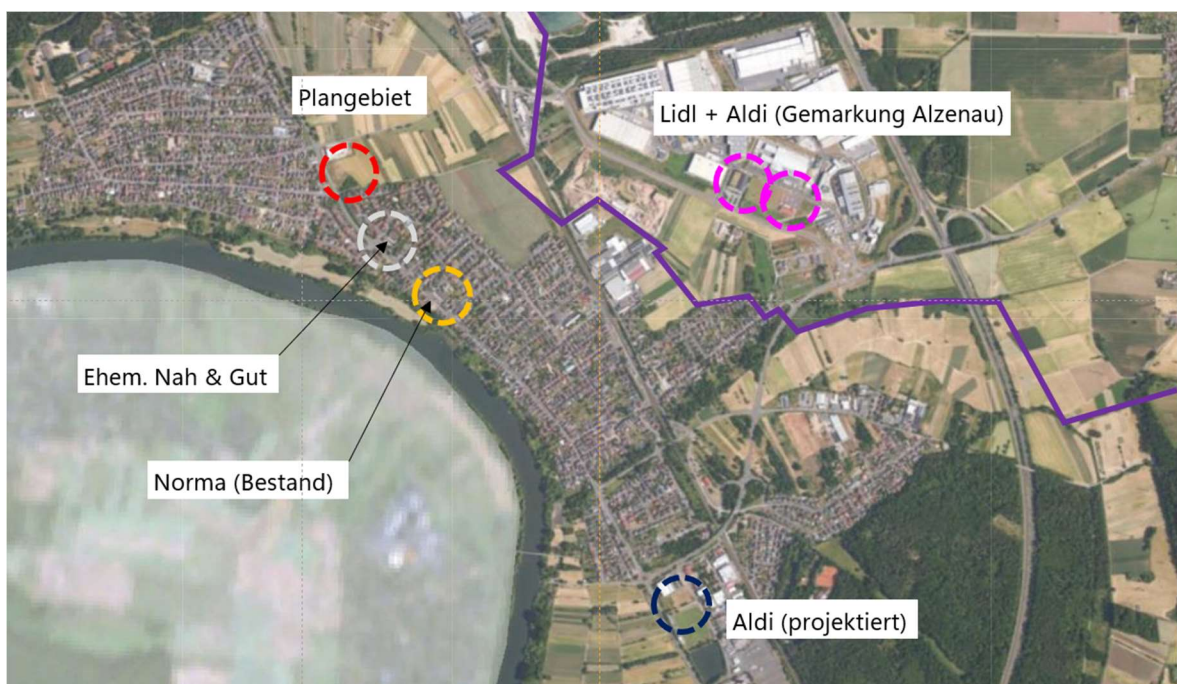


Bild 1: Derzeitige Nahversorgungsstruktur in Karlstein a.Main

Aktuell liegt der Gemeinde die Anfrage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Angrenzung zum Feuerwehrgebäude und damit im Gebiet der „Neuen Mitte“ vor. Vorgeschlagen wird ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² sowie einer vorgelagerten Parkplatzfläche auf der bisher unbebauten Fläche in Angrenzung zur Hanauer Landstraße. Seitens der Verwaltung wird das Vorhaben aus mehreren Gründen begrüßt:

- Mit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes wird die o.g. derzeit lückenhafte Nahversorgung erheblich verbessert. Die Realisierung eines Vollsortimenters lässt dabei auf eine breite Produktauswahl schließen.
- Über die Hanauer Landstraße besteht eine leistungsfähige Anbindung, so dass verkehrliche Konflikte vermieden werden können.
- Der gewählte Standort ist Teil der „Neuen Mitte“ und entspricht damit der im Zuge der Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes formulierten Zielsetzung der Ausbildung eines neuen Ortszentrums zwischen den beiden Ortsteilen.
- Der Standort kann von großen Teilen der Einwohner fußläufig oder per Fahrrad erreicht werden. Mit bestehenden Funktionen (Rathaus, Kita) können Synergieeffekte entstehen.

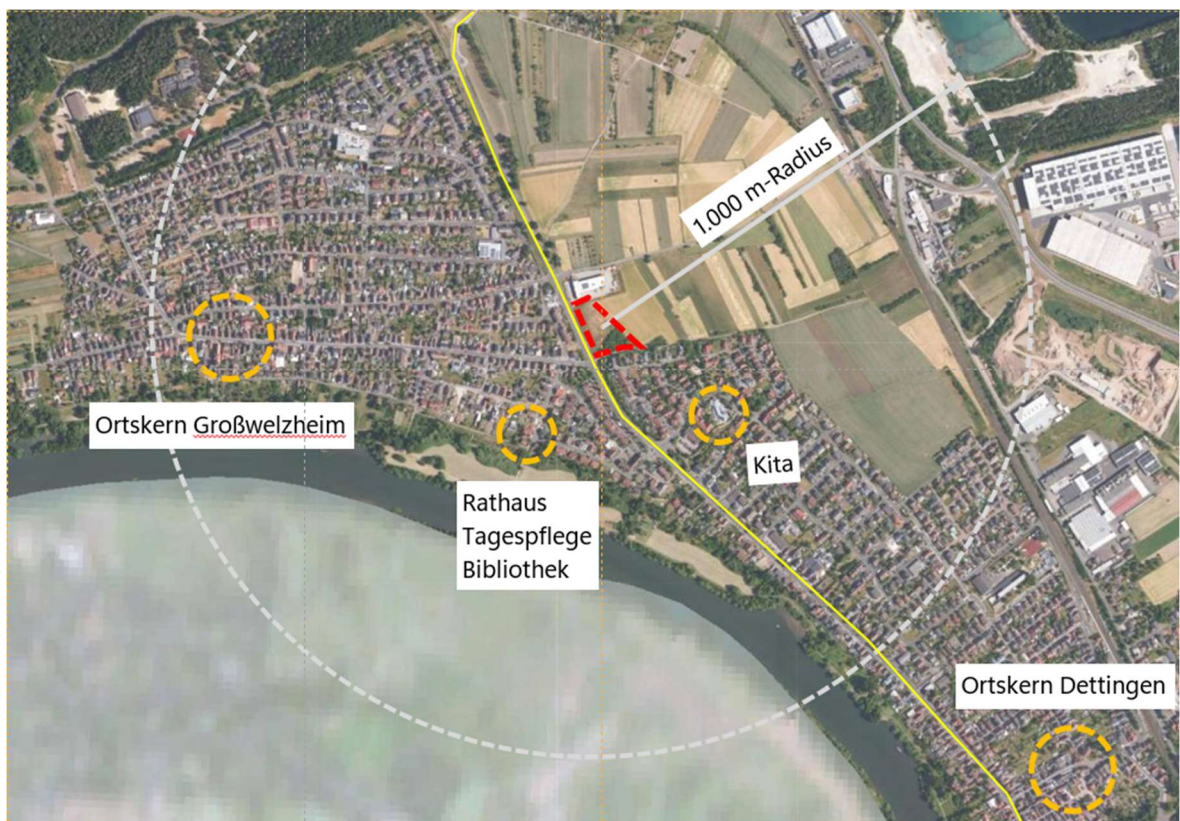


Bild 2: Erreichbarkeit des Plangebietes sowie wichtige öffentliche Funktionen

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich einzustufen. Vor Umsetzung des Marktes ist daher die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Weiterhin ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Mit dem Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren wie auch das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1778/1, 1779/1, 1780/1, 1782/1, 1783/1, 1784/1, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, sowie 1794. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,77 ha.



Bild 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

3. Planungsrecht

3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Das Plangebiet ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant, wird jedoch im Süden, Westen und Norden von bestehender Bebauung eingefasst. Es ist dennoch als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Das geplante Vorhaben ist daher auf Grundlage der jetzigen planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig.

3.2 Gewählte Verfahrensart

Die Umsetzung des Vorhabens bedarf der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes. Da es sich um die Überplanung von Außenbereichsflächen handelt, ist der Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufzustellen. Er ist damit mit einer Umweltprüfung verbunden, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung beinhaltet auch die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.

Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan fortzuschreiben (vgl. Ziffer 6.2).

4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung zur Hanauer Landstraße im Bereich der „Neuen Mitte“ von Karlstein, welche zu einem gemeinsamen Zentrum der Gemeinde entwickelt werden soll. Es handelt sich um eine derzeit unbebaute Fläche, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt ist. Im südlichen Teil besteht ein Feldgehölz, welches ca. 1/3 des Plangebietes einnimmt.

