



Gemeinde Karlstein

Landkreis Aschaffenburg

Bebauungsplan

„Auwanne“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

blau: im Rahmen des Verfahrens zu ergänzen

Planverfasser:

Stand: 22.09.2026



STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG
Grünwaldstr. 3 • 63739 Aschaffenburg
Telefon.....06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de

Gliederung

1. Anlass und Zielsetzung

2. Bestand und Planung

2.1 Bestand

2.2 Planung

3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

4.1 Ortsentwicklungsplan

4.2 Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungspläne

4.4 Schutzgebiete Naturschutz- und Wasserecht, Denkmalschutz

5. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

5.1 [Artenschutzrechtliche Prüfung](#)

5.2 [Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung](#)

5.3 Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm/ Geräuschkontingentierung

6. Verkehrliche Erschließung

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trink- und Löschwasser

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

7.3 Sonstige Versorgungsleitungen

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.3 Bauweise

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

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

8.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.7 Sonstiges

9. Anlagen

1. Anlass und Zielsetzung

Für die im Flächennutzungsplan als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesene gewerblich genutzte Fläche an der Auwanne besteht kein Bebauungsplan. Hier sind folgende Gewerbebetriebe ansässig:

- Kaze Bikestore (Fahrräder)
- CPS Handels- und Vertriebs GmbH
- KaMaZe GmbH (Groß- und Einzelhandel)
- Unikat GmbH
- Leipziger Logistik und Lagerung, seit 2022 (Logistik-Dienstleister)
- Agrar- und Landschaftsbau GmbH
- Schuller & Kleemann GmbH (Metallverpackungen) seit 1966 in Karlstein
- Basco GmbH (Metallverarbeitung)
- Motorradwerkstatt „Die Manu-Faktur“, Fahrzeugservice
- Kfz- und Reifenservice,
- Autoverkauf und Aufbereitung

Das Gebiet liegt an der Gemeindegrenze von Karlstein. Im Norden und Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen und Abbauflächen des Sand- und Kieswerks Volz und Herbert an auf dem Gebiet der Stadt Alzenau, Gemarkung Hörstein an. Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen und daran angrenzend ein Wohngebiet. Nach Westen wird das Gebiet von der Bahnlinie Frankfurt – Aschaffenburg begrenzt. Auf der Westseite der Bahn befinden sich gegenüber den Gewerbeflächen Wohnnutzungen und die Grundschule.

Im Rahmen des Ausbaus der Ortsumfahrung Karlsteins, der St 3308, wurde eine Zufahrt von Norden für das Gewerbe- und Industriegebiet errichtet. Damit kann der gewerbliche Verkehr aus den südlich angrenzenden Wohngebieten herausgehalten werden. Von der Hörsteiner Straße besteht seitdem ein Zufahrtsverbot.

Um das Entwicklungspotential steuern zu können, hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans „Auwanne“ beschlossen.

Planungsgrundsätze und Zielformulierungen aus dem Ortsentwicklungsplan (OEP):

- Sicherung der bestehenden Nutzungen und Arbeitsplätze
- Keine Neuansiedlung von Logistikunternehmen (hohes Verkehrsaufkommen, wenige lokale Arbeitsplätze, keine lokale Wertschöpfung)
- Schutz und ggf. Entwickelbarkeit der angrenzenden Wohnnutzung.

Eine Nachfrage bei den im Plangebiet ansässigen Unternehmen hat ergeben, dass eine Abstufung vom Industriegebiet in ein Gewerbegebiet nicht gewünscht ist. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung der Grundstücke über die Zuwegung zum Sand- und Kiesabbau der Fa. Volz und Herbert GmbH angesprochen. Die Umsetzbarkeit der Anregungen wird im Bebauungsplanverfahren geprüft. Siehe dazu: siehe auch Nr.5.3 Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm und Nr. 6. Verkehr.

Durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und den Ausschluss von Logistikbetrieben sowie Lagergebäuden und Lagerflächen soll vermieden werden, dass die noch unbebauten Flächen Nutzungen zugeführt werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen widerspricht.

In seiner Sitzung vom 06.12.2023 hat der Gemeinderat daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auwanne“ gefasst.

Dem Aufstellungsbeschluss folgten Variantenuntersuchungen zur verträglichen Entwicklung der Fläche. Grundlage dafür ist die vom Büro Wölfel vorgelegte Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm.

Folgende Varianten wurden im Gemeinderat beraten:

Entwicklungsvariante 1: geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Verlängerung des bestehenden Gewerbegebiets, Beibehalt der landwirtschaftlichen Nutzung als Pufferzone und Ermöglichung der geringfügigen Erweiterung des im Süden angrenzenden Wohngebiets.

Entwicklungsvariante 2: deutliche Erweiterung der gewerblichen Baufläche nach Süden und Einrichtung einer Pufferzone (landwirtschaftliche Fläche), keine Erweiterung der Wohnbaufläche.

Bei beiden Varianten wird die Erschließung der gewerblichen Flächen von Süden ausgeschlossen. Bei Variante 2 müssen Vorderlieger die Erschließung über das eigene Grundstück zulassen, sonst besteht nur eine Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Betriebe.



Variante 1



Variante 2

ohne Maßstab, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Schalltechnischen Gutachten wird auf Grundlage des Trennungsgrundsatzes in der Bauleitplanung dargestellt, dass statt eines Industriegebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu Allgemeinen Wohngebietsflächen ein Gewerbegebiet bzw. bei Flächen mit einem zulässigen Kontingent L_{EK} kleiner 60 / 45 dB(A) tags / nachts ein eingeschränktes GEb-Gebiet festzusetzen sind. Auf die Festsetzung eines Industriegebiets sollte verzichtet werden.

Bei Umsetzung der Variante 2 wäre der Abstand zur bestehenden Wohnbebauung gering, die Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch die Festsetzung eines Lärmkontingents von $L_{EK} = 57 / 42$ dB(A) tags / nachts deutlich. Dazu kommt, dass die Erschließung der Fläche nur über Vorderliegergrundstücke an der Auenstraße möglich wäre und eine weitere wohnbauliche Entwicklung nördlich der Auenstraße ausgeschlossen wird.

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung vom 25.03.2026 die Weiterentwicklung der Variante 1 beschlossen.

Nach Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan hat ein ansässiger Betrieb Erweiterungswünsche mitgeteilt. Die betroffenen Flächen sind im Rahmen der „Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm“ bereits überprüft worden und es wurde ein Geräuschkontingent für die Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet vergeben.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist neben der Regelung, welche Art gewerblicher Nutzung möglich ist sowie der Berücksichtigung der schutzwürdigen angrenzenden Nutzung, dass der Bestand und die Entwickelbarkeit der vorhandenen Gewerbebetriebe gesichert wird.

Es werden demnach zusätzliche Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch Festsetzung von Geräuschkontingenten wird sichergestellt, dass in den angrenzenden Wohngebieten gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet bleiben.

Die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen nördlich des Wohngebiets an der Auenstraße ist dann nicht mehr möglich, der Erhalt der dort vorhandenen abschirmenden Eingrünung dauerhaft gesichert.

Mit Beschluss vom 12.10.2026 wurde die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens unter Erweiterung des Gewerbegebiets, wie dargestellt, beschlossen.

