

BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„MainTerrassen Karlstadt“

VORHABEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„MainTerrassen Karlstadt“

LANDKREIS

Main-Spessart

VORHABENSTRÄGER

Raiffeisenbank Main-Spessart eG
Rechtenbacher Str. 11
97816 Lohr am Main

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 20.07.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	6
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	6
1.2	Wohnraumbedarfsanalyse	9
1.3	Ziele und Zwecke der Planung	13
1.4	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	15
2.	Bestandssituation	16
2.1	Bebauung und Nutzung	16
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)	16
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	17
2.3.1	Grün- und Freiflächen	17
2.3.2	Artenschutz	23
2.4	Wasserwirtschaft	24
2.5	Baugrund, Schadstoffe und Kampfmittel	27
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	31
2.8	Technische Ver- und Entsorgung	32
3.	Verfahrenshinweise	35
3.1	Art des Verfahrens	35
3.2	Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls	35
4.	Planungsvorgaben	36
4.1	Landes- und Regionalplanung	36
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm	36
4.1.2	Regionalplan	37
4.2	Flächennutzungsplan	40
4.3	Bestehende Bebauungspläne	41
4.4	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte	41
5.	Planinhalte und Begründung	42
5.1	Art der baulichen Nutzung	42
5.2	Maß der baulichen Nutzung	42
5.2.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	43
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe:	43
5.3	Bauweise	46
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	47
5.5	Abstandsflächen	47
5.6	Nebenanlagen	48
5.7	Stellplätze	48
5.8	Verkehrsflächen	48
5.9	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	50

5.10	Immissionsschutz (Lärm).....	52
5.11	Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	54
5.12	Geländeauffüllungen und -abgrabungen	54
5.13	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen.....	55
5.13.1	Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	55
5.13.2	Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	55
5.14	Örtliche Bauvorschriften	59
5.14.1	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung	59
5.14.2	Überdachung von Stellplätzen.....	59
5.14.3	Einfriedungen, Sockelmauern und Stützmauern	59
5.14.4	Wasserdurchlässige Beläge	60
5.14.5	Spielplätze	60
5.15	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	61
5.15.1	Grenzabstände	61
5.15.2	Schutz angrenzender Gehölze	61
5.15.3	Bodendenkmalschutz	61
5.15.4	Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)	61
5.15.5	Kampfmittel	62
5.15.6	Immissionsschutz	62
5.15.7	Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien.....	65
5.15.8	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	65
5.15.9	Retentionsraumbilanzierung	68
5.15.10	Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	68
5.15.11	Brandschutz Tiefgarage	69
5.15.12	Gestaltungsmaßnahme für Mauereidechsen	69
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	69
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	69
6.2	Umweltschutz	70
6.3	Klimaschutz	70
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	70
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	74
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	75
6.7	Belange der Wirtschaft	75
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	75
6.9	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	76
6.10	Belange des Hochwasserschutzes.....	76

6.11	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	76
7.	Flächenbilanz.....	77
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	77

PLANLISTE

01.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
01.2	Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
01-Anlage 1.1	„Ermittlung der Gewerbelärmeinwirkungen“ vom 19.06.2026 (Bericht-Nr.: 25-15112-b01a, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH)
01-Anlage 1.2	„Ermittlung der Sport- und Freizeitlärmwirkungen“ vom 18.06.2026 (Bericht-Nr.: 25-15112-b02a, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH)
01-Anlage 1.3	„Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen“ vom 16.06.2026 (Bericht-Nr.: 25-15112-b03b, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH)
01-Anlage 1.4	„Private Tiefgaragennutzung und Wärmepumpen - Gewerbelärmmissionen Hegewaldareal“ vom 23.06.2026 (Bericht-Nr.: 25-15112-b04a, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH)
01-Anlage 1.5	„Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung und Vorschlag für die textlichen Festsetzungen“ vom 25.06.2026 (Bericht-Nr.: 25-15112-b05b, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH)
01-Anlage 2	„Energiekonzept“ vom 19.05.2026 (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rüdiger Amthor)
01-Anlage 3	„Karlstadt - Fachbeitrag Verkehr „Hegewaldgelände““ vom April 2026 (Planungsbüro von Mörner)
01-Anlage 4	„Faunistische Untersuchungen und naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 16.07.2026 (Büro für Faunistik und Umweltbildung)
01-Anlage 5	„Geotechnisches Gutachten“ vom 03.02.2026 (Brehm, Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik)
01-Anlage 6	„Kampfmittelvorerkundung“ vom 10.09.2025 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
01-Anlage 7	„Orientierende Schadstoffuntersuchung einzelner Materialssubstanzen“ vom 17.04.2024 (Untersuchungsbericht AZ: 24.2076.01, Keller Ingenieur GmbH)
01-Anlage 8	„Retentionsraumbilanz nach Lamellenverfahren (HQ100)“ vom 23.06.2026 (Ingenieurbüro für Bauwesen Thomas Harth)
01-Anlage 9	„Entwässerung“ vom 18.06.2026 (Ingenieurbüro für Bauwesen Thomas Harth)
01-Anlage 10	„Stellungnahme zu Geruchsmissionen“ vom 04.02.2026 (Bericht-Nr.: M188402/01, Müller-BBM Industry Solutions GmbH)
01-Anlage 11.1	„Brandschutztechnische Stellungnahme“ vom 10.07.2026 (goetz architektur & brandschutz)

- 01-Anlage 11.2 „Brandschutztechnische Stellungnahme“ vom 17.06.2026 (goetz architektur & brandschutz)
- 01-Anlage 12 „Evakuierungskonzept für die Häuser 4 - 6 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „MainTerrassen Karlstadt“ bei Hochwasser“ vom 17.06.2026 (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rüdiger Amthor)
- 02 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 02-Anlage 1.1 „Haus 01 – Ansichten Ost, Süd, West, Nord“ vom 20.07.2026
- 02-Anlage 1.2 „Haus 02 – Ansichten Süd, Nord, Friedhofsmauer“ vom 20.07.2026
- 02-Anlage 1.3 „Haus 03 – Ansichten Süd, Ost“ vom 20.07.2026
- 02-Anlage 1.4 „Haus 04, Haus 05, Haus 06 – Ansichten West, Nord“ vom 20.07.2026

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Kommunen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Kommunen haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 1 BauGB).



Abb. 1: Lage des geplanten Vorhabens im Stadtgebiet von Karlstadt – Plangebiet rot abgegrenzt (Ausschnitt Topographische Karte: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

Das Plangebiet liegt südlich der historischen Altstadt von Karlstadt und gliedert sich in zwei unterschiedlich genutzte Teilbereiche. Während der östliche Teilbereich eine Gewerbebrache darstellt wird der westliche Teilbereich als Camping-Platz genutzt. Das Grundstück wird im Norden und Westen über den Baggertsweg und im Süden über den Sandleinsweg erschlossen. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Freizeitnutzungen (Schwimmbad, Campingplatz, Sportvereine) sowie eine Berufsschule. Südöstlich des Plangebietes befinden Gewerbebetriebe. Östlich grenzt das Plangebiet an den Stadtfriedhof an. Nördlich des Baggertsweg befindet sich Wohnbebauung sowie die Brückenstraße welche den Main quert und das Plangebiet an den übergeordneten Verkehr anschließt.

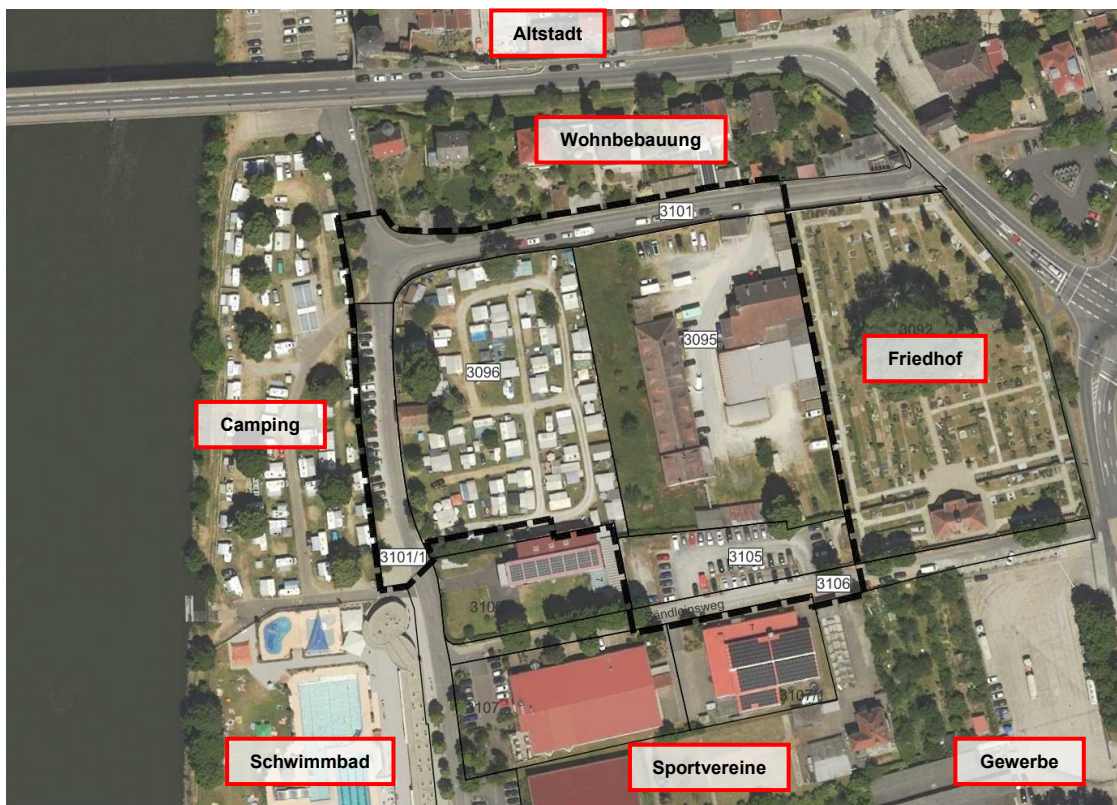


Abb. 2: Lageplan Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Lage stellt im Hinblick auf den Grundsatz der Innenentwicklung sowie dem Gedanken der Stadt der kurzen Wege einen günstigen Standort zur Entwicklung eines urbanen Quartiers dar. Der Vorhabenträger beabsichtigt die bedarfsgerechte Entwicklung eines entsprechenden Quartiers unter dem Namen „MainTerrassen Karlstadt“. Dieses umfasst die Errichtung eines gemischt genutzten Quartiers mit Wohn-, Büro- und Gemeinschaftsnutzungen am Mainufer in Karlstadt. Ziel des Projekts ist die Schaffung eines sozial durchmischten, generationenübergreifenden Wohn- und Lebensraumes unter Berücksichtigung hoher städtebaulicher, architektonische und sozialer Qualitätsanforderungen.

Der Bereich der geplanten Bebauung ist nicht Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Sonderbaufläche dargestellt. An diesem Standort kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung, tangierend mit der entsprechenden Sicherung von gestalterischen Qualitäten, aber nur mit einem Bebauungsplan gesichert werden. So sind für die planungsrechtliche Umsetzung des geplanten Quartiers die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten nutzungsgemischten, urbanen Quartiers geschaffen. Weiter wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §

13a BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger hat hierfür die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 2 S. 1 BauGB beantragt. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der Berichtigung, unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt aktualisiert werden. Für weitere Ausführungen hierzu wird auf Kap. 3.1 „Art des Verfahrens“ in der vorliegenden Begründung verwiesen.

Die Grundlage für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil der Bauleitplanung ist. Darin sind für das geplante urbane Quartier neben Wohnungen auch die Schaffung von Gewerbeflächen sowie Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen vorgesehen. Konkret soll durch die Bauleitplanung gemäß Zielsetzung des Vorhabenträgers künftig folgende Nutzungsmischung ermöglicht werden:

1) Soziale und gemeinschaftliche Nutzung

„Im neuen Quartier ist die Einrichtung eines sozialen Treffpunkts vorgesehen. Dieser dient der Förderung nachbarschaftlicher Strukturen, der Durchführung gemeinschaftlicher Veranstaltungen sowie der sozialen Integration unterschiedlicher Nutzergruppen. Die Fläche wird als allgemein zugänglicher Kommunikations- und Begegnungsort gestaltet.“

2) Büroflächen

„Ergänzend zur Wohnnutzung werden zudem wohnverträgliche Büroflächen geschaffen. Diese Flächen tragen zur funktionalen Durchmischung des Quartiers bei. Eine ruhige, städtebaulich integrierte Anordnung gewährleistet eine verträgliche Nutzung im Zusammenhang mit den Wohnbereichen.“

3) Genossenschaftliches Wohnen

„Ein Teilbereich des Quartiers ist für genossenschaftliches Wohnen [...] vorgesehen. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen überdachte Stellplätze in unmittelbarer Nähe des Gebäudes zur Verfügung.“

4) Mietwohnungen

„Im Quartier werden Mietwohnungen in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten geschaffen. Ziel ist die Bereitstellung attraktiven und inklusiven Wohnraums für verschiedene Haushaltsformen und Einkommensgruppen.“

5) Eigentumswohnungen

„Darüber hinaus entstehen Eigentumswohnungen mit hoher baulicher und energetischer Qualität. Diese tragen zur ausgewogenen sozialen und wirtschaftlichen Durchmischung des Wohngebiets bei.“

6) Stellplatzanlagen

Für das gesamte Wohnprojekt sind freie und überdachte Stellplätze sowie eine Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage wird über Aufzugsanlagen erschlossen und mit den Häusern 4-6 direkt verbunden. Ergänzend hierzu wird entlang des Baggertswegs ein öffentlicher Parkplatz angelegt, der Besuchern des Quartiers sowie Nutzern der angrenzenden öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung steht.“

7) Öffentlicher Raum und Erschließung

„Zentrales Element des Freiraumkonzepts ist ein öffentlich gewidmeter Quartiersplatz. Dieser wird als Fußgängerbereich ausgebildet und stellt eine wichtige Wegeverbindung zwischen dem Quartier, dem Friedhof und dem Mainufer her. Der Platz dient als identitätsstiftendes Element und öffentlicher Begegnungsraum für Bewohnerinnen, Bewohner und Besucher.“

Zusammenfassend wurde der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die dem zugrundeliegende Vorhaben- und Erschließungsplanung unter Abwägung architektonischer, nachhaltiger, funktionaler, aber auch wirtschaftlicher Gesichtspunkte entwickelt, welche als Planungsziel eine verdichtete sowie gleichzeitig nachhaltige und städtebauliche attraktive Entwicklung für das Plangebiet vorsehen. Im Kapitel 1.3 werden die diesbezüglichen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt.

1.2 Wohnraumbedarfsanalyse

Für die Darlegung und Begründung des Bedarfs von Wohnbauflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne wird die Auslegungshilfe des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 05.12.2023 zugrunde gelegt.

A. Strukturdaten:

A. 1 Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) liegt das Mittelzentrum Karlstadt im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist. Ausführliche Formulierungen zum nachfolgenden Punkt finden sich im Kapitel 4.1.1 „Landesentwicklungsprogramm“ dieser Begründung. Die vorliegende Planung berücksichtigt dabei die im Landesentwicklungsprogramm formulierten Ziele und Grundsätze zu den Themen der Integrierten Siedlungsentwicklung, der Innenentwicklung sowie der Demografie. Zusammengefasst lässt sich dabei feststellen, dass das Vorhaben den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung entspricht.

A.2 Regionalplan

Aufbauend auf den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisiert die Regionalplanung die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich. Die Stadt Karlstadt liegt in der Planungsregion 2 „Würzburg“ und ist darin als Mittelzentrum eingestuft. Auch der Regionalplan (RP) verortet Karlstadt ebenso wie das Landesentwicklungsprogramm im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert wird. Ausführliche Formulierungen der nachfolgenden Punkte finden sich im Kapitel 4.1.2 „Regionalplan“ dieser Begründung.

Die vorliegende Planung berücksichtigt dabei die im Regionalplan formulierten Ziele und Grundsätze zu den Themen der Siedlungsentwicklung und des Wohnungsbaus. Zusammen-

fassend lässt sich feststellen, dass das Vorhaben den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung entspricht.

A.3 Verkehrsanbindung

Die Stadt Karlstadt ist über die beiden Bundesstraßen B26 und B27 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Zudem ist Karlstadt an die Trasse der Main-Spessart-Bahn angebunden. Diese verbindet Karlstadt mit dem Regionalzentrum Würzburg sowie mit dem Oberzentrum Aschaffenburg.

A.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Die Entwicklungsdynamik der Stadt Karlstadt ist durch die starke gewerblich-industrielle Basis der örtlichen Betriebe aus den Bereichen Baustoff, Metallbau, Holz und Maschinenbau geprägt. Neben diesen großen Industriebetrieben sind zahlreiche Handwerksbetriebe in Karlstadt angesiedelt. Weiterer großer Arbeitgeber ist das Landratsamt Main-Spessart. Weitere große Arbeitgeber finden sich in den Bereichen Dienstleistung, Bildung und Verwaltung. Somit ist Karlstadt einer der wichtigsten Standorte im Landkreis Main-Spessart für den regionalen Arbeitsmarkt.

Damit erfordert der Wohnungsmarkt in Karlstadt jedoch auch einen hohen Bedarf nach bezahlbarem und gut angebundenem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Dieser kann vor allem im Geschosswohnungsbau flexibel bedient werden.

A.5 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Karlstadt

Auf Grundlage der Daten „Statistik kommunal 2025“ (Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik, Dezember 2025) lebten 2014 14.750 Einwohner in Karlstadt. Bis 2017 stieg die Einwohnerzahl auf 15.043 an (+2,0%). Seitdem ist die Zahl der Einwohner bis 2024 auf 14.739 gesunken (-2%).

Zur künftig prognostizierten Entwicklung der Einwohnerzahlen können die Berechnungen des „Demografie-Spiegels 2044“ (Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik, April 2026) herangezogen werden. Demnach wird für Karlstadt ein Rückgang bis zu rd. 14.400 Einwohnern im Jahr 2030 sowie auf rd. 13.600 Einwohnern im Jahr 2044 prognostiziert.

A.5.1 Altersstruktur der Stadt Karlstadt

Ein Blick auf die Verteilung der Altersgruppen in der Stadt Karlstadt zeigt (gemäß „Statistik kommunal 2025“, Stand 2022), dass die Altersgruppe der 40 bis unter 65-Jährigen mit 36,7 % den Hauptteil der Bevölkerung bildet. Danach folgen die über 65-Jährigen mit 24,8 %, die 18 bis unter 40-jährigen mit 22,2 % und die unter 18-Jährigen mit 16,3%. Darin zeigt sich die Entwicklung einer zunehmend älterwerdenden Gesellschaft: Im Jahr 2011 betrug der Anteil der über 65-Jährigen 21,7 %, 1987 17,6 %.

Gemäß den Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik („Demografie-Spiegels 2044“) wird sich dieser Trend bis 2044 weiter fortsetzen.

Dementsprechend wird künftig die Bedeutung von innenstadtnahen, verkehrlich sowie fußläufig gut erschlossenen Wohnraum für ältere Einwohner deutlich zunehmen. Dies trifft auch auf generationsübergreifende Wohnungsangebote zu, die ein nahes Beieinander von Jung und Alt ermöglichen.

A.5.2 Bevölkerungsbewegungen der Stadt Karlstadt

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zuzüge	735	797	750	628	649	615	597	804	723	738	671
Fortzüge	658	681	554	669	660	635	612	627	586	802	596
Saldo	77	116	196	-41	-11	-20	-15	177	137	-64	75

Tabelle: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Karlstadt nach Zu- und Fortzügen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026)

Die Wanderungsbilanz aus Zu- und Fortzügen schwankt innerhalb der letzten 10 Jahre zwischen Jahren mit einem Überschuss aus Zuzügen und Jahren mit mehr Fortzügen. In der Summe übersteigt die Anzahl der Zuzüge jedoch deutlich die der Fortzüge.

Durch die Ergänzung des Wohnungsmarktes in Karlstadt durch entsprechende bedarfsorientierter Wohnraumangebote kann einerseits eine Abwanderung junger Leute entgegengewirkt sowie andererseits deren Zuzug gestärkt werden.

A.6 Wohnungsstruktur der Stadt Karlstadt

Der Wohnungsmarkt von Karlstadt („Statistik kommunal 2025“, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik, Dezember 2025) wird, wie in der gesamten Region üblich, stark durch Einfamilienhäuser (68,7 % der Wohngebäude) sowie Zweifamilienhäuser (21,2 % der Wohngebäude) geprägt. Nur 10,1 % der Wohngebäude weisen 3 oder mehr Wohnungen auf (Stand 2024). Die durchschnittliche Haushaltsgröße von Karlstadt beträgt im Jahr 2024 bei 7.441 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden und 14.739 Einwohnern rund 1,98 Einwohner je Wohnung. Hierbei stehen, bei insgesamt 823.525 m² Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden, jedem Einwohner im Durchschnitt 55,9 m² Wohnfläche zur Verfügung. Dieser Wert wird jedoch vor allem durch den Hohen Anteil an Einfamilienhäusern beeinflusst und dürfte somit in Mehrfamilienhäuser geringer ausfallen. Zwischen 2021 und 2024 wuchs der Bestand an Wohngebäuden in der Summe um 124 Gebäude an. Hierbei handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser.

