



Gemeinde Karlstein

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans

**„Auwanne“ sowie
nordwestlich der Auenstraße und westlich der Bahnlinie**

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

blau: im Rahmen des Verfahrens zu ergänzen

Planverfasser:

Stand: 22.09 2026



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

GLIEDERUNG

1. Anlass

1.1 Bestand

1.2 Planung

2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

2.2 Ortsentwicklungsplan

2.3 Schutzgebiete Naturschutz- und Wasserecht, Denkmalschutz

3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

3.1 Artenschutz

3.2 Umweltbericht

3.3 Immissionsschutz

4. Verkehrliche Erschließung

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trink- und Löschwasser

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

6. Zeichnerische Darstellungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.2 Grün- und Ausgleichsflächen

7. Anlagen

1. Anlass

Für das bestehende Gewerbegebiet „Auwanne“ an der östlichen Gemarkungsgrenze zu Alzenau besteht kein Bebauungsplan.

Im Ortsentwicklungsplan wurden für dieses Gebiet Flächenpotentiale benannt. Um das Entwicklungspotential steuern zu können, hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans „Auwanne“ beschlossen.

Angrenzend an das bestehende Gebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen, auf Alzenauer Gemarkung ein Kiesabbaugebiet, die Bahnlinie Aschaffenburg – Frankfurt und südlich sowie westlich Wohngebiete.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlstein ist das überplante Gebiet teilweise als Industriegebiet und teilweise als Gewerbegebiet dargestellt.

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

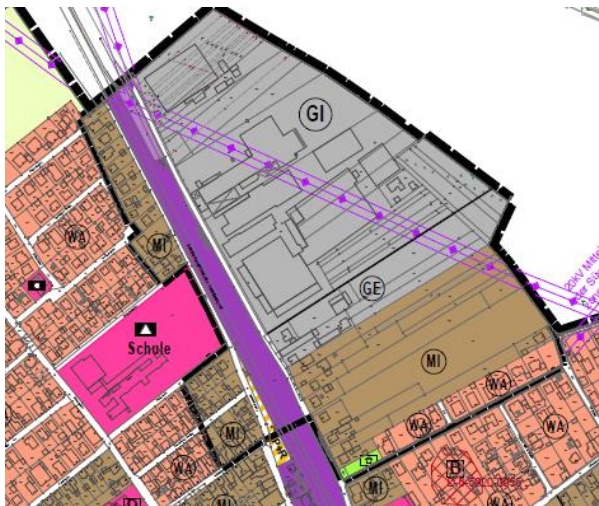
Hier wird auf Grundlage des Trennungsgrundsatzes in der Bauleitplanung empfohlen, statt eines Industriegebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu Allgemeinen Wohngebietsflächen ein Gewerbegebiet bzw. bei Flächen mit einem zulässigen Kontingent LEK kleiner 60 / 45 dB(A) tags / nachts ein eingeschränktes GEB-Gebiet festzusetzen. Auf die Festsetzung eines Industriegebiets sollte verzichtet werden.

Im Bebauungsplan wird die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

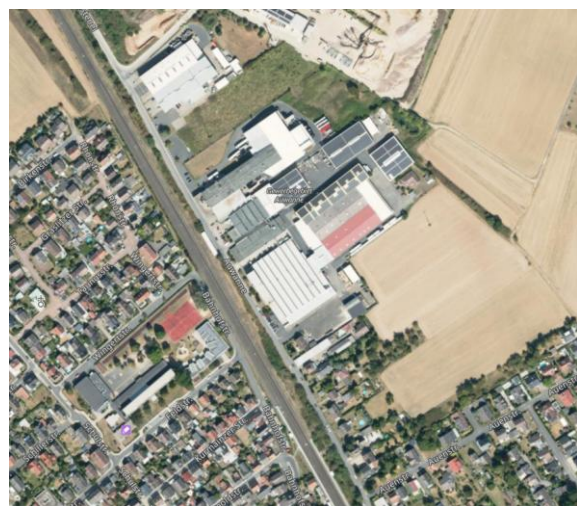
Ein weiteres Ergebnis der Vorbetrachtungen war, dass die südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flächen als landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben und einen Puffer zur Wohnbebauung bilden sollen.

Im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung werden auch die westlich der Bahn liegenden Flächen, die als Mischgebiete im Flächennutzungsplan dargestellt sind, aber de facto den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets haben, entsprechend angepasst.

