

# Flächennutzungsplan

## Änderung im Bereich des Bebauungsplans „Nahversorgung Karlstein-Mitte“

### Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf | 09.04.2024



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen .....	2
1. Anlass der .Planung.....	3
2. Abgrenzung des Änderungsbereiches.....	4
3. Derzeitige und geplante Flächenausweisung .....	4
4. Übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Regionalplan Bayerischer Untermain (1).....	4
5. Gutachten .....	5
5.1 Auswirkungsanalyse .....	5
Umweltbericht.....	7
6. Schutzvorschriften und Restriktionen.....	7
7. Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	7
8. Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen .....	7
8.1 Beurteilung der Umweltauswirkungen.....	9
9. Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	9
10. Planungsvarianten.....	9
10.1 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante) .....	9
10.2 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	10
11. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	10

## **Vorbemerkungen**

Bestandteile des Flächennutzungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Begründung mit Umweltbericht

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)
- 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
- Feststellungsbeschluss
- Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 6 Abs. 5 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.

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.

Aktuell liegt der Gemeinde die Anfrage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Angrenzung zum Feuerwehrgebäude und damit im Gebiet der „Neuen Mitte“ vor. Der vorgeschlagene Vollsortimenter wird seitens der Gemeinde 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.

Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinderat hat hierfür am 21.02.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Parallel muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben und die bisher ausgewiesene Landwirtschaftsfläche in ein Sondergebiet umgewandelt werden. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat auch hierfür das Änderungsverfahren eingeleitet.

## 2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Karlstein a.Main in südlicher Nachbarschaft zum Feuerwehrgebäude und in direkter Angrenzung zur Hanauer Landstraße. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,7 ha.

## 3. Derzeitige und geplante Flächenausweisung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Entsprechend der geplanten Nutzung erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes für Lebensmitteleinzelhandel.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 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.

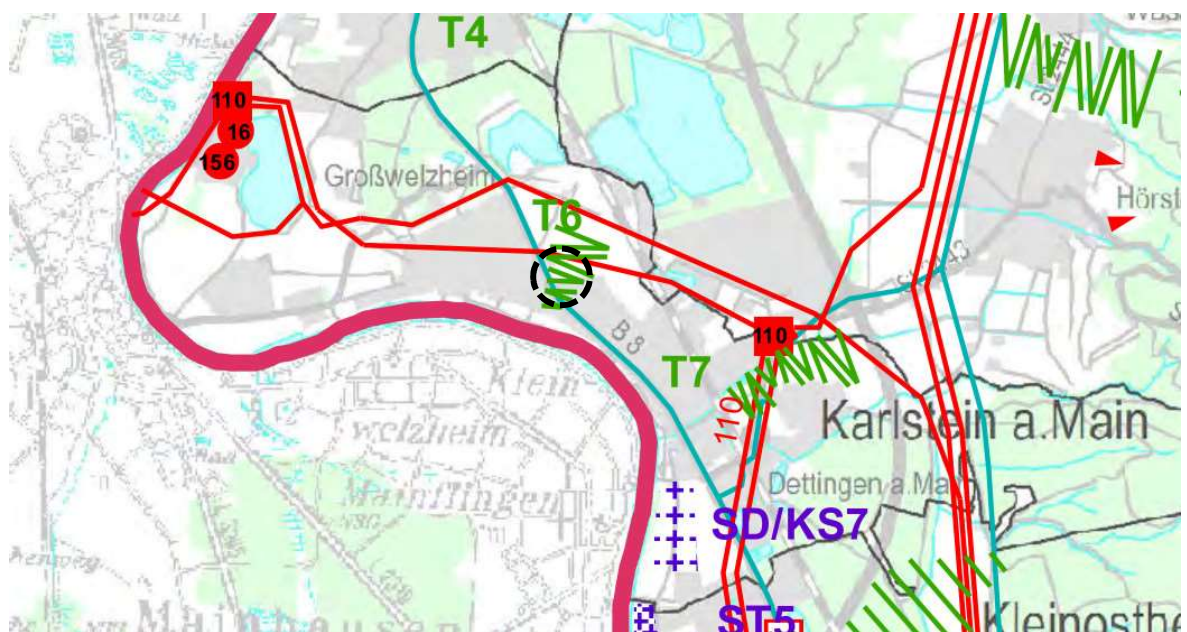


Bild 1: Themenkarte „Siedlung und Versorgung“ - Ausschnitt Karlstein a.Main mit Plangebiet (schwarze Balkenlinie)

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.