Aufgrund der Altersstruktur und der Attraktivität Karlstadts im Zuzug von jungen Menschen und Familien, wird insbesondere der Bedarf an unterschiedlichen Wohnungsgrößen in einem urbanen und infrastrukturell gut angeschlossenen Umfeld zunehmen. Dieser Bedarf wird durch das geplante Vorhaben „MainTerrassen Karlstadt“ abgedeckt.

B. Bestehende Flächenpotenziale der Stadt Karlstadt

Bei der Ermittlung der bestehenden Flächenpotenziale sind gemäß Auslegungshilfe des Staatsministeriums folgende Flächen gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
2. Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, wie etwa Baulücken, Brachen und Konversionsflächen
3. Im Bebauungsplan oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen.
4. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
5. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

B.1 - Bei den Flächen, die im Flächennutzungsplan enthalten sind, für die aber noch kein Bebauungsplan existiert (und gleichwohl nicht den nächsten Unterpunkten B.2 bis B.5 zuzuordnen sind) handelt es sich um Siedlungsrandflächen, für die kein Baurecht vorliegt. Sowohl im Hauptort Karlstadt wie auch den eher dörflich geprägten Ortsteilen verfügt die Stadt Karlstadt noch über entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan. Diese entsprechend jedoch nicht dem Gebot von „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Die Plangebiet des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt hingegen ein bereits im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche dargestelltes Innenentwicklungspotenzial dar.

B.2 / B.3 - Konkrete Flächenpotenziale, also unbebaute Flächen für welche Baurecht besteht sowie Baulücken im unbeplanten Innenbereich sowie in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen finden sich in bestehender Bau- und Wohngebieten. Gemäß Erhebung von 2022 verfügt die Stadt Karlstadt über 211 Baulücken (davon 62 in Karlstadt und 149 in den Ortsteilen). Hierbei handelt es sich jedoch meistens um Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung, welche sich unter Berücksichtigung der für das geplante Bauvorhaben benötigten Flächengröße sowie der Entfernung zur Altstadt als nicht geeignet erscheinen. Die Baulücken finden sich zudem überwiegend im Privateigentum. Die Stadt fragt die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer in regelmäßigen Abständen ab, kann die Eigentümer jedoch nicht zu einem Verkauf zwingen.

Die vorliegende Fläche des Plangebietes eine potenzielle Brach- bzw. Konversionsflächen dar.

B.4 Darüber hinaus gibt es gemäß Erhebung von 2022 ca. 221 Leerstände in Karlstadt. Diese können jedoch für die geplante Nutzung (Geschosswohnungsbau) nicht in Anspruch genommen werden oder befinden sich in Privateigentum. Die Stadt fragt die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer in regelmäßigen Abständen ab, kann die Eigentümer jedoch nicht zu einem Verkauf oder einer Vermietung zwingen.

B.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen: Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche. Insofern stellt die vorliegende Planung eine Möglichkeit der Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche dar.

Im Hinblick auf die bestehenden Flächenpotenziale in Karlstadt sowie den umgebenden Ortsteilen, stellt das Plangebiet des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Potenzialfläche der Innenentwicklung dar, die eine Nachnutzung und Nachverdichtung einer brachgefallen und unternutzten Siedlungsflächen ermöglicht. Durch die unmittelbare Nähe zur Altstadt sowie die umgebenden Nutzungen stellt das Plangebiet einen für den angedachten Nutzungsmix optimalen angebundenen Standort dar. Insofern trägt die Planung zu den Anstrengungen der Stadt Karlstadt bei, die Innenentwicklung zu stärken. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Wohnungsmarktes trägt die geplante Bebauung trotz schrumpfender Bevölkerung zu einer bedarfsgerechten Wohnungsmarktentwicklung bei. Durch das gewählte Verfahren als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ ist darüber hinaus bereits in der Bauleitplanung eine wesentlich konkrete Steuerung der geplanten Entwicklung durch die Stadt Karlstadt möglich.

Insofern ist die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung für die Stadt Karlstadt erforderlich und bedarfsgerecht..

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Nachnutzung eines teilweise brachgefallenen innerörtlichen Areals, zur Schaffung von Wohnraum sowie Flächen für soziale, kulturelle und gewerbliche Nutzungen, entsprechend des unter Kap. 1.1 dargelegten Vorhabens. Mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden hierfür die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Hierbei sind gemäß Baugesetzbuch die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen.

Demnach sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Die vorliegende Planung beinhaltet den Neubau von Geschosswohnungsbau. Dieser stellt eine, im Hinblick auf eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, notwendige und nachgefragte Ergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot in der Stadt Karlstadt dar. So berücksichtigt die vorliegende Planung auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen, die durch den wohnungsmarktprägenden Einfamilienhausbestand nicht berücksichtigt werden. Dies ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für alle Generationen und unterschiedliche Lebenslagen. Auch ist im Rahmen des Vorhabens die Schaffung eines neuen sozialen Treffpunkts vorgesehen. Dieser dient der Förderung nachbarschaftlicher Strukturen,

der Durchführung gemeinschaftlicher Veranstaltungen sowie der sozialen Integration unterschiedlicher Nutzergruppen. Die Fläche wird als allgemein zugänglicher Kommunikations- und Begegnungsort gestaltet. Ergänzend sollen wohnverträgliche Büroflächen geschaffen werden. Diese Flächen tragen zur funktionalen Durchmischung des Quartiers bei. Eine ruhige, städtebaulich integrierte Anordnung gewährleistet eine verträgliche Nutzung im Zusammenhang mit den Wohnbereichen.

Weiterhin sollen Bebauungspläne gemäß Baugesetzbuch dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu wurden im vorliegenden Bebauungsplan Aspekte der klimaangepassten Stadtentwicklung in den Festsetzungen aufgegriffen (u.a. Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Reduzierung versiegelter Flächen). Für die überplanten Flächen wurden Festsetzungen aufgenommen, die im Rahmen der Umsetzung eine qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächengestaltung sicherstellen sollen (u.a. Pflanz- und Erhaltungsgebote, Pflanzlisten, Festsetzungen zur Begrünung von nicht überbauten Flächen). Auch wurden zentrale Aufenthaltsbereiche festgesetzt, die gemeinschaftliche Aufenthaltsqualitäten im geplanten Quartier schaffen. Der Flächenverbrauch durch Stellplätze und somit die Versiegelung wurde reduziert. Hierfür maßgeblich ist ein als Garage geplantes Untergeschoss.

Gleichwohl sieht der Vorhabenträger die Bestückung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen vor, die der Versorgung der geplanten Wärmepumpen dienen. Dies trägt zu einer nachhaltigen und dezentralen Eigenversorgung des Plangebietes mit erneuerbarer Energie (Strom und Wärme) bei.

Darüber hinaus sollen Bebauungspläne gemäß Baugesetzbuch dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung des teils brachgefallenen Standortes am südlichen Rand der Altstadt. Das überplante Grundstück stellt demnach ein bestehendes Innenentwicklungspotenzial dar entspricht somit dem Grundsatz der Innenentwicklung (Nachnutzung und Nachverdichtung). Der Festsetzungskatalog des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die angestrebten Nutzungen tragen zur städtebaulichen Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei.

Durch die Lage im Innenbereich, umgeben von bereits bebauten Strukturen sowie Einbindung in das Ortsbild wird auch das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

1.4 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst vollständig jeweils vollständig die Grundstücke Flurnrn. 3095 und 3105 sowie teilweise die Grundstücke Flurnrn. 3096, 3101, 3101/1, 3106, jeweils der Gemarkung Karlstadt. Der ca. 1,8 ha große Geltungsbereich wird wie folgt von den nachfolgenden Grundstücken (jeweils Gemarkung Karlstadt) begrenzt:

- im Norden von Wohnhäusern entlang des Baggertsweg (Flurnrn. 613, 614, 617, 622, 628, 636, 641 und 647) sowie dem Stich des Baggertsweges der in nördlicher Richtung den Parkplatz am Main erschließt (Flurnrn 605 und 3104/6);
- im Osten durch den die Fortführungen von Baggertsweg (Flurnr. 3701) und Sandleinsweg (Flurnr. 3106) und den Stadtfriedhof (Flurnr. 3092);
- im Süden durch die Bebauung entlang des Sandleinsweg (Flurnrn. 3102, 3107, 3107/13, 3109 und 3113/2) sowie der Fortführungen von Baggertsweg nach Süden (Flurnr. 3701/1) und dem nicht überplanten Teil des Grundstücks Flurnr. 3096;
- im Westen durch das Grundstück Flurnr. 3104/6 (Campingplatz und Schwimmbad).



Abb. 3: Lageplan Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das ehemalige gewerblich genutzte Grundstück Flurnr. 3095, das als Campingplatz genutzte Grundstück Flurnr. 3096 (teilweise), das als Parkplatz genutzte Grundstück Flurnr. 3105 sowie Teilflächen des Baggertsweges (Flurnrn. 3101 und 3101/1) sowie des Sandleinsweges (Flurnr. 3106), jeweils der Gemarkung Karlstadt.

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs finden sich die folgenden Bodendenkmäler:

- D-6-6024-0278 - Archäologische Befunde im Bereich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen ehem. befestigten Stadtkerns von Karlstadt.
- D-6-6024-0279 - Untertägige Teile und Vorgängerbauten der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Karlstadt.

Im weiteren Umfeld befinden sich u.a.:

- D-6-6024-0003 - Siedlung der Bronze-, Hallstatt- und Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und der Völkerwanderungszeit sowie früh- und hochmittelalterliche Wüstung.
- D-6-6024-0052 - Bestattungsplatz mit Körpergräbern der frühen Bronzezeit.

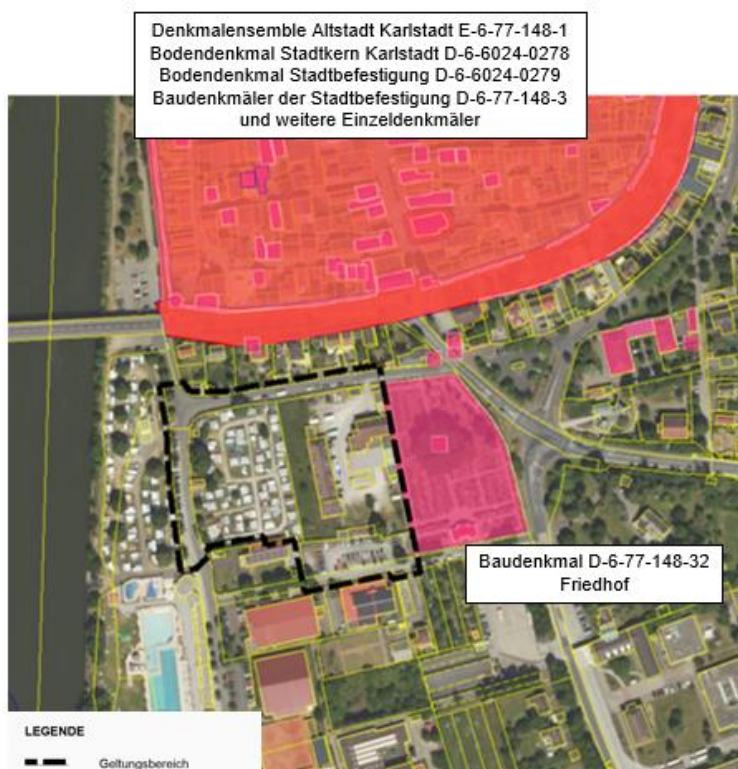


Abb. 4: Lageplan Boden- und Baudenkmäler (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Aufgrund der nahegelegenen Bodendenkmäler, der siedlungsgünstigen Lage sowie der hohen vorgeschichtlichen und v.a. (früh-)mittelalterlichen Siedlungsdichte, sind im Plangebiet weitere, bislang unbekannt Bodendenkmale zu vermuten.

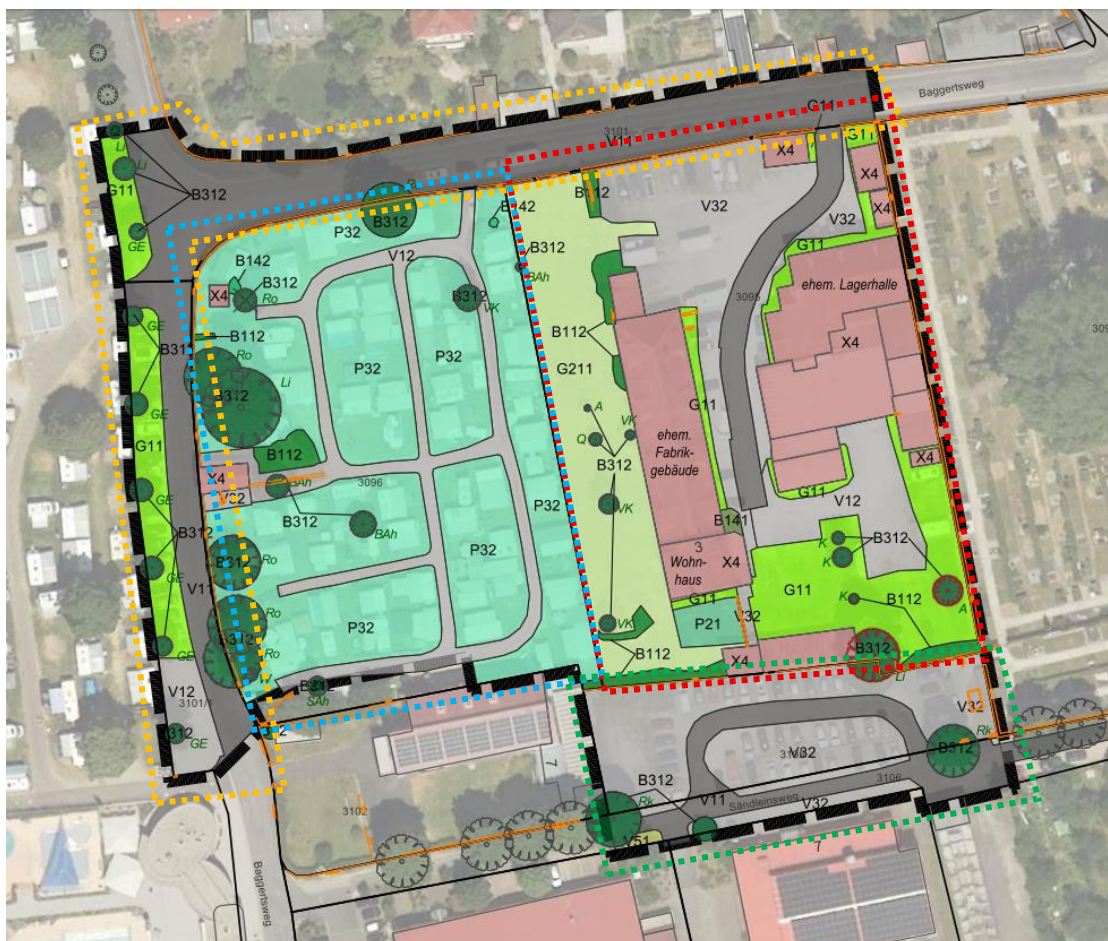
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Des Weiteren grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Baudenkmal D-6-77-148-32 „Friedhof“ an. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist bereits am 17.03.2026 erfolgt.

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

2.3.1 Grün- und Freiflächen

Eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes ist der nachfolgenden Abbildung des Bestandsplanes zur Grünordnung zu entnehmen.



Biotop- und Nutzungstypen

(lt. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung)

BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung / bereits versiegelte Flächen

-  V11 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt
-  X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete

BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

-  G11 Intensivgrünland
-  B141 Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
-  B142 Schnitthecken mit überwiegend fremdländischen Arten
-  P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm
-  P32 Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad
-  V12 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt
-  V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt
-  V51 Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen unger bis mittlerer Ausprägung

BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung

-  G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland frischer bis mäßiger Standorte
-  B112 Mesophile Gebüsche / Hecken
-  B312 Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
-  Einzelbaum (Vermessung ingenieurbüro stadtmüller, messen + planen + bauen 25. August 2025)

A	Apfel	BAh	Berg-Ahorn	GE	Grau-Erle
K	Kirsche	Li	Linde	Q	Quille
Rk	Roskastanie	Ro	Robinie	SAh	Spitz-Ahorn
VK	Vogel-Kirsche	W	Walnuss		
-  Einzelbaum mit Habitatstrukturen (Vermessung ingenieurbüro stadtmüller, messen + planen + bauen 25. August 2025)
-  Einzelbaum, nur noch Stamm vorhanden

 Baggertsweg

 Sandleinsweg

 Campingplatz

 Hegewaldfläche

Abb. 5: Bestandsplan Grünordnung mit Legende (Kartengrundlage Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung; genordet, ohne Maßstab)

Zur Beurteilung des Umweltzustandes des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „MainTerrassen Karlstadt“ fanden im Januar 2026 Geländebegehungen statt. Hierbei wurden die Bestandsflächen gemäß der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung in Biotop- und Nutzungstypen eingeteilt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan (Abb. 5) dargestellt und nachfolgend beschrieben. Zur besseren Zuordenbarkeit wurde der Geltungsbereich in die Bereiche „Hegewaldfläche“, „Campinggelände“, „Parkplatz Sandleinsweg“ und „Baggertsweg“ unterteilt.

Hegewaldfläche

Innerhalb des Hegewaldgeländes bestehen mehrere Gebäude unterschiedlicher Funktionen. Im Osten besteht als Hauptgebäude eine ehemalige Lagerhalle. Im Norden grenzen mehrere Garagen und Lagerschuppen an. Im Süden liegen weitere Garagen sowie überdachte Stellplätze und Lagerflächen. Im Westen besteht das langgezogene ehemalige Fabrikgebäude südlich daran anschließend besteht ein Wohnhaus. Nördlich grenzt eine Garage an. Im Süden, angrenzend an die Parkplatzfläche am Sandleinsweg bestehen weitere Garagen und Lagerschuppen.

Das Hegewaldgelände ist größtenteils von Steinmauern umgeben, lediglich die westliche Begrenzung zum Campingplatz besteht aus einer Holzwand. Der Bewuchs der Mauern besteht vor allem aus Efeu, und teilweise Kratzbeere.



Abb. 6: Steinmauer und Holzwand des Hegewaldgeländes.

Zwischen der Holzwand, die die Begrenzung zum Campingplatz darstellt und dem ehemaligen Fabrikgebäude befindet sich eine größere Grünfläche mit mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland frischer bis mäßiger Standorte (G211).

Auf der Grünfläche befinden sich auch einige Obstbäume (B312), wobei hier vor allem die Vogel-Kirsche (VK) vorherrscht, zudem ist noch ein Apfelbaum (A) und ein Quittenbaum (Q) vorhanden. Am nordwestlichen Ende der Fläche wächst ein Berg-Ahorn (BAh)



Abb. 7: Größere Wiesenfläche (G211) mit Vogel-Kirsche (B312 VK) westlich des ehemaligen Fabrikgebäudes

Nördlich des ehemaligen Fabrikgebäudes besteht eine Garage. Entlang dieser sowie entlang der östlichen Grenze der Grünfläche bestehen große Brombeerhecken sowie Hecken mit Mahonie, Efeu und einer kleinen Hasel (B112). Eine weitere Hecke liegt südlich einer Vogelkirsche (VK) vor. Sie besteht vorwiegend aus Schlehen (B112).

Der Schotter- und Straßenbereich des Hegewaldgeländes (V11, V12 und V32) beinhaltet kaum Bewuchs. Um die Gebäude herum befindet sich ein circa ein Meter breiter, intensiv gepflegter Grünstreifen (G11). Es besteht hier vor allem Gras- und Moosbewuchs, außerdem konnten Fingerkraut, Gänseblümchen, Wegerich, Bitterkraut und Vogel-Sternmiere nachgewiesen werden. Auf der östlichen Seite des ehemaligen Fabrikgebäudes wachsen Eibenbüsche (B141).



Abb. 8: Eingangsbereich des Hegewaldgeländes mit ehemaliger Lagerhalle und ehemaligem Lagerhaus mit Wohnhaus um Hintergrund. Angrenzende Grünstreifen (G11) und Eibenbüsche (B141)

Am südlichen Ende der Schotterfläche sind zwei artenschutzrelevante Bäume mit Habitatnutzung für Fledermäuse und Vögel vorhanden, die in der Skizze rot gekennzeichnet sind. Es handelt sich hierbei um eine großgewachsene Linde (B312; Li) und einen Apfelbaum mit Baumhöhle (B312; A). Nördlich an die beiden Bäume anschließend befinden sich drei Kirschbäume (B312; K).



Abb. 9: Alter Apfelbaum mit Höhle (B312; A) und Linde des Hegewaldgeländes (B312; Li)

Campinggelände

Die Wiesenfläche des Geländes wird den Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad (P32) zugeordnet. Sie ist durch eine intensive Nutzung geprägt und enthält Arten wie Vogel-Sternmiere, Bitterkraut, Gänseblümchen, Ferkelkraut sowie viel Gras und Moos. Der Campingplatz ist mit kleinen Heckenstrukturen durchzogen, die sich aus Mahonie, Liguster, Pfaffenhütchen und Efeu zusammensetzen (B112).



Abb. 10: Wiesenfläche des Geländes

Am nördlichen Rand des Campingplatzes steht eine Robinie (B312; Ro), am westlichen Rand befinden sich vier Robinien (B312; Ro), eine Linde (B312; Li) und ein Baumstumpf einer bereits gefällten Robinie (B312; Ro, ausgeixt). Innerhalb des Geländes bestehen weitere Einzelbäume. Westlich des Baumstumpfs befindet sich eine Lorbeerkirsche (B142) an einem kleinen Gebäude, die zu Schnitthecken mit überwiegend fremdländischen Arten zählt.