Nördlich des Plangebietes besteht seit einigen Jahren das neue Feuerwehrgebäude in zweigeschossiger Bauweise sowie einem Übungsturm. Im Süden grenzt das Plangebiet an das bereits vollständig mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern bebauten Wohngebiet an der Eichendorffstraße. Westlich verläuft die Hanauer Landstraße sowie eine gemischt genutzte Bebauung mit Wohnen und Gewerbe. Östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an.

Die Topografie des Plangebietes ist gering ausgeprägt, die Höhenlage beträgt ca. 112 m ü. NN.

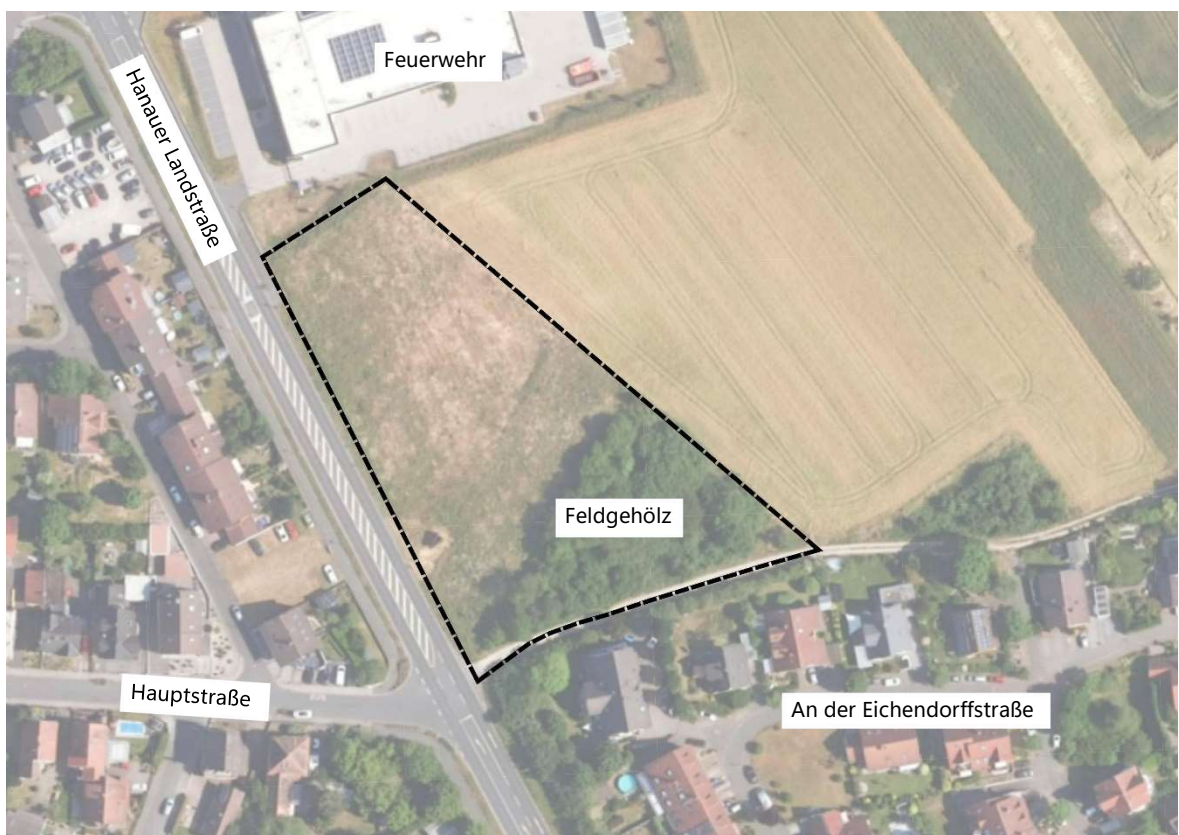


Bild 4: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



Bild 5: Plangebiet von Süden im Bereich der Einmündung Hauptstraße/Hanauer Landstraße

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept mit verkehrlicher Erschließung

Für das Plangebiet liegt eine erster Bebauungsskizze vor. Projektiert ist hierbei im nördlichen Teil des Plangebietes ein zur Hanauer Straße orientiertes Marktgebäude mit einem südlich vorgelagerten, ebenerdigen Parkplatz. Umgesetzt werden soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m².

Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt direkt über die Hanauer Landstraße. Die Anlieferung des Marktes ist über den Parkplatz auf der Nord-Ostseite des geplanten Gebäudes vorgesehen.

Aufgrund seiner Lage ist der zukünftige Markt nicht nur mit dem Pkw oder dem Fahrrad, sondern für große Teile der Einwohner auch zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind „Dettingen Rathaus“ sowie „Großwelzheim Altes Rathaus“ in ca. 300 bis 400 m Entfernung.

Für Elektrofahrzeuge werden Stellplätze mit Ladesäulen vorgesehen. Ebenso werden ausreichende und funktionale Fahrradstellplätze bereitgestellt.



Bild 6: Bebauungsstudie (Quelle: Architekturbüro Müller+Huber)

5.2 Technische Erschließung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser wird hierbei weitgehend auf dem Grundstück versickert. Anfallendes Schmutzwasser kann in den bestehenden Kanal in der Hanauer Landstraße geleitet werden. Durch das Trennsystem ergeben sich nur geringe Schmutzwassermengen, die nicht zu einer Überlastung der Kanalisation führen werden.

Die Strom- und Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die in der Hanauer Landstraße verlaufenden Versorgungsleitungen gewährleistet.

5.3 Grünordnung / Klimaschutz

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an den freien Landschaftsraum an. Mit einer Eingrünung des östlichen Plangebietsrandes in Form einer Heckenpflanzung wird der Übergang zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen verbessert.

Weiterhin werden die Parkplatzflächen mit Baumpflanzungen gegliedert. Dies dient nicht nur der ökologischen Aufwertung, sondern auch einer reduzierten Aufheizung durch teilweise Verschattung. Für die Bäume werden ausreichend dimensionierte Baumquartiere vorgesehen.

Die Dachflächen des Marktgebäudes werden für die Gewinnung von Solarenergie genutzt, so dass ein hoher Anteil der benötigten Betriebsenergie vor Ort generiert werden kann. Die Beleuchtung der Freiflächen wird auf das notwendige Maß begrenzt und erfolgt mit Leuchtmitteln mit geringer Lockwirkung auf Insekten.

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan Bayerischer Untermain (1)

In der Raumstrukturkarte zum Regionalplan ist Karlstein am Main als Grundzentrum eingestuft. Gemäß Ziffer 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms dienen als Grundzentren definierte Zentrale Orte der Versorgung der eigenen Bevölkerung wie auch der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs. Der Nahbereich des Grundzentrums Karlstein a.M. beschränkt sich auf das Gemeindegebiet.

In der Themenkarte „Siedlung und Versorgung“ zum Regionalplan ist das Plangebiet nicht als bestehende oder geplante Siedlungsfläche dargestellt. Das Plangebiet weist eine Überschneidung mit einem Trenngrün auf, welches gemäß Ziffer 3.1.2 des Regionalplans „als gliedernde Grün- und Freiflächen zur ökologischen Stabilisierung und zur klaren Abgrenzung von Siedlungslandschaft und freier Landschaft“ fungiert und als Ziel der Regionalplanung definiert ist. Von der Zielsetzung wurde bereits beim Neubau direkt nördlich an das Plangebiet angrenzenden Feuerwehrgebäudes abgewichen, so dass die ursprüngliche Funktion des Trenngrüns nur noch zu kleinen Teilen gegeben ist.