1.1 Bestand



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
ohne Maßstab, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Luftbild Bayernatlas

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

Das Plangebiet wird bereits gewerblich durch folgende Betriebe genutzt:

1. Kaze Bikestore (Fahrräder)
CPS Handels- und Vertriebs GmbH
KaMaZe GmbH (Groß- und Einzelhandel)
Unikat GmbH
2. Leipziger Logistik und Lagerung, seit 2022 (Logistik-Dienstleister)
Agrar- und Landschaftsbau GmbH

3. Kleemann (Metallverpackungen) seit 1966 in Karlstein, 130 Arbeitsplätze
Basco GmbH (Metallverarbeitung)
4. Motorradwerkstatt „Die Manu-Faktur“, Autoverkauf und Aufbereitung, Reifenservice

Wohnnutzungen befinden sich im Bereich Auwanne 17, 17a und 18 sowie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der Straßen „Auwanne“, Auenstraße sowie auf der Westseite der Bahnlinie. Westlich der Bahnlinie befindet sich außerdem die Grundschule.



Bestandsplan (ohne Maßstab), Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

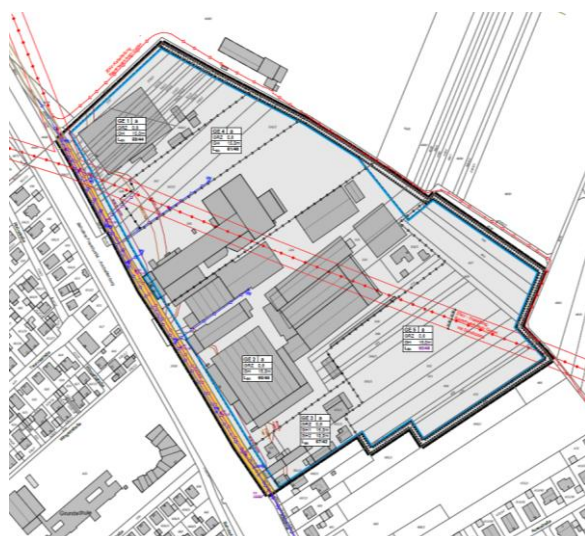
Im Plangebiet bestehen nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünfläche (ca. 1,8 ha) sowie als intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (ca. 2,9 ha).

Die Erschließung der gewerblichen Flächen kann für Lkw ausschließlich von Norden erfolgen, ohne Durchfahrung von Wohngebieten.

1.2 Planung



städtebauliches Konzept zur Flächenaufteilung (V2)
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Entwurf des Bebauungsplans, unmaßstäblich,

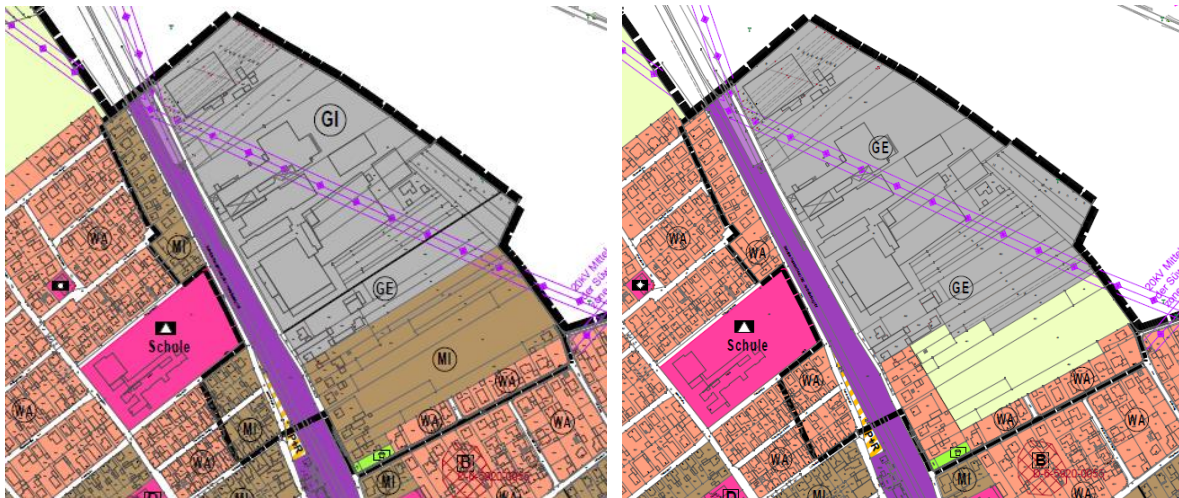
Als Ergebnis der Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm kann eine Festsetzung der gewerblich genutzten Flächen nicht als Industriegebiet erfolgen. Das Gebiet wird als Gewerbe-