Im zentralen Bereich besteht eine größere mesophile Heckenstruktur aus vor allem Efeu, gemeinem Schneeball und jungen Trieben Robinien (B112).

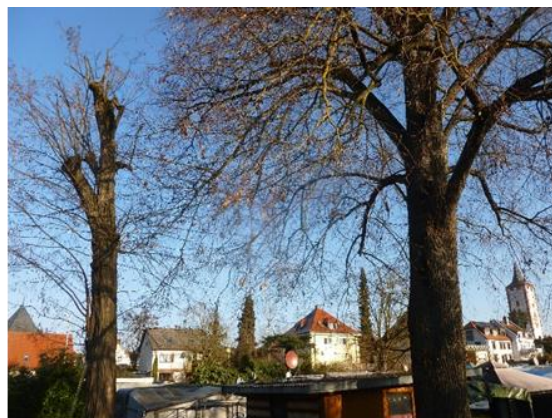


Abb. 11: Robinien entlang des westlichen Randes des Campingplatzes

Parkplatz Sandleinsweg

Der Parkplatz südlich an das Hegewaldgelände anschließend besteht aus einer Schotterfläche mit wenig Grünanteil (V32). An dessen südlichem Ende stehen drei Rosskastanien (B312 Rk).



Abb. 10: Parkplatz Sandleinsweg, rechts mit Rosskastanie (B312; Rk).

Baggertsweg

Der Baggertsweg bildet die nördliche und westliche Geltungsbereichsgrenze. Westlich des Baggertsweges besteht eine Baumreihe aus Grau-Erlen (B312; GE) sowie zwei Linden (B312; Li) auf einer intensiv genutzten Wiesenfläche (G11) bzw. einer geschotterten Straßenfläche (V12). Der nördliche Baggertsweg ist unterteilt in Straße und Gehweg.



Abb. 11: Westlicher Baggertsweg mit Blick auf Campinggelände und Grau-Erlen (B312 GE).



Abb. 12: Nördlicher Baggertsweg mit Blick Richtung Main

2.3.2 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „MainTerrassen Karlstadt“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro für Faunistik und Umweltbildung durchgeführt (Stand 16.07.2026, siehe Anlage 01-Anlage 4 zur Begründung zum Bebauungsplan). Gegenstand der Untersuchung waren insbesondere die im Plangebiet potenziell betroffenen europarechtlich geschützten Arten, vor allem Brutvögel, Fledermäuse sowie Reptilien.

Die faunistischen Erhebungen belegen Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten sowie Quartierpotenziale und Nachweise gebäudenutzender Fledermausarten, insbesondere im Bereich der ehemaligen Lagerhalle. Zudem wurde im Plangebiet ein individuenreiches Vorkommen der Mauereidechse festgestellt. Hierbei handelt es sich um ein allochthones, also nicht natürlich eingewandertes Vorkommen, sodass die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung insoweit nicht maßgeblich ist.

Im Zuge der Umsetzung können sich artenschutzrechtliche Konflikte und Verbotstatbestände des § 44 durch den Abbruch von Bestandsgebäuden, die Sanierung der ehemaligen Lagerhalle sowie die Rodung von Gehölzen ergeben. Die saP legt daher konkrete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen fest. Hierzu zählen insbesondere die zeitliche Beschränkung von Abriss- und Rodungsarbeiten auf die Zeit außerhalb der Vogelbrutperiode (Vermeidungsmaßnahme 7), Maßnahmen zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Fledermäusen vor Beginn von Rückbau- und Sanierungsarbeiten (Vermeidungsmaßnahmen 2 bis 4), der Erhalt geeigneter Quartier- und Niststrukturen an der ehemaligen Lagerhalle (Vermeidungsmaßnahme 2 und 6) sowie die Bereitstellung von Übergangsweisen (Vermeidungsmaßnahmen 1 und 5) und neuen Ersatzquartieren und Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel (Artenschutzmaßnahmen 1, 2 und 3). Die Maßnahmen sind durch ein Fachbüro für Fledermaus- und Vogelschutz fachlich zu begleiten.

Unter Berücksichtigung und verbindlicher Umsetzung dieser Maßnahmen kommt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 BNatSchG ist deshalb nicht erforderlich. Die Vermeidungsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen sind als Hinweise in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5.15.8).

Da es sich bei den Mauereidechsen um nicht-heimischen Vorkommen handelt, ist sie nicht saP-relevant und die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG greifen nicht. Daher werden keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Unter den Hinweisen wird als Gestaltungsmaßnahme angeregt, dass die Grünflächen der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parken“ mauereidechsenfreundlich angelegt werden kann. Hierzu sind die Grünflächen als kräuterreiche Wiese anzulegen und dauerhaft

extensiv zu pflegen. In besonnten Bereichen sind mind. drei Steinriegel (Breite mind. 1 m, Länge mind. 3 m, Höhe 0,6 bis 0,8 m) aus naturraumtypischen, unterschiedlich großen Bruch- oder Natursteinen herzustellen. Die Steine sind locker und mit unterschiedlich großen Hohl- und Zwischenräumen aufzusetzen, sodass wärmebegünstigte Sonnenplätze sowie Versteck- und Rückzugsräume entstehen. Angrenzend sind sandig-kiesige Offenbodenstellen anzulegen. Eine intensive Pflege, Düngung, Mulchmahd sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Im Rahmen der Umweltbaubegleitung ist die konkrete Ausgestaltung der Flächen und Strukturen sowie die Positionierung der Steinriegel festzulegen.

Damit können neue Lebensräume (Nahrungshabitate, Eiablageplätze, Versteckmöglichkeiten und Bereiche zum Sonnen) für die Mauereidechsen geschaffen werden.

2.4 Wasserwirtschaft

Circa 70 m westlich des Plangebietes verläuft der Main. Gemäß Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen beträgt die Höhe des Wasserspiegels im Falle eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) im Plangebiet bei 162,52 m ü. NHN. Da das bestehende Gelände fällt von 163,2 m ü. NHN im Nordosten des Grundstücks Flurnr. 3095 auf 159,8 m ü. NHN im Südwesten des Grundstücks Flurnr. 3096. Entsprechend liegt lediglich ein Teil der östlichen Fläche des Plangebietes oberhalb des Wasserspiegels eines hundertjährigen Hochwassers (siehe Abb. 13).

Das Plangebiet liegt somit zum Teil innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains gem. §§ 78 und 78a WHG. Weiterhin liegt ein Teil des Plangebiets innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ gem. § 78b WHG. Darüber hinaus liegt das Plangebiet vollständig im Bereich der Hochwassergefahrenfläche für ein Extremhochwasser (HQ_{Extrem}).



Abb. 13: Lageplan Überschwemmungsgebiete (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Ausweisung von Baugebieten innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete ist an Auflagen gebunden, die im § 78 WHG definiert werden. Als erste Beurteilungsgrundlage ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes (innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes) nur im städtebaulichen Innenbereich zulässig (§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG). Dies ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren gegeben.

Darüber hinaus sind gem. § 78 Abs. 3 WHG bei der Aufstellung von Bauleitplänen innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB insbesondere die drei nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

zu Nr. 1 und Nr. 2:

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist somit nachzuweisen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss sowie den natürlichen Retentionsraum entstehen.

Gemäß § 77 WHG ist der natürliche Rückhalteraum zu erhalten. Eingriffe sind nur zulässig, wenn ein gleichwertiger Retentionsausgleich im gleichen hydraulischen System erfolgt. Um den Eingriff in den bestehenden Retentionsraum zu überprüfen, wurde eine Retentionsraumbilanz nach für eine hundertjähriges Hochwasser (HQ₁₀₀) im Lamellenverfahren durchgeführt (siehe Anlage: 01.2-Anlage 8).

Sowohl durch die geplanten baulichen Maßnahmen als auch die geplanten Aufschüttungen im östlichen Bereich des Plangebietes sowie die im gesamten Plangebiet vorgesehenen Baumpflanzungen ergibt sich ein Retentionsraumverlust. Gleichzeitig wird durch Abbruchmaßnahmen und Baumfällungen sowie großflächige Abgrabungen im westlichen Bereich des Plangebietes neuer Retentionsraum geschaffen. Sowohl das verdrängte Volumen als das neue geschaffene Retentionsraumvolumen wurden mittels Lamellenverfahren ermittelt und mit folgendem Ergebnis gegenübergestellt.

Lamelle	Differenz zusätzliches Retentionsraumvolumen
Lamelle 1 (HQ 100)	52,00 m³
Lamelle 2 (HQ 20)	2.576,58 m³
Lamelle 3 (HQ 10)	3.489,55 m³
Lamelle 4 (HQ 5)	1.263,79 m³
Summe	7.381,92 m³

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich zeigt dabei, dass der Retentionsraum in der Summe nicht nur vollständig erhalten, sondern sogar um ca. 7.382 m³ vergrößert werden kann. Das Lamellenverfahren kommt im Ergebnis zum Fazit, dass durch die geplanten Maßnahmen in den Lamellen der Retentionsraum zeitgleich, funktionsreich und zum Teil erheblich umfangreicher für eventuelle Überflutungen zur Verfügung steht. Die Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich liegen dabei innerhalb des wirksamen Überflutungsbereichs, sind hydraulisch wirksam und gewährleisten eine gleichwertige bzw. höhere Retentionsfunktion.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen zum Eingriff in den Retentionsraum bei gleichzeitigem Ausgleich vor Ort werden keine nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse sowie des bestehenden Hochwasserschutzes erwartet (§ 78 Abs. 3 Nr. 2 WHG). Somit sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten (§ 78 Abs. 3 Nr. 1 WHG).

zu Nr. 3:

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich (§ 78 Abs. 3 Nr. 3 WHG). Dies wird für den bebauten östlichen Teilbereich durch Geländeaufschüttungen und eine Einstellung der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss auf 163,15 m ü. NHN erreicht. Diese zwingend einzuhaltende Mindesthöhe für die Oberkante des Erdgeschosses wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die geplanten Gebäude MU1, MU2 und MU3 liegen demnach außerhalb der zukünftigen Gefahrenflächen.

Die geplanten Gebäude MU4, MU5 und MU 6 liegen auch künftig teilweise innerhalb der zukünftigen Gefahrenflächen. Dies betrifft jedoch nur die Flächen unterhalb des Erdgeschosses und somit die Tiefgarage mit Lager- und Technikräumen. Dementsprechend wurde seitens des Vorhabenträgers ein Evakuierungskonzept für die Gebäude im Bereich MU4, MU5 und MU 6 erstellt (siehe Anlage: 01.2-Anlage 12). Das Evakuierungskonzept führt in seiner Schlussbemerkung folgendes aus:

„Im Überflutungsfall wird die geplante Tiefgarage der Häuser 4-6 überflutet. Das Gebäude selbst wird durch seine Art der Ausführung und durch die Abschottung des Kellergeschosses gegen Überflutung gesichert. Die Wohnungen liegen alle oberhalb der zu erwartenden Überflutungshöhen und können durch die regulären Erschließungswege und Eingänge von der östlichen Seite her betreten und verlassen werden. Die Gebäude werden so geplant und errichtet, dass sie auch im Falle der Überflutung der Tiefgarage weiter als Wohngebäude sicher genutzt werden können. Für den Fall weiter steigender Pegel können die Gebäude nach Anordnung durch die Behörden ordnungsgemäß über die Haupteingänge verlassen werden. Besondere bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung einer Räumung/Evakuierung im Hochwasserfall (Stege, Brücken, Rampen etc.) sind daher nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass eine Evakuierung im Hochwasserfall aufgrund der Topografie jederzeit problemlos möglich ist.“

Aufgrund des Bauverbots gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG durch den Vorhabenträger bzw. dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

2.5 Baugrund, Schadstoffe und Kampfmittel

Für das Plangebiet wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verschiedene Untersuchungen durchgeführt. Relevante, bereits vorhandenen Untersuchungen wurde der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegt (siehe Anlagen 5, 6 und 7). Daraus ergeben sich zusammengefasst folgende Hinweise.

Baugrund:

Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein geotechnisches Gutachten durch das INSTITUT BREHM erstellt (Stand 03.02.2026). Die Untersuchung beinhaltet eine geotechnische Bodenuntersuchung, eine orientierende Schadstoffuntersuchung des Bodenaushubes und eine Versickerungsuntersuchung.

Neben dem geplanten Baugebiet wurden auch die anliegenden Straßenzüge im Baggertsweg und Sandleinsweg untersucht. Hier wurde zusätzlich eine Analyse der Schwarzdecken auf Teerhaltigkeit durchgeführt. Im Ergebnis wurden Empfehlungen für die Gründung der geplanten Gebäude gegeben. Für die geplante Verkehrsfläche wurden Empfehlungen zum Aufbau getroffen.

Weiterhin wurde eine orientierende, abfallrechtliche Einstufung des Bodenaushubes gemäß der LAGA-Richtlinie und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vorgenommen. Die Böden wurden zudem, anhand von Versickerungsversuchen, auf die Eignung zur Versickerung von Oberflächenwasser beurteilt.

Bzgl. des Grundwasserstandes und der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden zusammengefasst folgende Aussagen getroffen:

- Grundwasserstand – „Die erbohrten Böden wurden überwiegend als bodenfeucht eingestuft. Nur in der Bohrung RKS1, die dem Main am nächsten liegt, wurde ab ca. 2,9 m unter Gelände eine Vernässungszone und der Übergang zum Grundwasser erbohrt. Der Grundwasserspiegel konnte hier mit 157,79 m ü. NN eingemessen werden. Eine Grundwasserführung in der Schicht 4, die als Grundwasserleiter eingestuft wird, kann auch auf dem gesamten Baugelände nicht ausgeschlossen werden, auch wenn zum Untersuchungszeitpunkt kein Grundwasser angetroffen wurde.“
- Versickerungsfähigkeit – „Zur Abschätzung der Möglichkeiten einer Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück wurden insgesamt drei Versickerungsversuche ausgeführt, um die Böden in Hinsicht auf ihre Durchlässigkeit bewerten zu können. Die Versuche wurden an den Bohrpunkten RKS1, RKS3 und RKS5 vorgenommen. [...] Die Versuche 1 und 2 wurde in der Schicht 3 (Auelehm) in einer Tiefe von ca. 1,65 m (Versuch 1) bis 2,6 m (Versuch 2) ausgeführt. Mit dem Versuch 3 wurde die Schicht 4 (Sand-Kies) untersucht. Die Rohrunterkante lag hier in 2,5 m Tiefe.“

Im Ergebnis kommt die Untersuchung zum Fazit, dass „eine Versickerung in der Schicht 4 auf dem Gelände z.B. mittels einer Rigole grundsätzlich möglich ist. Die Sohle der Versickerungseinrichtung muss in den nicht bindigen Sanden der Schicht 4 liegen. Sollten an der Unterkante der Versickerungsanlage schluffige Sande oder bindige Auffüllungen vorliegen, sind diese gegen Sand und Kies auszutauschen. Bei der Planung der Versickerungsanlagen ist eine erneute Bestimmung der Bodendurchlässigkeit (z.B. mittels Sickertests) am Ort der Versickerung zu empfehlen.“

Schadstoffuntersuchung - Gebäudebestand:

Für die bestehende Bausubstanz im östlichen Bereich des Plangebietes (Lagerhaus, Fabrikhalle, Wohngebäude) wurde durch KELLER INGENIEURE GMBH eine Orientierende Schadstoffuntersuchung von einzelnen bestimmten Materialssubstanzen (Stand 17.04.2024) erstellt. Gemäß Gutachter soll die orientierende Schadstoffuntersuchung einen Überblick über die allgemeine Behandlung von schadstoffbelasteten Ausbaumaterialien ermöglichen, um Erkenntnisse über eventuell getrennt auszubauende und zu entsorgende Bausubstanzen zu erhalten. Ebenso liefern die Erkenntnisse über die vorhandenen Materialien Angaben zu den einzuhaltenden Arbeitsschutzmaßnahmen im Umgang mit potenziellen Schadstoffen.

Bei der orientierenden Schadstoffuntersuchung zeigten sich in einigen Bausubstanzen Auffälligkeiten, die aufgrund des einzuhaltenden Arbeitsschutzes und der fachgerechten Entsorgung bei den geplanten Sanierungsarbeiten zu beachten sind. Dies betrifft u.a.:

- Asbest
- Künstliche Mineralfasern
- Teerhaltige Baustoffe (stark PAK-haltig)
- Holzbauteile

Der Gutachter weist zusammenfassend darauf hin, dass *„die eigentliche Abfalldeklaration nach LAGA PN 98 im Zuge des Rückbaues mit Haufwerks- bzw. Containerbeprobungen zu erfolgen hat. Schadstoffhaltige Materialien sind bei der Entsorgung nicht mit sauberem Material zu vermischen (Vermischungsverbot). Des Weiteren sind Gesundheitsgefährdungen der im Umfeld bei den Sanierungsarbeiten Beschäftigten durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden. Neben den eigentlichen schadstoffhaltigen Materialien sind auch typische entsorgungsrelevante Stoffe benannt, die als Störstoffe zu separieren sind, um die mineralische Abbruchfraktion reinzuhalten und eine Verwertung nach den Kriterien der Ersatzbaustoffverordnung vom 09.07.2021 zu ermöglichen. Empfohlene Arbeitsschutzmaßnahmen im Umgang mit vorhandenen Abbruch- und Demontagematerialien wurden benannt und sollten für den Einzelfall mit dem für die Baustelle zuständigen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator abgestimmt werden. Im Zuge der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen, sind durch baubegleitende Maßnahmen weitere Materialseparationen und ergänzende Untersuchungen relevanter Parameter nach Ersatzbaustoffverordnung bzw. Deponieverordnung etc., vor allem im Hinblick auf die fachgerechte Abfalldeklaration nach dem KrWG (Kreislaufwirtschafts-Gesetz), in Anlehnung an die im Ausführungszeitraum geltenden Vorschriften, z. B. auch Probenahme nach PN 98, vor Ausführung zu prüfen und entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

Schadstoffuntersuchung - Boden:

Der nachfolgende Lageplan zeigt die Aufschlüsse mit Befunden und interpolierten, bodenschutzrechtlich relevanten Bereichen „bodenschutzrechtlich relevanten Bereiche“ gemäß den orientierenden Untersuchungen des Gutachters GMP GEOTECHNIK GMBH & CO. KG (Stand OU 12/2019).

Die Bereiche die im Zuge der orientierenden Untersuchungen horizontal nicht abgegrenzt wurden, bzw. außerhalb des damaligen Untersuchungsbereiches liegen sind durch schraffierte, orangefarbene Linien gekennzeichnet.

In Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger, dem Gutachter sowie dem Landratsamt Main-Spessart sind Tiefbauarbeiten insbesondere an den „bodenschutzrechtlich relevanten Bereichen“ (RKS 13, RKS14, RKS16, Sch 3 und RKS 1, RKS3) durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen fachtechnisch zu begleiten.

Abschließende altlastenfachliche Untersuchungen sind während des Aushubs zur Klärung der Altlastenrelevanz und Entlassung aus dem Kataster durchzuführen, z. B. durch Sohl- und Wandproben aus den Aushubbereichen und deren Untersuchung auf die relevanten Parameter (PAK + Schwermetalle).

Die Ergebnisse der Untersuchungen, einschließlich Neubewertung der Altlastensituation (Wirkungspfad Boden – Grundwasser), sind in einem Untersuchungsbericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Main-Spessart – Untere Bodenschutzbehörde vorzulegen.

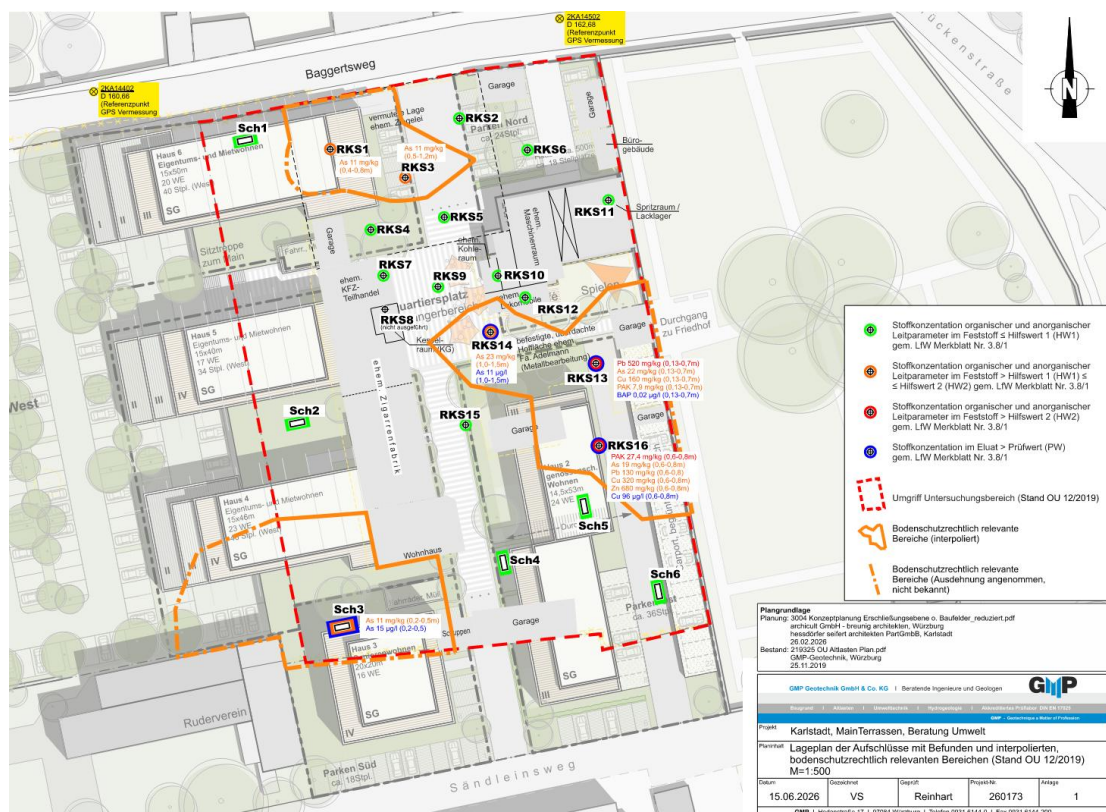


Abb. 14: Lageplan der Aufschlüsse mit Befunden und interpolierten, bodenschutzrechtlich relevanten Bereichen - Stand OU 12/2019 (GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, 15.06.2026)

Ergänzende Untersuchungen, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind nur dann erforderlich, sofern dies aufgrund neuer Erkenntnisse, behördlicher Anordnungen oder im Rahmen künftiger Vorhaben veranlasst wird. Die Versickerung bzw. Infiltration von Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der jeweils geltenden wasserrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beurteilen. Die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehenen Anlagen bzw. Versickerungsbereiche befinden sich außerhalb der im Lageplan dargestellten erfassten Fläche. Eine Versickerung innerhalb der betroffenen Fläche ist nicht vorgesehen.