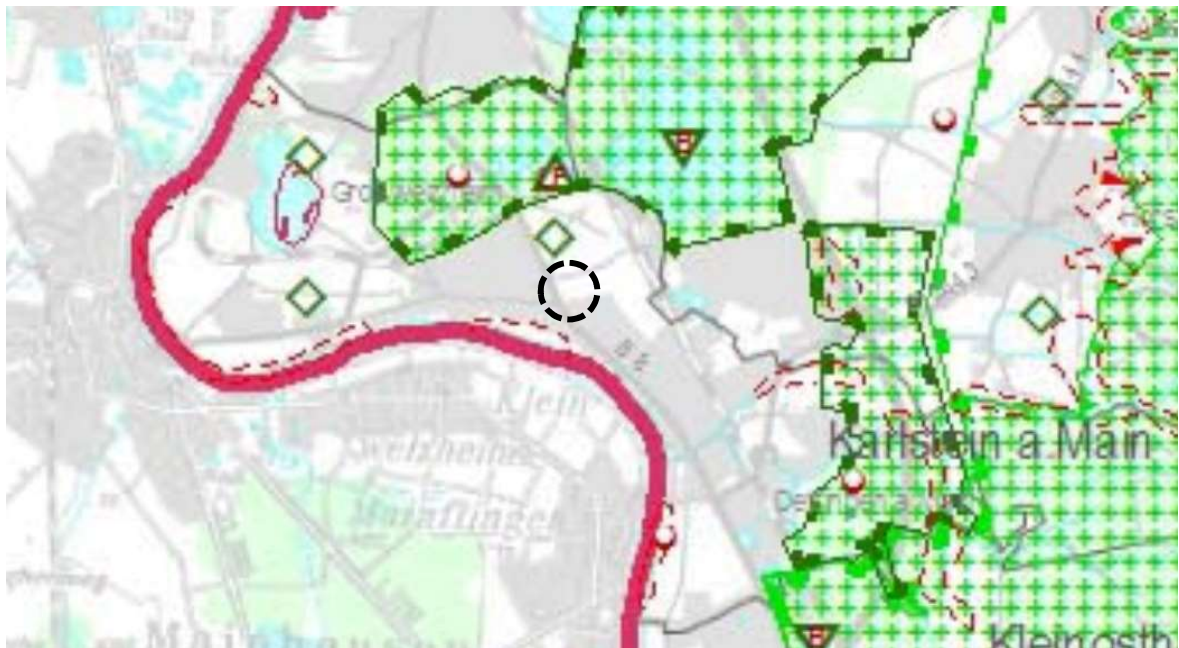


Bild 2: Themenkarte „Landschaft und Erholung“ - Ausschnitt Karlstein a. Main

## 5. Gutachten

### 5.1 Auswirkungsanalyse

Zielsetzung der Planung ist die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Zur Überprüfung der raumordnerischen Verträglichkeit wurde eine Auswirkungsanalyse durchgeführt, in der die Vorgaben der Landesplanung (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) überprüft wurden. Diese kommt zusammengefasst zu dem nachfolgend dargelegten Ergebnis.

**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 verträglichen 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 somit 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 verträglich.



## Umweltbericht

### 6. Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit
Natura 2000-Gebiete	• Keine Natura 2000-Gebiete betroffen
Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	• Keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale betroffen
Landschaftsschutzgebiete	• Keine Landschaftsschutzgebiete betroffen
Gesetzlich geschützte Biotope	• Keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen
Denkmalschutz	• Keine Bodendenkmale bekannt
Gewässer	• Keine Gewässer betroffen • Main als nächstgelegenes offenes Gewässer in 400 m Entfernung
Wasserschutzgebiete	• Keine Wasserschutzgebiete betroffen
Hochwasserschutz	• Lage außerhalb von Überschwemmungsbereichen eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ <sub>100</sub> )
Artenschutz	• Artenschutzrechtliche Belange werden derzeit abgeprüft
Immissionsschutz	• Schalltechnische Belange werden derzeit abgeprüft
Altlasten	• Keine Altlasten bekannt.

### 7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

### 8. 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, Fläche und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der Prognose wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen.

