

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

### Begründung mit Umweltbericht

Entwurf | 02.10.2024



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen .....	2
1. Anlass der .Planung.....	3
2. Lage und Größe der Flächenausweisung .....	4
3. Derzeitige und geplante Flächenausweisung .....	4
4. Regionalplan Bayerischer Untermain (1) .....	4
5. Schutzvorschriften und Restriktionen.....	5
6. Gutachten .....	6
6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung .....	6
6.2 Schalltechnische Untersuchung.....	6
6.3 Baugrunduntersuchung/umwelttechnische Untersuchung.....	6
6.4 Lufthygienische Stellungnahme.....	6
6.5 Auswirkungsanalyse .....	7
Umweltbericht.....	8
7. Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	8
7.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen.....	8
7.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen.....	10
8. Planungsvarianten.....	10
8.1 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante) .....	10
8.2 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	10
9. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	10
9.1 Ermittlung des Kompensationsumfanges .....	10
9.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	11
9.3 Ausgleichsmaßnahmen .....	11
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	11

## **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 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

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 (ISEK) 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, wurde 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 im ISEK empfohlenen „Neuen Mitte“ vor. Der vorgeschlagene Vollsortimenter mit integriertem Bäckereicafé und einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m<sup>2</sup> 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. Lage und Größe der Flächenausweisung

Die Flächenausweisung befindet sich am östlichen Ortsrand von Karlstein a.Main in südlicher Nachbarschaft zum Feuerwehrgebäude und in direkter Angrenzung zur Hanauer Landstraße. Die Größe der Flächenausweisung beträgt ca. 0,73 ha.

## 3. Derzeitige und geplante Flächenausweisung

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

## 4. 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 die Flächenausweisung 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. Zudem widerspricht das städtebauliche Ziel der Ausbildung einer „Neuen Mitte“ als bewusstes Bindeglied der beiden Ortsteile der Vorgabe einer räumlichen Trennung. Aus diesem Grund ist die Aktualität des Trenngrüns im vorliegenden Fall zu hinterfragen.

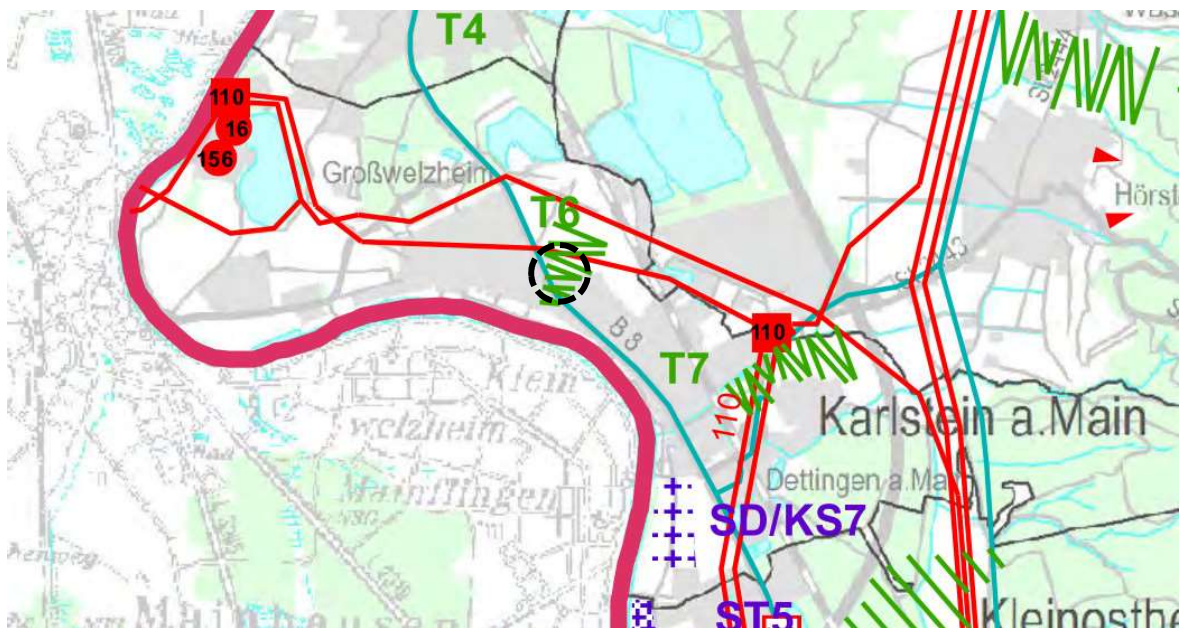


Bild 1: Themenkarte „Siedlung und Versorgung“ - Ausschnitt Karlstein a.Main mit Plangebiet (schwarze Balkenlinie)

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.