2. Bestand und Planung

2.1 Bestand



Luftbild, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
(Quelle Bayernatlas)

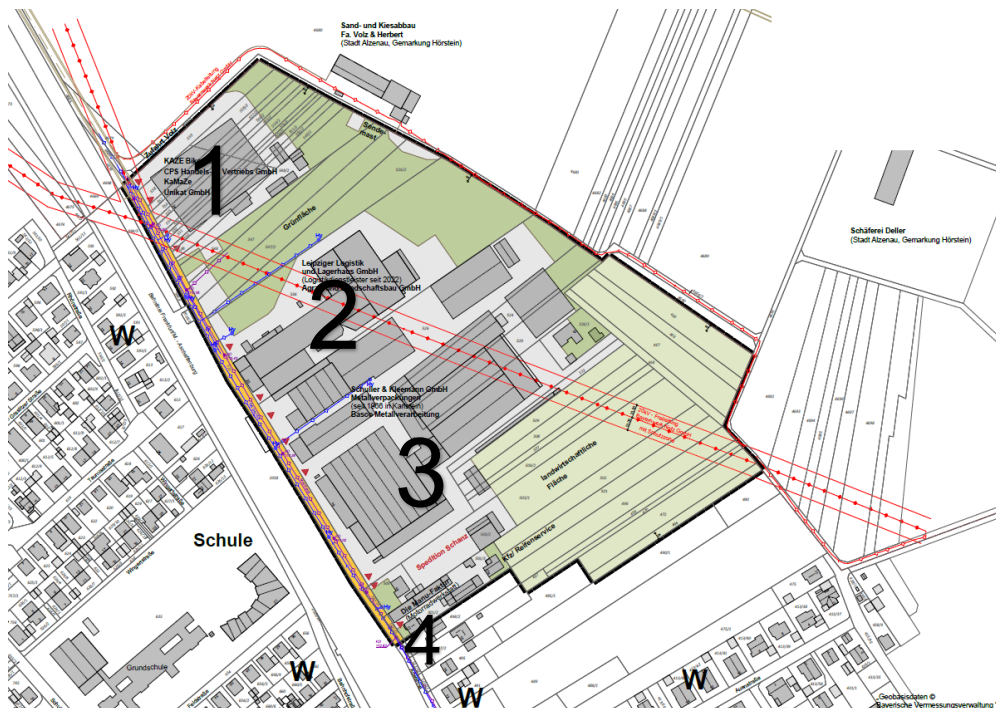
Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Karlstein a. Main, Gemarkung Dettingen und ist verhältnismäßig eben.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als Industriegebiet und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans begann in den 1960er Jahren. Der bestehende Logistikbetrieb ist seit 2022 im Gebiet Auwanne ansässig.

Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt.

Folgende Nutzungen haben sich bis heute angesiedelt (siehe Planauszug).



Bestandsplan (ohne Maßstab), Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Kaze Bikestore (Fahrräder)
CPS Handels- und Vertriebs GmbH
KaMaZe GmbH (Groß- und Einzelhandel)
Unikat GmbH
2. Leipziger Logistik und Lagerung, seit 2022 (Logistik-Dienstleister)
Agrar- und Landschaftsbau GmbH
3. Kleemann (Metallverpackungen) seit 1966 in Karlstein, 130 Arbeitsplätze
Basco GmbH (Metallverarbeitung)
4. Motorradwerkstatt „Die Manu-Faktur“, Autoverkauf und Aufbereitung, Reifenservice

Wohnnutzungen befinden sich im Bereich Auwanne 17, 17a und 18.

Die verbleibenden Flächen innerhalb des Gebiets sind Grünflächen (ca. 1,8 ha), die südöstlich anschließenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt (ca. 2,2 ha).



Auwanne Hausnr. 17, Haupt- und Nebengebäude



Auwanne Hausnr. 17 (Kleemann)

Hausnummer 18, Zufahrt Hof



Auwanne 23 (Leipziger Logistik)

Auwanne 19 (Kleemann)



Blick auf Bebauung Auwanne 24 von Auwanne

von Grundstücksrückseite



Zufahrt Fa. Volz und Herbert

Blick auf Schäferei (Alzenau)



rückwärtige Ansicht Auwanne 13



Südseite Kleemann-Gelände



Erweiterungsfläche

Das Familienunternehmen Kleemann stellt seit 1966 am Standort Karlstein am Main (Dettin-gen) Metallverpackungen für Lebensmittel und Farben/ Lacke her. Die Firma Basco/CPS schneidet und zerteilt Verpackungsbleche und ist seit 1990 in Karlstein ansässig. Die Leipziger Logistik & Lagerhaus GmbH betreibt einen Standort seit 2022 in Karlstein am Main.

Derzeit ist die Erschließung nur von der Straße „Auwanne“ aus möglich. Das bedeutet, dass Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich nur über die Vorderliegergrundstücke erschlossen werden können.

2.2 Planung

Folgende Kriterien spielen für die Eignung einer Fläche für die gewerbliche Nutzung eine wesentliche Rolle:

- gute (ggf. überregionale) Verkehrsanbindung:
Für das Plangebiet ist durch die Anbindung an die neue Ortsumgehung von Karlstein eine sehr gute und überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet. Angrenzende Wohngebiete können dadurch vollständig vom LKW-Verkehr freigehalten werden.
- Immissionsschutz: Vermeidung von Einschränkungen durch angrenzende schutzwürdige Nutzungen bzw. Möglichkeiten der Abschirmung zu anderen Nutzungsarten:
Die vorgelegte Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm ist Grundlage für die Festlegung der Art der Baulichen Nutzung einschließlich Festsetzung von Geräuschkontingenten sowie der erforderlichen Abstände zu den bestehenden und ggf. geplanten schutzwürdigen Nutzungen (siehe Nr. 5.3).
- Orts- und Landschaftsbild: Schutz von Ortseinfahrten, Ablesbarkeit der Ortslage
Durch Aufstellung des Bebauungsplans wird das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt, da Ortseinfahrten nicht betroffen sind und weil Großteil der Flächen schon gewerblich genutzt wird und damit nur eine Regelung der Bebaubarkeit und Art der Nutzung für die Restflächen erfolgt. Durch die Lage hinter der Bahnlinie und am Ortsrand ist das Gebiet von den Wohngebieten abgegrenzt.
Auf Alzenauer Gemarkung schließt mit dem Kiesabbau Volz und Herbert eine Nutzung an, die ebenfalls Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat.
Das Kriterium wird erfüllt.
- Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit:
Durch die Lage an der Gemarkungsgrenze besteht die Option zur interkommunalen Zusammenarbeit. Allerdings können die angrenzenden Flächen erst überplant werden, wenn die bestehende Nutzung des Sand- und Kiesabbaus abgeschlossen ist.
- Ausschluss Logistikbetriebe
Für die im Gemeindegebiet bestehenden gewerblichen Bauflächen hat der Gemeinderat mit Beschluss des Ortsentwicklungsplans die Vorgabe getroffen, dass die Ansiedlung von Logistikbetrieben ausgeschlossen werden soll (Verkehrsbelastung/ Flächenbedarf bei geringem Flächenangebot, wenige Arbeitsplätze).

Geplant ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, neben der Ansiedlung von Logistikbetrieben sollen auch Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser- und Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die GRZ wird entsprechend der Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt, die Gebäudehöhe mit 15,0m. Damit sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in einer durch Infrastruktur und gewerbliche Nutzungen geprägten Umgebung gering.

Die Erweiterungsfläche ist so gewählt, dass mit der erhaltenen landwirtschaftlichen Fläche eine Abstandsfläche zur bestehenden Wohnnutzung erhalten bleibt. Gleichzeitig wird durch Geräuschkontingentierung im Gewerbegebiet sichergestellt, dass keine zusätzliche Belastung der Wohnnutzungen erfolgt.