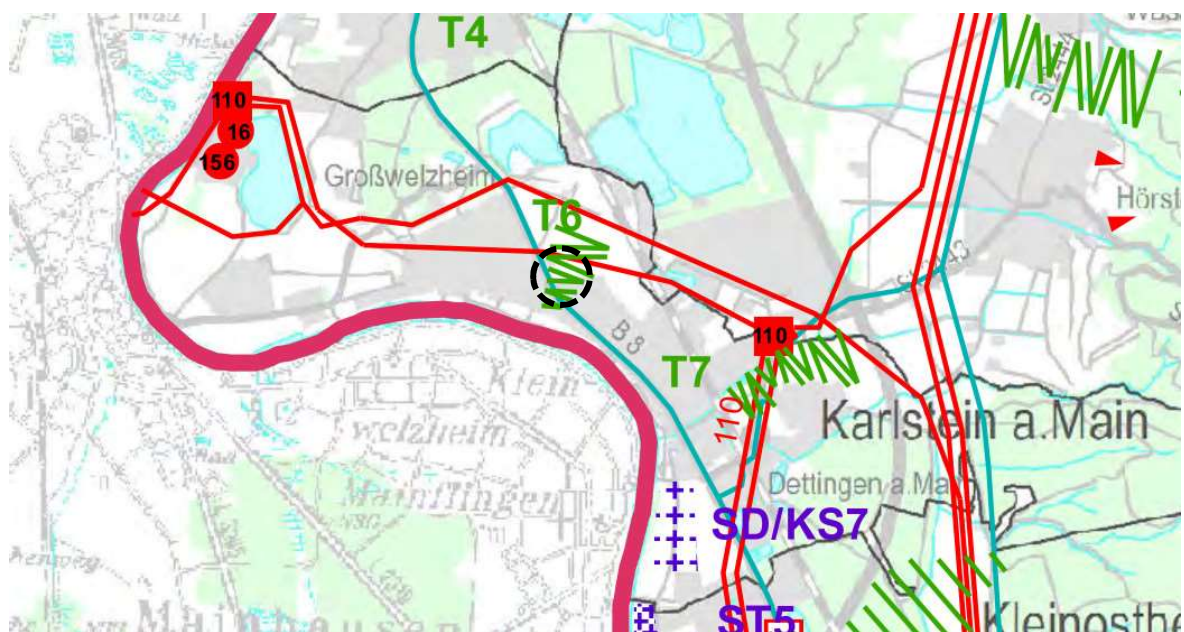


Bild 7: Themenkarte „Siedlung und Versorgung“ - Ausschnitt Karlstein a. Main mit Plangebiet (schwarze Balkenlinie)

Gemäß Themenkarte „Landschaft und Erholung“ überschneidet sich das Plangebiet mit keinen Zielen der Regionalplanung. Weiter nördlich besteht die Markierung „Erhaltung der bisherigen Nutzung“ (hier: landwirtschaftliche Nutzung). Zur Umsetzung der Planung müssen die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen reduziert werden.

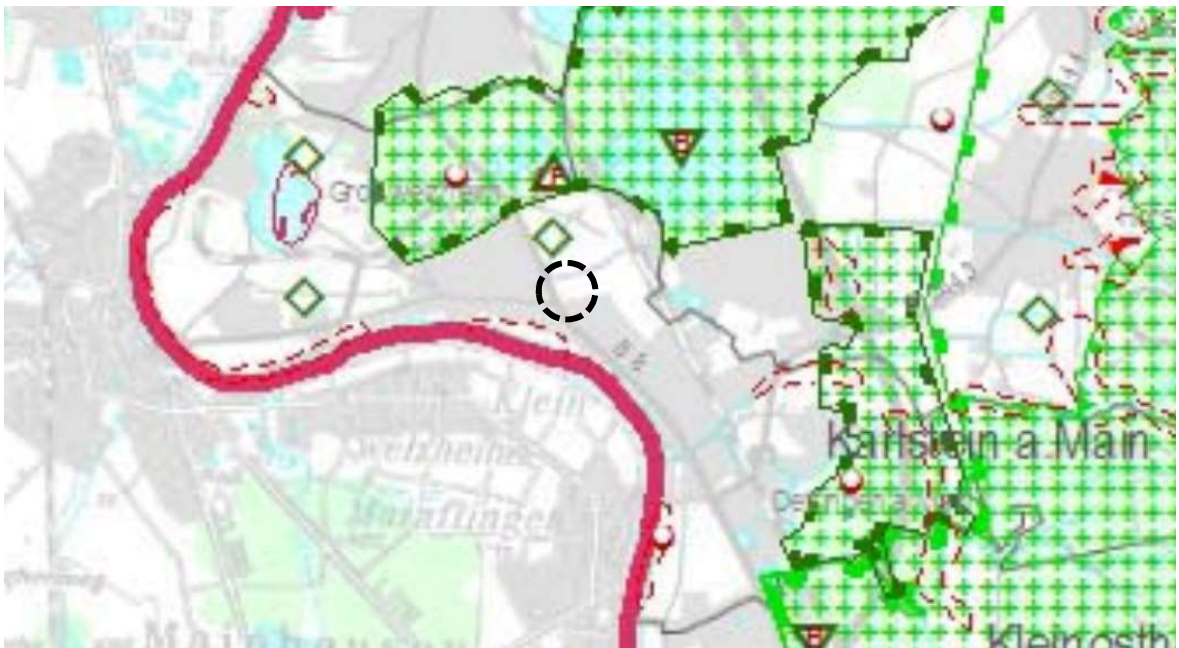


Bild 8: Themenkarte „Landschaft und Erholung“ - Ausschnitt Karlstein a. Main

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlstein a. Main ist das Plangebiet weder als bestehende noch als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Derzeit ist die Fläche des Plangebietes als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Hierbei wird für das Plangebiet eine Sonderbaufläche ausgewiesen.

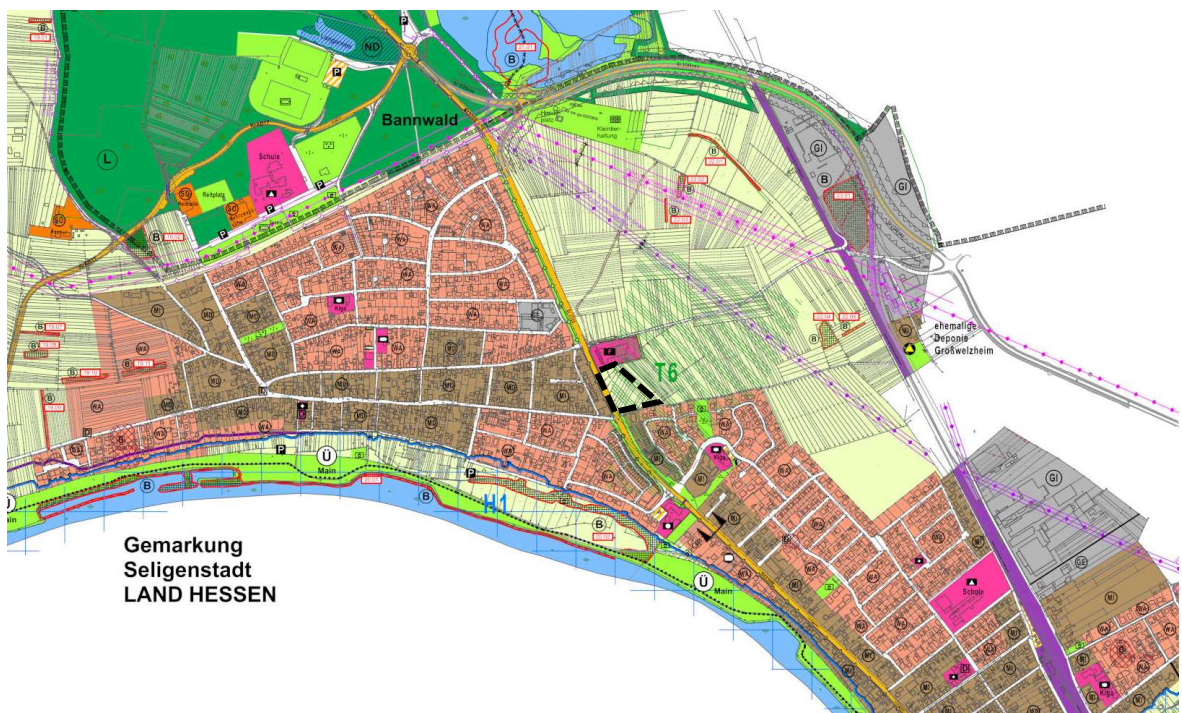


Bild 9: Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlstein a. Main mit Plangebiet (schwarze Balkenlinie)

7. Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht von archäologischen Bodenfunden gemäß Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen.

7.6 Gewässer- und Grundwasserschutz

7.6.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Gewässer. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

Das nächstgelegene offene Gewässer ist der Main in ca. 400 m Entfernung.

7.6.2 Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.7 Hochwasserschutz

7.7.1 Hochwassergefahrenflächen

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ₁₀₀). Er ist auch nicht von häufigen Hochwassern (HQ_{häufig}) betroffen.