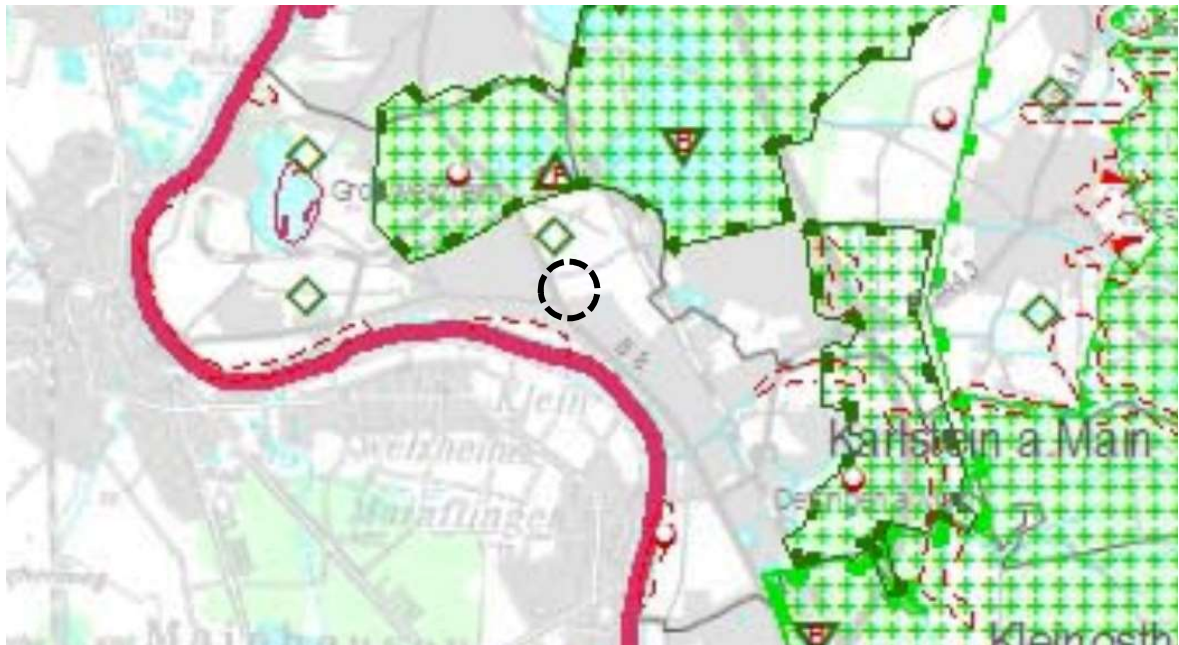


Bild 2: Themenkarte „Landschaft und Erholung“ - Ausschnitt Karlstein a.Main

## 5. Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit
Natura 2000-Gebiete	• Keine Natura 2000-Gebiete betroffen
Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	• Keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale betroffen
Landschaftsschutzgebiete	• Keine Landschaftsschutzgebiete betroffen
Kartierte gesetzlich geschützte Biotope	• Keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen • Jedoch Einstufung der Gehölzstruktur als Feldgehölz
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 Untersuchung wurde auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführt (Brutvögel, Fledermäuse Reptilien)
Immissionsschutz	• Schalltechnische Untersuchung wurde auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt
Lokalklima	• Lokalklimatische Prüfung wurde auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt
Altlasten	• Keine Altlasten bekannt.



## **6. Gutachten**

### **6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung**

Die neu auszuweisende Sonderbaufläche ist teilweise als Feldhecke, teilweise als Ackerbrache ausgebildet und weist unterschiedliche Habitatstrukturen für Tiere und Pflanzen auf. Eine durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der Begehungen wurden vorrangig häufig vorkommende Singvögel nachgewiesen. Der Haussperling wurden an einem Wohngebäude außerhalb des Eingriffsbereiches, der Hausrotschwanz am Feuerwehrgebäude festgestellt. Weitere Vogelarten traten als Nahrungsgäste auf. Typische Offenlandarten wie z. B. die Feldlerche wurden nicht nachgewiesen.