Durch das Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die Wohnbebauung nördlich der Auenstraße ist dort keine neue Wohnbaufläche mehr entwickelbar. Hier war auch durch die Anwohner keine weitere Entwicklung gewünscht worden. Die bestehende abschirmende Eingrünung zur landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung kann erhalten werden.

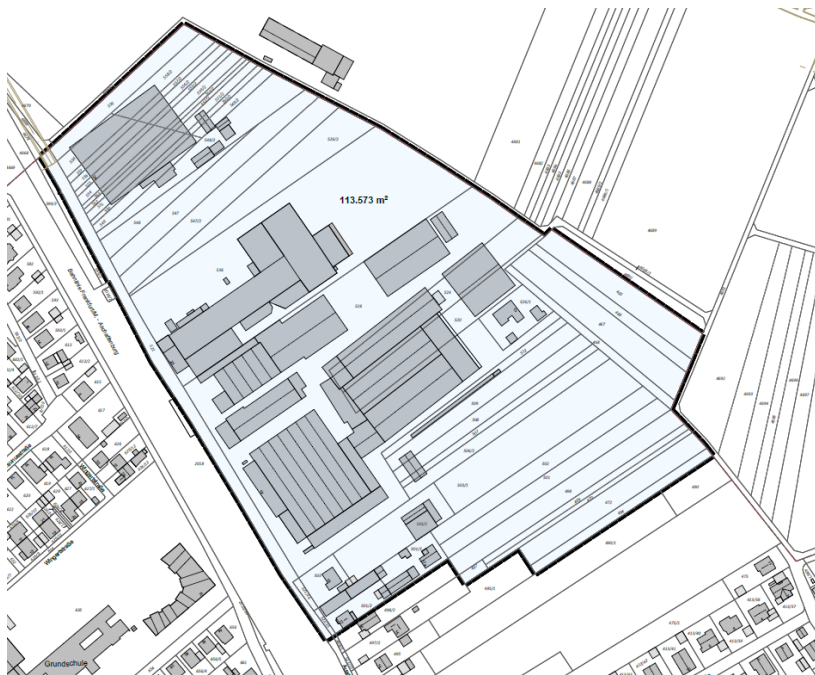
3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dettingen zwischen der Bahnlinie Frankfurt- Süd - Aschaffenburg und der östlichen Gemarkungsgrenze zu Alzenau.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Dettingen und wird

- im Norden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 4678, 4666 und 4666/1 (Gemarkung Alzenau),
- im Osten von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 4666/1 und 4690 (Gemarkung Alzenau),
- im Süden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 4691 (Gemarkung Alzenau), 490, 490/1, 495/1, 497/2, 498/2 und die Fl. Nr. 521 schneidend sowie
- im Westen von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 2018 und 599/2 in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Dettingen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans: 465, 466, 467, 468, 469, 470, 472, 494, 498, 501, 501/2, 501/3, 502, 503, 503/1, 503/2, 506/2, 507, 508, 509, 512, 520, 521/15, 521/16, 524, 526, 526/1, 526/2, 536, 547, 547/2, 548, 548/2, 549, 549/2, 550, 550/2, 551, 551/2, 552, 552/2, 553, 553/2, 554, 554/2, 555, 555/2, 556, 556/2, 557, 557/2, 558, 558/2 und 559 (alle jeweils vollständig) sowie Fl. Nr. 521 (teilweise).



Geltungsbereich des Bebauungsplans (o.M.),
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 113,576 m², d.h. 11,4 ha.

4. Übergeordnete Planungen/ Planungsrechtliche Situation

4.1 Ortsentwicklungsplan

In der Fassung vom 13.06.2022 liegt für die Gemeinde Karlstein am Main ein Ortsentwicklungsplan vor. Der Ortsentwicklungsplan legt übergeordnete Planungsziele fest, die für den Gemeinderat selbstbindend sein und bei allen nachrangigen Entscheidungen Beachtung

finden sollten.

Zum Thema Gewerbe wird als Zielsetzung festgehalten, die Entwicklung dahingehend zu steuern, dass ortsansässige Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert werden sowie Erweiterungsmöglichkeiten vorgehalten werden und ggf. auch Angebote für auswärtige Interessenten geschaffen werden sollen.

Zur Vermeidung verkehrsbedingter Belastungen und Inanspruchnahme der geringen Erweiterungsflächen wird die Ansiedlung von Logistikunternehmen ausgeschlossen.

Innerhalb des Bereiches „Auwanne“ werden im Ortsentwicklungsplan folgende Potentialflächen benannt: bisher nicht überbaute Grundstücksbereiche zur Entwicklung als GI oder GE und eine Erweiterung des bestehenden Gebiets in südlicher Richtung. Grundlage zur Konkretisierung der Planung sollte eine immissionsschutzrechtliche Prüfung aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen sein.

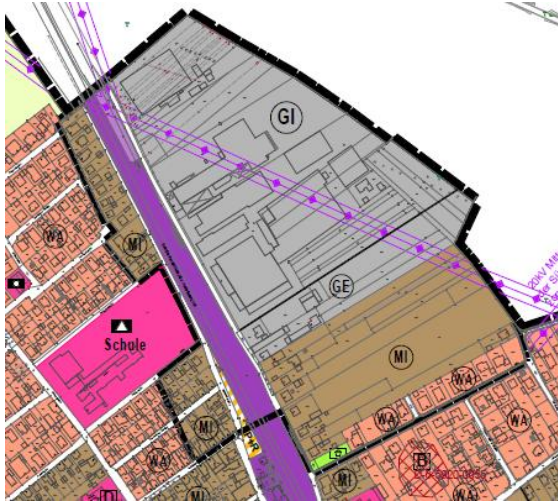
Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt diesen Kriterien.

4.2 Flächennutzungsplan

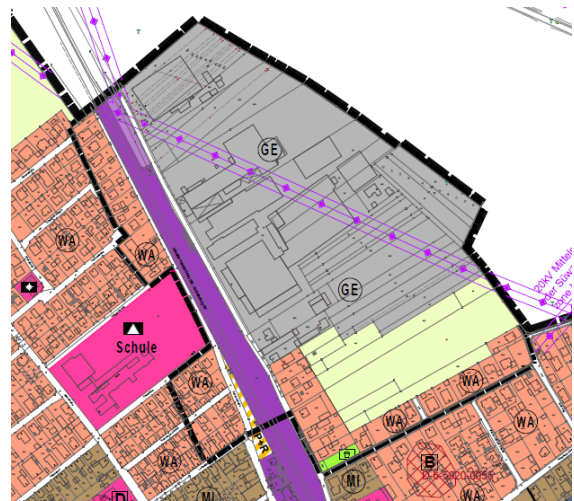
Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplans als Industriegebiet, Gewerbegebiet und als Mischgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan wird auf Basis der Schallimmissionsprognose die Festsetzung Gewerbegebiet getroffen. Da sich der Bebauungsplan damit nicht aus dem Flächennutzungsplan herleitet, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden auf Grundlage der Schallimmissionsprognose zwei Varianten zur Entwicklung der Fläche erarbeitet (siehe Seite 3). Der Gemeinderat hat am 12.10.2026 beschlossen, eine reduzierte Form der Planungsvariante 2 weiterzuentwickeln.

Hier ist eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen von ca. 45 m in Richtung Süden und der Beibehalt der landwirtschaftlichen Nutzung als Pufferzone vorgesehen. Die in der Planungsvariante 1 dargestellte geringfügige Erweiterung des im Süden angrenzenden Wohngebiets Richtung Norden wird aufgrund des Heranrückens des Gewerbegebiets nicht weiterverfolgt. Die bestehende großzügige Eingrünung kann damit bestehen bleiben.