7.7.2 Starkregen

Durch das nahezu ebene Gelände im Geltungsbereich sowie angrenzenden Flächen besteht bei Starkregen ein begrenztes Schadensrisiko.

7.8 Artenschutz

Aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen ist eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht auszuschließen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde beauftragt, Ergebnisse werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan dargelegt und berücksichtigt.

7.9 Immissionsschutz

Die Umsetzung der Planung kann zu Lärmbeeinträchtigungen der nahe am Plangebiet gelegenen Wohnnutzungen führen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Ergebnisse werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan dargelegt und berücksichtigt.

7.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenverunreinigungen wird hingewiesen.

8. Gutachten und fachliche Untersuchungen

8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Ergänzung im weiteren Verfahren

8.2 Schalltechnische Untersuchung

Ergänzung im weiteren Verfahren

8.3 Baugrunduntersuchung

Zur Feststellung der Baugrundverhältnisse und möglicher Bodenverunreinigungen wurden eine Baugrunduntersuchung sowie eine orientierende umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Geonorm GmbH, Gießen erstellt und im März 2024 vorgelegt.

Die Untersuchung des Baugrundes erfolgte in Form von acht Rammkernsondierungen bis maximal 6 m unter Geländeoberkante (GOK). Die Sondierungen erbrachten einen dunkelbraunen Oberboden aus schluffigem Sand mit einer Mächtigkeit von 0,4 bis 0,6 m. Darunter standen hellbraune bis rotbraune Aueablagerungen aus Auekiesen und -sandem mit wechselnden Ton- und Schluffgehalten an. Die Böden weisen eine unterschiedliche Versickerungsfähigkeit auf, die im Zuge weiterer Sondierungen weitergehend zu überprüfen ist.

Bei den Sondierungen wurden keine optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten festgestellt. Auch wiesen zwei entnommenen Proben keine bzw. nur geringe Belastungen auf. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung wurden deutlich unterschritten, die Mischproben fallen in die Zuordnungsklasse Z 0.

Freies Grundwasser wurden bei den Sondierungen nicht angetroffen. Erfahrungsgemäß ist jedoch insbesondere bei Niederschlägen im Winterhalbjahr zeitweise mit Stau- oder Schichtwasser oberhalb der stärker bindigen Schichten zu rechnen.

Maßgebend für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Vollversion des Gutachtens, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

8.4 Auswirkungsanalyse

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes geschaffen. Unter Ziffer 5.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind die Voraussetzungen für die Ansiedlung solcher Betriebe dargelegt. Mit der Prüfung dieser Voraussetzungen für das vorliegend geplante Vorhaben wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Ludwigsburg beauftragt. Die Auswirkungsanalyse wurde im März 2024 vorgelegt.

Die Planung sieht die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit Bäckereicafé und einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² an der Hanauer Landstraße in Angrenzung zu einem Wohngebiet und zum Feuerwehrgebäude in Karlstein a.Main vor. Wesentliche raumordnerische Vorgaben des LEP sind die Beachtung des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes.

Karlstein a.Main verfügt über ca. 8.000 Einwohner, der Kaufkraftindex beträgt ca. 106 (100 = Bundesdurchschnitt). Das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel wird mit ca. 21,6 Mio. €/a berechnet. Derzeit besteht in der Gemeinde lediglich ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 500 m² Verkaufsfläche in integrierter Lage. Dieser steht jedoch aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit und eines hohen Modernisierungsrückstandes zur Disposition. Ein weiterer Lebensmitteldiscounter mit Drogeriemarkt ist am südlichen Ortsrand an der Lindighalle mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² geplant. Darüber hinaus bestehen in den Ortskernen nur spezialisierte Fachgeschäfte. Das Gutachten berechnet für die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in Karlstein auch nach Umsetzung des Lebensmitteldiscounters einen Jahresumsatz von ca. 11 Mio. €. Dies bedeutet, dass auch weiterhin ein erheblicher Anteil der Kaufkraft auf dem Lebensmittelsektor in angrenzende, sehr gut mit Märkten ausgestattete Nachbarkommunen abfließen würde. Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird ein Umsatz im Lebensmittelsektor von ca. 6 Mio. € prognostiziert.

Konzentrationsgebot: Karlstein a.Main ist in der Strukturkarte des Regionalplans Bayerischer Untermain als zentraler Ort (Unterzentrum) klassifiziert. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Vorgabe des LEP nur in zentralen Orten angesiedelt werden dürfen, ist das Konzentrationsgebot vorliegend erfüllt.

Integrationsgebot: Durch seine auch fußläufig erreichbare Lage an der Hanauer Landstraße zwischen den Ortsteilen Dettingen und Großwelzheim in direkter Angrenzung an Wohngebiete ist der Standort als zumindest als integriert zu betrachten. Die Vorgabe des LEP, nach großflächige Einzelhandelsprojekte vorrangig an integrierten Standorten umzusetzen sind, ist mit der vorliegenden Planung beachtet.

Kongruenzgebot: Aufgrund der interkommunalen Konkurrenzsituation beschränkt sich das Einzugsgebiet des geplanten Marktes auf die Gemeinde. Umsatzeinflüsse aus Nachbarkommunen sind nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Die Vorgabe des LEP, nach der maximal 25 % der im Bezugsraum vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft abgeschöpft werden dürfen, wird mit der vorliegenden Planung eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot: Die Eröffnung des Lebensmittel-Vollsortimenters wird zu Umsatzverteilungen zulasten des bestehenden Lebensmittel-Discounters führen. Dieser steht jedoch derzeit schon zur Disposition. Von Umverteilungen sind auch spezialisierte Fachgeschäfte sowie Märkte in angrenzenden Kommunen betroffen. Diese bewegen sich jedoch in einem vertraglichen Rahmen, so dass weder die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns wie auch die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht unzulässig eingeschränkt wird. Das Beeinträchtigungsverbot wird beachtet.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Vorhaben die raumordnerischen Vorgaben zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eingehalten bzw. beachtet werden. Der geplante Markt dient vorrangig der dringenden Schließung einer Angebotslücke in der örtlichen Nahversorgung und ist auch mit seiner geplanten Verkaufsfläche vertraglich.

Maßgebend für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Vollversion des Gutachtens, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Umweltbericht

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daraus ist ersichtlich, dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist. Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

9. Allgemeine Umweltschutzziele

Bei den allgemeinen Umweltschutzziele handelt es sich um grundsätzliche Zielsetzungen, die unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen sind.

Tiere und Pflanzen

- Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften
- Vermeidung und Minimierung von baulichen Eingriffen
- Begrünung und standortgerechte Bepflanzung von nichtüberbauten Flächen
- Vernetzung von Lebensräumen

Boden

- Erhalt und Schutz der natürlichen Bodenfunktionen
- Sparsamer Umgang mit Boden bei baulichen Eingriffen, Wiederverwendung von anfallendem Bodenmaterial
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen
- Begrünung nichtüberbauter Flächen

Wasser

- Erhalt und Schutz des Grundwassers
- Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen zur Sicherung der natürlichen Versickerungsfähigkeit
- Dezentrale Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser

Klima und Luft

- Erhalt der lokalen klimatischen Verhältnisse
- Schutz vor Schadstoffen
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen zur Reduzierung der Aufheizung
- Gewinnung von regenerativer Energie

Landschaft und Erholung

- Erhalt und Entwicklung eines harmonischen Landschaftsbildes unter Berücksichtigung ortstypischer, kultureller Eigenarten
- Sicherung des Erholungspotenzials
- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein landschaftsbildverträgliches Maß
- Ortsbildverträgliche Gestaltung von Gebäuden
- Angemessene Eingrünung von baulichen Anlagen
- Durchgrünung von Baugebieten

10. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen, sofern Auswirkungen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können. Die Größe des Untersuchungsbereichs beträgt ca. 180 x 130 m.