Potenziell können in der auszuweisenden Sonderbaufläche alle 15 im Landkreis Aschaffenburg heimischen Fledermausarten vorkommen Innerhalb des Feldgehölzes besteht an alten Obstbäumen ein Potenzial für Sommer- und Zwischenquartiere. Winterquartiere sind jedoch unwahrscheinlich. Die Fläche ist als Nahrungshabitat nicht essenziell.

Am südlichen Rand der Fläche wurde eine Zauneidechse nachgewiesen, was auf eine kleine Population schließen lässt. Eine Umsiedlung ist im Zuge der Umsetzung der Fläche erforderlich.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz empfiehlt das Gutachten die zeitliche Beschränkung von Gehölzrodungen, die Überprüfung von Bäumen auf Fledermausquartiere vor der Rodung, die Errichtung eines Reptilienzauns zum Schutz vor Wiederbesiedlung nach erfolgter Umsiedlung, Beschränkung der Beleuchtung sowie Maßnahmen gegen Vogelschlag.

### **6.2 Schalltechnische Untersuchung**

Zur Feststellung möglicher Lärmbeeinträchtigungen in angrenzenden Siedlungsgebieten durch Umsetzung der Nutzung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde nachgewiesen, dass die Lärmorientierungswerte der TA Lärm an maßgebenden Immissionsorten unter Beschränkung der Öffnungszeiten, dem Verbot von nächtlichen Anlieferungen und unter Beachtung weiterer lärmindernder Maßnahmen eingehalten werden können.

### **6.3 Baugrunduntersuchung/umwelttechnische Untersuchung**

Zur Feststellung der örtlichen Bodenverhältnisse sowie möglicher Schadstoffbelastungen wurde eine Baugrunduntersuchung und eine umwelttechnische Untersuchung durchgeführt. Diese weisen einen Oberboden aus schluffigem Sand sowie darunter anstehende braune bis rotbraune Aueablagerungen aus Auekiesen und -sanden mit wechselnden Ton- und Schluffgehalten nach. Die Böden weisen unterschiedliche Versickerungsfähigkeiten auf. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Die Schadstoffuntersuchungen waren unauffällig.

### **6.4 Lokalklimatische Stellungnahme**

In einer Planungshinweiskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird auf die hohe humanbioklimatische Belastung des Siedlungsgebietes von Karlstein hingewiesen. Zur Feststellung möglicher negativer Auswirkungen durch die Planung wurde eine lokalklimatische Stellungnahme eingeholt. Diese stellt fest, dass ein geplantes Gebäude zwar als Strömungshindernis für die in den Abendstunden vom Spessart Richtung Main abfließenden kühlen Luftmassen darstellt, das Gebäude aufgrund seiner geringen Höhe jedoch schnell um- und überströmt wird und sich somit keine relevanten Verzögerungen in den westlich anschließenden Siedlungsgebieten ergeben werden. Auch bewegt sich die zusätzliche Aufheizung durch die versiegelten Flächen in nahegelegenen Siedlungsgebieten in einem nicht-messbaren Bereich.



## 6.5 Auswirkungsanalyse

Zielsetzung der Planung ist die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m<sup>2</sup>. 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