Aktuelle Fassung des FNP (Ausschnitt)
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



geänderte Fassung des FNP (Ausschnitt),

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan werden nur die gewerblichen Flächen erfasst.

Die für die weitere Entwicklung beschlossene Flächenbelegung wird Rahmen der Flächennutzungsplanänderung angepasst. Statt der als Mischgebiet gekennzeichneten Fläche wird eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird außerdem auf die Westseite der Bahn ausgeweitet, um die dort als Mischgebiete dargestellten zur tatsächlich vorliegenden und auch weiterhin gewünschten Wohnnutzung (WA – Allgemeines Wohngebiet) zu ändern.

Eine Mischgebietsnutzung beschreibt ein qualitativ und quantitativ gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Diese Mischung ist in den Änderungsbereichen nicht vorhanden und auch nicht als Zielsetzung gegeben.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

4.4 Schutzgebiete Naturschutz- und Wasserecht, Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- und des Wasserrechts. Im Gebiet befinden sich außerdem weder kartierte Biotopflächen noch Flächen des Ökokatasters.

Weder im Gebiet noch in der Nähe befinden sich Baudenkmale und Bodendenkmale.

5. **Weitere Fachplanungen**

5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die artenschutzrechtliche Prüfung wurde der Auftrag vergeben, die Untersuchungen wurden begonnen. Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor.

Wird später ergänzt (Büro Maier Landplan).

5.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

Wird später ergänzt (Büro Maier Landplan).

5.3 Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm

Vom Ingenieurbüro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG wurde mit Datum vom 23.02.2026 eine Voruntersuchung zur Entwicklung des Gebietes „Auwanne“ - Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm vorgelegt. Außerdem ist eine am 22.09.2026 per E-Mail abgestimmte Anpassung der Werte für das GE 6 vorgenommen worden.

Aus dem Gutachten geht zusammengefasst folgendes hervor (Originalpassagen kursiv).

Ziel der Untersuchung war festzustellen, ob das Gebiet oder Teilflächen davon als Industriegebiet festgesetzt werden können und außerdem die Auswirkungen auf die angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen sowie eine mögliche Erweiterung der Wohnnutzung nördlich des Wohngebiets an der Auenstraße zu benennen (Gewerbelärm und Verkehrslärm (St 3308)).

5.3.1 Örtliche Situation, Anforderungen des Schallimmissionsschutzes

Die Bahnlinie verläuft westlich an das Plangebiet angrenzend. Die St 3308 (Ortsumfahrung Karlstein nordöstlich des Plangebiets).

Alle angrenzenden Wohngebiete (WA und MI im FNP) werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Wohngebiete bewertet, der Schule wird der Schutzgrad eines WA zugeordnet.

*In der DIN 18005 sind die in der folgenden Tabelle genannten **Orientierungswerte (OW)** für Verkehrs- und Anlagenlärmimmissionen festgelegt:*

Beurteilungszeitraum			OW / dB(A)			
			WA	MI	GE	GI
Tag	(06:00 - 22:00 Uhr)		55	60	65	-
Nacht	(22:00 - 06:00 Uhr)	Verkehrslärm	45	50	55	-
		Anlagenlärm	40	45	50	-

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen dabei jeweils für sich mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

*Zur Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im (WA-) Plangebiet werden zusätzlich zu den Orientierungswerten der DIN 18005 die **Immissionsgrenzwerte (IGW)** der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) /8/ aufgezeigt, welche im Rahmen der Abwägung herangezogen werden können.*

Gemäß Rechtsprechung sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, wenn die IGW für MI-Gebiete eingehalten werden.

Beurteilungszeitraum		IGW / dB(A) MI
Tag	(06:00 - 22:00 Uhr)	64
Nacht	(22:00 - 06:00 Uhr)	54

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch Lärm ist nach geltender Rechtsauffassung bei Beurteilungspegeln oberhalb von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts erreicht. Für die Geräuschkontingentierung der gewerblichen Flächen dürfen gemäß DIN 45691 die Gesamt-Immissionswerte an den maßgebenden Immissionsorten nicht höher als die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /7/ sein. Als Anhalt gelten die schalltechnischen OW nach Beiblatt 1 zu DIN 18005.

Die genannten Orientierungswerte für Gewerbelärm sind in WA-, MI- und GE-Gebieten identisch mit den Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm.

5.3.2 Verkehrslärm

Die vom Verkehr im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel in der Berechnungshöhe 5,8 m ü. GOK (Werte aufgerundet) betragen:

	Beurteilungspegel / dB(A)		OW / dB(A)	IGW MI / dB(A)
	Tag	Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht
GI-Flächen	47 ... 70	39 ... 66		64 / 54
WA-Gebiet	54 ... 59	46 ... 55	55 / 45	

Im Nahbereich der Bahnlinie werden die als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung geltenden Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tagsüber erreicht bzw. von 60 dB(A) nachts überschritten. Im WA-Gebiet werden die WA-OW tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 10 dB überschritten.

Die Immissionen werden maßgebend vom Verkehr auf der Schiene bestimmt.

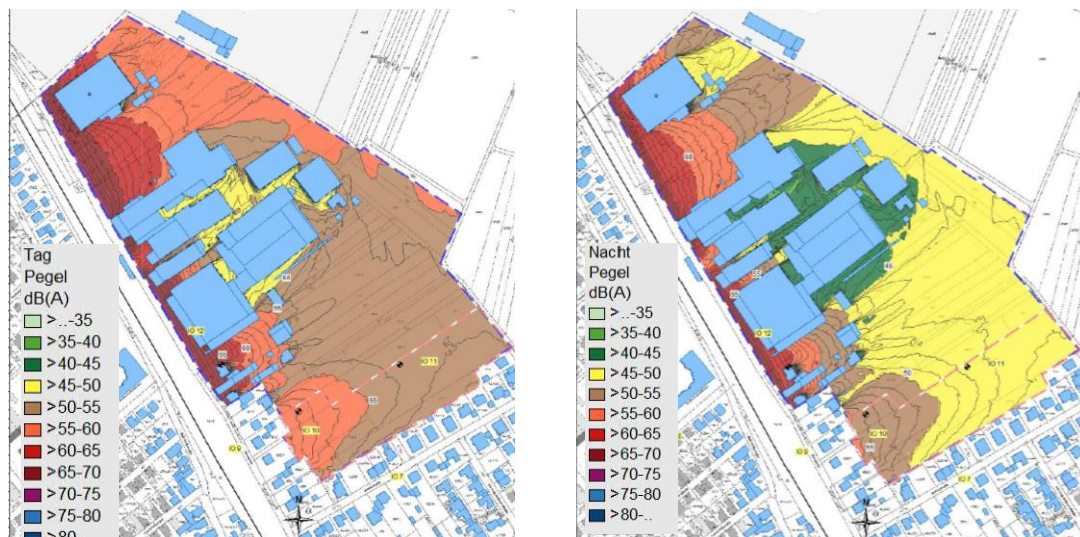


Abbildung B2, Beurteilungszeitraum Tag und B3 Nacht
(Planunterlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

5.3.3 Gewerbelärm

Da keine Betriebsbeschreibungen o.ä. für die bestehenden Gewerbebetriebe vorliegen, wurden für die gewerblich genutzten Flächen Flächenschallquellen mit pauschalen gebietstypischen Werten angesetzt.