gebiet und eingeschränktes GEB-Gebiet (für die Flächen mit einem zulässigen Kontingent L_{EK} kleiner 60 / 45 dB(A) tags / nachts) festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nur die Gewerbegebietsflächen erfasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst darüber hinaus noch Flächen, deren Änderung im Zusammenhang mit den Erkenntnissen aus der Schallimmissionsprognose sowie aus dem Ortsentwicklungsplan stehen:

- als Mischgebiet dargestellte Flächen südlich des Bebauungsplangebiets werden zu landwirtschaftlichen Flächen geändert, da eine bauliche Entwicklung als Gewerbegebiet nicht mehr Zielsetzung der Gemeinde ist (bestehende Einschränkungen für Gewerbe aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen). Die verbleibenden Flächen entlang der Straße „Auwanne“ werden entsprechend der tatsächlich vorhandenen und auch weiterhin gewünschten Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.
- gleichzeitig werden auch Wohngebiete westlich der Bahnlinie, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiete dargestellt sind aber tatsächlich dem Charakter Allgemeiner Wohngebiete (WA) entsprechen, als WA dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP

geänderter FNP

Planausschnitte ohne Maßstab. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlstein ist das Plangebiet als GI – Industriegebiet, GE – Gewerbegebiet und MI – Mischgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan werden alle Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Damit entspricht das Vorhaben nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert. Die zusätzlichen Anpassungen sind unter Nr. 1.2 – Planung beschrieben.

2.2 Ortsentwicklungsplan

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

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

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

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

Gemeinde Karlstein am Main - Begründung zur Änderung des FNP
im Bereich des Bebauungsplans „Auwanne“ sowie nördlich der Auenstraße und westlich der Bahnlinie

sollte eine immissionsschutzrechtliche Prüfung aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen sein.

Die Aufstellung des Bebauungsplans, der Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist, folgt diesen Kriterien.

2.3 Schutzgebiete Naturschutz- und Wasserecht, Denkmalschutz

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

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

3. **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

3.1 Artenschutz und Umweltbericht

Mit Datum __. __. 2026 wurde vom Büro Maier Landplan eine artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

zu ergänzen

Die vollständige artenschutzfachliche Potentialanalyse liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

3.2 Umweltbericht

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung vom Büro Maier Landplan mit Datum vom __. __. 2026 liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

zu ergänzen

3.3 Immissionsschutz

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

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

Daraus geht zusammengefasst folgendes hervor (Originalpassagen kursiv).

3.3.1 Örtliche Situation, Anforderungen des Schallimmissionsschutzes

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

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

3.3.2 Verkehrslärm

Im Nahbereich der Bahnlinie werden die als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung geltenden Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tagsüber erreicht bzw. von 60 dB(A) nachts überschritten.

Im WA-Gebiet werden die WA-OW tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 10 dB überschritten.

Die Immissionen werden maßgebend vom Verkehr auf der Schiene bestimmt.

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

Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Inwieweit aktive Maßnahmen umgesetzt werden können, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Je höher

die ermittelte Überschreitung der jeweils maßgeblichen OW und je empfindlicher die zu schützende Nutzung, desto höher ist hierbei das Abwägungserfordernis.

Aktive Maßnahmen sind auf Grund der räumlichen Situation, dem Schutzanspruch der Nutzungen (GE oder GI) in dem am stärksten betroffenen Bereich und der Höhe der Überschreitungen im WA-Gebiet mit städtebaulich vertretbarem Aufwand wohl nicht zielführend. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sollten in den Bereichen mit Beurteilungspegeln größer/gleich 70 dB(A) tags und 60 dB(A) keine Wohnnutzungen zugelassen werden.

Die Lösung des verbleibenden Lärmkonflikts muss durch passive Maßnahmen an den Gebäuden erfolgen. Der Schallimmissionsschutz ist durch eine geeignete Grundrissorientierung, die Schalldämmung der Außenbauteile sowie den Einbau von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume sicherzustellen.