Kampfmittel:

2025 wurde durch LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH eine historische Kampfmittelvorerkundung durchgeführt (siehe Anlage: 01.2-Anlage 6). Das Gutachten liefert Erkenntnisse über eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln. Die Auswertung stützt sich dabei auf einen Luftbildplan aus 1935, 27 Luftaufnahmen von September 1944 bis August 1945, zwei weitere aus 1953, sowie schriftliche Quellen und führt zu folgendem Ergebnis:

„Für das Projekt [...] konnte eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Im gesamten Projektgebiet besteht das Risiko auf blindgegangene Geschützgranaten zu stoßen. Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht weiterer Erkundungsbedarf (KATEGORIE 2). Zur Klärung der weiteren Vorgehensweise empfehlen wir die Konsultation eines Fachplaners für Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung. Letztere muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen.“

34 Messsondierungspunkte wurden durch die Süddeutsche Kampfmittelräumung vor Ort am 09.12.2025 für die Bodenbeprobung freigegeben. Weitere Untersuchungen zur Kampfmittelräumung müssen baubegleitend durchgeführt werden.

2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die beiden Ortsstraßen „Baggertsweg“ und „Sandleinsweg“. Nördlich und westlich schließen beide Straßen an die Staatsstraße 2435 an. Im Osten bestehen Anschlüsse an die Bundesstraßen 26 und 27.

Die nächste Haltestelle für die regionale Buslinien findet sich fußläufig erreichbar im Bereich der Brückenstraße. Der ebenfalls fußläufig erreichbare Bahnhof Karlstadt befindet sich etwa 700 m Nordöstlich des Plangebietes.

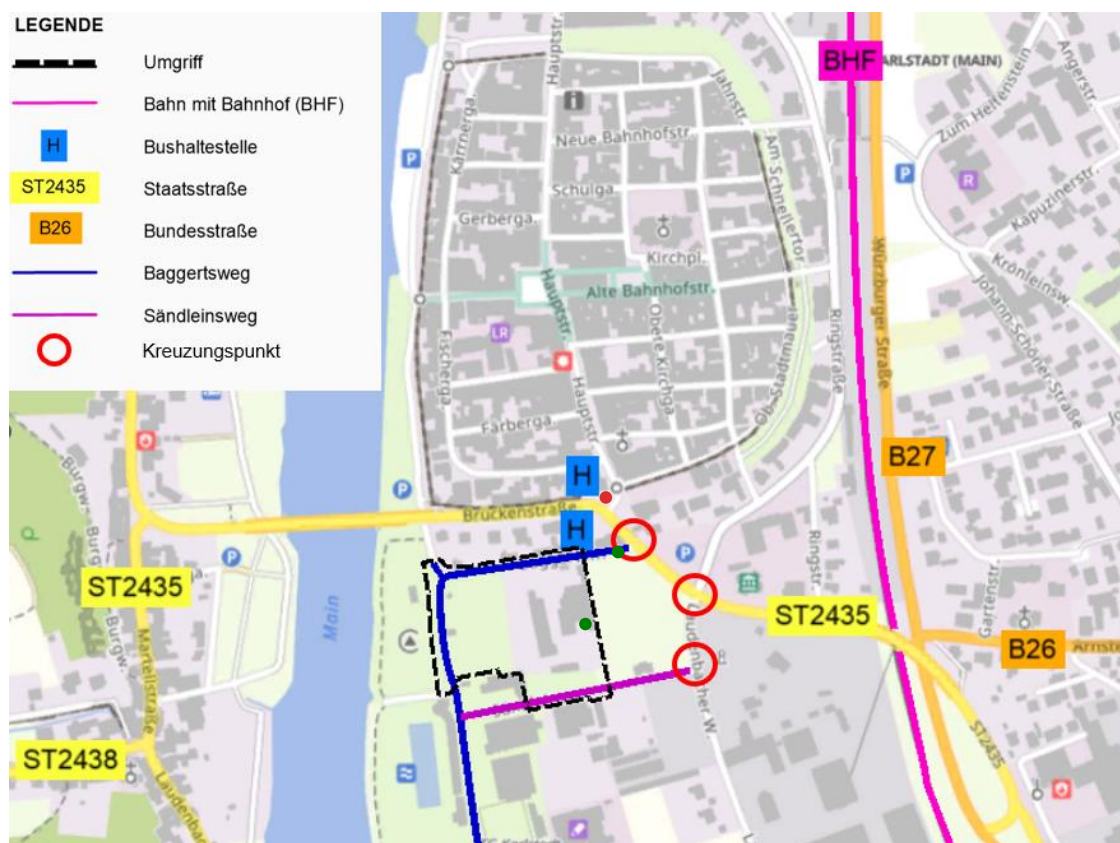


Abb. 15: Lageplan örtliches Verkehrsnetz (Topokarte: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.8 Technische Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Baggertswegs sowie des Sandleinswegs verlaufen bereits die relevanten Leitungs- und Kanalbestände die für den Anschluss des geplanten Baugebietes an das öffentliche Leitungs- und Kanalnetz erforderlich sind. Bzgl. der geplanten Anbindung des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungssysteme wird auf Ausführungen unter Kap. 5.9 dieser Begründung verwiesen.

Kanalisation

Innerhalb des Baggertswegs verlaufen sowohl ein Regenwasser, welcher in den Main entwässert sowie ein Mischwasserkanal. Der vorhandene Mischwasserkanal wird über eine Pumpstation, im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes, nach Osten entgegen dem Gefälle in Richtung Brückenstraße gepumpt. Das Plangebiet ist im Bereich der ehemaligen Fabriknutzung bereits an das Mischwassernetz angeschlossen.

Darüber hinaus verläuft ein außerbetrieb genommener Kanal durch das Plangebiet.

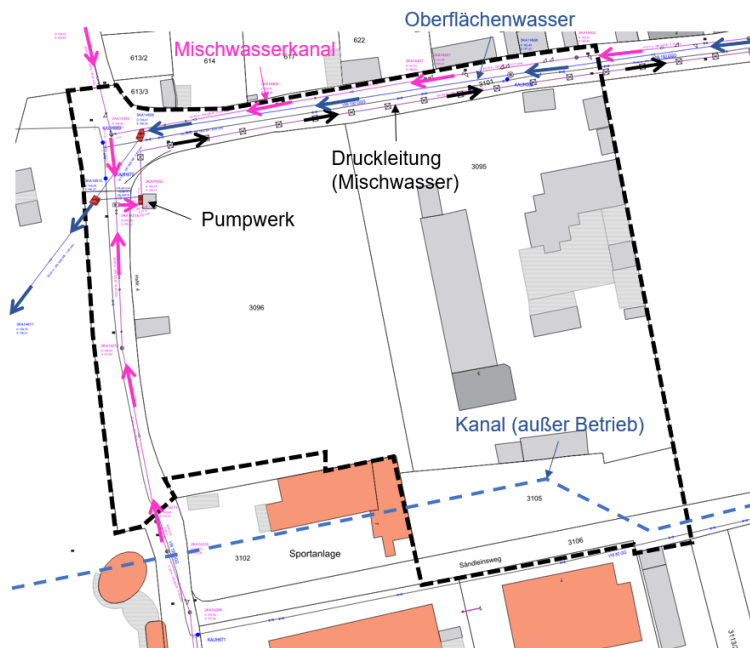


Abb. 16: Lageplan örtliches Kanalnetz (Stadtwerke Karlstadt)

Trinkwassernetz/Hydranten

Die nächstgelegenen Trinkwasserleitungen verlaufen in den angrenzenden Ortstraßen „Baggertsweg“ (VW 120 GGG) und „Sandleinsweg“ (VW 80 GGG). Rund um das Plangebiet befinden sich Unterflurhydranten. Das Plangebiet ist im Bereich der ehemaligen Fabriknutzung bereits an das Trinkwassernetz angeschlossen.

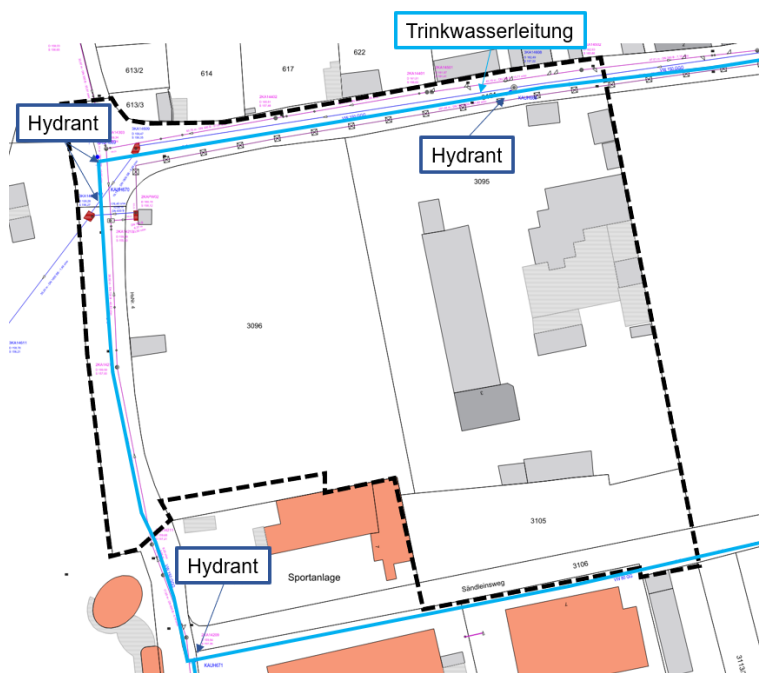


Abb. 17: Lageplan örtliches Trinkwassernetz und Hydranten (Stadtwerke Karlstadt)

Telekommunikationsnetz

Telekommunikationsleitungen verlaufen sowohl innerhalb der Ortsstraßen „Baggertsweg“ und „Säbelsweg“. Das Plangebiet ist im Bereich der ehemaligen Fabriknutzung bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

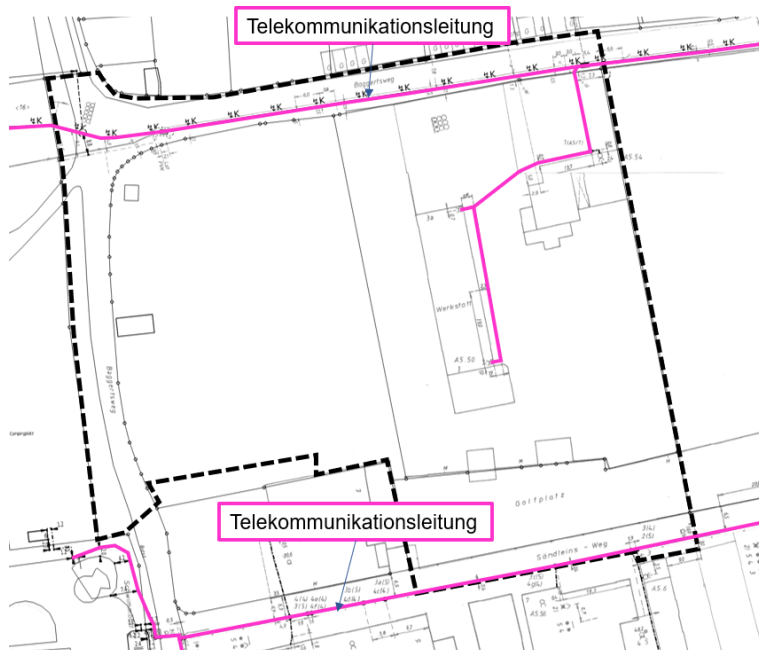


Abb. 18: Lageplan örtliches Telekommunikationsnetz (Deutsche Telekom Netz GmbH)

Stromnetz

Im Bereich des Baggertsweg verlaufen sowohl Niederspannungs- als auch Mittelspannungsleitungen. Im Sändleinsweg verlaufen Niederspannungsleitungen. Das Plangebiet ist im Bereich der ehemaligen Fabriknutzung bereits an das Niederspannungsnetz angeschlossen.

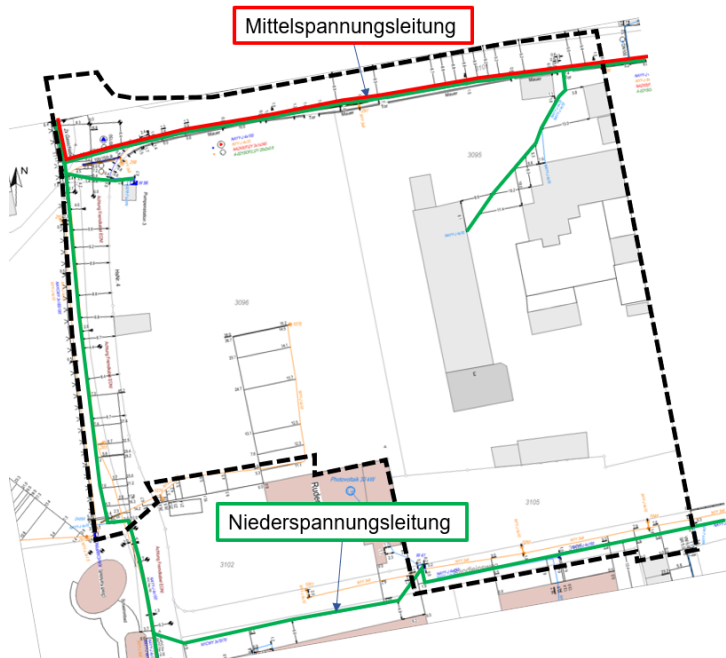


Abb. 19: Lageplan örtliches Stromnetz (Stadtwerk Karlstadt)

Gasnetz

Gasleitungen verlaufen sowohl innerhalb der Ortsstraßen „Baggertsweg“ und „Sändleinsweg“. Das Plangebiet ist im Bereich der ehemaligen Fabriknutzung bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

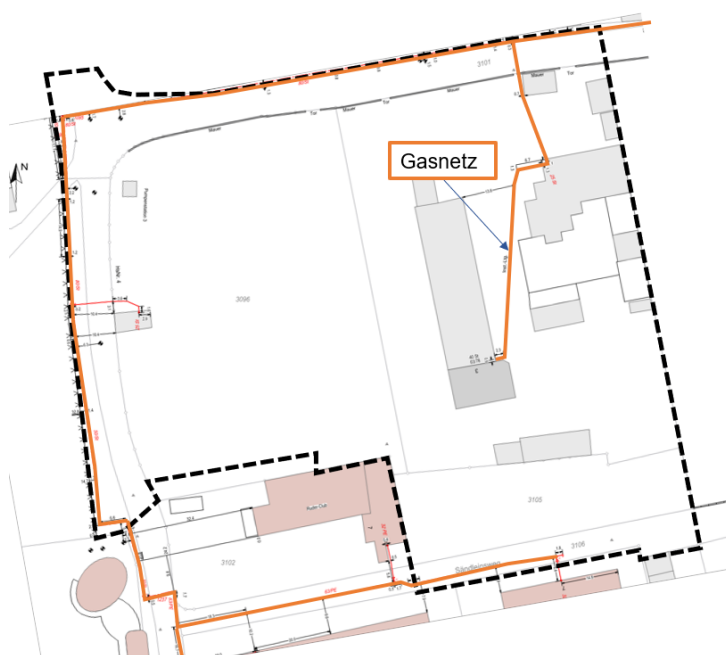


Abb. 20: Lageplan örtliches Gasnetz (Stadtwerk Karlstadt)

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB. Zur Sicherung und Gewährleistung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele und Durchführung ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Karlstadt und dem Vorhabensträger vor Satzungsbeschluss zu schließen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 27.11.2025 wurde das Vorhaben erläutert und der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgt vom 03.12.2025 bis 21.01.2026.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden, da folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13a Abs. 1 BauGB in der Innenstadt von Karlstadt. Die Fläche soll durch eine Neubebauung einer Nutzungsmischung aus überwiegend Wohnnutzungen sowie kleineren Anteilen an Flächen für soziale, gewerbliche und kulturelle Nutzungen zugeführt werden.
- Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rd. 1,8 ha, sodass der Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 Quadratmetern nicht überschritten wird. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen besteht nicht.
- Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes führen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

3.2 Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die das Plangebiet betreffenden Umweltbelange wurden durch die Erstellung von Fachgutachten (u.a. Artenschutz, Immissionsschutz, Baugrund) hinreichend berücksichtigt. Ein Ausgleich er-

heblicher Beeinträchtigungen ist nicht erforderlich, da bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung zur überschlägigen Prüfung von voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, kommt nicht zur Anwendung, da der Geltungsbereich mit rd. 1,8 ha unter dem Schwellenwert von 20.000 Quadratmetern liegt.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für Karlstadt sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan der Planungsregion Würzburg (2) maßgeblich.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) liegt das Mittelzentrum Karlstadt im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist. Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuellen Lesefassung vom 01.06.2023, abgerufen auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie):

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

[...]

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

➔ **Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung eines innerörtlichen und altstadtnahen Standortes, welcher im östlichen Teil durch ein ehemaliges Fabrikgelände und im westlichen Teil durch eine als Campingplatz genutzte Fläche**

geprägt wird. Somit handelt es sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Innenentwicklungspotenzial. Durch die fußläufige Nähe zur Innenstadt, dem Main sowie Freizeit-, Sport- und Bildungseinrichtungen werden die Belange einer Stadt der kurzen Wege berücksichtigt. Die beabsichtigte verdichtete Urbane Nutzungsmischung im östlichen Teilbereich des geplanten Quartiers ermöglicht eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Flächen im Innenbereich.

1.2 Demografischer Wandel

G.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
 - (G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.
- **Der Vorhabenträger beabsichtigt die Schaffung eines urbanen Quartiers mit verdichtetem und generationsübergreifendem Wohnen sowie ergänzenden Nutzungen und öffentlichen Begegnungsräumen. Unterschiedliche Wohnformen, insbesondere auch für junge Leute und Senioren, stellen dabei eine wichtige Ergänzung des klassischen, stark durch Einfamilienhäuser geprägten Wohnungsmarkt in Karlstadt dar.**

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass das Vorhaben den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung entspricht.

4.1.2 Regionalplan

Aufbauend auf der den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisiert die Regionalplanung die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich. Die Stadt Karlstadt liegt in der Planungsregion 2 „Würzburg“ und ist darin als Mittelzentrum eingestuft. Auch der Regionalplan (RP) verortet Karlstadt ebenso wie das Landesentwicklungsprogramm im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert wird.

Das Plangebiet liegt in keinem Bereich mit regionalplanerischen Darstellungen. Der Regionalplan enthält jedoch folgende für die vorliegende Planung relevante Ziele bzw. Grundsätze zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuellen Lesefassung vom 27.10.2023, abgerufen auf der Internetseite der Regierung von Unterfranken):

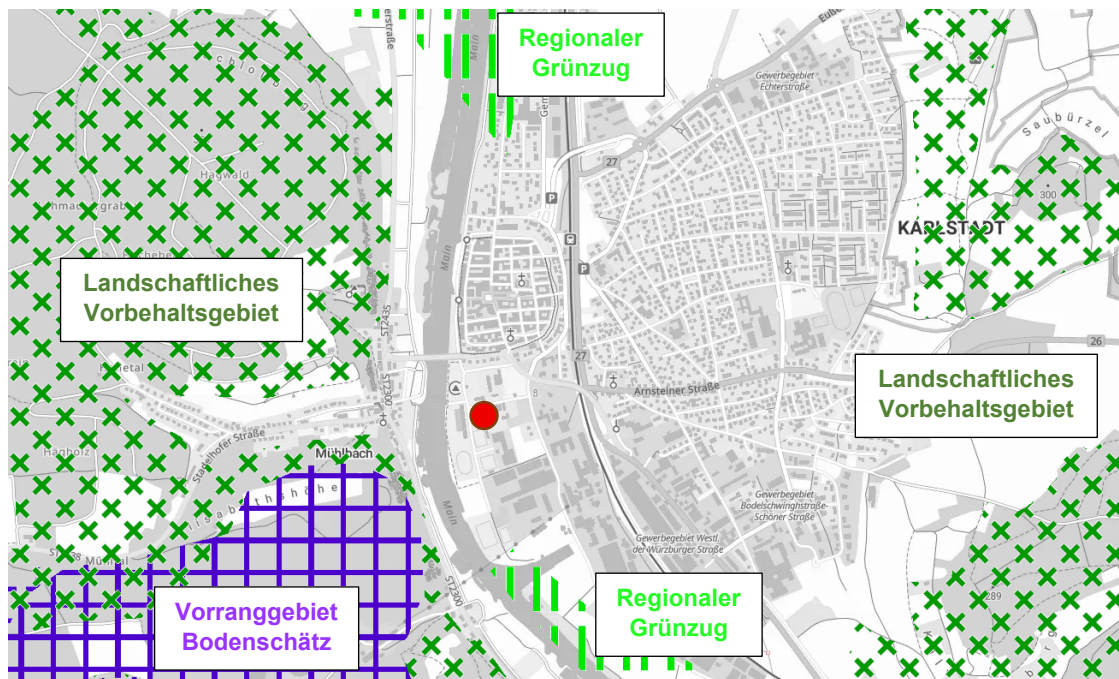


Abb. 21: Lageplan regionalplanerische Ausweisungen, rot Plangebiet (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung)

B II Siedlungswesen – 1 Siedlungsleitbild

B II 1.1

- (G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

[...]