Die zulässigen Emissionen werden im vorliegenden Fall durch die nächsten zu schützenden Wohnnutzungen westlich der Bahnlinie und die Wohnnutzungen an der Auenstraße begrenzt. In die weiteren Richtungen können durchaus höhere Emissionen möglich sein.

Die Emissionsansätze sind dem Gutachten unter 5.1.1 Ermittlung der Schallimmissionen zu entnehmen.

5.3.3.1 Berechnung der Gewerbelärmimmissionen, Beurteilungspegel

Die infolge der zu Grunde gelegten Emissionen an den nächsten zu schützenden Nutzungen zu erwartenden Beurteilungspegel der Schallimmissionen werden mit dem Programm IMMI /11/ auf der Basis der DIN 45691 ermittelt und dokumentiert.

Die Topografie des Geländes und abschirmende Bauwerke sind hierbei normgemäß nicht relevant. Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen sind im Bericht auf den Seiten B-11 bis B-15 dokumentiert.

Die mit den gewählten Ansätzen durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwartenden Beurteilungspegel Tag / Nacht sind:

Immissionsort	Beurteilungspegel / dB(A)			OW bzw. IRW / dB(A)
	Vorbelastung durch Flächen außerhalb des Plangebietes	Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet	Vorbelastung Gesamt	
IO 1 Rhönstraße 22	52 / 37	55 / 40	57 / 42	55 / 40
IO 2 Rhönstraße 14	52 / 37	55 / 40	56 / 41	
IO 3 Rhönstraße 8	51 / 36	55 / 40	57 / 42	
IO 4 Wingertstraße 29	51 / 36	55 / 40	56 / 41	
IO 5 Schule	50 / -	56 / -	55 / -	
IO 6 Feldstraße 44	49 / 34	53 / 38	54 / 39	
IO 7 Auenstraße 16	50 / 35	49 / 34	52 / 37	
IO 8 Teichweg 11	51 / 36	48 / 33	53 / 38	
IO 9 Auwanne 16	50 / 35	57 / 42	58 / 43	

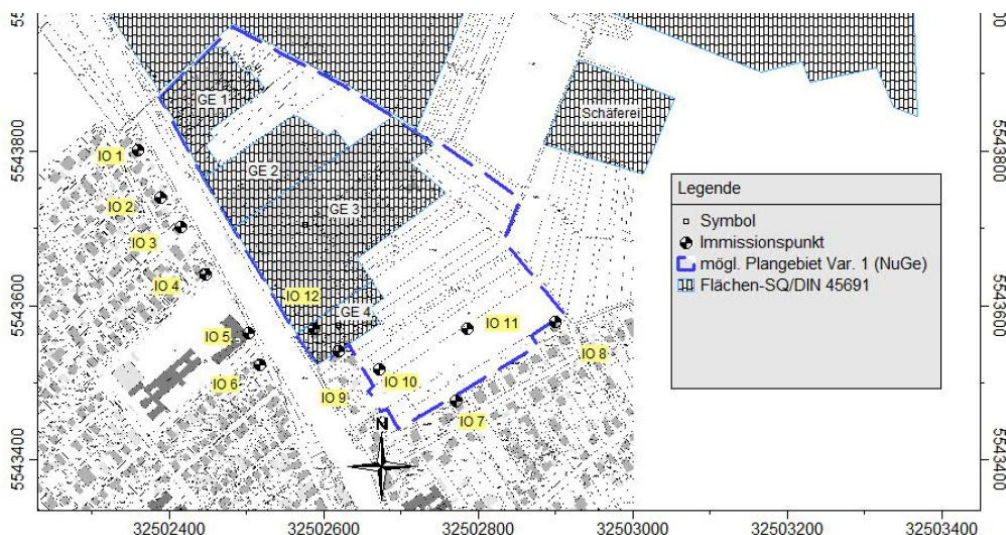


Abbildung B5, Lageplan Berechnungsmodell (Planunterlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Mit den zu Grunde gelegten Annahmen kann eine Einhaltung der zulässigen Richtwerte nicht sichergestellt werden.

5.3.3.2 Ermittlung zulässiger Emissionen

Ohne eine Begrenzung der Emissionen kann nicht sichergestellt werden, dass an den nächsten zu schützenden Nutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Summe aller einwirkenden gewerblichen Nutzungen eingehalten werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung müssen Konflikte gelöst und keine neuen Konflikte geschaffen werden.

Ein Werkzeug hierzu ist die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan. Es werden deshalb für die Flächen im Plangebiet zulässige Kontingente ermittelt, mit denen an den nächsten zu schützenden Nutzungen unter Beachtung der Vorbelastung durch die Flächen außerhalb des Gebietes Auwanne die zulässigen Immissionen eingehalten werden.

Es ergeben sich folgende zulässige Geräuschkontingente (siehe auch Ergänzung unter Nr. 5.3.4.2 auf Seite 15)

Fläche / Hs.Nr. im Gebiet Auwanne	Bezeichnung Neu	L _{EK} / dB(A) Tag / Nacht
Auwanne Hs.Nr. 24	GE 1	59 / 44
Auwanne Hs.Nr. 23	GE 2	59 / 44
Auwanne 19	GE 3	60 / 45
Auwanne 17, 17a, 18	GE 4	57 / 42
Variante 1 (GI und WA)		
Potentialfläche Nord	GE 5.1	61 / 46
Potentialfläche Süd	GE 6.1	60 / 45
Variante 2 (GI)		
Potentialfläche Nord	GE 5.2	61 / 46
Potentialfläche Süd	GE 6.2	57 / 42

5.3.3.3 Berechnung der Gewerbelärmimmissionen, Beurteilungspegel

In der Untersuchung wurden, wie zu Beginn aufgeführt, zwei Varianten betrachtet, hier werden nur die Ergebnisse der Variante 2, die dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde, dargestellt.

Die infolge der zu Grunde gelegten Emissionen zu erwartenden Beurteilungspegel der Schallimmissionen werden mit dem Programm IMMI /11/ auf der Basis der DIN 45691 ermittelt und dokumentiert. Die Topografie des Geländes und abschirmende Bauwerke sind hierbei normgemäß nicht relevant.

Die mit den zu Grunde gelegten Emissionen zu erwartenden Beurteilungspegel Tag / Nacht sind (Darstellung Variante 2):

Immissionsort	Beurteilungspegel / dB(A)			OW bzw. IRW /dB(A)
	Vorbelastung durch Flächen außerhalb	Zusatzbelastung durch Flächen im Gebiet Auwanne	Gesamtbelas- tung (Vor- + Zu- satzbelastung)	
IO 1 Rhönstr. 22	52 / 37	52 / 37	55 / 40	55 / 40
IO 2 Rhönstr. 14	52 / 37	53 / 38	55 / 40	
IO 3 Rhönstr. 8	51 / 36	53 / 38	55 / 40	
IO 4 Wingert- straße 29	51 / 36	53 / 38	55 / 40	
IO 5 Schule	50 / -	53 / -	55 / -	
IO 6 Feldstr. 44	49 / 34	52 / 37	54 / 39	
IO 7 Auenstr. 16	50 / 35	50 / 35	53 / 38	
IO 8 Teichweg 11	51 / 36	50 / 35	54 / 39	
IO 9 Auwanne 16	50 / 35	57 / 42	58 / 43	

Mit Ausnahme des Immissionsorts IO 9, Auwanne 16 werden an allen Immissionsorten die zulässigen Richtwerte eingehalten.

Der Immissionsort IO 9 grenzt direkt an gewerbliche Nutzungen. Aus gutachterlicher Sicht kann die Zugrundelegung eines Zwischenwerts für diesen Immissionsort durchaus als angezeigt erachtet werden.