### 7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

#### 7.1 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.

<b>Schutzgut Mensch</b>	
<b>Bestand</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ehemals Landwirtschaftliche Nutzung - Produktion von Lebensmitteln</li><li>• Kein übergeordnetes Wegenetz</li><li>• Verkehrslärm durch Hanauer Landstraße</li><li>• Eingeschränkte 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><li>• Ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen</li></ul>
<b>Ergebnis</b> > Mittlere Betroffenheit	
<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
<b>Bestand</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Unversiegelte Fläche mit ehemals intensiv landwirtschaftlicher Nutzung (inzwischen aufgegeben)</li><li>• Feldhecke auf ca. 1/3 der Fläche</li><li>• Häufig vorkommende Brutvögel, keine Offenlandarten</li><li>• Sommerquartiere von Fledermäusen in Heckenstruktur möglich</li><li>• Kleine Zauneidechsenpopulation am südlichen Rand der Flächenausweisung</li></ul>	<b>Prognose</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Räumung der Landwirtschaftsflächen, Rodung des Feldgehölzes</li><li>• Beseitigung der Habitatstrukturen</li><li>• Schaffung von neuen Habitatstrukturen, jedoch mit deutlich geringerer Vielfalt</li><li>• Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Zauneidechsen</li></ul>
<b>Ergebnis</b> > Mittlere Betroffenheit	
<b>Schutzgut Boden und Fläche</b>	
<b>Bestand</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Deutliche Flächenausdehnung der Gemeinde in den letzten Jahrzehnten</li><li>• Natürliche Böden innerhalb der Flächenausweisung bestehend aus Braunerde bzw. Podsol-Braunerde über Sand und Kies, teilweise Flusslehm</li><li>• Mäßige Ertragsfähigkeit</li><li>• Keine Versiegelungen - natürliche Bodenstrukturen weitgehend erhalten</li></ul>	<b>Prognose</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Großflächige Versiegelung</li><li>• Zerstörung der natürlichen Bodenstrukturen</li><li>• Weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen</li></ul>
<b>Ergebnis</b> > Hohe Betroffenheit	

<b>Schutzgut Wasser</b>	
<p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sandige Böden mit bindigen Anteilen</li> <li>• Lokal schwankende Wasserdurchlässigkeit</li> <li>• Keine Versiegelungen</li> <li>• Main als nächstgelegenes offenes Gewässer in ca. 400 m Entfernung</li> </ul>	<p>Prognose</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Großflächige Versiegelung</li> <li>• Zunahme des Oberflächenwasserabflusses</li> <li>• Entwässerung im Trennsystem möglich</li> </ul>
<p>Ergebnis</p> <p>&gt; Hohe 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>• Besondere Betroffenheit durch Klimawandel - hohe humanbioklimatische Belastung</li> <li>• Freiflächen als Kaltluftentstehungsflächen</li> <li>• Feldgehölz als Sauerstoffproduzent</li> </ul>	<p>Prognose</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Kaltluftentstehungsflächen</li> <li>• Gebäude als Strömungshindernis für abfließende Kaltluftmassen Richtung Main, jedoch nur geringe Verzögerung in nahegelegenen Siedlungsbereichen</li> <li>• Aufheizung durch zusätzliche Versiegelung, jedoch keine Auswirkungen auf Siedlungsbereiche</li> </ul>
<p>Ergebnis</p> <p>&gt; 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</li> </ul>
<p>Ergebnis</p> <p>&gt; Geringe Betroffenheit</p>	
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	
<p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Kultur- und Sachgüter bekannt</li> </ul>	<p>Prognose</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Auswirkungen</li> </ul>
<p>Ergebnis</p> <p>&gt; Keine Betroffenheit</p>	
<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>	

## **7.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen**

Durch die Neuausweisung der Sondergebietsfläche wird die Voraussetzung zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes geschaffen. Diese ist verbunden mit einer Umwandlung einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche in Baufläche und einer großflächigen Versiegelung. Die Schutzgüter Boden und Wasser sind daher in hohem Maß betroffen. Das Schutzgut Arten und Lebensräume ist in mittlerem Umfang durch die Beseitigung der bestehenden Habitatstrukturen betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich, für im Gebiet vorkommende Zauneidechsen ist eine Umsiedlung vorzusehen. Entstehende Gebäude stellen für an warmen Tagen abends abfließende Kaltluftströme von den Hängen des Spessarts ein Strömungshindernis dar, welches sich auf die bestehenden Siedlungsbereiche jedoch nur gering auswirkt. Das Schutzgut Klima und Luft ist daher in mittlerem Maß betroffen. Gering betroffen ist das Schutzgut Landschaft, da durch die bestehende Bebauung eine erhebliche Vorbelastung besteht.