B II Siedlungswesen – 3 Wohnungsbau

B II 3.1

- (G) Insbesondere in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Wohnbaugebiete in guter Zuordnung zu den Arbeitsplätzen, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen auszuweisen.

→ **Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung eines innerörtlichen und altstadtnahen Innenentwicklungspotenzials. Durch die fußläufige Nähe zur Innenstadt, dem Main sowie Freizeit-, Sport- und Bildungseinrichtungen werden die Belange einer Stadt der kurzen Wege berücksichtigt. Die südöstlich gelegenen Gewerbestandorte sind eindeutig funktional getrennt weisen jedoch für Arbeitnehmer eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit auf.**

B II Siedlungswesen – 2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

B II 2.3

- (Z) Im Bereich um das Regionalzentrum Würzburg sowie in den zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden.

B II 3.2

- (Z) In den Kernbereichen der zentralen Orte der mittleren und höheren Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.

→ ***Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung eines innerörtlichen und altstadtnahen Standortes, welcher im östlichen Teil durch ein ehemaliges Fabrikgelände und im westlichen Teil durch eine als Campingplatz genutzte Fläche geprägt wird. Dies entspricht der geforderten Ausschöpfung von Flächenreserven und einer angemessenen Verdichtung in bestehenden Siedlungsgebieten.***

B II 3.5

- (Z) Wohnbaugebiete sollen vor allem gegenüber stark belastenden Verkehrswegen und emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben nur mit den erforderlichen Schutzabständen ausgewiesen werden. [...]

→ ***Südöstlich des Plangebietes befinden sich gewerblich- bzw. industriell geprägte Standorte. Somit wurden im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren detaillierte schalltechnische Untersuchungen zu denen auf das Planungsgebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen durchgeführt. Die schalltechnischen Untersuchungen liegen der Begründung als Anlage 01.2-Anlage 1.1 bis 1.5 bei. Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens kann unter Beachtung entsprechender Schallschutzmaßnahmen eine schutzbedürftige Bebauung mit dem Gebietscharakter eines urbanen Gebietes errichtet werden. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Kapitel 5.10 hingewiesen.***

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Vorhaben den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung entspricht.

4.2 Flächennutzungsplan



Abb. 22: Ausschnitt des Flächennutzungsplans 2035 der Stadt Karlstadt (Neuaufstellung, genehmigt 15.05.2024), Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schwarz-weiß umrandet (Stadt Karlstadt)

Die Stadt Karlstadt verfügt über den am 15.05.2024 genehmigten Flächennutzungsplan 2035. In diesem ist die Fläche im westlichen Bereich als Sonderbaufläche (Campingplatz) und im östlichen Teilbereich als Gemischte Baufläche dargestellt.

Aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanung, die für das vorgenannte Grundstück ein Urbanes Gebiet (MU) vorsieht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierfür wird der Flächennutzungsplan gemäß §13a Abs 2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Der vorliegende Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

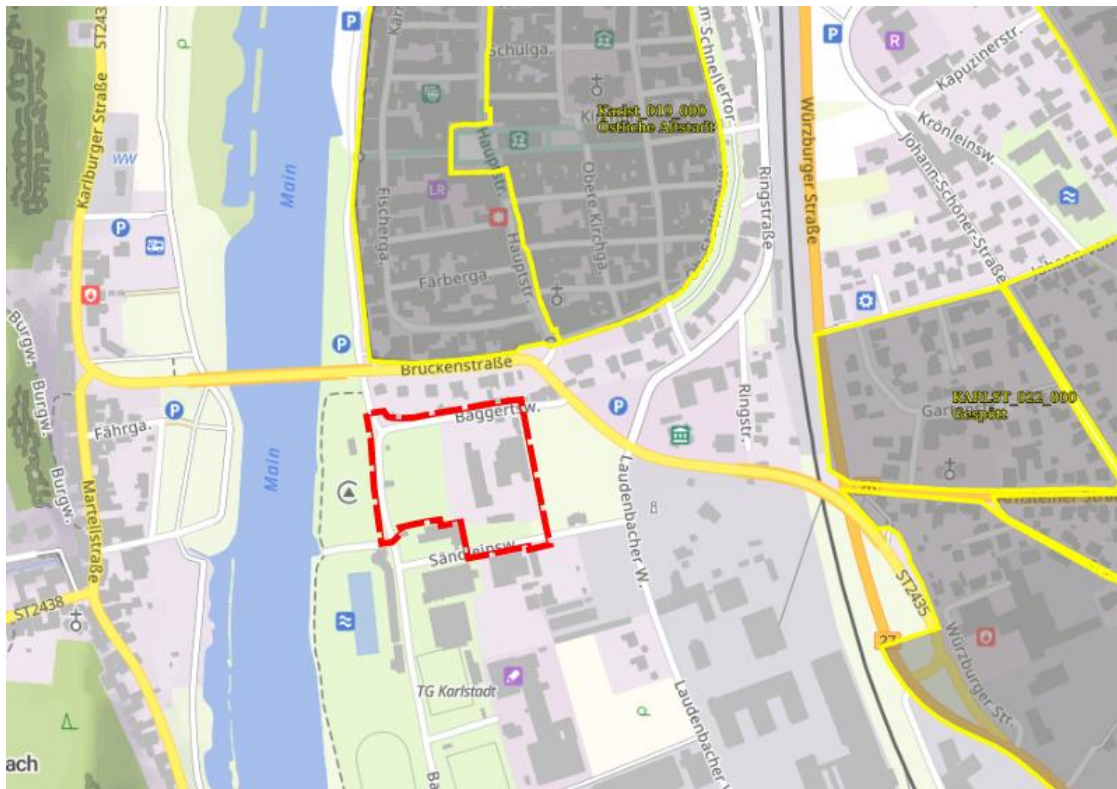


Abb. 23: bestehende Bebauungspläne grau / Plangebiet rot (Bayerische Vermessungsverwaltung)

Im Plangebiet des Bebauungsplanes sowie unmittelbar daran angrenzend liegen keine Bebauungspläne vor. Erst nördlich der Brückenstraße, befinden sich im Bereich der Altstadt die nächsten Bebauungspläne.

4.4 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im geplanten Sanierungs-/Stadtumbaugebiet IV „Altstadtring“, auf die diesbezügliche Satzung der Stadt Karlstadt vom 09.04.2025 wird verwiesen.

Die Stadt Karlstadt verfügt über ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2019. Das ISEK konzentriert sich hauptsächlich auf die Altstadt. In der „Gesamtstädtischen Strategie“ ist der Bereich der ehemaligen Fabrik lediglich als „Ergänzungsraum nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bedarfsgerecht entwickeln“ und somit als Potenzialfläche für die Nahversorgung gekennzeichnet.

2021 wurde das ISEK für das Plangebiet und die umgebenden Bereiche durch eine Machbarkeitsstudie zur städtebaulichen Entwicklung konkretisiert und ergänzt. Dieses sieht für das Plangebiet nun ein „gemischtes Stadtquartier“ sowie öffentliche Parkplatzflächen vor. 2023 wurde diese Studie durch ein Städtebauliches Strukturkonzept nochmal aktualisiert. Darin ist für die Entwicklung des Plangebiet ebenfalls ein öffentlicher Parkplatz sowie eine „gemischte Nutzung (Urbanes Gebiet) in Ergänzung zur Altstadt, mit besonderen Wohnformen (soziale Ausrichtung, Erbpacht), mit Tiefgarage, einer offenen Durchwegung und einem verkehrsfreien Bereich“ vorgeschlagen. Der Erhalt einzelner Bestandsgebäude sollte ebenfalls geprüft werden.

Die Planung des Vorhabenträgers, welche in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet wurde, berücksichtigt die städtebaulichen Zielstellungen des Strukturkonzeptes.

5. Planinhalte und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

- IV 1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.*
- IV 1.1.2 Die nach § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ und „Tankstellen“, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.*
- IV 1.1.3 Innerhalb des Plangebiets sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.*

Die Festsetzung orientiert sich an der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet. Gemäß § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Im Hinblick auf die beabsichtigte verdichtete und wohnortnahe Nutzungsmischung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vgl. Angaben unter Kap. 1.1 und 1.3) – bestehend aus Wohnnutzung, sozialer und gemeinschaftlicher Nutzung, Büroflächen sowie einen öffentlich gewidmeten Quartiersplatz – wird diesen Vorgaben Rechnung getragen. Die vorgenommene Einschränkung der Nutzungen dient der Sicherung der geplanten Nutzungsmischung und somit dem Planungsziel.

Weiter wurde festgesetzt, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB innerhalb des Plangebiets nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass sich eine etwaige Änderung des Durchführungsvertrages im Festsetzungsrahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bewegen muss, da es sonst unter Umständen einer Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO, die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO sowie die max. zulässige Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen basieren auf der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bebauung und den zugrundeliegenden Planungen des Vorhabenträgers.

5.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

IV 1.2.1 Grundflächenzahl:

MU 2 und MU 3 – Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

MU 1, MU 4, MU 5 und MU 6 – Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Davon abweichend wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass durch den Bau von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, eine Grundflächenzahl von max. 0,95 zugelassen wird.

IV 1.2.2 Geschoßflächenzahl:

Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wie auf 3,0 festgesetzt.

Diese Festsetzungen von GRZ und GFZ wurden entsprechend den Orientierungswerten des § 17 BauNVO getroffen. Davon abweichen wurde für einen Teil der Gebäude eine Abweichung der Grundflächenzahl auf bis zu 0,95 zugelassen. Damit soll eine urbane Nutzungsmischung mit entsprechender bauliche Dichte ermöglicht werden.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe:

IV 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse:

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

Bauparzelle	Anzahl der Vollgeschosse
MU 1	zwingend III
MU 2	MU 2a zwingend III // MU 2b zwingend IV
MU 3	MU 3a max. IV // MU 3b max. V
MU 4	MU 4a zwingend II // MU 4b zwingend III // MU 4c zwingend IV // MU 4d zwingend V
MU 5	MU 5a zwingend II // MU 5b zwingend III // MU 5c zwingend IV // MU 5d zwingend V
MU 6	MU 6a zwingend I // MU 6b zwingend II // MU 6c zwingend III // MU 6d zwingend IV

Auf den Bauparzellen MU 2, MU 3, MU 4, MU 5 und MU 6 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss muss mindestens 60 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen, darf dabei jedoch nicht mehr als maximal 85 % des darunter liegenden Geschosses betragen. Die Grundfläche des maßgebenden Geschosses bemisst sich nach den Außenkanten der Gebäudeumfassungswände.

IV 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen:

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

<i>Bauparzelle</i>	<i>Gesamthöhe in m über NHN</i>
<i>MU 1</i>	<i>min. 175 m ü. NHN (OK First)</i> <i>max. 176 m ü. NHN (OK First)</i>
<i>MU 2</i>	<i>min. 174 m ü. NHN (OK Attika)</i> <i>max. 177 m ü. NHN (OK Attika)</i>
<i>MU 3</i>	<i>min. 178 m ü. NHN (OK Attika)</i> <i>max. 180 m ü. NHN (OK Attika)</i>
<i>MU 4</i>	<i>min. 178 m ü. NHN (OK Attika)</i> <i>max. 180 m ü. NHN (OK Attika)</i>
<i>MU 5</i>	<i>min. 178 m ü. NHN (OK Attika)</i> <i>max. 180 m ü. NHN (OK Attika)</i>
<i>MU 6</i>	<i>min. 175 m ü. NHN (OK Attika)</i> <i>max. 177 m ü. NHN (OK Attika)</i>

Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Die Höhe OK Fertigfußboden im EG muss mit einer Höhe von mindestens 163,15 m ü. NHN ausgeführt werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl an Vollgeschossen (inkl. der Ausbildung von Staffelgeschossen) sollen die angestrebt gemischte urbane Bebauung ermöglichen. Gleichzeitig begrenzen die Festsetzungen die max. zulässige Höhe, um eine städtebaulich verträgliche Einbindung zu gewährleisten, insbesondere gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung am Baggertsweg sowie der benachbarten Altstadt.

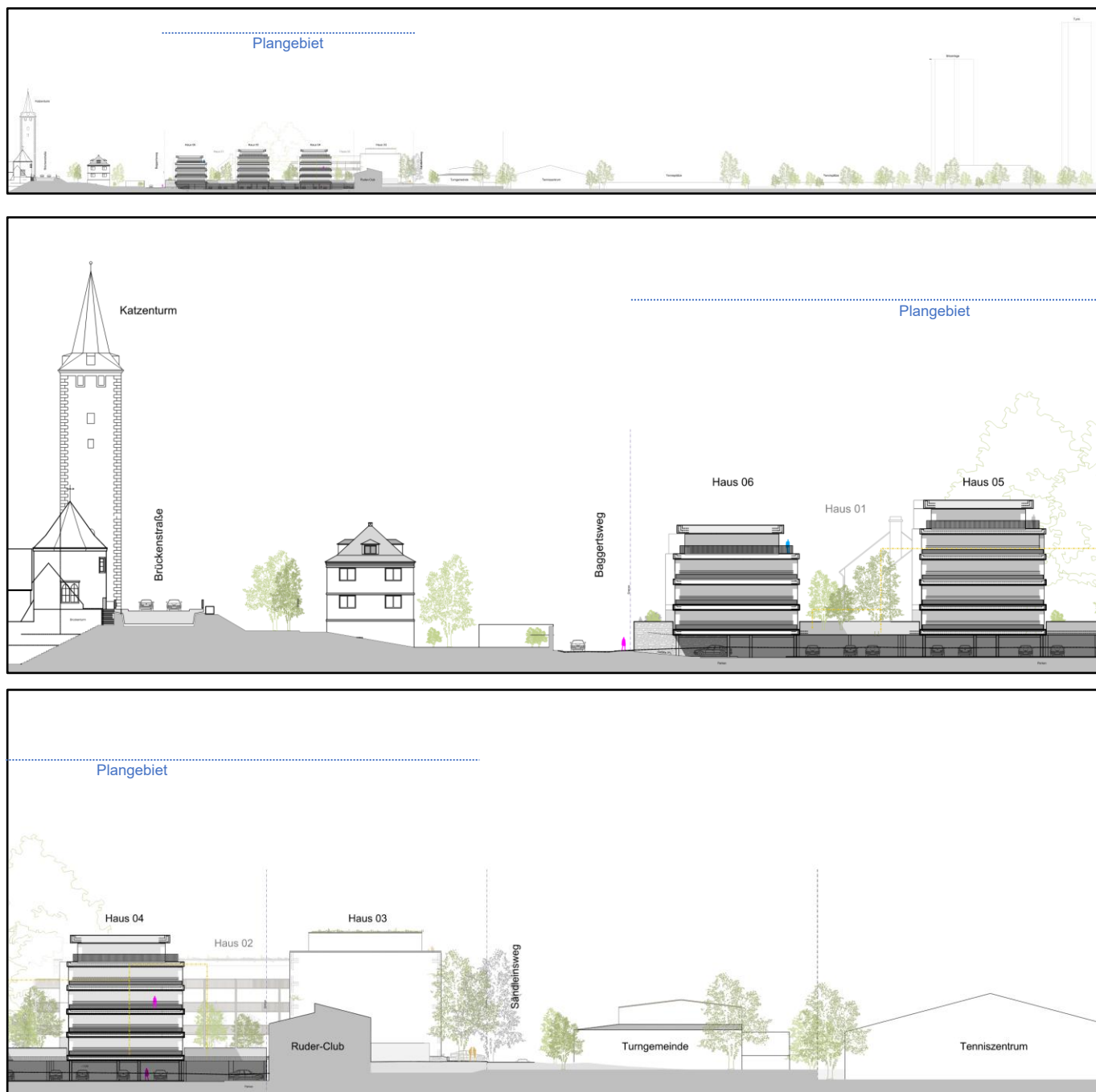


Abb. 24: Höheneinbindung des Plangebietes in die Umgebung (Quelle: ARGE archicult & Heßdörfer Seifert Architekten, Stand 15.07.2026)

Die Festsetzung einer Mindesthöhe für die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss basiert auf der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gemäß Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen beträgt die Höhe des Wasserspiegels im Falle eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) im Plangebiet bei 162,52 m ü. NHN. Bezüglich weiterführender Ausführungen zur Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains wird auf die Ausführungen unter Kap. 2.4 der vorliegenden Begründung verwiesen.

5.3 Bauweise

IV 1.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die einzelnen Bereiche (MU 1 - MU 6) Bauweise wie folgt festgesetzt:

Bauparzelle	Bauweise
MU 1	Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO - Das Gebäude ist entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Gebäudekante mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Entlang der östlichen Gebäudekante ist eine Grenzbebauung mit einer Baulinie festgesetzt.
MU 2	Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO - Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten, jedoch nicht mehr als 54 m in nord-südlicher Richtung. Carports dürfen als Grenzbebauung ausgeführt werden.
MU 3	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
MU 4	Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO - Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die einzelnen Gebäude im Bereich MU 4, MU 5 und MU 6 dürfen jedoch durch Untergeschosse bzw. Garagengeschosse miteinander verbunden werden und somit die bei offener Bauweise max. zulässige Gesamtgebäuelänge von 50,00 m überschreiten, jedoch nicht mehr als 92 m in nord-südlicher Richtung. Untergeschosse bzw. Garagengeschosse dürfen als Grenzbebauung ausgeführt werden.
MU 5	
MU 6	

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme des Bereiches MU 3 (hier: offene Bauweise) alle übrigen Bereiche mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt.

- Bereich MU 1 – In diesem Bereich liegt ein Bestandsgebäude vor, welches im Zuge der Errichtung des Quartiers erhalten werden soll. Das Gebäude ist bereits im Bestand als Grenzbebauung errichtet, unmittelbar an die bestehende Friedhofsmauer angrenzend. Dementsprechend setzt die abweichende Bauweise fest, dass entlang der östlichen Gebäudekante eine Grenzbebauung entlang der festgesetzten Baulinie einzuhalten ist.
- Bereich MU 2 – Da die Länge des geplanten Gebäudes die in der offenen Bauweise zulässigen 50 m überschreitet wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Weiter ist die abweichende Bauweise erforderlich, da entlang der Grundstücksgrenze zum Friedhof die Errichtung eines rd. 63 m langen Carports geplant ist.
- Bereich MU 4, MU 5 und MU 6 – Die geplanten Gebäude sollen mit einer Tiefgarage verbunden werden. Dementsprechend überschreitet die Gesamtlänge der miteinander verbundenen Gebäude die in der offenen Bauweise zulässigen 50 m. Dementsprechend ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus ist aufgrund der er-

höhten Bebauungsdichte erforderlich, dass die Tiefgarage in Teilbereichen als Grenzbebauung ausgeführt- an der Grenze zum südlich angrenzende Bereich MU 3. Auf den Hinweis zur gem. Art 28 BayBO erforderlichen Brandschutzwand bei Grenzbebauung zwischen den Bereichen MU 3 und MU 4 unter Kap. 5.15.11 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

IV 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenzen und Baulinien wurden entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplanung vorgesehenen Gebäudestellungen festgesetzt.

5.5 Abstandsflächen

IV 1.5.1 Für die Gebäude MU 1, MU 2, MU 4, MU 5 und MU 6 sind die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

IV 1.5.2 Für die Gebäude MU 3 wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m festgesetzt.

Für die Gebäude in den Bereichen MU 1, MU 2, MU 4, MU 5 und MU 6 sind die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten. Demnach beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in diesem Bereich 0,4 H, aber mindestens 3 m.

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO sind Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Dies betrifft im vorliegenden Fall die östliche Seite des Gebäudes MU 1 entlang der Grundstücksgrenze zum Friedhof, die im Bereich MU 4 bis MU 6 zulässigen Grenzbebauung durch eine Tiefgarage an der geplanten Grundstücksgrenze zu MU3 sowie den im Bereich MU 2 zulässigen Carport entlang der Grundstücksgrenze zum Friedhof.

Für das Gebäude im MU 3 werden hingegen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Die Abweichung wird dabei auf das gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhaltende Mindestabstandsflächenmaß von 3 m reduziert.