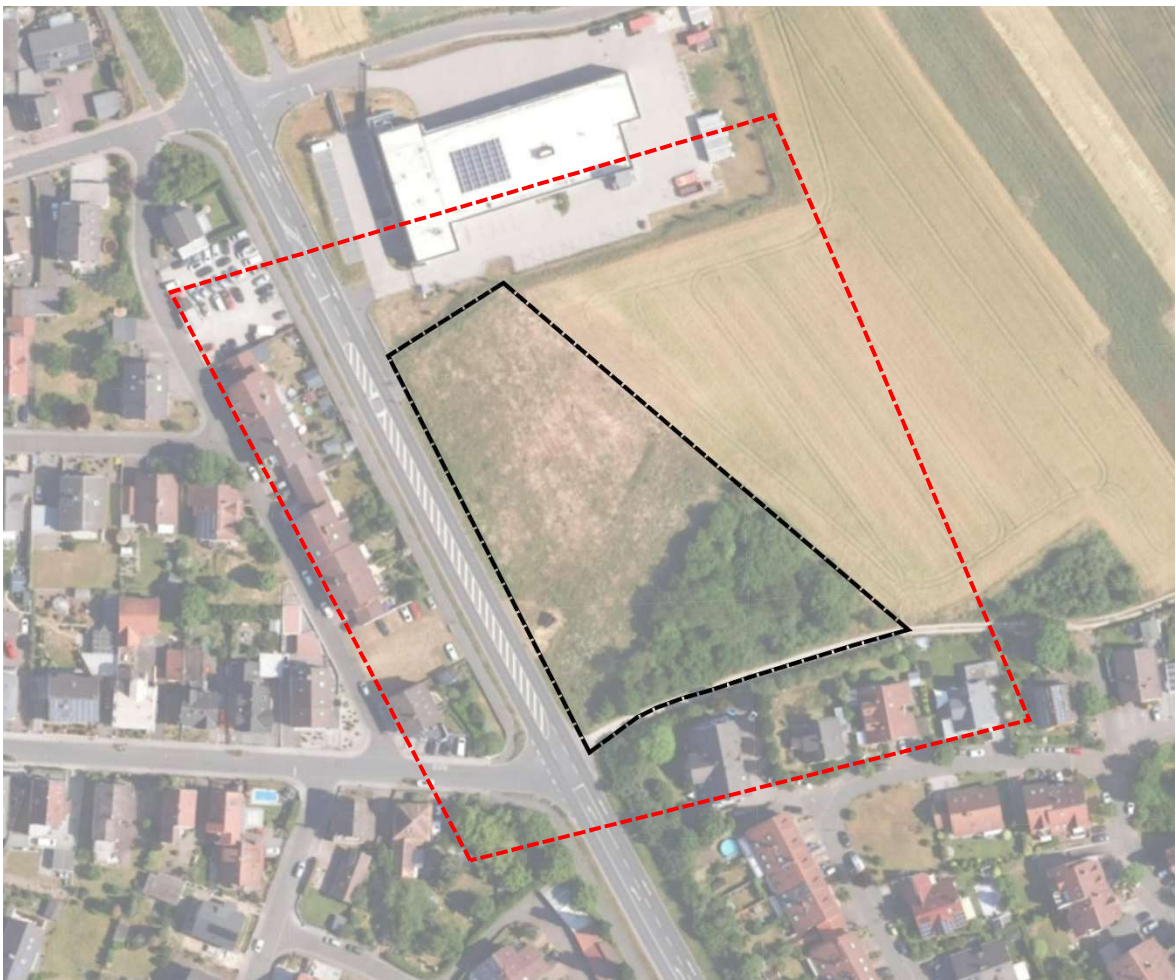


Bild 10: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz) und Untersuchungsbereich (rot)

11. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Geplant ist innerhalb des Plangebietes die Realisierung eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes mit südlich vorgelagertem Parkplatz. Die Landwirtschaftsflächen werden hierfür zu überwiegenden Teilen in Baufläche umgewandelt, das bestehende Feldgehölz muss beseitigt werden. Die Zufahrt für Kunden und Anlieferung erfolgt von der Hanauer Landstraße.

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Diese kann mit Parkplätzen, Zufahrten oder Nebenanlagen auf bis zu 0,85 überschritten werden. Die Gebäudehöhe ist auf ca. 8,70 m begrenzt.

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird ein flächenhaftes Pflanzgebot in Form einer Heckenpflanzung festgesetzt. Weiterhin sind die Parkplatzflächen durch Baumpflanzungen zu gliedern.

12. Räumliche Vorgaben

12.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Karlstein a.Main befindet sich in der Untermainebene, welche einen Bestandteil des Naturraums Rhein-Main-Tiefland darstellt. Die Untermainebene erstreckt sich entlang des Mains von Aschaffenburg bis Mainz und grenzt im Osten an den Spessart, im Nordwesten an den Taunus, im Süden an den Odenwald sowie im Westen an das Rheinhessische Hügelland. Sie befindet sich überwiegend auf einer Höhe von 90 bis 150 m ü. NHN und weist nur eine geringe topografische Ausprägung auf. Die zumeist sandigen Böden sind vergleichsweise nährstoffarm und werden für die Landwirtschaft (Obst- und Ackerbau) sowie die Forstwirtschaft genutzt.

12.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung

Als Potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne Einflussnahme des Menschen ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht für den Untersuchungsbereich aus einem Flattergras-Buchenwald. Hierbei handelt es sich um eine Unterart des Waldmeister- bzw. Perlgras-Buchenwaldes. Dominiert wird er durch Buchen, andere Baumarten werden von diesen durch Verdunklung zu großen Teilen verdrängt. Die Krautschicht ist gering ausgeprägt und besteht aufgrund der begrenzten Belichtung aus vorwiegend anspruchslosen Pflanzenarten.

13. Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

13.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Karlstein a.Main und ist damit Teil des die Siedlungsstruktur umfassenden Landschaftsraumes. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, und dienen damit der Nahrungsmittelproduktion. Eingefasst wird der Untersuchungsbereich im Norden durch das Feuerwehrgebäude, im Süden durch eine bestehende Wohnbebauung sowie im Westen durch die Hanauer Landstraße sowie eine Bebauung mit Wohnen und Gewerbe. Im südlichen Teil des Untersuchungsbereiches verläuft ein Feldweg, welcher zwar für Spaziergänge genutzt wird, jedoch kein Teil eines übergeordneten Wegenetzes darstellt.

Durch die Hanauer Straße, welche trotz ihrer Herabstufung zur Gemeindestraße über eine erhebliche Verkehrsfrequenz verfügt, besteht eine Lärmvorbelastung. Insgesamt ist die Erholungseignung des Untersuchungsbereiches eingeschränkt.

Prognose

Baubedingten Auswirkungen: Die Erschließung der Bauflächen wie auch die Errichtung des Marktes ist mit Lärm- und Staubemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeugen verbunden. Diese sind jedoch hinsichtlich ihrer Beeinträchtigungswirkung temporär. Betroffen sind hiervon insbesondere die Bewohner des südlich anschließenden Wohngebietes.

Anlagebezogenen Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung werden Teile der bisher der Naherholung dienende Flächen zu Bauflächen umgewandelt. Die Zuwegung zu weitergehenden Freiflächen bleiben erhalten, die Wegstrecken werden jedoch länger.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird die örtliche Grundversorgung wesentlich verbessert. Der Markt ist dabei nicht nur mit dem Privatfahrzeug, sondern auch mit dem Rad oder von großen Teilen der örtlichen Bewohner zu Fuß erreichbar.

Durch Ansiedlung des Marktes wird es zu einer Verkehrszunahme auf der Hanauer Landstraße kommen. Im Gegenzug können jedoch zahlreiche Pkw-Fahrten zu Märkten in Nachbarkommunen entfallen.

Ergebnis

Das Schutzgut Mensch ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Maß betroffen.

13.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Das Plangebiet wurde zu großen Teilen intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Etwa ein Drittel des Plangebietes im Süden wird durch eine Feldheckenstruktur eingenommen. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere diese Feldhecke geeignete Habitatstrukturen für Brutvögel aufweist. Ebenso können Vorkommen von Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird derzeit durchgeführt.

Südlich des Plangebietes besteht eine Wohnbebauung mit Gartengrundstücken. Diese stellen geeignete Lebensräume für ubiquitäre Vogelarten und Reptilien dar. Richtung Westen besteht mit der Hanauer Landstraße eine Barriere, welche von nicht-flugfähigen Tieren kaum überwunden werden kann. Dahinter befinden sich weitere Privatgärten. Im Norden besteht der Neubau des Feuerwehrgebäudes, welcher durch noch junge Baumpflanzungen eingefasst ist.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Im Zuge der Herrichtung des Baufeldes wird das Feldgehölz gerodet und die bestehenden Grünstrukturen beseitigt. Eine Beeinträchtigung von angrenzenden Flächen kann durch ein entsprechendes Baustellenmanagement verhindert werden.