## **8. Planungsvarianten**

### **8.1 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.

### **8.2 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.

Es ist städtebauliche Zielsetzung, das Zusammenwachsen der beiden Ortsteile Großwelzheim und Dettingen auch baulich zu unterstützen. Hierfür wurde mit dem Quartier um das Rathaus bereits in den 1980er Jahren ein erster Schritt unternommen. Mit der Ausbildung der „Neuen Mitte“ soll die Entwicklung fortgesetzt werden. Das bereits realisierte Feuerwehrgebäude sowie der vorliegend geplante Lebensmittelmarkt bilden hierfür Bausteine.

## **9. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen.

### **9.1 Ermittlung des Kompensationsumfanges**

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Weiterhin steht zur Bewertung des Eingriffs die Arbeitshilfe zur Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung zur Verfügung. Dieser fehlt zwar aufgrund Regelungskompetenz die rechtliche Verbindlichkeit, die Arbeitshilfe kann optional dennoch verwendet werden.

Im Zuge der Bestandserfassung werden die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) im Eingriffsbereichs gemäß der o.g. Arbeitshilfe erfasst und bewertet. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt jedoch nur eine überschlägige Ermittlung. Eine detaillierte Ermittlung ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Der o.g. Leitfaden unterscheidet zwischen BNTs mit geringer, mittlerer und hoher Wertigkeit. Für BNTs mit geringer Wertigkeit können pauschal 3 WP, für BNTs mit mittlerer Wertigkeit pauschal 8 WP angesetzt werden. Für BNTs mit hoher Wertigkeit richtet sich die Bewertung nach der Biotopwertliste der Kompensationsverordnung.

Auf Grundlage der Vorgaben des Leitfadens ergibt sich folgender Kompensationsumfang:

Bezeichnung	Fläche	Bewertung	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
A 2 - Ackerbrache	4.900 m <sup>2</sup>	3 WP (gering)	0,8	11.760 WP
B 212 - Feldgehölz	2.400 m <sup>2</sup>	8 WP (mittel)	0,8	15.360 WP
<b>Summe</b>	<b>7.300 m<sup>2</sup></b>			<b>27.120 WP</b>

\*keine Veränderung geplant

Durch die unter Ziffer 9.2 beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Kompensationsumfang reduziert werden.

## 9.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden:

- Begrenzung der Versiegelung
- Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechter Bepflanzung
- Fassadenbegrünungen
- Begrenzung der Gebäudekubatur
- Entwässerung im Trennsystem
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme mit Ersatz der entfallenden Feldhecke
- Beschränkung der Beleuchtung

## 9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden:

- Ersatzpflanzung für die entfallende Feldhecke
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse

## 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufgabe eines innerörtlichen Lebensmittelmarktes und der absehbaren Schließung eines Discounters ist die Lebensmittel-Grundversorgung in Karlstein am Main gefährdet. Zu befürchten ist ein weiter zunehmender Kaufkraftabfluss in angrenzende Gemeinden mit wesentlich besserer Versorgung. Zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgungssituation ist aktuell die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in südlicher Angrenzung zum neuen Feuerwehrgebäude geplant.

Als Standort für den Markt ist eine freie Fläche in Nachbarschaft des neuen Feuerwehrgebäudes der Gemeinde vorgesehen. Diese ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen, zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Parallel ist zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Größe der Flächenausweisung beträgt ca. 0,7 ha und umfasst vorrangig brachliegende Ackerflächen sowie ein großflächiges Feldgehölz. Die Topografie der Fläche ist gering ausgeprägt, die Höhenlage beträgt ca. 112 m. ü. NN. Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an Wohn- und gemischt genutzte Bebauung an, nördlich besteht das Feuerwehrgebäude. Östlich des Plangebietes bestehen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab eine mittlere Betroffenheit der Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Klima und Luft und eine hohe Betroffenheit der Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasser. Die Eingriffe resultieren dabei insbesondere aus der Beseitigung des Feldgehölzes sowie der großflächigen Versiegelungen mit Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt. Durch festgesetzte Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes können die Eingriffe in den Naturhaushalt zwar reduziert, jedoch nicht vollständig vermieden werden. Somit ergibt sich durch Umsetzung der Planung ein naturschutzrechtliches Defizit von ca. 27.000 Ökopunkten, welches durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Der Ausgleich kann hierbei insbesondere durch eine Ersatzpflanzung eines Feldgehölzes erfolgen.