3.3.3 Gewerbelärm

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

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

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

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

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

Mit den neu ermittelten Emissionskontingenten werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes die für die Bauleitplanung maßgebenden Orientierungswerte bzw. Richtwerte der TA Lärm an den nächsten zu schützenden Nutzungen eingehalten (Ausnahme Auwanne 16 – siehe Gutachten, S. 15).

Die für die Flächen ermittelten zulässigen Kontingente schränken die Nutzungen in Richtung der Wohnbebauung ein bzw. erfordern Schallschutzmaßnahmen und liegen nicht im Bereich von typischen Industriegebieten. Auch auf Grundlage des Trennungsgrundsatzes der Bauleitplanung wird empfohlen, von der Planung einer Industriegebietsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu Allgemeinen Wohngebietsflächen abzusehen. Aus schalltechnischer Sicht wird die Festsetzung eines GE-Gebiets bzw. eingeschränkten GEB-Gebiets für die Flächen mit einem zulässigen Kontingent LEK kleiner 60 / 45 dB(A) tags / nachts empfohlen.

Die vollständige Schallimmissionsprognose liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

4. **Verkehrliche Erschließung**

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

5. **Ver- und Entsorgung**

5.1 Trink- und Löschwasser

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

5.1.1 Trinkwasser

Die Fläche war im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Industrie und Gewerbe bzw. als Mischgebiet vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung auf die Versorgung dieser Flächen ausgerichtet wurde.

Die Bereitstellung von Trinkwasser ist sichergestellt.

5.1.2 Löschwasser

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

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

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

Die Bereitstellung von Löschwasser ist sichergestellt.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet verläuft ein Mischwasserkanal.

7.2.1 Schmutzwasser

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

7.2.2 Niederschlagswasser

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

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

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen oder das Wasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Grünflächen oder als Brauchwasser zu verwenden.

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

Die Ableitung des Regenwassers kann sichergestellt werden.

6. **Zeichnerische Darstellungen**

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan „Auwanne“ wird die ca. 86.000 m² große, bisher als GI (Industriegebiet) dargestellte, Fläche als GE (Gewerbegebiet) dargestellt. Der südlich angrenzende Streifen von ca. 17.000 m² bleibt wie bisher Gewerbegebiet, daran anschließend wird eine Fläche von ca. 7.500 m², die bisher als Mischgebiet dargestellt war zum GE geändert.

Darüber hinaus werden folgende bisher als Mischgebietsflächen dargestellte Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan geändert:

- Bebaute Mischgebietsstreifen entlang der Auwanne (Auwanne Hausnrn. 7-16): Änderung entsprechend der Nutzung zu einem Allgemeinem Wohngebiet (WA) – ca. 7.300 m².
- Zuwachsfläche Mischgebiet (ca. 34.800 m²): Auf die Darstellung als Zuwachsfläche für Mischgebietsnutzung wird verzichtet. Die Erschließung der Fläche ist schwierig, ohne die Belastung der angrenzenden Wohnnutzungen zu erhöhen. Außerdem ist die Art der Nutzung mit einem quantitativ und qualitativ gleichwertigen Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzung heute aufgrund fehlender passender gewerblicher Nutzungen schwer

umzusetzen. Die Änderung erfolgt zu ca. 21.400 m² landwirtschaftlicher Fläche (bestehende Nutzung) als Pufferfläche zur Wohnnutzung und ca. 7.500 m² Gewerbegebiet.

- Westlich der Bahnlinie werden die als Mischgebiete dargestellten Flächen, bei denen es sich de facto um Gebiete mit dem Charakter Allgemeiner Wohngebiete handelt, zu Allgemeinen Wohngebieten geändert.

Die Darstellung von Mischgebieten entfällt damit vollständig im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

6.2 Grün- und Ausgleichsflächen

6.2.1 Grünflächen ggf. Eingrünung

6.3.2 Kompensationsflächen ggf. zu ergänzen

7. **Anlagen**

7.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse wird ergänzt

7.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung wird ergänzt

7.3 Schallimmissionsprognose

Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm vom Büro Wölfel Engineering GmbH 5 Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg mit Datum vom 23.02.2026

Aschaffenburg, den __.__.2026

Entwurfsverfasser

Karlstein, den __.__.2026

Auftraggeber

Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Karlstein