Schutzgut Mensch	
<b>Bestand</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung - Produktion von Lebensmitteln</li> <li>• Kein übergeordnetes Wegenetz</li> <li>• Bedingte Erholungseignung</li> </ul>	<b>Prognose</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlung von Freiflächen in Baufläche</li> <li>• Geringe Auswirkungen auf die Naherholung</li> <li>• Verbesserung der Nahversorgung</li> </ul>
<b>Ergebnis</b> Mittlere Betroffenheit	

<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	
<p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unversiegelte Fläche mit intensiv landwirtschaftlicher Nutzung</li> <li>• Feldhecke auf ca. 1/3 der Fläche</li> <li>• Artenschutzrechtliche Belange werden derzeit abgeprüft</li> </ul>	<p>Prognose</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumung der Landwirtschaftsflächen, Rodung des Feldgehölzes</li> <li>• Beseitigung der Habitatstrukturen</li> <li>• Erheblicher Ausgleichsbedarf zu erwarten</li> </ul>
<p>Ergebnis</p> <p>Hohe Betroffenheit</p>	
<b>Schutzgut Boden</b>	
<p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Braunerde bzw. Podsol-Braunerde über Sand und Kies, teilweise Flusslehm</li> <li>• Mäßige Ertragsfähigkeit</li> <li>• Keine Versiegelungen - natürliche Bodenstrukturen weitgehend erhalten</li> </ul>	<p>Prognose</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Großflächige Versiegelung</li> <li>• Zerstörung der natürlichen Bodenstrukturen</li> <li>• Erheblicher Ausgleichsbedarf zu erwarten</li> </ul>
<p>Ergebnis</p> <p>Hohe Betroffenheit</p>	
<b>Schutzgut Wasser</b>	
<p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise bindige Böden mit mäßiger Wasserdurchlässigkeit</li> <li>• Keine Versiegelungen</li> </ul>	<p>Prognose</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Großflächige Versiegelung</li> <li>• Zunahme des Oberflächenwasserabflusses</li> <li>• Keine Auswirkungen auf die lokalen Grundwasserhältnisse zu erwarten</li> </ul>
<p>Ergebnis</p> <p>Mittlere Betroffenheit</p>	
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>	
<p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mildes Klima mit heißen Sommern und mäßig kalten Wintern</li> <li>• Spürbare Erwärmung durch Klimaveränderung</li> <li>• Freiflächen als Kaltluftentstehungsflächen</li> <li>• Feldgehölz als Sauerstoffproduzent</li> </ul>	<p>Prognose</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Großflächige Versiegelungen mit Aufheizungswirkung</li> <li>• Keine Auswirkungen auf Lokalklima zu erwarten</li> </ul>
<p>Ergebnis</p> <p>Mittlere Betroffenheit</p>	
<b>Schutzgut Landschaft</b>	
<p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gering ausgeprägte Topografie</li> <li>• Dichte Besiedlung - anthropogene Prägung der Landschaft</li> <li>• Lage am Ortsrand von Karlstein</li> <li>• Vorbelastung durch Wohnbebauung, Feuerwehr und Hanauer Landstraße</li> </ul>	<p>Prognose</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlung des Freibereiches in Baufläche</li> <li>• Begrenzte Gebäudekubatur</li> <li>• Keine relevanten Auswirkungen auf Landschaftsbild zu erwarten</li> </ul>
<p>Ergebnis</p> <p>Geringe Betroffenheit</p>	

<b>Schutzgut Fläche</b>	
Bestand <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sukzessive Ausdehnung der Siedlungsfläche in den letzten Jahrzehnten</li> <li>• (Ehemals) bestehende Lebensmittelmärkte in integrierter Lage</li> </ul>	Prognose <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlung von Außenbereichsflächen in Baufläche</li> <li>• Abrundung des durch Bebauung geprägten Bereiches</li> </ul>
Ergebnis Mittlere Betroffenheit	
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Kultur- und Sachgüter bekannt</li> </ul>	Prognose <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Auswirkungen</li> </ul>
Ergebnis Keine Betroffenheit	
<b>Sonstige Auswirkungen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordnungsgemäße Entsorgung oder Wiederverwendung von im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung anfallenden Abfällen oder Aushubmaterial</li> <li>• Ausschluss von Risiken für Mensch und Umwelt durch sachgemäßen Umgang mit Materialien oder Maschinen und behördlichen Genehmigungen bzw. Kontrollen</li> <li>• Ansiedlung von Anlagen mit erhöhtem Risikopotenzial nicht zu erwarten</li> </ul>	

## 8.1 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Neuausweisung der Sondergebietsfläche wird die Voraussetzung zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes geschaffen. Diese ist verbunden mit einer Beseitigung der bestehenden Habitatstrukturen sowie einer großflächigen Versiegelung. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden sind daher in besonderem Maß betroffen. Für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft ergeben sich dagegen Auswirkungen in nur mittlerem Ausmaß. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

## 9. Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Begrenzung der Versiegelung
- Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechter Bepflanzung
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme mit Ersatz der entfallenden Feldhecke

## 10. Planungsvarianten

### 10.1 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die Fläche der Neuausweisung in der beschriebenen Form weiter genutzt werden. Von relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand ist zeitnah nicht auszugehen.

## **10.2 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.

## **11. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

*Ergänzung im weiteren Verfahren*