5.3.4 Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz

5.3.4.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der Staatsstraße 3308 und des Schienenverkehrs auf der Strecke Frankfurt-Süd – Aschaffenburg ein. Die Immissionen werden maßgebend vom Schienenverkehr bestimmt.

Die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden im neu geplanten WA-Gebiet im westlichen Plangebietsbereich tags um bis 4 dB überschritten. Der Nacht-WA-OW wird im gesamten WA-Gebiet überschritten. Im Nahbereich der Schiene betragen die Überschreitungen des OW der DIN 18005 für WA-Gebiete bis zu 10 dB.

Im Rahmen der Abwägung bieten gemäß Rechtsprechung (BverwG 4 A 18.04) die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die dort für MI-Gebiete festgelegten IGW eingehalten, kann im Wohngebiet in der Regel noch von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Der MI-IGW wird tags im gesamten Gebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Wert von 54 dB(A) nur im westlichen Plangebietsbereich um geringfügig 1 dB überschritten.

Die OW für GE-Gebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden im westlichen Plangebietsbereich überschritten und im östlichen Plangebietsbereich eingehalten. Die Überschreitungen betragen bis zu 5 dB tags und bis zu 11 dB nachts.

Auf den gewerblichen Flächen werden im Nahbereich der Schiene sogar Pegel von 70 dB(A) tags erreicht und der Wert von 60 dB(A) nachts deutlich, um bis zu 6 dB überschritten.

In diesen Bereichen sollten keine (weiteren) Wohnnutzungen zugelassen und geplant werden.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen durch Verkehrslärm sind für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung.

Aktive Maßnahmen sind auf Grund der räumlichen Situation, dem Schutzanspruch der Nutzungen (GE oder GI) in dem am stärksten betroffenen Bereich und der Höhe der Überschreitungen im WA-Gebiet mit städtebaulich vertretbarem Aufwand wohl nicht zielführend.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sollten in den Bereichen mit Beurteilungspegeln größer/gleich 70 dB(A) tags und 60 dB(A) keine Wohnnutzungen zugelassen werden.

Der Schallimmissionsschutz ist durch eine geeignete Grundrissorientierung, die Schalldämmung der Außenbauteile sowie den Einbau von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume sicherzustellen.

In den maßgebenden Richtlinien wird eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten. In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist.

Mit der Einhaltung des MI-IGW tags kann auf möglichen Außenwohnbereichen im geplanten WA-Gebiet von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden

5.3.4.2 Gewerbelärm

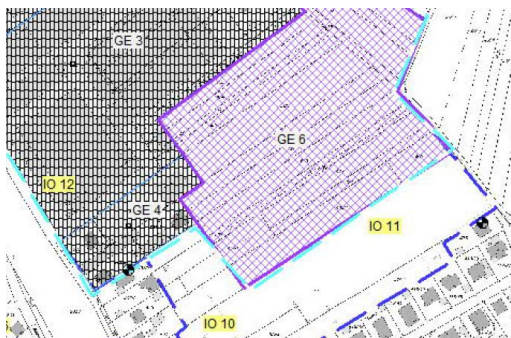
Ohne Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz, zum Beispiel über die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan, kann die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den zu schützenden Nutzungen in der Umgebung nicht sichergestellt werden.

Es werden deshalb für die bestehenden und neu geplanten Flächen im Plangebiet zulässige Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 ermittelt, um mögliche Lärmkonflikte auf Bauteilebene zu lösen.

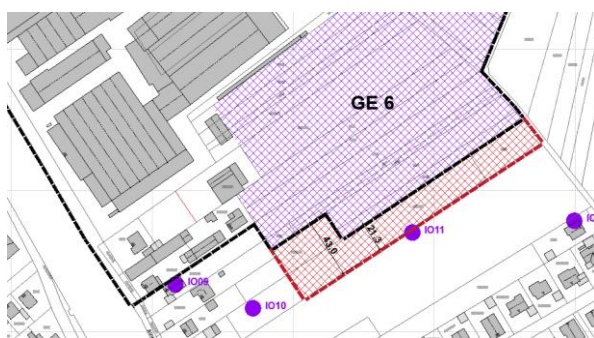
zulässige Geräuschkontingente gemäß DIN 45691

Fläche / Hs.Nr.	Bezeichnung im Bebauungsplan	LEK / dB(A) Tag / Nacht
Hs.Nr. 24	GE 1	59 / 44
Hs.Nr. 23	GE 1	59 / 44
Hs.Nr.19	GE 2	60 / 45
Hs.Nrn. 17, 17a, 18	GE 3	57 / 42
Potentialfläche Nord	GE 4	61 / 46
Potentialfläche Süd	GE 5	57 / 42

Die Tiefe der Potentialfläche Süd wurde um ca. 21,3 m bzw. 43 m reduziert (siehe Planausschnitt). Daher kann auf den Gewerbeflächen GE6 das zulässige Geräuschkontingent auf 59/44 dB(A) erhöht werden (Prüfung durch Büro Wölfel, Rückmeldung per E-Mail v. 22.09.2026).



Auszug Gutachten Fläche GE 6 in Variante 2



reduzierte Fläche Bebauungsplan

Die ermittelten Kontingente gelten in Richtung der südlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung. In die weiteren Ausbreitungsrichtungen sind höhere Emissionen zulässig.

Mit den neu ermittelten Emissionskontingenten werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes die für die Bauleitplanung maßgebenden Orientierungswerte bzw. Richtwerte der TA Lärm an den nächsten zu schützenden Nutzungen eingehalten.

Eine Ausnahme stellt der Immissionsort Auwanne 16 dar, der WA-IRW wird tags und nachts um bis zu 3 dB überschritten. Aufgrund der gewachsenen Situation mit direkter Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen, kann aus gutachterlicher Sicht die Einhaltung eines Zwischenwertes als ausreichend erachtet werden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Kontingenten für die jeweiligen Betriebe ergebenden zulässigen Immissionsanteile ist im Genehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch den Vorhabenträger zu führen. Bei den bestehenden Betrieben ist der Nachweis bei Änderungsgenehmigungen zu erbringen.

Ausweisung Industriegebiet

Durch die Planung entstehen keine neuen Immissionsorte.

Die Flächen im Bebauungsplan sollten nach Möglichkeit Wunsch der Eigentümer als Industriegebiet festgesetzt werden.

Die für die Flächen ermittelten zulässigen Kontingente schränken die Nutzungen in Richtung der Wohnbebauung ein bzw. erfordern Schallschutzmaßnahmen und liegen nicht im Bereich von typischen Industriegebieten.

Auch aufgrund der angrenzenden Wohnbauflächen wird von einer Festsetzung eines Industriegebiets abgeraten.

Aus schalltechnischer Sicht wird die Festsetzung eines GE-Gebiets bzw. eingeschränkten GEB-Gebiets für die Flächen mit einem zulässigen Kontingent LEK kleiner 60 / 45 dB(A) tags / nachts empfohlen.

Im Bebauungsplan werden die Immissionskontingente festgesetzt. Im Rahmen der Baueingabe ist die Einhaltung der zulässigen Richtwerte nach TA Lärm (WA 55/40 dB(A) tags/nachts) an den für das Plangebiet maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Auwanne erschlossen. Eine Durchfahrt für LKW durch die Anwohnerstraßen wurde zum Schutz der dortigen Nutzungen (Wohnen, Kita, Spielplatz) unterbunden. Die Zufahrt zum Gebiet „Auwanne“ ist daher nur von Norden über die neue Ortsumfahrung (St 3308) möglich.