Die Baumaßnahmen sind mit Lärm verbunden, wodurch es zu Störungen auch auf angrenzenden Flächen kommt. Insgesamt sind diese Einwirkungen jedoch zeitlich begrenzt und werden von an Menschen gewöhnte Tierarten häufig toleriert.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung werden die bestehenden Landwirtschaftsflächen sowie das Feldgehölz in überbaute Fläche umgewandelt. Die Parkplatzflächen werden zwar mit Baumpflanzungen gegliedert, die Vielfalt der neu entstehenden Habitatstrukturen ist jedoch gering und wird nur wenigen Arten Lebensräume bieten. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Lebensräume in an das Plangebiet angrenzende Bereiche werden nur durch das Näherrücken der Bebauung betroffen. Eine direkte Veränderung der dort vorhandenen Habitatstrukturen ist hingegen nicht zu erwarten.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Der Betrieb des Marktes ist mit zusätzlichem Verkehr und damit verbundenen Lärmemissionen verbunden. Hiervon können störungsempfindliche Arten betroffen sein.

Ergebnis

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch Umsetzung der Planung in hohem Maß betroffen.

13.3 Schutzgut Boden

Bestand

Die natürlichen Böden im Untersuchungsbereich bestehen vorrangig aus Braunerde oder Podsol-Braunerde aus kiesführendem Sand bzw. Sandlehm. Der Untergrund setzt sich aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel zusammen. Die Böden werden zwar landwirtschaftlich genutzt, die natürliche Ertragsfähigkeit ist jedoch lediglich Klasse 2 zugeordnet. Die Bodenschätzzahl beträgt 28 bis 40.

Der Eingriffsbereich ist derzeit unbebaut und nahezu unversiegelt. Die natürlichen Bodenstrukturen sind somit erhalten. Lediglich durch die Bewirtschaftung kann es zu einzelnen Verdichtungen kommen.

Mit Ausnahme der östlich anschließenden Landwirtschaftsfläche ist die Umgebung des Plangebietes überbaut. Die natürlichen Bodenstrukturen sind damit zu großen Teilen zerstört oder anthropogen überformt.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird es zu tiefgreifenden Eingriffen in die Bodenstruktur durch Erdarbeiten und Befahren mit Baumaschinen kommen. Der Oberboden wird dabei komplett abgeräumt.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung werden bisher unversiegelte Flächen mit natürlichen Bodenstrukturen in Bauflächen umgewandelt und damit zu großen Teilen versiegelt. Die natürlichen Bodenstrukturen sind dann nur noch rudimentär erhalten. Insgesamt ist von einer Versiegelung von ca. 6.000 m² auszugehen.

Außerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen der bestehenden Bodenverhältnisse.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen durch Anliefer- und Kundenverkehr kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen.

Ergebnis

Das Schutzgut Boden ist durch Umsetzung der Planung in hohem Maß betroffen.

13.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört dem hydrogeologischen Teilraum der Hanauer-Seligenstädter Senke (Östliche Untermainebene) - einem grabenartigen Becken, welches vom Main durchflossen wird - an. Er ist der hydrogeologischen Einheit der Terrassenkiese und -sande zuzuordnen. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist aufgrund ihrer bindigen Anteile als mittelmäßig und lokal schwankend einzustufen.

Die Flächen im Plangebiet sind nahezu unversiegelt, so dass Niederschlagswasser derzeit zu erheblichen Teilen versickern kann.

Auf den östlich anschließenden Landwirtschaftsflächen bestehen ebenfalls keine Versiegelungen, welche die natürliche Versickerung behindern würden. Dagegen weisen die bebauten Flächen im Norden, Süden und Westen des Plangebietes unterschiedlich hohe Versiegelungsgrade auf.

Offene Gewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der Main in ca. 400 m Entfernung. Der Untersuchungsbereich überschneidet sich auch nicht mit Wasserschutzgebieten.

Planung

Baubedingte Auswirkungen: die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Bodenverdichtungen wirken sich negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt aus. Verunreinigungen des Grundwassers durch Baumaschinen können durch ordnungsgemäße Anwendung und regelmäßige Kontrollen vermieden werden.

Anlagebezogene Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung werden große Teile des Plangebietes versiegelt oder verdichtet. Die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens wird dabei eingeschränkt oder vollständig verhindert. Eine Grundwasserneubildung findet hier nur noch in sehr eingeschränktem Maß statt. Gleichzeitig geht die Zwischenspeicherfunktion des Bodens verloren, so dass mehr Regenwasser oberflächlich abfließt und durch geeignete Maßnahmen aufgefangen werden muss. Vorgesehen ist hierbei eine Entwässerung im Trennsystem. Dabei soll anfallendes Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes versickert werden.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie parkende Fahrzeuge kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden und damit zu einer Verunreinigung des Grundwassers kommen.

Ergebnis

Das Schutzgut Wasser ist durch Umsetzung der Planung in hohem Maß betroffen.

13.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Karlstein a.Main gehört der Klimaregion „Mainregion“ an. Diese ist geprägt durch warme Sommer und milde Winter. Die Jahresmitteltemperatur lag im Zeitraum zwischen 1971 und 2000 bei 8,5° C. Es wurden dabei durchschnittlich sechs Hitzetage (Tage über 30° C) und 23 Eistage (Tage unter 0°C) pro Jahr gezählt. Die Niederschlagsmenge beträgt ca. 750 mm/a und gehört damit zu den geringsten in Bayern. Die durchschnittliche Windgeschwindigkeit ist mit 3 - 4 m/s mäßig, Hauptwindrichtungen sind Südwest und Nordost. Insbesondere an heißen Sommertagen ist eine ausreichende Durchlüftung nicht immer gewährleistet.

Vom Klimawandel ist die Mainregion in besonderem Maß betroffen. Seit 2000 lag die Jahresmitteltemperatur nur in einem Jahr unter 6°C, in allen anderen Jahren teilweise auch erheblich über dem o.g. langjährigen Mittelwert. Bei Fortschreiten dieser Entwicklung ist in den Sommern von einer erheblich höheren Zahl an Hitzetagen auszugehen, im Gegenzug werden die Eistage abnehmen. Bei den Niederschlägen ist bei der jährlichen Gesamtmenge von keiner großen Veränderung auszugehen, jedoch wird die Zahl von Starkregenereignissen und langanhaltenden Trockenperioden zunehmen. Zudem werden die Sommer trockener und die Winter feuchter werden.

Die unversiegelten Flächen im Untersuchungsbereich fungieren als Kaltluftentstehungsflächen und wirken sich ausgleichend auf den Klimahaushalt aus. Die Gehölzstrukturen leisten einen Beitrag zur Sauerstoffproduktion. Die in Angrenzung zum Plangebiet befindlichen bebauten Flächen wirken in Abhängigkeit ihres Versiegelungsgrades aufheizend.

Eine Belastung mit Luftschadstoffen ergibt sich insbesondere durch den Verkehr auf der Hanauer Landstraße. Weitere relevante Emissionsquellen liegen jedoch nicht vor.

Planung

Baubedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung werden die bisher für die Landwirtschaft genutzten Freiflächen sowie die Gehölzbestände im Plangebiet in Anspruch genommen. Ihre bisherigen Wirkungen zur Produktion von Kaltluft bzw. Sauerstoff gehen damit verloren.

Durch den Betrieb von Maschinen kommt es zu erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes kommt es zu großflächigen Versiegelungen, welche sich insbesondere im Sommer stärker aufheizen. Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme ist jedoch von relevanten Auswirkungen auf das lokale Klima nicht auszugehen.

Eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr für angrenzende Siedlungsbereich ist aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht zu erwarten.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch den Betrieb des Einkaufsmarktes und der damit verbundenen Kunden- und Anlieferfrequenz wie auch durch Lüftungsanlagen kann sich die Luftverschmutzung geringfügig erhöhen. Dies wird sich jedoch auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Elektrisierung im nicht wahrnehmbaren Bereich bewegen.

Ergebnis

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Maß betroffen.

13.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Die Untermainregion besitzt eine gering ausgeprägte Topografie, die Ausläufer des Spessarts beginnen ca. 5 km östlich hinter Hörstein. Wesentliches landschaftliches Element ist der Main, welcher in weiten Bögen die Region quert. Durch die dichte Besiedlung und die Vielzahl an Verkehrswegen besteht eine erhebliche anthropogene Prägung der Region.