Diese Abstandsflächenregelungen resultieren aus der geplanten verdichteten Form des Geschosswohnungsbaus im Innenbereich und die dem zugrundeliegende urbanen Nutzungsmischung sowie die für den Stellplatznachweis erforderliche Tiefgarage. Dabei rückt das Gebäude MU 3 auf bis zu 3 m an die geplante Grundstücksgrenze des Gebäudes MU 4 bis MU 6 heran. Da die Planung für das Quartier im Zuge eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt und somit die städtebauliche Anordnung der Gebäude, deren einheitliche Höheneinstellung in das Gelände sowie deren Höhenstaffelung aufeinander abgestimmt sind, werden aus Sicht der

Bebauungsplanung keine Konflikte bzgl. der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse, der Belichtung, der Belüftung und des Brandschutzes erwartet.

Bzgl. des Brandschutzes wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Kap. 5.9 der vorliegenden Begründung hingewiesen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass entlang der Grenze zwischen MU 3 und MU 4 für die geplante Tiefgarage gem. Art. 28 BayBO eine Brand-schutzwand erforderlich ist.

5.6 Nebenanlagen

IV 1.6.1 Innerhalb der ausgewiesenen Flächenumgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind die mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Stellplätze (St), Carport (C), Fahrradstellplätze (FSt), Nebengebäude für Müll (M), Wärmepumpen (W) und Spielplatz zulässig.

Die Festsetzung dient der Gliederung der Flächen außerhalb der Baugrenzen. Gleichzeitig dient die Festsetzung einer Fläche für Spielplätze die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu steigern sowie den Bedarf gem. Spielplatzsatzung der Stadt Karlstadt zu bedienen.

5.7 Stellplätze

IV 1.7.1 Gemäß § 1 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Karlstadt (vom 01.10.2025) wird festgesetzt, dass für den Stellplatznachweis 185 Stellplätze nachzuweisen sind.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Karlstadt wären für das Vorhaben 190 Stellplätze nachzuweisen. Aufgrund der geplanten Nutzungsmischung sowie der guten Anbindung an die Altstadt wird jedoch ein geringfügig niedrigerer Wert als ausreichend erachtet. Dementsprechende wurde im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 2 der Stellplatzsatzung eine abweichende Regelung festgesetzt.

Der überwiegende Teil der Stellplätze wird dabei in der Tiefgarage, unterhalb der Bereiche MU 4, MU 5 und MU 6 nachgewiesen. Weitere erforderliche Stellplätze sind im urbanen Quartier vorgesehen. Entsprechende Flächen sind als Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung: Stellplätze (St) bzw. Carports (C) im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parken) dient der Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes.

5.8 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die angrenzenden Ortsstraßen „Baggerts-weg“ und „Sandleinsweg“..

Der geplante öffentliche Parkplatz im westlichen Teil des Plangebietes soll künftig über zwei Zufahrten erschlossen werden, eine davon am nördlichen Rand der Fläche und eine am süd-

westlichen Rand der Fläche. Hierfür wurden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt.

Auch für die geplante Tiefgarage unterhalb der Bereiche MU 4, MU 5 und MU 6 wurde angrenzend an den Baggertsweg eine „Ein- und Ausfahrt“ im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die zukünftigen Ein -und Ausfahren sowie Ver- und Entsorgungsleitungen werden der „Baggersweg“ sowie der „Sandleinsweg“ entsprechend umgebaut.

Zur internen Erschließung des geplanten urbanen Quartiers ist ein interner Erschließungsweg zwischen dem Baggertsweg im Norden und dem Sandleinsweg im Süden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Im Zentrum des Weges ist als zentrales Element des Freiraumkonzepts ein öffentlich gewidmeter Quartiersplatz beabsichtigt, der als identitätsstiftendes Element und öffentlicher Begegnungsraum für Bewohner und Besucher dient. Dementsprechend soll der interne Erschließungsweg als Fußgängerbereich ausgebildet werden. Lediglich die daran unmittelbar angrenzenden Stellplätze am nördlichen und südlichen Rand des Weges sollen für den motorisierten Verkehr der Anlieger zugänglich sein. Darüber hinaus dient der Weg der Feuerwehrezufahrt.

Um sicherzustellen, dass das geplante Quartier über das angrenzende Straßennetz verkehrsmengenmäßig erschlossen werden kann wurde eine Untersuchung durch das Planungsbüro von Mörner durchgeführt. Diese liegt der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei (siehe Anlage 01.2-Anlage 3), mit folgendem Fazit:

„Die Verkehrsmengen der umgebenden Straßen (Verkehrserhebung im November 2025) werden als äußerst gering eingestuft, so dass die verkehrsbezogene Ausgangslage für eine Bewertung des Bauvorhabens als sehr günstig angesehen werden kann. [...] Die zu erwartenden Verkehrszuwächse durch das geplante Bauvorhaben sind an den Anschlussknoten ohne weitere Maßnahmen leistungsfähig verträglich einzubinden. Die Mehrbelastungen der einzelnen Anschlusspunkte liegen unterhalb von 10% der Tagesbelastung und damit in einem üblichen Schwankungsbereich der tageszeitlich auftretenden Verkehrsmengen.

Eine Besonderheit stellt das in unmittelbarer Nähe liegende Freibad dar. Hier entstehen im Sommer zu Spitzenzeiten deutlich höhere Verkehrsmengen. Für die Frage der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens ist dies jedoch nicht relevant. Das Freibad bestand bereits vorher und wird auch weiterhin bestehen. Zur Entlastung tragen die geordnet vorgesehenen ca. 150 Parkstände westlich des Baugebiets bei; Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung wird nicht gesehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die durch das Bauvorhaben entstehenden zusätzlichen Verkehrsmengen im bestehenden Netz aufgefangen werden können. Gesonderte Leistungsfähigkeitsberechnungen sind nicht erforderlich. Das Bauvorhaben ist verkehrlich verträglich in die bestehende Verkehrsinfrastruktur einzubinden.“

5.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Wie in Kapitel 2.8 aufgezeigt verlaufen im Bereich von Baggertsweg und Sandleinsweg Sparten verschiedener Netzbetreiber. Darüber hinaus verlaufen im Bereich des Plangebietes teilweise Bestandsleitungen der bisherigen Nutzungen sowie ein stillgelegter Entwässerungskanal. Alle Arbeiten im Umfeld von Leitungen und Kanälen sind vorab frühzeitig durch den jeweiligen Bauherrn mit den zuständigen Netzbetreibern abzustimmen.

Entwässerung

Die Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser ist als Trennsystem vorgesehen. (siehe 01.2- Anlage 19 Entwässerung Ing. Büro f.Bauwesen Thomas Harth)

Das anfallende Schmutzwasser aus der Wohnbebauung soll über Kanäle an den Mischwasser-sammler (öffentliche Kanalisation) im Bereich der bestehenden Pumpstation angeschlossen werden. Die Pumpstation soll künftig ausgebaut werden. Entsprechend wurde die Fläche für Versorgungsanlagen ggü. der im Bestand genutzten Fläche vergrößert. Über diese Pumpstation wird das Schmutzwasser in Richtung Brückenstraße geleitet und von dort im weiteren Verlauf der städtischen Kläranlage zugeleitet werden.

Das Regenwasser soll so weit wie möglich im geplanten Quartier zurückgehalten werden. Dies soll u.a. durch Maßnahmen des Prinzips „Schwammstadt“ geschehen, die der Rückhaltung, Versickerung, Baumbewässerung oder Verdunstung dienen. Das überschüssige Niederschlagswasser soll über den im Baggertsweg verlaufenden Regenwasserkanal in den Main (Gewässer 1. Ordnung) eingeleitet werden. Die Einleitung in ein Gewässer 1. Ordnung erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Diese ist in einem eigenständigen Verfahren zu beantragen. Für die beiden Bereiche (Parkplatz und Quartier) ist im Detail folgendes zur Niederschlagswasserableitung vorgesehen:

- Östlicher Teilbereich (Urbanes Quartier):

Das Niederschlagswasser aus den Parkplätzen und Verkehrsflächen soll vorbehandelt, gesammelt und mittels Rohrleitungen unterirdischen Versickerungen zugeleitet werden. Über Notüberläufe soll überschüssiges Oberflächenwasser mit einem Rohrleitungssystem den öffentlichen Oberflächenwasserkälen zugeführt und im weiteren Verlauf an den bestehenden Einleitstellen in den Main geleitet. Es sind vier unterirdische Rückhaltungen mit Versickerung vorgesehen. Das Niederschlagswasser der geplanten Gebäude in den Bereichen MU 2 bis MU 6 und das begrünte Flachdach des Carports im Bereich MU 2 verbleibt zur Dachbewässerung (begrünte Dachflächen). Überschüssiges Dachflächenwasser, wie z.B. aus Starkregen wird über Fallrohre und Oberflächenwasserkälen dem Vorfluter zugeleitet.

- Westlicher Teilbereich (Parkplatz):

Das Niederschlagswasser soll gesammelt über Rinnen gereinigt werden. Den Bäumen soll das vorbehandelte Regenwasser zur Bewässerung zugeführt werden. Überschüssiges Oberflächenwasser soll über Notüberläufe dem vorhandenen Regenwasserkanal im Baggertsweg und von dort aus der Einleitstelle im Main zugeführt werden. Eine weitere Rückhaltung im System ist nicht vorgesehen.

Da die ableitenden Schmutz- und Regenwasserkänäle über die Bauparzellen MU 5 und MU 6 führen, ist deren Sicherung durch Leitungsrecht erforderlich. Dies soll im Zuge der Entwicklung des Quartiers über entsprechende Grunddienstbarkeiten erfolgen.

Trinkwasserversorgung

Sowohl im angrenzenden Baggertsweg (VW 150 GGG) als auch im Sändleinsweg (VW 80 GGG) verlaufen bestehende Trinkwasserleitungen. Die Trinkwasserleitung im Sändleinsweg verläuft dabei teilweise über die Grundstücke der angrenzenden Sportvereine (Flurnrn. 3107 und 3107/1). Zur Trink- und Löschwasserversorgung des geplanten Quartiers im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Herstellung einer Leitung (100 GGG) beabsichtigt, die das Quartier entlang des internen Erschließungsweges von Norden nach Süden quert und als Ringschluss sowohl an die Leitung im Sändleinsweg als auch im Baggertsweg anschließt.

Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung (siehe Anlage 01.2-Anlage 11.1 und 11.2).

(In der in Anlage 11.1 enthaltenen brandschutztechnischen Stellungnahme wurde festgestellt, dass bzgl. der Anleiterbarkeit der einzelnen Nutzungseinheiten (Gebäude MU 1 bis MU 6) diese über die vorgesehenen Aufstellflächen für alle Gebäude sichergestellt ist. Teilweise ist hierbei eine Drehleiter erforderlich. Die Feuerwehraufstellflächen gemäß den technisch eingeführten Baubestimmungen werden eingehalten:

An zwei Standorten mit Abweichung der Aufstellflächentiefe kann durch Höhenbegrenzung der parkenden Fahrzeuge (Beschilderung) sowie Verzicht auf Baumpflanzungen den technischen Erfordernissen Rechnung getragen werden. Die Decke der Tiefgarage ist für die erforderliche Mindesttraglast für die Feuerwehraufstellflächen der Gebäude MU 4 bis MU 6 auszuführen.

Bzgl. der erforderlichen Löschwassermenge wird in der brandschutztechnischen Stellungnahme ausgeführt, dass für die geplante Bebauung (gemäß Empfehlung des DVGW), eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min) über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzuhalten ist. Für das Objekt muss die erforderliche Löschwassermenge in einer Entfernung von höchstens 100 m (Erstangriff) / 300 m vom Brandort (über verlegte Schlauchleitung gemessen) zur Verfügung stehen. Gemäß Löschwassernachweis der Stadtwerke Karlstadt können die erforderlichen 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 h sichergestellt werden. Entnahmestellen befinden sich in den direkt angrenzenden öffentlichen Straßen „Baggertsweg“, „Sändleinsweg“ sowie

in der „Brückenstraße“. Zusätzlich steht der „Main“ als Wasserquelle in weniger als 300 m Entfernung zur Verfügung.

Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen zum Anschluss an das Netz verlaufen im benachbarten öffentlichen Straßenraum. Der Anschluss selbst ist im Rahmen der weiterführenden Ausführungsplanungen durch den Vorhabenträger mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Energiekonzept – Strom- und Wärmeversorgung

Für das geplante Quartier wurden ein Energiekonzept zur Versorgung mit Strom und Wärme erstellt. Dieses liegt der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei (siehe Anlage 01.2-Anlage 2). Darin ist zusammengefasst folgendes zur Versorgung mit Strom und Wärme festgehalten:

Strom – Die Versorgung der geplanten Gebäude erfolgt grundsätzlich den kommunalen Stromversorger (Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH & Co. KG).

Um einen gewissen Grad der Autarkie im Bereich der Stromversorgung zu erreichen, werden die Gebäude MU 2 bis MU 6 mit Dachflächen-Photovoltaikanlagen versehen, die ausschließlich der Versorgung der einzelnen Gebäude dienen. Der Strom soll für den Eigenverbrauch zur Verfügung gestellt werden. Überschüssiger Strom soll ins Netz eingespeist werden. Allerdings ist aufgrund der geplanten Beheizung und Kühlung mittels Wärmepumpen von einem kontinuierlichen Stromverbrauch und einem gleichmäßigen Stromlastenverlauf über das Jahr hinweg auszugehen, so dass eine Einspeisung auf das Minimum reduziert wird. Der vor Ort produzierte Strom soll somit im Wesentlichen im Quartier verbraucht werden.

Wärmeversorgung – Die Versorgung der rund 100 Wohneinheiten sowie der Flächen für soziale, gewerbliche und freiberufliche Nutzungen soll über Luft-Wasser-Wärmepumpen erfolgen. Hierbei werden die einzelnen Gebäude mit dezentralen Luft-Wasser-Wärmepumpen versorgt. Pro Gebäude sind hier eine bis zwei Wärmepumpen vorgesehen. Um dem sommerlichen Wärmeschutz Rechnung zu tragen ist durch diese Anlagen auch eine Gebäudekühlung möglich. Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls durch die vorbeschriebenen Anlagen.

Der für die Heizung bzw. Kühlung benötigte Strom wird durch die Dach-Photovoltaikanlagen auf den jeweiligen Gebäuden erzeugt. Somit ist von einer größtmöglichen Nutzung regenerativer Energien für die Heizung und Kühlung der Gebäude auszugehen.

5.10 Immissionsschutz (Lärm)

IV 1.8.1 Für das Vorhaben wurden Schalltechnische Untersuchungen von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Die Gutachten liegen als Anlagen 1.1, 1.2., 1.3, 1.4 und 1.5 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Nachfolgende Auflagen aus der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1.5 - Zusammenfas-

zung der schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung und Vorschlag für die textlichen Festsetzungen) werden daraus festgesetzt:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen", sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

Anforderung gemäß DIN 4109	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, usw.	gewerbliche Büroräume
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und bei Büroräumen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Textausgaben der DIN 4109 - Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Bei Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen ein ausreichender Luftwechsel (Nennlüftung) erreicht wird. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Bei MU 2 sind an der Südfassade keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

Bei MU 3 sind an der Südfassade keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig. Die im Bereich der Loggien geplanten Fenster können bei einer geschosshohen südlichen Verglasung der Loggie offenbar ausgeführt werden.

Die Vorgaben bezüglich der Nutzung und den zulässigen Emissionswerten der technischen Anlagenkomponenten müssen die Vorgaben des IBAS-Bericht Nr. 25-15112-b04a, vom 23.06.2026, einhalten.

Für das Vorhaben wurden Schalltechnische Untersuchungen von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Die Gutachten liegen als Anlagen 1.1, 1.2., 1.3, 1.4 und 1.5 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Gemäß den durchgeführten schalltechnischen Berechnungen führt der einwirkende Sport- und Freizeitlärm zu Einschränkungen an den Südfassaden der Gebäude im Bereich MU 2 und MU 3. In der Anlage 1.5 wurden dementsprechend Maßnahmen zur Aufnahme in die Festsetzungen vorgegeben. Mit diesen Maßnahmen kann gemäß Gutachten ebenfalls ein ausreichender Schallschutz hinsichtlich des einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms erreicht werden.

Darüber hinaus wird auf die Hinweise zum Immissionsschutz unter Kapitel 5.15.6 sowie auf die Ausführungen zum Immissionsschutz unter Kap. 6.4 der vorliegenden Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

5.11 Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

- IV 1.9.1 Die bekannte Verdachtsfläche, der Eintrag im Altlastenkataster sowie der Umgriff wurden nicht exakt ermittelt, sondern lediglich schematisch und zweidimensional im Lageplan dargestellt. Die Darstellung dient ausschließlich der orientierenden Veranschaulichung und lässt keine verbindlichen Rückschlüsse auf die tatsächliche Lage, Ausdehnung oder den exakten Grenzverlauf der betroffenen Fläche zu.*
- IV 1.9.2 Tiefbauarbeiten sind insbesondere an den „bodenschutzrechtlich relevanten Bereichen“ (RKS 13, 14, 16, Sch 3 und RKS 1, 3) durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen fachtechnisch zu begleiten. Abschließende altlastenfachliche Untersuchungen sind während des Aushubs zur Klärung der Altlastenrelevanz und Entlassung aus dem Kataster durchzuführen, z. B. durch Sohl- und Wandproben aus den Aushubbereichen und deren Untersuchung auf die relevanten Parameter (PAK + Schwermetalle). Die Ergebnisse der Untersuchungen, einschließlich Neubewertung der Altlastensituation (Wirkungspfad Boden – Grundwasser), sind in einem Untersuchungsbericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Main-Spessart – Untere Bodenschutzbehörde vorzulegen.*

Die Festsetzung dient der Beachtung der bekannten Bodenbelastungen durch Altlasten- und Schadstoffe. Hierfür wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zu Baugrund, Schadstoffen und Kampfmitteln unter Kapitel 2.5 der vorliegenden Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

5.12 Geländeauffüllungen und -abgrabungen

- IV 1.10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Geländeauffüllungen bis zu einer Höhe von 163,5 m ü. NHN (DHHN 2016), sowie Abgrabungen bis zu einer Höhe von 159,5 m ü. NHN (DHHN 2016) zulässig.*

Die Festsetzung zur Auffüllung und Abgrabung orientiert sich an der Planung für die Entwicklung des Plangebietes. Während im Bereich des östlich geplanten Parkplatzes vor allem Abgrabungen erforderlich werden, werden im östlichen Bereich des urbanen Quartiers Auffüllungen erforderlich. Die Auffüllungen sind zur Hochwasserfreistellung gegenüber dem Überschwemmungsgebiet des Main erforderlich. Die Höhe des Wasserspiegels im Falle eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) beträgt im Plangebiet 162,52 m ü. NHN.

Durch die Abgrabungen kann nicht nur eine Ebene, an den westlich angrenzenden Baggertsweg angepasste Parkplatzfläche errichtet werden, sondern ebenfalls zusätzlicher Retentionsraum für den Fall eines Hochwassers bereitgestellt werden.

Hierfür wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zur Wasserwirtschaft unter Kapitel 2.4 der vorliegenden Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

5.13 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

5.13.1 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

IV 2.1.1 Erhaltung von Straßenbäumen (öffentlich)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (9 Stück) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist am bisherigen Standort oder in räumlicher Nähe ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm, nachzupflanzen. Während der Bauausführung sind die Bäume einschließlich des Wurzelraums gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken wirksam zu schützen.

Die Festsetzung dient dem Schutz bestehender Straßenbäume. Durch den Erhalt dieser können Lebensstätten für Tierarten und positive Effekte auf das Stadtklima und das Stadtbild gesichert werden.

5.13.2 Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

IV 2.2.1 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen innerhalb der als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzten Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, mit Stauden, Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Für Baum- und Strauchpflanzungen wird auf die Arten der Artenlisten 2, 3 und 4 Ziff. 2.2.7 unter II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN verwiesen.

Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse etc.) sowie von invasiven bzw. ausbreitungsstarken Arten (z.B. Kirschlorbeer, Sommerflieder etc.) ist nicht zulässig.

Zur Gliederung und Gestaltung der Flächen für das „Urbane Gebiet“ (MU) ist eine Durchgrünung mit Stauden, Bäumen oder Sträuchern festgesetzt. Kunstrasen und sogenannte Schottergärten sind nicht zulässig, da sie die Qualität der Flächen aus Sicht ökologischer als auch klimatischer Belange verringern können. Weiter wurde die Nutzung von Nadelgehölzen und ausbreitungsstarker Pflanzen eingeschränkt, welche sich potenziell auch in die angrenzenden Flächen ausbreiten könnten.

IV 2.2.2 Durchgrünung öffentliches Parken

Stellplatzanlagen sind regelmäßig durch mindestens 1,5 m breite, unversiegelte Grünstreifen zu unterteilen. Die Grünstreifen sowie die Flächen, welche nicht versiegelt werden, sind dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und bei Ausfall der Vegetation gleichartig zu ergänzen. Die Grünstreifen sind gem. Ziff. 2.2.5 unter II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN mit Einzelbäumen zu bepflanzen.

Zur Gliederung und Gestaltung des geplanten öffentlichen Parkplatzes ist eine Durchgrünung mit Grünstreifen und Baumpflanzungen vorgesehen.

IV 2.2.3 Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten oder alternativ mit verschiedenen, standortgerechten Bodendeckern flächig zu bepflanzen. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall der Vegetation durch Nachsaat oder Nachpflanzung gleichartig zu ergänzen. Schotter-, Kies- oder sonstige vegetationslose Flächen sind unzulässig.