Zufahrt von Norden



Keine Zufahrt durch Wohngebiete



mögl. Erschließung Potentialfläche

Die Erschließung der gewerblich genutzten Grundstücke kann derzeit nur direkt von der Straße „Auwanne“ erfolgen. Dies hat zur Folge, dass die rückwärtigen Grundstücke nur über die Vorderlieggrundstücke erreichbar sind.

Entlang der Auwanne bestehen am Straßenrand Stellplätze für Pkw, weitere Pkw-Stellplätze sind auf den Grundstücken angeordnet. Stellplätze für Lkw sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nicht vorgesehen und nicht geplant.

Perspektivisch sollten in einem weiteren Entwicklungsschritt in Abstimmung mit der Stadt Alzenau die Potentiale zur Entwicklung der nordöstlich angrenzenden Flächen auf Alzenauer Gemarkung (aktuell Sand- und Kiesabbau durch Fa. Volz und Herbert GmbH) geprüft werden. In diesem Zusammenhang könnte die vorhandene Erschließungsstraße zum Volz-Gelände (derzeit Privatstraße) als gemeinsame Erschließung entwickelt werden. Aktuell ist eine Regelung durch den Bebauungsplan nicht möglich.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet wird über die Trinkwasserleitung des Zweckverbands Fernwasserversorgung Spessartgruppe und die gemeindliche Trinkwasserversorgung versorgt.

7.1.1 Trinkwasser

Die Fläche war im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Industrie und Gewerbe bzw. im südlichen Erweiterungsgebiet als Mischgebietsfläche vorgesehen. Die als landschaftliche Fläche verbleibenden Flächen waren im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung auf die Versorgung dieser Flächen ausgerichtet wurde. Für die nun zur Entwicklung vorgesehenen Flächen ist damit davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung gewährleistet ist.

Die Bereitstellung von Trinkwasser ist sichergestellt.

7.1.2 Löschwasser

Für das Gewerbegebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Mindestdruck von 1,5 bar erforderlich.

Eine Prüfung ergab, dass die Löschwassermenge von 96m³/h aus einem einzelnen Hydranten nur an einer Stelle im Plangebiet erreicht wurde. Es werden derzeit Untersuchungen zur Ursache durchgeführt.

In der öffentlichen Verkehrsfläche sind in einem Abstand von unter 100 m Unterflurhydranten vorhanden, außerdem bestehen auch auf einigen Grundstücken Hydranten. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt.

Hinweis:

Messergebnisse der Hydrantenleistungen sind nur Momentaufnahmen und können sich aufgrund Bauflächenerweiterungen, Leitungsaustausch, Druckschwankungen und Inkrustierungen zukünftig verändern. Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit ist gem. DVGW Arbeitsblatt W 392 alle 4 Jahre zu erbringen.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist sichergestellt.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet verläuft ein Mischwasserkanal.

7.2.1 Schmutzwasser

Die Fläche war im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Industrie und Gewerbe sowie teilweise als Mischgebiet vorgesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Schmutzwasserentsorgung entsprechend ausgebaut wurde und damit gesichert ist.

7.2.2 Niederschlagswasser

Im Plangebiet wird das anfallende Regenwasser von Dachflächen vor allem in den Kanal abgeleitet. Der bestehende Kanal ist ausreichend für die Regenwasserableitung.

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

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

Zur Entlastung der Kanalisation, Schonung der Ressource Trinkwasser und Unterstützung der Grundwasserneubildung wird im Bebauungsplan festgesetzt:

(1) dass Stellplätze und Wege sowie befestigte, nicht überdachte Flächen innerhalb des Gewerbegebietes entweder versickerungsfähig (z.B. Rasengitter oder Ökopflaster) auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen,

(2) dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu sammeln und über Rigolen oder Mulden zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Grünflächen oder als Brauchwasser zu benutzen ist. Zum Grundwasserschutz wird festgesetzt, dass Dächer nicht mit Eindeckungen versehen werden dürfen, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

Aufgrund der angrenzenden Abbaufächen des Sand- und Kieswerks Volz und Herbert wird davon ausgegangen, dass der Boden versickerungsfähig ist. Die nächstgelegene Grundwasser messstelle liegt in Kleinostheim, dort steht das Grundwasser ca. 4,0 m unter der Geländeoberkante an.

Der Nachweis ist jeweils mit dem Bauantrag zu führen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Ableitung des Regenwassers kann sichergestellt werden.

7.3 Sonstige Versorgungsleitungen

Das Plangebiet wird von einer Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netze GmbH mit einer Schutzzone von 10,0 m beiderseits der Leitungssachse überspannt. Auf die Schutzvorschriften der Bayernwerk Netze GmbH wird hingewiesen.

Im Bereich der Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netze GmbH wird die zulässige Gebäudehöhe auf 10,0 m über Gelände eingeschränkt.

8. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemein

Das Plangebiet ist zu mehr als 50% bereits überbaut und wird gewerblich genutzt. Die getroffenen Festsetzungen sind erst bei Neubau oder Nutzungsänderung wirksam. Für die bestehenden Nutzungen gilt der Bestandsschutz.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine Voruntersuchung zur Entwicklung des Gebietes „Auwanne“/ Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm vorgelegt (siehe 5.3 dieser Begründung).

Ergebnis war die Feststellung, dass die Ausweisung eines Industriegebiets nicht möglich ist, die Bewertung der Erweiterungsoptionen der GE-Flächen nach Süden und die Festlegung von zulässigen Geräuschkontingenten für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Konsequenz ist die Umsetzung der kleineren Erweiterungsfläche und dass die Flächen als Gewerbegebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet (Flächen mit einem zulässigen Kontingent LEK kleiner 60/ 45 dB(A) tags/nachts) festgesetzt werden.

Die Kontingentierung bezieht sich auf die Richtungen in denen schutzwürdige Nutzungen (Wohnen) angrenzen).

8.1.2 Gewerbegebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Gewerbegebiete festgesetzt. Teilweise ist eine Einschränkung durch Festsetzung eines Lärmkontingents unter 60/ 45 dB(A) tags/nachts erforderlich.

Die Art der Gewerbebetriebe wird wie folgt geregelt: aus den Möglichkeiten des § 8 BauNVO werden ausgeschlossen: Logistikbetriebe sowie reine Lagerhäuser und Lagerplätze.

Diese Vorgaben hat der Gemeinderat aufgrund der Verkehrsbelastung, dem i.d.R. geringen Angebot an Arbeitsplätzen bei diesen Nutzungen und der generellen Knappheit von Gewerbegebietsflächen im Gemeindegebiet getroffen.

Auch Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Diese gelten bis zu einer Größe von 1.200 m² ansonsten als zulässig. Im Gemeindegebiet von Karlstein hat 2025 ein Aldi-Markt eröffnet, ein weiterer Nahversorger (EDEKA) wurde 2026 eröffnet. Eine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben, hier zudem in Gemeinderandlage, ist kein gemeindliches Entwicklungsziel und auch nicht aus den Zielen der Raumordnung abzuleiten.

Um sicherstellen zu können, dass Wohnungen untergeordnet bleiben, sind Wohnungen in die Gewerbegebäude zu integrieren und je Grundstück nur eine Wohnung zugelassen. Freistehende Wohnhäuser werden nicht zugelassen, um zu verhindern, dass eigenständige Parzellen gebildet werden, auf denen nur das Wohnhaus steht. Hier besteht die Problematik, dass dieses dann später veräußert werden kann und deren Eigentümer Wohnruhe einklagen - dies hätte eine Einschränkung der Gewerbetreibenden in ihren betrieblichen Möglichkeiten zur Folge.