Der Untersuchungsbereich befindet sich am Ortsrand von Karlstein a.Main zwischen den Ortsteilen Dettingen und Großwelzheim. Mit der Hanauer Landstraße, den angrenzenden Wohngebieten sowie dem Neubau der Feuerwehr bestehen bereits Siedlungsstrukturen, welche durch den geplanten Neubau ergänzt werden. Die Fernwirkung des Untersuchungsbereiches ist insgesamt begrenzt.

Planung

Baubedingte Auswirkungen: Die Baumaßnahmen sind mit einer Freimachung der Flächen sowie mit Ablagerungen von Erdreich und Material verbunden. Hierdurch ergeben sich Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, welche jedoch zeitlich begrenzt sind.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird der Freibereich zwischen Wohngebiet und Feuerwehr mit einem Marktgebäude belegt und damit der Ortsrand in diesem Bereich abgerundet. Die Gebäudekubatur wird sich in einem ortsüblichen Maß bewegen, so dass von keinen relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen ist.

Durch eine angepasste Bepflanzung insbesondere an der nordöstlichen Plangebietsgrenze kann ein angemessener Übergang zum Landschaftsraum hergestellt werden.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Die an- und abfahrenden bzw. vor dem Markt abgestellten Fahrzeuge werden als Teil der Siedlungsstruktur wahrgenommen und zu keiner relevanten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaft ist durch Umsetzung der Planung in geringem Maß betroffen.

13.7 Schutzgut Fläche

Bestand

Die steigende Einwohnerzahl von Karlstein a.Main war in den letzten Jahren mit einer erheblichen Ausweitung der Siedlungsflächen verbunden. Die hierfür entwickelten Baugebiete zeichnen sich - im Gegensatz zu den Ortskernen - durch eine aufgelockerte Bebauung aus.

Die bisher in der Gemeinde befindlichen Lebensmittelmärkte befanden sich in integrierten Lagen. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit für notwendige Erweiterungen wurden einer dieser Märkte bereits geschlossen, ein zweiter steht zur Disposition.

Planung

Baubedingte Auswirkungen: Durch Erschließung der Bauflächen werden bisher dem Außenbereich zugeordnete Flächen zu Bauflächen und damit zum Innenbereich.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Mit der Zielsetzung einer Verbesserung der Nahversorgung durch Neubau eines Lebensmittelmarktes ist unvermeidlich die Inanspruchnahme von Flächen verbunden, da innerhalb der Siedlungsstrukturen keine geeigneten bzw. ausreichend großen Flächen zur Verfügung stehen. Durch die umgebende Bebauung wird der Lebensmittelmarkt jedoch nicht als Ausdehnung in den Außenbereich, sondern mehr als Abrundung des bestehenden, maßgeblich durch die Feuerwehr geprägten Siedlungsrandes wahrgenommen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Fläche ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Maß betroffen.

13.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Untersuchungsbereiches sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt.

13.9 Sonstige Auswirkungen

Abfälle

Durch die Erschließung des Baugebietes und den Bau des Marktes werden Abfälle in Form von Baumaterialreste, Verpackungen, etc. anfallen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Weitere Abfälle werden bei der späteren Nutzung anfallen. Hierbei handelt es sich um Abfälle in Form von Verpackungen, Lebensmittelreste, etc. welche über die kommunale Abfallentsorgung abzuholen und der Weiterverwertung zuzuführen sind.

Risiken für Mensch und Umwelt

Durch Umsetzung der Planung ist von keinen außergewöhnlichen Risiken für Mensch und Umwelt auszugehen.

Verwendete Techniken und Stoffe

Die Erschließungsflächen werden mit einer Asphaltdecke oder in Pflaster ausgeführt. Das Gebäude wird in Massivbauweise mit im Allgemeinen unproblematischen Baustoffen wie Ziegel, Beton oder Holz errichtet.

13.10 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der Untersuchungsbereich in der beschriebenen Form weiter genutzt werden. Von relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand ist zeitnah zwar nicht auszugehen, eine Entwicklung der „Neuen Mitte“ in anderer Form und damit die Beanspruchung der Fläche könnte für die Zukunft jedoch nicht ausgeschlossen werden.

13.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Städtebauliche Zielsetzung ist die Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes mit guter Erreichbarkeit für die Bewohner von Karlstein. Innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen stehen jedoch keine ausreichend großen Flächen zu Verfügung, auch die bisherigen Marktstandorte sind vor diesem Hintergrund nicht geeignet. Aus diesem Grund kann der Neubau nur am Ortsrand erfolgen. Mit der Hanauer Landstraße verfügt der gewählte Standort über eine für den wirtschaftlichen Betrieb unverzichtbare gute Verkehrsanbindung. Ähnlich geeignete Standorte liegen in Karlstein nicht vor.

14. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Ergänzung im weiteren Verfahren

15. Maßnahmenkonzeption

Ergänzung im weiteren Verfahren

16. Zusätzliche Angaben

Ergänzung im weiteren Verfahren

17. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ergänzung im weiteren Verfahren

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

18. Planungsrechtliche Festsetzungen

18.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² geschaffen. Gemäß Definition des Bundesverwaltungsgerichtes von 24.11.2005 sind Einzelhandelsbetriebe als großflächig einzustufen, wenn ihre Verkaufsfläche 800 m² überschreitet. Somit handelt es sich bei dem projektierten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ausschließlich in „sonstigen Sondergebieten“ gemäß § 11 BauNVO zulässig ist.

Der geplante Einkaufsmarkt dient vornehmlich der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung mit Lebensmitteln und Getränken. Auf dieser Annahme wurde die Auswirkungsanalyse (vgl. Ziffer 8.4) erstellt. Im Bebauungsplan wird zur Sicherung dieser Annahme eine Beschränkung auf das Kernsortiment Lebensmittel/Getränke vorgenommen. Hinzu kommen mit einem begrenzten Anteil an der Verkaufsfläche Drogerie und Parfümwaren, deren Angeboten in modernen Lebensmittel-Vollsortimentern inzwischen nahezu obligatorisch ist.

Für den wirtschaftlichen Betrieb eines Lebensmittelmarktes ist es heute üblich, in begrenztem Umfang auf von der Nahversorgung abweichende Sortimente anzubieten. Insbesondere Discounters bieten regelmäßig in wöchentlichem Wechsel Produkte aus unterschiedlichen Themenwelten als Aktionsware an. In kleinerem Umfang wurde dieses Konzept auch von Lebensmittel-Vollsortimentern übernommen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die originäre Nahversorgungsfunktion des Marktes nicht geschwächt und bestehende Einzelhandelsstrukturen im Einzugsbereich der Gemeinde nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund hat sich die Vorgehensweise bewährt, solche Sortimente nicht kategorisch auszuschließen, diese jedoch auf bezüglich ihres Anteils an der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken. Vorliegend sind max. 10 % der Verkaufsfläche für solche Sortimente als verträglich einzustufen.

Als funktionale Ergänzung des Marktes wird darüber hinaus ein Bäckereicafé mit Gastronomiefläche zugelassen.

Zur Vermeidung negativer raumordnerischer Auswirkungen ist es zwingend notwendig, die Verkaufsfläche auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Zur Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen liegen inzwischen eine Vielzahl von Rechtsprechungen vor. Mit Urteil vom 03.04.2008 hat das Bundesverwaltungsgericht die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze mangels Rechtsgrundlage als unzulässig eingestuft. Weiterhin besteht keine Rechtsgrundlage, die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in einem Sondergebiet zu begrenzen.

Vorliegend ist lediglich die Realisierung eines Einzelhandelsbetriebes vorgesehen. Weitere Märkte sind zwar nicht geplant, können zumindest in der Theorie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung eines rechtlich unzulässigen „Windhundrennens“ um die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche von 1.600 m² besteht die Möglichkeit, diese in Form einer Verkaufsflächenzahl festzusetzen. Hierbei wird die zur Verfügung stehende Baufläche (=ausgewiesenes Sondergebiet) in Verhältnis zur maximalen Verkaufsfläche gesetzt. Vorliegend ergibt sich bei einer Fläche des Sondergebietes von ca. 7.000 m² eine Verkaufsflächenzahl von 0,228 (1.600/7.000). Diese Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgenommen.