Die Festsetzung umfasst die geplante Grünfläche zwischen Pumpstation und Baggertsweg, mit dem Ziel eine der Durchgrünung des Plangebietes.

IV 2.2.4 Einzelpflanzgebote mit Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelpflanzgebote im Bereich „Urbanes Gebiet“, „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ sowie „Verkehrsfläche öffentlich gewidmet“ (18 Stück) sind am zeichnerisch festgesetzten Standort als standortgerechte Laubbäume I. und II. Ordnung zu pflanzen. Vom festgesetzten Standort kann bis zu max. 3,0 m abgewichen werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei der Pflanzung ist mindestens die Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu verwenden.

Es sind ausschließlich die Arten der Artenliste 1- Laubgehölze für Parkplatz- und Straßenbereich, Artenliste 2 - Baumarten I. Ordnung und Artenliste 3 - Baumarten II. Ordnung (siehe II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Ziff. 2.2.7) in der dort angegebenen Qualität zu verwenden. Es sind mindestens drei verschiedene Baumarten der Artenlisten 1-3 zu pflanzen.

Zur Durchgrünung des östlichen Teilbereiches des Plangebietes sind Baumpflanzungen mit 18 standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Die Anlage der Baumreihen ist mit mehreren Arten durchzuführen, um die biologische Vielfalt zu fördern.

2.2.5 Einzelpflanzgebote mit Standortbindung Parken und Planung Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelpflanzgebote im Bereich „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parken“ und „Planung Grünfläche“ (33 Stück) sind am zeichnerisch festgesetzten Standort als standortgerechte Laubbäume I. und II Ordnung zu pflanzen. Vom festgesetzten Standort kann bis zu max. 3,0 m abgewichen werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei der Pflanzung ist mindestens die Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu verwenden.

Es sind ausschließlich die Arten der Artenliste 1- Laubgehölze für Parkplatz- und Straßenbereich (siehe II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Ziff. 2.2.7) in der dort angegebenen Qualität zu verwenden. Es sind mindestens drei verschiedene Baumarten der Artenliste 1 zu pflanzen.

Zur Durchgrünung des westlichen Teilbereiches des Plangebietes sind Baumpflanzungen mit 34 standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Die Anlage der Baumreihen ist mit mehreren Arten durchzuführen, um die biologische Vielfalt zu fördern.

IV 2.2.6 Begrünung von Stellplatz-Überdachungen

Überdachungen von Stellplätzen (Carport (C)), die gem. II TEXTLICHE FESTSETZUNG Ziff. 3.2.1 mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden, sind extensiv zu begrünen. Sie sind mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen. Es ist eine standort-gerechte, trockenheitsverträgliche Vegetation aus Sedum-Arten, Gräsern und Kräutern zu verwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen.

Technische Anlagen, erforderliche Wartungswege sowie Belichtungs- und Entwässerungseinrichtungen können von der Begrünung ausgenommen werden, sofern diese auf das funktional notwendige Maß beschränkt bleiben.

Die Festsetzung dient der Konkretisierung der Festsetzung „II TEXTLICHE FESTSETZUNG Ziff. 3.2.1“ um Vorgaben zur Ausführung der festgesetzten Dachbegrünung.

2.2.7 Artenlisten Gehölze

Artenliste 1: Laubgehölze für Parkplatz- und Straßenbereich (I. und II. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm

<i>Acer monspessulanum</i>	<i>Französischer Ahorn (II. Ordnung)</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn (I. Ordnung)</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn (I. Ordnung)</i>
<i>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</i>	<i>Hainbuche 'Frans Fontaine' (II. Ordnung)</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Hopfen-Buche (II. Ordnung)</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche (I. Ordnung)</i>
<i>Sorbus latifolia 'Henk Vink'</i>	<i>Breitblättrige Mehlbeere (II. Ordnung)</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde (I. Ordnung)</i>
<i>Ulmus 'Rebona'</i>	<i>Ulme 'Rebona' (I. Ordnung)</i>

Artenliste 2: Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>

Artenliste 3: Baumarten II. Ordnung (bis 20 m Höhe)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm / Heister, 3xv, 200-250 cm

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</i>	<i>Hainbuche 'Frans Fontaine'</i>
<i>Malus tschonoskii</i>	<i>Woll-Apfel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Pyrus pyraeaster</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>
<i>Ulmus 'Lobel'</i>	<i>Ulme 'Lobel'</i>

Artenliste 4: Straucharten

Mindestpflanzqualität: Sträucher, 2xv, 60-100cm, 3 Triebe

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>

Die Vorgaben von Artenlisten dienen der sachgemäßen, qualitativ hochwertigen Bepflanzung des Baugebietes mit geeigneten standortgerechten Gehölzarten. Dabei werden Arten festgesetzt, die erfahrungsgemäß mit den Klimaveränderungen zurecht kommen (Forschungsprojekt

Stadtgrün 2021+ LWG/Straßenbaumliste GALK). Es handelt sich dabei um standortgerecht, heimische oder nicht heimische Arten.

5.14 Örtliche Bauvorschriften

5.14.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

IV 3.1.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:

- MU 2, MU 3, MU 4, MU 5 und MU 6: Flachdächer (FD) bis max. 5°
- MU 1: Satteldächer (SD) mind. 30° bis max. 40°

IV 3.1.2 Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der jeweiligen Dachfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den gesamten Dachflächen zulässig.

Satteldächer sind in rot- oder braunfarbiger Dacheindeckung zulässig.

Die Festsetzung wurde entsprechend dem geplanten Vorhaben festgesetzt. Die einheitliche Dachgestaltung mit begrünten Dachflächen trägt einerseits zur städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes bei. Gleichzeitig leisten begrünte Dächer einen wichtigen Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser sowie zur Regulation des örtlichen Mikroklimas.

Der Zusatz zur Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wurde klarstellend aufgenommen, um aufzuzeigen, dass eine Kombination beider Nutzungen zulässig ist. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern sind im Energiekonzept des Vorhabens (siehe hierzu Kapitel 5.9 der Begründung) explizit vorgesehen und tragen zur nachhaltigen Energieversorgung des geplanten Quartiers bei.

Ausgenommen davon wurde für das Gebäude MU 1 eine abweichende Festsetzung zur Dachgestaltung getroffen (Satteldach). Hierbei handelt es sich um ein Bestandsgebäude welches erhalten und saniert werden soll.

5.14.2 Überdachung von Stellplätzen

IV 3.2.1 Stellplatzüberdachung in Form von Carports sind mit einer Dachbegrünung auszuführen. Alternativ ist eine Überdachung mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

Die Festsetzung wurde entsprechend dem geplanten Vorhaben festgesetzt. Die Vorgabe zur Ausgestaltung mit einer Dachbegrünung leisten einen wichtigen Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser sowie zur Regulation des örtlichen Mikroklimas. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern tragen zu einer nachhaltigen Energieversorgung bei.

5.14.3 Einfriedungen, Sockelmauern und Stützmauern

IV 3.3.1 Einfriedungen, Mauern, Sockelmauern und Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- IV 3.3.2 Einfriedungen, Mauern, Sockelmauern und Stützmauern sind innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes nur mit Genehmigung zulässig.*
- IV 3.3.3 Einfriedungen sind nur in offener, nicht blickdichter Ausführung zulässig. Das Anbringen, Einflechten oder Einsetzen von Sichtschutzstreifen, Sichtschutzmatten sowie sonstigen blickdichten Materialien in oder an Einfriedungen ist unzulässig.*

Die Festsetzung zu Mauern, Sockelmauern und Stützmauern soll klarstellen, dass diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet und den damit verbundenen erforderlichen Genehmigungen wird auf die Ausführungen unter Kapitel 2.4 der vorliegenden Begründung hingewiesen.

Die Festsetzung zur offenen, nicht blickdichten Ausführung von Einfriedungen dient einer einheitlichen, städtebaulich attraktiven Gestaltung des Plangebietes.

5.14.4 Wasserdurchlässige Beläge

- IV 3.4.1 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Belange notwendig machen. Diese sind entsprechend nachzuweisen.*

Die Festsetzung zur Ausgestaltung der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, dient unter Beachtung des Prinzips der „Schwammstadt“ dazu das anfallende Regenwasser möglichst wieder vor Ort in Versickerung zu bringen. Hierzu wird auch auf die Ausführungen zur Entwässerung unter Kapitel 5.9 der vorliegenden Begründung hingewiesen.

Bzgl. bodenschutzrechtlicher Belange wird auf die Ausführungen zum Baugrund, Schadstoffen und Kampfmitteln unter Kapitel 2.5, 5.11 und 5.15.10 der vorliegenden Begründung hingewiesen.

5.14.5 Spielplätze

- IV 3.5.1 Gemäß § 1 Abs. 2 der Spielplatzsatzung der Stadt Karlstadt (vom 01.10.2025) wird festgesetzt, dass 275 m² Spielplatzfläche nachzuweisen sind.*

Gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Karlstadt sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche zu realisieren. Bei einer Wohnfläche von rd. 8000 m² ergeben sich daraus rd. 485 m² Spielplatzfläche. Aufgrund der beabsichtigten baulichen Dichte des Quartiers sowie dem notwendigen Umfang der öffentlichen Parkplatzfläche stehen im Plangebiet ca. 275 m² Spielplatzfläche zur Verfügung.

Dementsprechend wurde im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 2 der Spielplatzsatzung eine abweichende Regelung festgesetzt. Aufgrund der Nähe zum Main und dem dortigen Natur- und Erholungsraum wird die getroffene Abweichung als ausreichend angesehen.

5.15 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

5.15.1 Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen.

5.15.2 Schutz angrenzender Gehölze

Die im Umfeld bestehenden Einzelbäume sind zu Erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Entfall dieser durch die zulässige Nutzung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Einzelbäume durch gleichartige und -wertige Pflanzungen mit Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, mit Drahtballierung fachgerecht zu ersetzen.

5.15.3 Bodendenkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs finden sich die folgenden Bodendenkmäler:

- D-6-6024-0278 - Archäologische Befunde im Bereich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen ehem. befestigten Stadtkerns von Karlstadt.
- D-6-6024-0279 - Untertägige Teile und Vorgängerbauten der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Karlstadt.

Im weiteren Umfeld befinden sich u.a.:

- D-6-6024-0003 - Siedlung der Bronze-, Hallstatt- und Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und der Völkerwanderungszeit sowie früh- und hochmittelalterliche Wüstung.
- D-6-6024-0052 - Bestattungsplatz mit Körpergräbern der frühen Bronzezeit.

Aufgrund der nahegelegenen Bodendenkmäler, der siedlungsgünstigen Lage sowie der hohen vorgeschichtlichen und v.a. (früh-)mittelalterlichen Siedlungsdichte, sind im Plangebiet weitere, bislang unbekannt Bodendenkmale zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf die weiterführenden Ausführungen unter Kapitel 2.2 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

5.15.4 Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains. Die Abgrenzung ist im Planteil als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Weiterhin liegt ein Teil des Plangebiets innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ gem. § 78b WHG. Diese Abgrenzung wurde ebenfalls im Planteil nachrichtlich dargestellt.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet vollständig in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{Extrem} gem. § 78b WHG.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Diesbezüglich wird auf die hierzu in der Begründung zum Bebauungsplan getroffenen Ausführungen hingewiesen.

Auf die weiterführenden Ausführungen unter Kapitel 2.4 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

5.15.5 Kampfmittel

Gemäß Luftbildauswertung vom 10.09.2025 (siehe Anlage 01.2-Anlage 6 zur Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) liegt im Plangebiet eine potenzielle Kampfmittelbelastung vor. Im gesamten Projektgebiet besteht das Risiko auf blindgegangene Geschützgranaten zu stoßen. Vor Bodeneingriffen ist eine Kampfmittelfreigabe durch einen geeigneten Fachplaner für Kampfmittelräumung/-beseitigung einzuholen.

Auf die weiterführenden Ausführungen unter Kapitel 2.5 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

5.15.6 Immissionsschutz

Für das Vorhaben wurden Schalltechnische Untersuchungen von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Die Gutachten liegen als Anlagen 01.2-Anlage 1.1, 1.2., 1.3, 1.4 und 1.5 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. In Ergänzung zu den basierend darauf festgesetzten textlichen Festsetzungen (siehe hierzu IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 1.8) wurden nachfolgende Hinweise aus der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 01.2-Anlage 1.5 - Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchungen zur Beachtung) dargelegt.

- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a und die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm sind in den Anlagen 4.1 und 4.2 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 25-15112-b05b, vom 25.06.2026, dargestellt:



Abb. 25: Auszug IBAS-Bericht Nr. 25-15112-b05b, vom 25.06.2026 (Quelle: IBAS Ingenieurgesellschaft mbH)

- Aus öffentlich-rechtlicher Sicht ist der Sportlärm nicht bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 zu berücksichtigen. Seitens der IBAS GmbH wird empfohlen, bei Fassaden, an welchen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV überschritten werden, die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a unter Berücksichtigung der ermittelten Sportlärmwirkungen zu beachten. Diese maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind in den Anlagen 4.3 und 4.4 zum IBAS-Bericht 25-15112-b05b dargestellt:



Abb. 26: Auszug IBAS-Bericht Nr. 25-15112-b05b, vom 25.06.2026 (Quelle: IBAS Ingenieurgesellschaft mbH)

- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zum Immissionsschutz unter Kapitel 5.10 und Kap. 6.4 der vorliegenden Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

5.15.7 Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien

Die wesentlichen Normen und Richtlinien auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei Bedarf gemeinsam mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bauamt der Stadt Karlstadt eingesehen werden (u.a. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen", sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen").

5.15.8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Das Büro für Faunistik und Umweltbildung hat im Jahr 2026 faunistische Kartierungen durchgeführt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „MainTerrassen Karlstadt“ erstellt. Auf die Anlage 01.2-Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes wird verwiesen. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

Vermeidungsmaßnahme 1: Aufhängen von Übergangsquartieren (20 Fledermaus-Spaltenkästen, davon 10 Ganzjahresquartiere) vor Abriss der Gebäude bis Funktionsfähigkeit Quartiere an Neubauten

Um den Verlust der Fledermauslebensstätten an den Traufen und im Dachboden durch den Abriss des Wohn- und Fabrikgebäudes und den Verlust der Spaltenquartiere im Mauerwerk im Innern und in den Dachböden der ehemaligen Lagerhalle vorübergehend zu kompensieren, müssen vor Beginn der Abrissarbeiten an den Außenfassaden von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang des Planungsgebietes 20 Fledermaus-Spaltenkästen, davon müssen 10 Ganzjahresquartiere sein, bereitgestellt werden. Diese Kästen müssen solange zur Verfügung stehen, bis in den Neubauten mindestens 20 Spaltenquartiere in bzw. an den Fassaden funktionsfähig zur Verfügung gestellt werden. Die Auswahl und der Quartierstandort und -quartierstypen erfolgt in Abstimmung zwischen Vorhabensträger, Unterer Naturschutzbehörde und einem im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu beauftragendem Fachbüro für Fledermausschutz.

Vermeidungsmaßnahme 2: Untersuchung und Erhalt von Spaltenquartieren an Sandsteinmauerwerk (MU1) vor und während Sanierung durch Fledermaus-Fachbüro

Vor der Sanierung der ehemaligen Lagerhalle werden die Spalten und Fugen im Sandsteinmauerwerk der Außenfassaden von einem vom Vorhabensträger im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu beauftragendem Fachbüro für Fledermausschutz auf ihre Eignung als Fledermausspaltenquartier untersucht. Für Fledermäuse geeignete Spalten müssen während der Sanierung zugänglich sein und auch am sanierten Gebäude erhalten bleiben.

Vermeidungsmaßnahme 3: Verschließen von Traufspalten vor Abriss (Einwegverschluss) durch Fledermaus-Fachbüro

Vor dem Abriss des Wohn- und Fabrikgebäudes werden die Dachtraufen an den Gebäuden verhängt, so dass in den Traufspalten vorhandene Fledermäuse noch ausfliegen können, aber kein Einflug von Fledermäusen von außen erfolgen kann (sog. Einwegverschlüsse). In den Dachböden der beiden Gebäude werden alle Fenster und sonstigen Öffnungen fledermausdicht verschlossen und in Dachfenstern entsprechende Einweg-Ausflüge installiert. Die Maßnahmen werden unter fachlicher Anleitung eines von Vorhabensträger im Rahmen der Umweltbaubegleitung beauftragtes Fachbüro für Fledermausschutz ausgeführt.

Vermeidungsmaßnahme 4: Verschließen von Einflugöffnungen vor Abriss (Einwegverschluss) durch Fledermaus-Fachbüro

Vor der Sanierung der Gebäudeinnenräume der Lagerhalle müssen alle möglichen Einflugöffnungen (Fenster, Öffnungen in der Dachtraufe usw.) unter fachlicher Anleitung eines von Vorhabensträger im Rahmen der Umweltbaubegleitung beauftragtes Fachbüro für Fledermausschutz fledermausdicht verschlossen werden. Auf jeder Geschossebene müssen zwei Einweg-Ausflüge installiert werden, um Fledermäusen das Verlassen des Gebäudeinnern zu ermöglichen, aber den Einflug von Fledermäusen zu verhindern.

Vermeidungsmaßnahme 5: Aufhängen von Übergangsbrutplätzen (10 Vogel-Kästen, davon 5 Höhlenbrüter- Kästen und 5 Halbhöhlenbrüter-Kästen) vor Abriss der Gebäude bis Funktionsfähigkeit Brutplätze an Neubauten

Um den Verlust von Brutplätzen an den Traufen und im Dachboden durch den Abriss des Wohn- und Fabrikgebäudes und den Verlust von Brutplätzen in den Innenräumen der ehemaligen Lagerhalle vorübergehend zu kompensieren, müssen vor Beginn der Abrissarbeiten an den Außenfassaden von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang 10 Vogel-Kästen, davon müssen 5 Höhlenbrüter-Kästen und 5 Halbhöhlenbrüter-Kästen sein, bereitgestellt werden. Diese Kästen müssen solange zur Verfügung stehen, bis in den Neubauten mindestens 10 Vogel-Nisthilfen in bzw. an den Fassaden funktionstüchtig zur Verfügung gestellt werden. Die Auswahl der Quartierstandorte und Quartiertypen erfolgt in Abstimmung zwischen Vorhabensträger, Unterer Naturschutzbehörde und einem im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu beauftragendem Fachbüro für Vogelschutz.

Vermeidungsmaßnahme 6: Untersuchung und Erhalt von Vogelbrutplätzen an Sandsteinmauerwerk (MU1) vor und während Sanierung durch Fachbüro

Vor der Sanierung der ehemaligen Lagerhalle werden die Spalten und Fugen im Sandsteinmauerwerk der Außenfassaden von einem vom Vorhabensträger im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu beauftragendem Fachbüro für Vogelschutz auf ihre Eignung als Vogelbrutplätze untersucht. Als Brutplätze geeignete Spalten müssen während der Sanierung zugänglich sein und auch am sanierten Gebäude erhalten bleiben.

Vermeidungsmaßnahme 7: zeitliche Beschränkung der Rodung von Bäumen und Gehölzen

Der Abriss der Bestandsgebäude und die Rodung von Bäumen und Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 01.09. – 28.02. stattfinden.

Folgende Maßnahmen werden im Zuge der Errichtung der Neubauten im Geltungsbereich zum dauerhaften Erhalt der Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögeln an Gebäuden umgesetzt:

Artenschutzmaßnahme 1: Integration von mindestens 20 Spaltenquartiere für Fledermäuse, (davon 10 Ganzjahresquartiere) in die Fassaden der Neubauten

In die Fassaden der Neubauten werden mindestens 20 Spaltenquartiere für Fledermäuse, davon müssen 10 Ganzjahresquartiere sein, eingebaut. Die Auswahl der Quartierstandorte und -quartiertypen erfolgt in Abstimmung zwischen Vorhabensträger, Unterer Naturschutzbehörde und einem vom Vorhabensträger im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu beauftragendem Fachbüro für Fledermausschutz.

Von Fledermäusen besiedelte Spaltenkästen, die im Rahmen von Vermeidungsmaßnahme 1 an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang aufgehängt wurden, müssen an den Aufhängestandorten dauerhaft verbleiben. Im Gegenzug kann die Anzahl der an den Neubauten einzurichtenden Spaltenquartiere entsprechend reduziert werden. Die Überprüfung der Besiedlung muss durch ein vom Vorhabensträger im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu beauftragendem Fachbüro für Fledermausschutz erfolgen.

Artenschutzmaßnahme 2: Integration von sechs Fledermausspaltenquartieren im Dach des Gebäudes MU 1

Im Dach der sanierten Lagerhalle werden sechs Spaltenquartiere zwischen Dachsparren, jeweils drei Spaltenquartiere auf der Nord- und Südseite des Dachs, eingebaut. Die Länge der Spaltenquartiere beträgt 1,5 m. Der innere Spalt hat eine Höhe von 2,5 cm. Der Zugang für Fledermäuse in die Spaltenquartiere erfolgt von außen über die Traufe oder die Dacheindeckung. Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahme wird im Rahmen der Umweltbaubegleitung von einem vom Vorhabensträger zu beauftragendem Fachbüro für Fledermausschutz unterstützt und überwacht.