Aufgrund des geringen Platzangebots für gewerbliche Nutzungen im Sinne von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie Handwerksbetriebe werden Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenso nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Auch Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie dem Nutzungsziel zuwiderlaufen sowie aufgrund der nahegelegenen Wohngebiete.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Es wird die Gebäudehöhe festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird die Oberkante des höchsten Gebäudeteils (First, Attika) definiert.

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 15,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt, ausgenommen technische Bauteile wie z.B. Schornsteine.

Dieses Maß ermöglicht z.B. die Umsetzung von Gebäuden mit vier Geschossen bei Bürogebäuden und lässt Spielraum für die Errichtung von Hallenbauwerken.

Außerdem besteht ein Spielraum zur Errichtung von PV-Anlagen auf den Dächern.

Für das GE 3 (Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung) wird zusätzlich geregelt, dass die Gebäudehöhe von 15,0 m nur in Anspruch genommen werden kann, wenn die Abstandflächen eingehalten werden. Bei der Aufstockung von Bestandsgebäuden oder dem Neubau

auf der Grundstücksgrenze bzw. weniger als 3,0m von dieser entfernt, gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m.

Im Bereich der Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH wird die zulässige Gebäudehöhe auf 10,0 m über Gelände eingeschränkt.

8.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,8 festgesetzt. Dieses Maß entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO.

8.2.3 Sonstiges

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder einer Baumassenzahl wird verzichtet, da durch die Grundflächenzahl, die Begrenzung der Bauhöhen, die festgelegten Baugrenzen und die einzuhaltenden Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze die bauliche Dichte auf den Grundstücken ausreichend geregelt wird.

8.3 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Hierbei sollen auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zugelassen werden, wenn diese den seitlichen Grenzabstand unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung des Artikels 6 BayBO beachten.

Die Baugrenze wird im Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um eine Begrünung oder Aufstellflächen für PKW zu ermöglichen. Im Bestand ist dieser Bereich teilweise überbaut. Um eine wirtschaftliche Entwicklung der bestehenden Baustrukturen zu ermöglichen, wird für diesen Bereich festgesetzt, dass eine Aufstockung und Weiternutzung zulässig ist. Eine Neubebauung dieser Flächen nach Abbruch wird nicht zugelassen.

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

8.4.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten

8.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wird später ergänzt

8.4.3 Dachbegrünung/ Fassadenbegrünung

Für Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. bei der Dachsanierung wird für Dächer bis zu einer Neigung von <15° eine extensive Dachbegrünung von mindestens 2/3 der Dachfläche festgesetzt.

Ebenso wird für Außenwandflächen ohne Öffnungen ab einer Größe von 50m² die Anpflanzung einer Fassadenbegrünung gefordert.

Typische Gewerbebauten und Leichtbauhallen besitzen eine geringe Wärmeträgheit und reagieren unmittelbar auf zunehmende Hitzeextreme. Das steigende Überhitzungsrisiko erhöht den Klimatisierungsbedarf und führt zu erschwerten Arbeits- und Produktionsbedingungen. Häufigere und intensivere Starkniederschläge steigern das Überflutungsrisiko.

Ziel ist die Errichtung klimaangepasster Gewerbegebäude.

Dach- und Fassadenbegrünung hat folgende Vorteile:

- Kühlung durch Schatten und Verdunstung: Einsparung von Energiekosten für Kühlung
- Verbesserung der Dämmung: Einsparung von Heizkosten
- Schutz vor Witterung und UV-Einstrahlung: Dächer und Fassaden halten länger
- Wasserrückhalt: Entlastung der Kanalisation, ggf. Einsparung Abwassergebühren
- Verbesserung der Artenvielfalt und Aufenthaltsqualität.

(Quelle und weitere Informationen: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/Handlungshilfen/Factsheet1-BegrueungLeichtbauten_final.pdf)

8.4.4 Zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Vorgaben zur Mindestbegrünung getroffen.

8.4.5 Umgang mit Niederschlagswasser
siehe Nr. 7.2.2 dieser Begründung.

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

8.5.1 Aufstellung auf Dachflächen

Die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dabei sind jedoch mindestens ein Drittel der geeigneten Dachfläche mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten.

Begründung

Zur Einhaltung der Klimaziele ist jede Kommune dazu angehalten, den Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von regenerativen Energien umzusetzen. Bei der Entwicklung von Freiflächen-PV werden i.d.R. landwirtschaftliche Flächen genutzt. Bei der Ausweisung und Entwicklung von Flächen ist zu berücksichtigen, dass nahezu alle flächenhaften Entwicklungen zu Lasten der landwirtschaftlichen Produktionsflächen gehen.

Ein Schwerpunkt sollte daher die Nutzung von Dächern sein, bei großflächigen Gewerbebauten bieten sich diese besonders an.

Zur Solarfestsetzung im Einzelnen

Dachfläche bedeutet die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind gut nutzbar;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern,
- die Kombination mit Dachbegrünung ist möglich und erhöht sogar den Wirkungsgrad.

Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Eigentümer/Betreiber wirtschaftlich vertretbar ist.

Gewerbe- und Industriegebiete eignen sich besonders für die Errichtung von Photovoltaikmodulen, da

- die zumeist flach geneigten Dächer eine ideale Ausrichtung der Module zur Sonne ermöglichen,
- die Dachflächen keine zusätzliche Versiegelung auslösen und so einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden können sowie
- auf den großflächigen Dächern auch größere Energiemengen in das Netz eingespeist werden können.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

8.5.2 Pkw-Stellplätze

Es wird festgesetzt, dass Stellplatzanlagen ab fünf Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen zu überdachen sind.

Vorteile:

- Doppelte Flächennutzung
- Eigennutzung PV-Strom, z.B. zur Ladung von Elektroautos
- Regen- oder Sonnenschutz
- Reduzierung der CO₂-Emissionen.

8.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der angrenzenden Nutzungen (Wohnen/ Schule) wird festgesetzt, dass auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die im Plan eingetragenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten, zulässig sind.

Für bestehende Betriebe besteht Bestandsschutz, die Vorgaben sind bei Neuansiedlung/ Neubau oder Nutzungsänderung zu berücksichtigen.

8.7 Sonstiges

8.7.1 Einfriedungen

Um die Durchlässigkeit im Gebiet zu wahren, werden nur offene Einfriedungen, wie z.B. Stabgitter- und Maschendrahtzäune zugelassen.

Der Abstand zum Boden muss mindestens 15cm betragen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

8.7.2 Hinweise

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Umgang beim Fund von Bodendenkmalen
- Umgang mit kontaminiertem Boden, Kampfmitteluntersuchung
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Bodenschutz
- Artenschutz
- Immissionsschutz
- Versorgungsleitungen im Plangebiet.

Hinweise im Bebauungsplan sind unverbindlich.

Allerdings sind Vorgaben aus den in den Hinweisen aufgeführten Satzungen, Gesetzen und Verordnungen zwingend zu beachten.

9. **Anlagen**

9.1 [Artenschutzrechtliche Prüfung](#)

9.2 [Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung](#)

9.3 Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm

Voruntersuchung zur Entwicklung des Gebietes „Auwanne“ - Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm, Ingenieurbüro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG mit Datum vom 23.02.2026.

Aschaffenburg, den __.__.2026

Karlstein, den __.__.2026

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Peter Kreß
1. Bürgermeister der
Gemeinde Karlstein