18.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Realisierung des Lebensmittel-Vollsortimenters ergibt zwangsläufig einen hohen Versiegelungsgrad. Da jedoch nur ein Teil der zur Verfügung stehenden Fläche durch das Marktgebäude eingenommen wird, wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Somit kann die Hälfte der Sondergebietsfläche tatsächlich mit dem Marktgebäude überbaut werden. Einen wesentlichen Beitrag zum Gesamtversiegelungsgrad leistet die dem Marktgebäude vorgelagerte Parkplatzfläche. Zwar kommen hier auch wasserdurchlässige Beläge zum Einsatz, diese werden bei der Ermittlung des Versiegelungsgrades im Allgemeinen jedoch nicht angerechnet. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden. Für die vorliegende Planung wird hierfür ein Wert von 0,85 festgesetzt.

Für die Errichtung von Hauptgebäuden wird eine Höhenbeschränkung auf 121 m ü. NHN vorgenommen. Da die Hanauer Landstraße im Bereich des Plangebietes in einer Höhenlage von ca. 112,30 m ü. NHN verläuft, ergibt sich eine relative maximale Gebäudehöhe von 8,70 m. Damit orientiert sich eine Bebauung an dem nördlich anschließenden Feuerwehrgebäude und führt nicht zu einer orts- und landschaftsbildunverträglichen Gebäudekubatur.

18.3 Bauweise

Zur Bereitstellung der für eine zeitgemäße Warenpräsentation erforderlichen Verkaufsfläche ist ein entsprechend groß dimensioniertes Marktgebäude erforderlich. Dabei wird die bei einer offenen Bauweise vorgegebene Gebäudelänge von maximal 50 m überschritten. Im Bebauungsplan wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt, die unter Beachtung der erforderlichen Abstandsfläche sowie der Baugrenzen auch Gebäude über 50 m Länge zulässt.

18.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Bebauungskonzept sieht ein an den Norden der zur Verfügung stehenden Bauflächen gerücktes Marktgebäude vor. Hierzu wird im Bebauungsplan ein entsprechendes, ausreichend dimensioniertes Baufenster ausgewiesen.

Der wirtschaftliche Betrieb des Marktes ist zu großen Teilen abhängig von einer guten Erreichbarkeit. Zwar kann das vorliegende Plangebiet zu Fuß oder per Fahrrad auf kurzem Weg erreicht werden, dennoch ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Anteil der zukünftigen Kunden mit dem Privatfahrzeug kommen werden. Hierfür ist die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl an Parkplätzen erforderlich. Diese sollen bei der vorliegenden Planung südlich des geplanten Marktgebäudes angeordnet werden. Im Bebauungsplan wird für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen ein separates Baufenster ausgewiesen.

18.5 Zufahrten

Die Hanauer Landstraße weist auch nach ihrer Herabstufung von einer Bundes- zu einer Ortsstraße eine erhebliche Verkehrsbelastung auf. Bei der Anordnung von Zufahrten in das Plangebiet sind daher Aspekte der Verkehrssicherheit besonders zu beachten. Im Bebauungsplan ist der Zufahrtsbereich vorgegeben, außerhalb dieses Bereiches sind Zufahrten unzulässig.

18.6 Flächen für Landwirtschaft

Das Flurstück 1794 wird zur Vermeidung einer „Lücke“ zwar in den Geltungsbereich, nicht jedoch in das Sondergebiet einbezogen. Auf dieser Fläche ist weiterhin ausschließlich eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung zulässig. Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig.

18.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes ist mit einem hohen Versiegelungsgrad verbunden. Zur Reduzierung der Versiegelung und zum zumindest teilweisen Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen sind Pkw-Parkplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen und der übermäßigen Anlockung von Insekten sind Beleuchtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Abstrahlung von Beleuchtungen in den freien Landschaftsraum ist dabei unzulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung zu verwenden. Dabei haben Untersuchungen gezeigt, dass 3.000 Kelvin die maximal akzeptable Lichtfarbe für Außenbeleuchtungen darstellen, 2.200 Kelvin die Lockwirkung nochmals erheblich reduzieren. Weiterhin ist bei Beleuchtungen auf eine verträgliche Temperatur der Leuchtkörper zu achten.

Nach aktuellen Schätzungen sterben in Deutschland jedes Jahr mindestens 100 Millionen Vögel durch Kollisionen mit großflächigen Glasscheiben. Problematisch sind hierbei Spiegelungen des Himmels auf den Glasscheiben, eine Durchsicht in Gebäuden, welche die Möglichkeit eines Durchfliegens suggerieren oder Beleuchtungen, welche für bestimmte Vogelarten anziehend wirken. Großzügige Verglasungen stellen auch bei Lebensmittelmärkten inzwischen ein wichtiges architektonisches Gestaltungselement dar. Durch technische Vorkehrungen können Vogelkollisionen auch bei großen Glasflächen wirkungsvoll verhindert werden. Aus diesem Grund sind für solche Verglasungen Gläser mit besonderen Beschichtungen oder Aufdrucken zu verwenden. Auf das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merk-blaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf) wird hierbei verwiesen.

18.8 Pflanzgebote

Die Errichtung des Marktes ist gemäß Umweltprüfung mit einem erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt verbunden. Daher erhalten Begrünungsmaßnahmen aus naturschutzfachlichen, aber auch gestalterischen Gründen großes Gewicht.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den freien Landschaftsraum an. Mit der Pflanzung einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen soll die Einbindung des Marktes in das Landschaftsbild verbessert und zumindest ein teilweiser Ersatz für die entfallende Feldhecke geschaffen werden.

Die dem Marktgebäude vorgelagerten Parkplätze sind zu einem hohen Anteil versiegelt und weisen in Sommermonaten eine starke Aufheizung auf. Durch eine Gliederung mit Baumpflanzungen kann nicht nur eine ökologische Aufwertung, sondern auch eine Verschattung der Parkplatzflächen erzielt werden. Aus diesem Grund sind je Pkw-Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen. Zur Ermöglichung einer adäquaten Entwicklung der Laubbäume sind ausreichend dimensionierte Wurzelräume vorzusehen. Zudem sind Bäume innerhalb der Parkplatzfläche mit einem Anfahrtschutz zu versehen.

19. Örtliche Bauvorschriften

19.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Feuerwehrgebäude besteht in der näheren Umgebung des Plangebietes bereits ein architektonischer Akzent. Das geplante Marktgebäude lehnt sich hieran an und soll ebenfalls in einer anspruchsvollen Gestaltung umgesetzt werden. Im Bebauungsplan werden bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen ausschließlich Vorgaben zur Dachneigung getroffen.

19.2 Werbeanlagen

Die übermäßige Dimensionierung von Werbeanlagen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und - durch die Lage am Ortsrand - auch des Landschaftsbildes. Aus diesem Grund werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Ausformung und Größe auf ein verträgliches Maß begrenzt.

19.3 Elektroladeinfrastruktur

Zur Umsetzung der angestrebten emissionsfreien Mobilität ist ein ausreichendes Angebot an Ladesäulen für Pkw und ggf. auch für Fahrräder erforderlich. Im Bebauungsplan ist die Mindestanzahl der umzusetzenden Ladesäulen vorgegeben.

19.4 Gestaltung der un bebauten Flächen

Aus ökologischen Gründen wie auch gestalterischen Gründen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bepflanzungen zu versehen. Neben der verbreiteten Gestaltung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen können alternativ auch Blühflächen angelegt werden. Solche Flächen bilden mit ihrem Blütenreichtum eine wichtige Nahrungsgrundlage für viele Insekten und wirken optisch ansprechend. Zudem weisen sie einen nur geringen Pflegeaufwand auf.

Nicht zugelassen werden sogenannten Schottergärten. Sie sind ökologisch nahezu wertlos und tragen zur Aufheizung bei.

Im Zuge der Bauantragsunterlagen ist seitens des Antragstellers ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Gestaltung der Freiflächen mit ihrer Bepflanzung dargelegt ist.

19.5 Abfallsammelbehälter

Durch den Betrieb des Einkaufsmarktes ist mit einem Anfall von Müll bzw. Verpackungsmaterial zu rechnen. Die Lagerung dieser Abfälle kann zu einer erheblichen optischen wie auch geruchlichen Beeinträchtigung führen. Daher sind Lagerflächen für Abfälle oder Müllbehälter sichtbar geschützt vorzusehen.

19.6 Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,77 ha	100,0 %
hiervon: Baufläche	0,70 ha	90,9 %
Landwirtschaftsfläche	0,07 ha	9,1 %