Artenschutzmaßnahme 3: Integration von mindestens 10 Nisthilfen, (5 Höhlenbrüter-Kästen und 5 Halbhöhlenbrüter-Kästen) in die Fassaden der Neubauten

In die Fassaden der Neubauten werden mindestens 10 Nisthilfen, davon müssen 5 Höhlenbrüter-Kästen und 5 Halbhöhlenbrüter-Kästen sein, eingebaut. Die Auswahl der Quartierstandorte und Quartiertypen erfolgt in Abstimmung zwischen Vorhabensträger, Unterer Naturschutzbehörde und einem vom Vorhabensträger im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu beauftragendem Fachbüro für Vogelschutz.

Von Vögeln besiedelte Nisthilfen, die im Rahmen von Vermeidungsmaßnahme 5 an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang aufgehängt wurden, müssen an den Aufhängestandorten dauerhaft verbleiben. Im Gegenzug kann die Anzahl der an den Neubauten einzurichtenden Spaltenquartiere entsprechend reduziert werden. Die Überprüfung der Besiedlung muss durch ein vom Vorhabensträger im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu beauftragendem Fachbüro für Vogelschutz erfolgen.

Unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen werden die möglichen Beeinträchtigungen für die vorkommenden gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten auf ein Maß reduziert bzw. so weit ausgeschlossen, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht zu prognostizieren ist.

5.15.9 Retentionsraumbilanzierung

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen sind Aufschüttungen im Bereich der geplanten Gebäude vorgesehen, dadurch entsteht ein Retentionsraumverlust. Gleichzeitig werden durch die geplanten Abgrabungen (vor allem im Bereich des Parkplatzes) neuer Retentionsraum geschaffen. Diese Bilanzierung wurde mittels Lamellenverfahren ermittelt.

Im Ergebnis der Retentionsraumbilanz ergibt sich in allen Lamellen ein Retentionsraumgewinn. Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich zeigt dabei, dass der Retentionsraum vollständig erhalten, bzw. vergrößert wird. Die Bilanz nach dem Lamellenverfahren ergibt ein positives Gesamtvolumen von ca. 7382 m³. Da in den Lamellen der Retentionsraum zeitgleich, funktionsreich und zum Teil erheblich umfangreicher für eventuelle Überflutungen zur Verfügung steht, ist der Ausgleich des Retentionsraums hergestellt. Die Maßnahme liegt innerhalb des wirksamen Überflutungsbereichs, ist hydraulisch wirksam und gewährleistet eine gleichwertige bzw. höhere Retentionsfunktion.

Die Retentionsraumbilanzierung liegt der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage bei.

Darüber hinaus wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zur Wasserwirtschaft unter Kapitel 2.4 der vorliegenden Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

5.15.10 Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Ergänzende Untersuchungen, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind nur dann erforderlich, sofern dies aufgrund neuer Erkenntnisse, behördlicher Anordnungen oder im Rahmen künftiger Vorhaben veranlasst wird. Die Versickerung bzw. Infiltration von Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der jeweils geltenden wasserrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beurteilen. Die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehenen Anlagen bzw. Versickerungsbereiche befinden sich außerhalb der im Lageplan dargestellten erfassten Fläche.

Eine Versickerung innerhalb der betroffenen Fläche ist nicht vorgesehen.

Auf die weiterführenden Ausführungen unter Kapitel 2.5 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

5.15.11 Brandschutz Tiefgarage

Die Tiefgarage im Bereich MU 4, MU 5 und MU 6 soll ggü. dem Bereich MU 3 als Grenzbebauung ausgeführt werden. Für die Grenzbebauung ist gem. Art. 28 BayBO eine Ausführung mit einer Brandschutzwand erforderlich.

5.15.12 Gestaltungsmaßnahme für Mauereidechsen

Zur ökologischen Aufwertung des Geltungsbereiches können die Grünflächen des zeichnerisch festgesetzten Bereiches „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parken“ für die Mauereidechse angelegt und unterhalten werden.

In besonnten Bereichen sind mind. drei Steinriegel (Breite mind. 1 m, Länge mind. 3 m, Höhe 0,6 bis 0,8 m) aus naturraumtypischen, unterschiedlich großen Bruch- oder Natursteinen in besonnener Lage herzustellen. Die Steine sind locker und mit unterschiedlich großen Hohl- und Zwischenräumen aufzusetzen, sodass wärmebegünstigte Sonnenplätze sowie Versteck- und Rückzugsräume entstehen. Angrenzend sind sandig-kiesige Offenbodenstellen anzulegen.

Die Grünflächen sind als kräuterreiche Wiese anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Erforderlich sind eine einmalige Mahd im Jahr mit Abräumen des Mahdguts (Mahd möglichst abschnittsweise), die regelmäßige Entfernung von Gehölzaufwuchs sowie die Offenhaltung von Steinstrukturen und Sand-Kies-Bereichen. Eine intensive Pflege, Düngung, Mulchmahd sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Im Rahmen der Umweltbaubegleitung ist die konkrete Ausgestaltung der Flächen und Strukturen sowie die Positionierung der Steinriegel festzulegen.

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die das Plangebiet betreffenden Umweltbelange wurden durch die Erstellung von Fachgutachten (u.a. Artenschutz, Immissionsschutz, Baugrunderkundung) hinreichend berücksichtigt. Ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen ist nicht erforderlich, da bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwar-

ten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung zur überschlägigen Prüfung von voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, kommt nicht zur Anwendung, da der Geltungsbereich mit ca. 1,8 ha unter dem Schwellenwert von 20.000 Quadratmetern liegt.

6.2 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dabei nennt das Baugesetzbuch neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor allem eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Weiter sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt dies dahingehend, da es sich hier um die Nachnutzung des Standortes eines ehemaligen Fabrikareals mit angrenzendem Campingplatz (bestehendes Innenentwicklungspotenzial) handelt. Die verdichtete Planung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Flächen und stellt somit eine flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsform dar.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Hierzu wird auf die vorgenannten Ausführungen zu Kap. 6.1 verwiesen.

6.3 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die verdichtete Planung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Flächen und stellt somit eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform dar. Weiter tragen Festsetzungen sowie das Energiekonzept des Vorhabens zur nachhaltigen Energieversorgung bei. Darüber hinaus tragen Festsetzungen zur Grünordnung sowie das Entwässerungskonzept zu einer dem Klimawandel angepassten Ausgestaltung des Baugebietes bei.

6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Lärmimmissionen

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine

an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist Lärmbelastungen so weit wie möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Dementsprechend wurden für das Vorhaben Schalltechnische Untersuchungen durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Die Gutachten liegen als Anlagen 01.2-Anlage 1.1, 1.2., 1.3, 1.4 und 1.5 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. In Ergänzung zu den basierend darauf formulierten textlichen Festsetzungen (siehe hierzu Kapitel 5.10) und weiteren Hinweisen (siehe hierzu Kapitel 5.15.6) wird folgendes ausgeführt:

In den durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Spessart verschiedene Aspekte des Lärmimmissionsschutzes überprüft und behandelt. Dies betrifft die Ermittlung der Gewerbelärmeinwirkungen, der Sport- und Freizeitlärmeinwirkungen, der Verkehrslärmeinwirkungen sowie der durch die geplante private Tiefgaragennutzung und Wärmepumpen verursachten Gewerbelärmemissionen. Im Ergebnis wurden für das Bauleitplanverfahren Vorschläge für die textlichen Festsetzungen erstellt.

Gewerbelärmeinwirkungen

Die Untersuchungen zum auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm sind in Anlage 01.2-Anlage 1.1, vom 19.06.2026, detailliert dargestellt. Bei den Gewerbelärmuntersuchungen wurden die Firmen bzw. Nutzungen Düker, Schwenk, Sievert, MSA, Karschter Stuben und Campingplatz in die Berechnung aufgenommen.

Im Ergebnis des Gutachtens werden die zulässigen Gewerbelärmpegel nach TA-Lärm für ein Urbanes Gebiet eingehalten, außer an der Südfassade von „Haus 3“. Hier kommt es nachts rechnerisch zu Immissionspegeln von $L = 46 \text{ dB(A)}$. Gemäß Gutachten kann ein ausreichender Schallschutz hier sichergestellt werden, wenn am Gebäude "Haus 3" an der Südfassade keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen geschaffen werden. Hiervon ausgenommen sind die Verglasungen bzw. Fenster im Bereich der verglasten Loggien.

Eine entsprechende Festsetzung für „Haus 3“ wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Untersuchungen bzgl. des vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärms sind in Anlage 01.2-Anlage 1.1, vom 19.06.2026, detailliert dargestellt. Bei den Gewerbelärmuntersuchungen wurden „Haus 1“ (Büronutzungen, Tagescafe mit Freisitzfläche) und „Haus 3“ (Freie Berufe) in die Berechnung aufgenommen. Gemäß den Berechnungen des Gutachtens ist davon auszugehen, dass an eigenen Gebäuden bzw. Gebäuden außerhalb des Plangebietes die Immissi-

onsrichtwerte der TA-Lärm um mind. 6 dB unterschritten werden. Auf dem Friedhof werden Immissionspegel von $L \leq 54$ dB(A) erreicht. Auch hier wird eine Unterschreitung des zur Tagzeit anzusetzenden Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) erreicht. Somit ist gemäß Gutachten ein ausreichender Lärmschutz für die neuen Nutzungen, in Bezug auf den ausgehenden Gewerbelärm, gegeben.

Sport- und Freizeitlärmwirkungen

Die Untersuchungen zum Sport- und Freizeitlärmwirkungen sind in Anlage 01.2-Anlage 1.2, vom 18.06.2026, detailliert dargestellt. Der Sport- und Freizeitlärm setzt sich aus den Nutzungen des Kegelvereins, des Turnvereins, des Ruderclubs, des Freibads und des Tennisvereins zusammen. Gemäß Gutachten wird bezüglich des einwirkenden Sport- und Freizeitlärms ein ausreichender Schallschutz erreicht, sofern beim "Haus 3" an der Südfassade keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen geplant werden. Öffenbare Fenster in den auf der Südseite verglasten Loggien sind zulässig. Beim "Haus 2" sind ebenfalls keine offenbaren Fenster auf der Südseite zulässig. Im Bereich mit Überschreitungen können jedoch offenbare Fenster von nicht schutzbedürftigen Räumen (Bäder, abgeschlossene (Koch-)Küchen, abgeschlossene Flure, Abstellräume usw.) angeordnet werden.

Eine entsprechende Festsetzung für „Haus 2“ und „Haus 3“ wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrslärmwirkungen

Die Untersuchungen zum einwirkenden Verkehrslärm sind in Anlage 01.2-Anlage 1.3, vom 16.06.2026, detailliert dargestellt. Der Verkehrslärm setzt sich dabei aus dem einwirkenden Straßenverkehrslärm, dem Schienenverkehrslärm, dem Parkverkehr auf den angrenzenden öffentlichen Parkplätzen sowie aus dem Schiffsverkehr zusammen.

Gemäß Gutachten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehrslärm auf der gesamten Fläche, abgesehen von der Nordfassade von "Haus 6", zur Tagzeit eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird tags gemäß Gutachten überall eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch nachts an einzelnen, im Wesentlichen südlich/östlich orientierten Fassaden von "Haus 1" bis Haus "4" überschritten. Ursächlich für die nächtlichen Überschreitungen ist gemäß Gutachten der Schienenverkehrslärm, da an der Schienenstrecke 5200, westlich der Gleisanlagen, kein Lärmschutzbauwerk ausgeführt ist. Die Grenzwerte zum Gesundheitsschutz werden gemäß Gutachten jedoch in jedem Fall sicher eingehalten.

Zusammenfassend ist gemäß Gutachten festzuhalten, dass von den Werten der DIN 18005 bei Überwiegen anderer Belange als der des Schallschutzes abgewichen werden kann, wenn durch geeignete Maßnahmen (z. B. bauliche Schallschutzmaßnahmen, Grundrissgestaltung) ein ausreichender Ausgleich geschaffen werden kann. Hierbei ist gemäß Gutachten zu prüfen, ob Verkehrslärmwirkungen durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vermeiden werden können. Folgendes Ergebnis wurde im Gutachten festgestellt:

„Da der Schienenlärm für die Überschreitung der nächtlichen Immissionspegel ursächlich ist, können aufgrund der Lage / Höhe der geplanten Bebauung keine aktiven Maßnahmen am Verkehrsweg (außerhalb des Planungsgebiets) durchgeführt werden.

Bei dem Gebäude "Haus 1" werden lediglich Nichtwohnnutzungen geplant, so dass die nächtliche Überschreitung keine Relevanz besitzt.

Die Gebäude "Haus 2" und "Haus 3" sind in der geplanten Höhe sinnvoll, da die Gebäude auch eine abschirmende Maßnahme für die dahinterliegenden Gebäude "Haus 4" bis "Haus 6" darstellen ("architektonische Selbsthilfe").

Zudem kann im Rahmen der Abwägung auch die Möglichkeit des passiven Schallschutzes ausgeschöpft werden. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind mit den ermittelten Pegeln (bzw. maßgeblichen Außenlärmpegeln) noch gut handhabbar.“

Die Berechnungen zur Erhöhung der Verkehrslärmpegel an der umliegenden Bebauung (Repräsentativ Wohngebäude Brückenstraße) in Anlage 01.2-Anlage 1.3, vom 16.06.2026, detailliert dargestellt. Der Gutachter stellt dabei fest, dass gemäß den relevanten Kriterien ein ausreichender Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt ist. Zudem kommt es im Bereich des Campingplatzes (teilweise) aufgrund der abschirmenden Wirkung der neuen Bebauung sogar zu einer Reduzierung der Lärmpegel.

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß Gutachten im gesamten Plangebiet bei der Neuerrichtung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen den einwirkenden Außenlärm erforderlich. Dabei sind bei allen Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abschließend lässt sich in der Abwägung hierzu folgendes feststellen:

Als Beurteilungsgrundlage für Städte zum Lärmschutz in der Bauleitplanung hat das Bayerische Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr am 25.07.2014 ein Rundschreiben erstellt. Demnach sind in der Bauleitplanung vor allem das Planungsziel einer „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB), in Verbindung mit der Planungsleitlinie zur „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und dem Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu beachten. Im Einzelfall ist zu ermitteln, welches Gewicht den Belangen des Lärmschutzes im Verhältnis zu den anderen berührten Belangen zukommt. Aufgabe der darauf aufbauenden Abwägungsentscheidung der Stadt ist es, zu einem Interessenausgleich zu kommen und dabei Lärmkonflikte möglichst zu vermeiden und künftigen Lärmkonflikten vorzubeugen.

Dabei kommt dem Verursacherprinzip eine maßgebliche Bedeutung zu. Hiernach hat derjenige, der durch seine Maßnahmen einen Konflikt auslöst, auch maßgeblich zur Konfliktlösung beizutragen.

Im vorliegenden Falle sind hierbei die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der durch die durch die Planung induzierten Emissionen zu beachten, die auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen wirken könnten. Hierfür wurden Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die die entsprechenden potenziellen Konflikte untersucht und wo notwendig Maßnahmen zur Konfliktbewältigung definiert haben. Diesbezüglich wird auf die oben aufgeführte Zusammenfassung des Immissionsschutzgutachters verwiesen. Demnach können durch Beachtung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (siehe Kapitel 5.10 der vorliegenden Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) Lärmkonflikte aus Sicht des Immissionsschutzes vermieden werden.

Somit wird sowohl den Belangen des Lärmschutzes für das Plangebiet und den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen Rechnung getragen.

Geruchsimmissionen:

Um zu prüfen, ob Geruchsimmissionen durch das benachbarte Zementwerk der Fa. Schwenk auf das Plangebiet einwirken, wurde eine gutachterliche Stellungnahme vom 04.02.2026, durch die Firma Müller-BBM erstellt. Dieses liegt als Anlage 01.2-Anlage 10 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan bei. Darin werden folgende Ergebnisse bzgl. dem Zementwerk zusammengefasst festgestellt:

- Durch Lagerung, Umschlag und Behandlung von Abfällen die im Zementwerk als Brennstoff eingesetzt werden, können grundsätzlich Geruchsemissionen entstehen
- Die Geruchsemission ist typischerweise in direkter Umgebung der Lagerfläche wahrnehmbar. Geruchsimmissionen können auch bei Mitwindsituationen nur bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen einwirken.
- Der Geruchsimmissionswert von 0,1 (10% der Jahresstunden) wird nicht überschritten

Zusätzlich wurden im relevanten Umfeld der Planung keine weiteren Hinweise auf weitere Betriebe vorgefunden, die in relevanten Umfang Geruchsimmissionen im Plangebiet verursachen. Demnach geht der Gutachter davon aus, dass auch unter Berücksichtigung etwaiger weiterer Betriebe der Wert von 0,1 im Plangebiet eingehalten wird.

6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Grundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen ist, wird durch die vorliegende Planung wie folgt berücksichtigt.

Die vorliegende Planung beinhaltet den Neubau von Geschosswohnungsbau. Dieser stellt eine, im Hinblick auf eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, notwendige und nachgefragte Ergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot in der Stadt Karlstadt dar. So berücksichtigt die vorliegende Planung auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerungsgruppen

und Haushaltstypen, die durch den wohnungsmarktprägenden Einfamilienhausbestand nicht berücksichtigt werden. Dies ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für alle Generationen und unterschiedliche Lebenslagen.

6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Die Belange der sozialen und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden durch die Planung dahingehend berücksichtigt, dass durch die Ausweisung des geplanten Quartiers als „Urbanes Gebiet“ (MU) auch soziale und gemeinschaftliche Nutzung zulässig sind. So sieht das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers vor, im neuen Quartier einen sozialen Treffpunkt zu errichten. Dieser dient der Förderung nachbarschaftlicher Strukturen, der Durchführung gemeinschaftlicher Veranstaltungen sowie der sozialen Integration unterschiedlicher Nutzergruppen. Die Fläche soll als allgemein zugänglicher Kommunikations- und Begegnungsort gestaltet werden.

6.7 Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in seiner Nutzungsmischung als „Urbanes Gebiet“ (MU) ebenfalls Flächen für gewerbliche Nutzungen zulässt. So sieht das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers vor, ergänzend zur Wohnnutzung wohnverträgliche Büroflächen zu schaffen. Diese Flächen tragen zur funktionalen Durchmischung des Quartiers bei. Eine ruhige, städtebaulich integrierte Anordnung gewährleistet eine verträgliche Nutzung im Zusammenhang mit den Wohnbereichen.

6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung seitens des Bau- sowie des Bodendenkmalschutzes berührt.

Aufgrund der nahegelegenen Bodendenkmäler, der siedlungsgünstigen Lage sowie der hohen vorgeschichtlichen und v.a. (früh-)mittelalterlichen Siedlungsdichte, sind im Plangebiet weitere, bislang unbekannt Bodendenkmale zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Auf die weiterführenden Ausführungen unter Kapitel 2.2 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan wird hierbei hingewiesen.

Belange der Baudenkmalpflege sind seitens des angrenzenden Friedhofs betroffen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde fand am 17.03.2026 vor Ort statt, an dem grundsätzliches Einverständnis mit der Planung mitgeteilt wurde.

6.9 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

Die Planung des Vorhabenträgers, welche in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet wurde, berücksichtigt die Zielstellungen des Städtebauliches Strukturkonzept von 2023. Hierzu wird auf die weiteren Ausführungen unter Kap. 4.4 der vorliegenden Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

6.10 Belange des Hochwasserschutzes

Die Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) werden dahingehend berührt, dass das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie die Hochwassergefahrenfläche des Mains in das Plangebiet hineinreichen.

Unter Beachtung des § 78 Abs. 3 WHG ist jedoch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zulässig. Aufgrund des Bauverbots gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist darüber hinaus für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG durch den Vorhabenträger bzw. dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen. Auf die hierzu unter Kap. 2.4 vertiefend ausgeführten Angaben wird hingewiesen.

6.11 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines brachgefallenen, innerörtlichen Gärtnereistandes handelt, werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen und versiegelt. Gleichzeitig wurden Festsetzungen zur Gestaltung und Versiegelung der nicht überbauten Flächen getroffen. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Quartiersplatz mit angrenzenden Spielplatzflächen vorgesehen. Der Belang einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird somit Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,8 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	17.656,3 m ²	100,0 %
./. Urbanes Gebiet (MU)	7.851,8 m ²	44,5 %
<i>davon innerhalb von Baugrenzen/Baulinien/Flächen für Neben-</i> <i>anlagen Tiefgarage</i>	4.165,9 m ²	23,6 %
<i>Flächen für Nebenanlagen – Spielplatz,</i>	180,0 m ²	1,0 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen/Baulinien</i>	4.965,0 m ²	28,1 %
./. Verkehrsflächen	2.184,5 m ²	12,4 %
./. Erschließungsflächen intern	1.186,5 m ²	6,7 %
./. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parken)	4.091,5 m ²	23,2 %
./. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	637,8 m ²	3,6 %
./. Grünflächen	54,0 m ²	0,3 %
./. Flächen für Versorgungsanlagen - Trafo	46,5 m ²	0,3 %
./. Flächen für Versorgungsanlagen - Pumpstation	31,0 m ²	0,2 %
./. Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze	934 m ²	5,3 %
./. Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze für Fahrräder	42,5 m ²	0,2 %
./. Flächen für Nebenanlagen - Carport	363,5 m ²	2,0 %
./. Flächen für Nebenanlagen - Wärmepumpe	55,5 m ²	0,3 %
./. Flächen für Nebenanlagen - Nebengebäude für Müll	176,9 m ²	1,0 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Für die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein weiterer Erwerb bzw. Tausch von Grundstücken notwendig. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Stadt Karlstadt.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 20.07.2026

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau