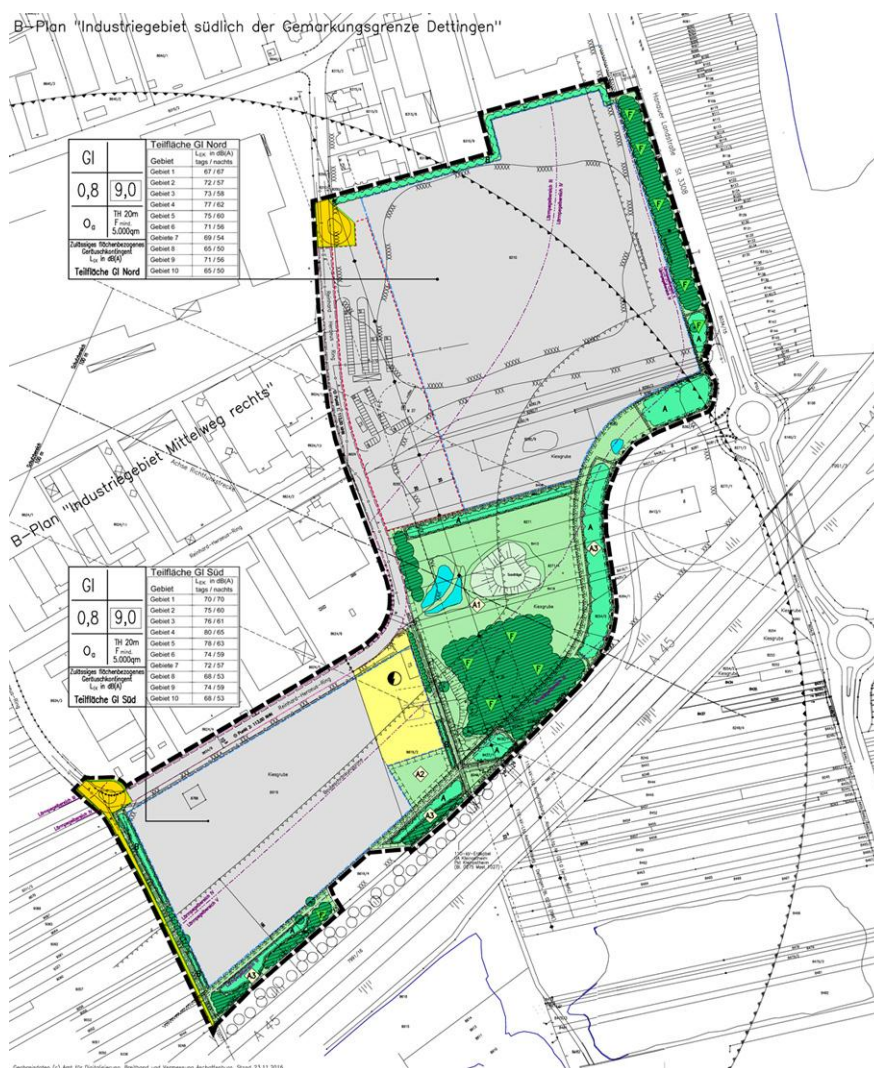


GEMEINDE KLEINOSTHEIM

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Industriegebiet Heraeusring“



12. März 2018

Redaktionelle Änderung 25.05.2018

BÜRO GEBHARDT Architektur und Städtebau
Prof. Dipl. - Ing. Rolf Gebhardt Aschaffenburger Straße 70
63801 KLEINOSTHEIM Tel.: 06027/ 5888 Fax: 5932
Mobil: 0171/ 5777742 eMail: buero-gebhardt@t-online.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Einleitung	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
2.2 Rechtsgrundlagen	
3. Geltungsbereich	4
3.1 Änderung des Geltungsbereiches bestehender B-Pläne	6
4. Daten des Plangebietes	7
4.1 Größe	
4.2 Lage	
4.3 Beschaffenheit	8
4.3.1 Topografie / Boden	
4.3.2 Flora und Fauna	
4.4 Augenblickliche Nutzung	
4.4.1 Plangebiet	
4.4.2 Umgebung	
4.4.3 Leitungen	9
4.4.4 Grunddienstbarkeiten	
4.5 Augenblickliche Erschließung und Versorgung	
4.5.1 Innerörtliche Erschließung	
4.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr	
4.6 Immissionen und Emissionen	10
4.7 Altlasten	
4.8 Braunkohlegrubenfeld	
5. Konzept der städtebaulichen Ordnung	
5.1 Geplante Nutzungen	
5.2 Bebauung	11
5.3 Verkehr	
5.4 Grünflächen	
6. Inhalt des Bebauungsplanes	
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.1.1 Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	
6.4 Verkehr	
6.4.1 Einziehung Teilstück „Reinhard-Heraeus-Ring“	
6.4.2 BAB A 45 und ST 3308	13
6.5 Grünordnungsplan (siehe Anlage)	
6.6 Einfriedung der Grundstücke	
6.7 Abstandsflächen	
6.8 Versorgung und Entsorgung	
6.8.1 Wasserversorgung	
6.8.1.1 Trinkwasser	
6.8.1.2 Brauchwasser	14
6.8.1.3 Löschwasser	
6.8.2 Abwasserbeseitigung	
6.8.3 Niederschlagswasser	
6.8.4 Energieversorgung	
6.8.5 Versorgungsleitungen	15
6.8.6 Abfallentsorgung	

6.9	Immissionsschutz	
6.9.1	Emissionsquellen außerhalb des Geltungsbereiches	
6.9.2	Emissionsquellen innerhalb des Geltungsbereiches	
6.10	Störfallschutz	18
6.10.1	Auswirkungen bestehender Störfallanlagen	
6.10.2	Auswirkungen eventueller künftiger Störfallanlagen	
6.10.3	Sicherheitsmanagement	20
6.11	Werbeanlagen	
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung		
7.1	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung: Bodenordnung	
7.2	Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse	21
7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
8. Umweltbericht (siehe Anlage)		
9. Statistische Werte		
9.1	Flächenbilanz	
10. Verfahren		
10.1	Aufstellungsbeschluss	
10.2	Billigungsbeschluss	
10.4	Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden	
10.5	Billigungs-, Änderungs- und Beteiligungsbeschluss	22
10.6	Beteiligung der betroffenen Behörden	
10.7	Öffentlichkeitsbeteiligung	
10.8	Billigungs-, Änderungs- und Beteiligungsbeschluss	
10.9	Erneute Beteiligung	
10.10	Satzungsbeschluss	
10.11	Bekanntmachung	

Anlagen

1. Umweltbericht (Landschaftsarchitekten Trölenberg+Vogt, 12.03.2018)
2. Begründung zum Grünordnungsplan (Landschaftsarchitekten Trölenberg+Vogt, 12.03.2018)
- 2 a Grünordnungsplan Bestand (Landschaftsarchitekten Trölenberg+Vogt, 12.03.2018)
- 2 b Grünordnungsplan Entwurf (Landschaftsarchitekten Trölenberg+Vogt, 12.03.2018)
- 3 a Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Erweiterungsbereich „GI Mittelweg rechts“ (Landschaftsarchitekten Trölenberg+ Vogt, 24.06.2011)
- 3 b Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Erweiterungsbereich „Industriegebietes südlich der Gemarkung Dettingen“ (GFN - Umweltplanung, 2011)
4. Gutachten zu den erweiterten umwelttechnischen Untersuchungen (Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 04.11.2016)
5. Gutachten Einzelfallbetrachtung im Sinne von § 50 BImSchG für den Heraeus-Standort in Kleinostheim auf Basis des KAS-18- Leitfadens (Ingenieurbüro für Anlagensicherheit, Explosionsschutz und Funktionale Sicherheit - ENOVAS, Darmstadt vom 30.01.2017)
6. Beurteilung der Abstands- und Entwicklungssituation für den Standort Kleinostheim im Sinne von § 50 BImSchG – Zonierungskonzept (Ingenieurbüro für Anlagensicherheit, Explosionsschutz und Funktionale Sicherheit - ENOVAS, Darmstadt vom 06.09.2017)
- 7 a Schallimmissionsprognose (Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 06.03.2017)
- 7 b Geräuschkontingentierung (Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 12.03.2018)
8. Lageplan Braunkohlegrubenfeld

Einleitung

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“ (§ 9 Abs.8 BauGB)

Der Wille der Gemeinde Kleinostheim für einen Teil ihrer Gemarkung eine bestimmte städtebauliche Ordnung festzulegen, konkretisiert sich in den Festlegungen des Bebauungsplanes.

Die Begründung soll – vor allem für den Bürger – eine Nachprüfung der von der Gemeinde vorgenommenen planerischen Abwägungen ermöglichen. Nutzungsrechte und Nutzungsbeschränkungen werden erläutert und begründet.

1. Ziele und Zwecke der Planung

Für einen Teilbereich des neuen Bebauungsplanes bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes werden der seit dem 13.11.1981 rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Mittelweg rechts“ in der Fassung vom 26.08.1982 und der seit dem 29.04.1983 rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet südlich der Gemarkungsgrenze Dettingen“ in der Fassung vom 15.11.2002 in ihren Geltungsbereichen überlagert. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes wird ortsansässigen Firmen die Möglichkeit gegeben standortzusammenhängend zu erweitern. Der Reinhard-Heraeus-Ring wird im Süden und in einem Teilbereich im Osten aufgelassen und die beiden Straßenabschnitte des Reinhard-Heraeus-Rings, die von Norden kommen mit einer Wendemöglichkeit versehen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kleinostheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 3. Änderung vom 24.11.2005 genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Aschaffenburg vom 24.04.2006, Nr. 50.1-6100-136.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 S.1 BauGB entwickelt. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Industriegebiet (GI) ausgewiesen, entsprechend weist auch der Bebauungsplan die vorgesehene Art der baulichen Nutzung auf.

Die im Flächennutzungsplan festgesetzte Randeingrünung zur Bundesautobahn A 45 wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls berücksichtigt.

2.2 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) 2132-1-I, i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl S. 375)
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
6. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
8. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230)
9. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. S. 3370)
11. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Heraeusring“ wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: auf Höhe des Grundstücks Flur-Nr. 8310/3 quert der Geltungsbereich den Reinhard-Heraeus-Ring Flur-Nr. 8624 und läuft entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 8310.

Im Osten: westliche Grenze des Grundstücks Flur-Nrn. 8310/8, die nördliche Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 8282/1 sowie den westlichen Grenzen der Grundstücke Flur-Nrn. 8406/1, 8407/1, 8271/1, 8413/1, 8419/1, 8420/3, 8254/1 und der westlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 8420/2.

Im Süden: nördliche Grenze der BAB A 45 Flur-Nr. 7991/16 beginnend im Osten beim Grundstück Flur-Nr. 8420/1 bis zum Grundstück Flur-Nr. 8619/4. Dann nach Nordwesten abknickend entlang der Grenzen des Grundstücks Flur-Nr. 8619/4 zurück zur Nordgrenze der A 45. Weiter daran entlang bis zur Südwestecke des Grundstücks Flur-Nr. 9048

Im Westen: westliche Grenze des Straßen- und Wegegrundstücks Flur-Nr. 10077 beginnend am südöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks Flur-Nr. 9048 nach Norden bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks Flur-Nr. 9076, dann nach ca. 8 m weiter in Richtung Norden, dort rechtwinklig das Straßengrundstück 10077 querend, von dort wird das Grundstück Flur-Nr. 8624/3 in einem Radius von ca. 22 m in Richtung Süden geschnitten bis zur nördlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 8624/8, diese entlang bis zum Grundstück Flur-Nr. 8624 und weiter bis auf Höhe der südlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 8310/3.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 8249/1, 8249/2, 8254/3, 8254/4, 8254/5, 8271, 8271/4, 8282, 8282/6, 8282/7, 8282/8, 8282/9, 8290, 8290/3, 8310, 8406, 8407, 8413, 8419, 8420, 8420/1, 8434/1, 8434/2, 8435/1, 8435/2, 8437/1, 8437/2, 8619, 8619/2, 8619/5, 8624/8, 8624/9, 8624/10, 8788, 8815 und 10114/6.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören teilweise folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 8624, 8624/3 und 10077.



Geltungsbereich Bebauungsplan "Industriegebiet Heraeusring"

3.1 Änderung des Geltungsbereiches bestehender B-Pläne

Durch den Bebauungsplan "Industriegebiet Heraeusring" werden Teilbereiche des Bebauungsplanes "Industriegebiet südlich der Gemarkungsgrenze Dettingen" vom 29.09.1982 in der Fassung vom 25.01.2002 und des Bebauungsplanes "Industriegebiet Mittelweg rechts" vom 13.11.1981, in der Fassung vom 26.08.1982 überdeckt.

Die überdeckten Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Industriegebiet Mittelweg rechts“ und „Industriegebiet südlich der Gemarkungsgrenze Dettingen“ werden wie folgt geändert.

Im Bebauungsplan „Industriegebiet Mittelweg rechts“ werden die Grundstücke Flur-Nrn. 8624/8, 8624/9, 8624/10, der Teilbereich des Grundstücks 8624 sowie in der Südwestecke des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Teilbereich des Grundstücks Flur-Nrn. 10077 durch den Bebauungsplan "Industriegebiet Heraeusring" überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Mittelweg rechts“ ist ca. 8,46 ha groß. Durch die Änderung des Geltungsbereichs verkleinert sich der Bebauungsplan um ca. 0,64 ha.

Im Bebauungsplan „Industriegebiet südlich der Gemarkungsgrenze Dettingen“ wird der Teilbereich des Grundstücks 8310 mit einer Fläche von ca. 5,44 ha und teilweise das Grundstück Flur-Nrn. 8624 (Reinhard-Heraeus-Ring) mit einer Fläche von ca. 955 m² überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet südlich der Gemarkungsgrenze Dettingen“ ist ca. 36,12 ha groß.

Mit Erlangen der Rechtsgültigkeit der Bebauungsplanaufstellung "Industriegebiet Heraeusring" werden in den überlagerten Teilbereichen der Bebauungspläne „Industriegebiet Mittelweg rechts“ und „Industriegebiet südlich der Gemarkungsgrenze Dettingen“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Industriegebiet Heraeusring" wirksam. Ansonsten bleiben die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne "Industriegebiet südlich der Gemarkungsgrenze Dettingen" und "Industriegebiet Mittelweg rechts" bestehen.



Rot umrandet, überplanter Bereich Bebauungsplan „Industriegebiet Mittelweg rechts“ ca. 0,64 ha



Rot umrandet, überplanter Bereich Bebauungsplan „Industriegebiet südlich der Gemarkungsgrenze Dettingen“ ca. 5,54 ha.

4. Daten des Plangebietes

4.1 Größe

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 14,99 ha.

4.2 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde, etwa 2,8 km Luftlinie vom Bahnhof und ca. 2,5 km Luftlinie vom Zentrum (Kirche) entfernt. Es schließt an bereits vorhandene gewerblich genutzte Bauflächen an.

Den Geltungsbereich des Planungsgebietes bilden im Norden die Grundstücksgrenze der Firma Heraeus Flur-Nr. 8310 und die nördliche Grenze des Reinhard-Heraeus-Rings im Süden, Flur-Nr. 8624/8. Im Westen wird das Gebiet durch den Reinhard-Heraeus-Ring und in Verlängerung durch den Mittelweg begrenzt. Im Osten bildet die Staatstraße 3308 und im Süden die Grundstücke bis zur Bundesautobahn A 45 die Grenze.

4.3 Beschaffenheit

4.3.1 Topografie / Boden

Das Gelände ist eben und fällt nach Westen leicht ab.

Der Boden besteht aus Auffüllmaterial ehemaliger Kiesausbeutungsflächen.

4.3.2 Flora und Fauna

Der Planungsbereich besteht im Norden aus den Stellplätzen der Firma Heraeus zwischen der St 3308 und dem Reinhard-Heraeus-Ring sowie dem Bereich südlich des Reinhard-Heraeus-Rings bis zur Autobahn aus unbebauten Grundstücken. Hierbei handelt es sich um verfüllte ehemalige Kiesabbauf Flächen.

Zwischen St 3308 im Osten und dem Reinhard-Heraeus-Ring im Westen ist das Gelände überwiegend nicht befestigt und wird durch ruderale Wiesenflächen gekennzeichnet. Im Osten wird der Bereich durch eine dichte Reihe Laubbäume begrenzt. Im Süden zwischen Birkenseeweg und der Auffahrt zur A 45 wachsen heimische Pionierhölzer und ein paar Bäume bzw. Baumgruppen. In diesem Bereich sind auch eine Sandfläche und ein kleines Feuchtgebiet vorhanden (siehe auch Begründung zum Grünordnungsplan).

Der Bereich südlich des Reinhard-Heraeus-Rings bis zur Autobahn besteht aus zwei Grundstücken. Im Osten eine Versorgungsfläche der RWE mit einem Versorgungsgebäude und Umspannwerk. Das Grundstück ist bis auf das Gebäude, die Konstruktion für das Umspannwerk und die Zufahrtswege nicht befestigt. Im nördlichen Teil, entlang der Einzäunung zur Straße und zu den Nachbargrundstücken, wachsen Gehölze, der südliche Teil zur Autobahn ist durch eine große Sand- und Erdaushublagerfläche gekennzeichnet.

In der Nordwestecke südlich des Reinhard-Heraeus-Rings befinden sich Lagerflächen. Das restliche Grundstück ist nicht befestigt und durch ruderale Wiesenflächen gekennzeichnet. Südlich des Umspannwerks der RWE befinden sich Erdablagerungsflächen der Baufirma Annelise Nees. Entlang des Birkenseeweges und an der südlichen Grundstücksgrenze zur Autobahn wachsen heimische Pionierhölzer und vereinzelt ein paar Bäume bzw. Baumgruppen (siehe auch Begründung zum Grünordnungsplan).

Aufgrund der überwiegenden gewerblichen Nutzung der nachbarlichen Umgebung und der Ausprägung der bisher ungenutzten Flächen sind lediglich im Süden des Geltungsbereiches, im Bereich westlich der Autobahnauffahrt, besondere faunistische Habitate vorhanden.

4.4 Augenblickliche Nutzung

4.4.1 Plangebiet

Der Bereich westlich der Staatsstraße 3308 wird als Stellplatzfläche der Firma Heraeus genutzt. Der Bereich südlich des Reinhard-Heraeus-Rings wird im Osten als Versorgungsfläche der RWE genutzt und als Erdablagerungsflächen der Baufirma Annelise Nees sowie im Westen als Lagerflächen. Große Teile des Planungsgebietes werden momentan nicht genutzt und liegen brach. Angrenzend, im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Mittelweg rechts“, befindet sich ein Betriebsbereich der Firma Heraeus im Sinne von § 3 Abs. 5 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) fällt und dessen Sicherheitsabstand weite Teile des Planungsgebietes betrifft. Durch den Einsatz von Chlorwasserstoff, Flusssäure und Flüssiggas/Propan entsteht ein Störfallpotential, dessen angemessener Sicherheitsabstand im Sinne von § 3 Abs. 5c BImSchG 500 m beträgt (siehe Störfallgutachten Ingenieurbüro ENOVAS). Der Sicherheitsabstand wird nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet.

4.4.2 Umgebung

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen und natürlichen Gegebenheiten bestehen in der Umgebung des Bebauungsplanes:

Im Norden und Nordosten: die Bebauungspläne „Industriegebiet südlich der Gemarkungsgrenze Dettingen“ und „Industriegebiet Mittelweg rechts“, die Industriegebiete ausweisen.

Im Osten: Die Staatsstraße 3308 mit anschließendem „Industriegebiet Nord“ und die Auffahrt zur A 45.

Im Süden: die Bundesautobahn A 45

Im Westen: landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen mit vereinzeltem Obstbaumbestand.

4.4.3 Leitungen

Von Nord nach Süd läuft die Leitungstrasse der 110 kV Freileitung Aschaffenburg – Alzenau der E.ON-Netz durch das Planungsgebiet. Die 110 kV Freileitung, Aschaffenburg – Dettingen, der RWE wurde zwischenzeitlich nördlich des Umspannwerkes abgebaut und durch ein Erdkabel, das von Süden kommend zur Versorgungsfläche der RWE läuft, ersetzt.

Bauvorhaben auf Grundstücken, die innerhalb der Baubeschränkungszone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger errichtet werden. Die Bauantragsunterlagen müssen deshalb dem Leitungsträger zur Stellungnahme vorgelegt werden. Alle geplanten Maßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone der Leitung bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers.

In unmittelbarer Leitungsnähe sollen keine emissionsträchtigen Anlagen errichtet werden, da Ruß und Staub bzw. andere aggressive Abgase erhebliche Auswirkungen auf die Betriebssicherheit der Freileitung bringen können.

Über das Planungsgebiet verläuft eine Richtfunktrasse, in deren Bereich bei einer Bauhöhe bis 250 m über dem Boden keine Störungen auftreten, (gem. Oberpostdirektion Nürnberg).

4.4.4 Grunddienstbarkeiten

(Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Da im Planungsbereich verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen inzwischen über private Flächen verlaufen, wie zum Beispiel:

- die Kanalleitungen im Reinhard-Heraeus-Ring,
- verschiedene Wasserleitungen
- sowie verschiedene Versorgungsleitungen der Leitungsträger Energie und Telekommunikation

werden diese Flächen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einen 4 m breiten Streifen (Achismaß je 2 m) gesichert.

Das 110 kV Hochspannungs-Erdkabel der Westnetz GmbH wird durch einen 5 m breiten Streifen (Achismaß je 2,50 m) über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

4.5 Augenblickliche Erschließung und Versorgung

4.5.1 Innerörtliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist über den „Reinhard-Heraeus-Ring“ voll erschlossen. Es wird über die Lindigstraße, die Staatsstraße 3308 und die Autobahn A 45 an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen. Darüber hinaus wird das Planungsgebiet über private interne Erschließungsflächen erschlossen.

4.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch Haltestellen an der Staatsstraße 3308 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung beträgt ca. 500 m.

4.5.3 Versorgung / Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Gemeinde Kleinostheim sichergestellt.

Die Abwasserversorgung wird über das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Kleinostheim sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Syna GmbH, Süwag, Karlstein gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch das Entsorgungssystem des Landkreises Aschaffenburg.

4.6 Immissionen und Emissionen

Nennenswerte Emissionen gehen vom Plangebiet derzeit durch die zum großen Teil ungenutzten Flächen nicht aus. Von den angrenzenden Industriegebietsflächen, der Bundesautobahn A 45 und der Staatstraße 3308 wirken Immissionen auf das Planungsgebiet ein.

4.7 Altlasten

Nach einer Untersuchung durch die Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 04.11.2016 (siehe Anlage 4) liegen sowohl in der Fläche zwischen Reinhard-Heraeus-Ring und St 3308 als auch in der Fläche südlich des Reinhard-Heraeus-Rings Richtung BAB A 45 Boden- bzw. Grundwasserbelastungen mit PAK, KW bzw. Barium, jeweils über den Stufen -1- Werten der einschlägigen Merkblätter der LAGA bzw. des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft vor. Im Bereich des geplanten Bebauungsplangebietes ist ein temporäres Grundwassermonitoring während und nach der Baumaßnahme durchzuführen. Näheres wird hierzu vom Landratsamt Aschaffenburg in seiner Funktion als Bodenschutzbehörde außerhalb des Bauleitplanverfahrens festgelegt.

4.8 Braunkohlegrubenfeld

Das Planungsvorhaben wird von einem auf Braunkohle verliehenen Grubenfeld überdeckt. Bei dieser Verleihung handelt es sich um Bergwerkseigentum gem. §§ 149 und 151 Bundesberggesetz (BBergG), dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Auf die Stellungnahme des Bergrechtsinhabers (GfV) vom 11.05.2017 wird hingewiesen.

5. Konzept der städtebaulichen Ordnung

5.1 Geplante Nutzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt in erster Linie den Zweck, ortsansässigen Firmen betriebsbedingte Erweiterungen zu ermöglichen und diese städtebaulich zu ordnen. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke wird durch zwei Wendehämmer im Südwesten und im Osten des unterbrochenen Reinhard-Heraeus-Rings gesichert. Die Stellplätze auf der Fläche zwischen Reinhard-Heraeus-Ring und der St 3308 werden reduziert, um die Fläche östlich davon als industrielle Erweiterungsfläche der Firma Heraeus zu nutzen.

Für eine bessere Ausnutzung der Fläche im Süden wird zusätzlich ein Flächenerwerb aus dem angrenzenden Grundstück der RWE angestrebt, sodass sich teilweise eine orthogonale Grenze zum Reinhard-Heraeus-Ring ergibt. Die dadurch möglichen Nutzungsergänzungen werden überwiegend gewerblich genutzt.

Die Fläche zwischen Birkenseeweg und Auffahrt zur A 45 soll als Grünfläche mit ihren besonderen faunistischen Habitaten erhalten bleiben.

Standortkonzept der Firma Heraeus

Der Technologiekonzern Heraeus mit Sitz in Hanau ist ein 1851 gegründetes und heute weltweit führendes Familienunternehmen und hat weltweit rund 12.500 Mitarbeitern in mehr als 100 Standorten in 38 Ländern.

Am Standort Kleinostheim ist Heraeus zurzeit mit den Tochterunternehmen Heraeus Sensor Technology GmbH, Heraeus Quarzglas GmbH & Co. KG und Heraeus Noblelight GmbH mit insgesamt ca. 450 Mitarbeitern vertreten.

Die Heraeus Sensor Technology GmbH stellt Temperatursensoren in Dünnschichttechnik unter anderem für den Einsatz in der Automobilindustrie, Haushaltsgeräte und Prozesstechnik her. Die Heraeus Quarzglas erzeugt am Standort hochreines Quarzglas für die Halbleiter- und Telekommunikationsindustrie sowie für Anwendungen in der optischen, chemischen und Lampenindustrie. Die Heraeus Noblelight gehört weltweit zu den Markt- und Technologieführern bei Speziallampen und Modulen im Wellenlängenbereich von Ultraviolett bis Infrarot für industrielle, wissenschaftliche und medizinische Anwendungen.

Heraeus plant im Rahmen der zukünftigen Ausrichtung des Konzerns, den Standort in Kleinostheim innerhalb des Firmenverbundes auszubauen. Die Erweiterung dient unter anderem der schrittweisen Konzentration von Produktion, Entwicklung und Verwaltung der deutschen Aktivitäten von Heraeus Noblelight. Darüber hinaus sollen die Fertigungen der Heraeus Quarzglas aus dem Rhein-Main-Gebiet in Kleinostheim zusammengeführt werden.

Neben der Erweiterung der bestehenden Aktivitäten soll auch die Möglichkeit zur Ansiedelung neuer Bereiche geschaffen werden. Die im aktuellen Besitz von Heraeus befindlichen Flächen erlauben allerdings keine dementsprechende zukünftige Standortentwicklung. Um diese Vorhaben zu realisieren, ist daher eine erhebliche Flächenerweiterung des Standortes in Kleinostheim erforderlich.

Ungeachtet der Veranlassung der Bauleitplanung durch das Vorhaben der Firma Heraeus soll der Bebauungsplan grundsätzlich auch für die Ansiedlung anderer Unternehmen offen sein.

5.2 Bebauung

Der vorhandene Bebauungsplan sieht eine abweichende offene Bauweise vor, bei der die Gebäude länger als 50 m sein können.

5.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird durch den Reinhard-Heraeus-Ring und die Lindigstraße an den örtlichen Verkehr und weiter über die St 3308 und die Bundesautobahn A 45 an den überregionalen Verkehr angeschlossen.

Die Erschließung innerhalb der Betriebsgelände wird entsprechend den Erfordernissen der jeweiligen Produktionsabläufe vorgenommen.

5.4 Grünflächen

Festgesetzt ist entlang der Staatsstraße 3308 ein Grünstreifen mit Pflanzgebot bzw. Pflanzerschutz innerhalb der Bauverbotszone (= 20 m). Innerhalb der Bauverbotszone entlang der Autobahn A 45 (= 40 m) ist ebenfalls ein Pflanzgebot bzw. Pflanzerschutz festgesetzt. Zur Abgrenzung des Industriegebietes im Norden ist ein 5 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Die baumbewachsene Fläche im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes bleibt erhalten und wird als Grünfläche festgelegt. Sie dient als Ausgleichsfläche für den Eingriff in die Natur und Landschaft (siehe auch beigefügte Grünordnungspläne und Begründungen zum Grünordnungsplan).

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als gegliedertes Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Für die Bauflächen werden Einschränkungen der baulichen Nutzung getroffen. Gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO werden die zulässigen Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zugelassen.

Die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal (§ 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO) werden ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden ebenfalls ausgeschlossen.

Durch die teilweise Einziehung des Reinhard-Heraeus-Rings ist das Anfahren von Tankstellen nur an den beiden Wendemöglichkeiten vorhanden. Um eine Beeinträchtigung der Betriebsabläufe von bestehenden und anzusiedelnden Unternehmen durch zusätzlichen öffentlichen Verkehr zu vermeiden, werden Tankstellen ausgeschlossen. Die städtebauliche Begründung für den Ausschluss von Wohnungen für Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist im Folgenden unter Punkt 6.10.1 erörtert.

6.1.1 Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Um eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen in Kleinostheim zu verhindern und die Funktionsfähigkeit der Innerortslagen zu sichern und darüber hinaus die Bauflächen für industrielle Betriebe freizuhalten, werden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§17 BauNVO)

Für das Industriegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) auf 9,0 festgesetzt. Die maximale Traufhöhe kann 20 m erreichen. Der Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist auf 113,00 m über Normal Null festgelegt.

Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe bis zu max. 20% für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile wird ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Planungsziel der Gemeinde ist es, den ortsansässigen Firmen eine standort-zusammenhängende Erweiterungsmöglichkeit zu bieten. Die Planung dient der Fortentwicklung des vorhandenen Industriegebietes und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Bauweise der industriellen Ansiedlung besteht aus großflächigen Industriewerkhallen mit einer möglichen Traufhöhe bis 20 m, wobei Geschosshöhe und -anzahl variieren können. Das Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ) in Industriegebieten ist nach BauNVO § 17 Abs. 1 auf 2,4 festgesetzt. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht unnötig zu reglementieren wird auf die Festlegung der Obergrenze der GFZ und der Anzahl der Geschosse verzichtet. Mit der Festsetzung einer Obergrenze für die Traufhöhe und für die Baumassenzahl ist das mögliche Bauvolumen der geplanten Gebäude städtebaulich vertretbar festgelegt. Eine mögliche Überschreitung der GFZ gemäß BauNVO § 17 Abs. 2 wird in Kauf genommen, da keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Arbeitsverhältnisse, die Umwelt und das Landschaftsbild zu erwarten sind.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die abweichende offene Bebauung (Gebäude über 50 m Länge) entspricht der Eigenart des Gebäudebestandes und der Umgebung. Die Festlegung von Baulinien ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, Baugrenzen sind ausreichend.

In der Teilfläche GI Süd gelegene, nicht überbaubare Industriegebietsflächen können bei baulich-technischer Notwendigkeit von der Baugrenzenfestsetzung befreit werden. Die Lage der Baugrenze berücksichtigt die zur Sicherung des vorhandenen Kanals und der Kabeltrassen festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Bei einer Überplanung der Flächen sind die Leitungsträger zu beteiligen und in die Planung mit einzubeziehen.

Im Planungsgebiet ist die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 5.000 m² festgesetzt.

6.4 Verkehr

Das Planungsgebiet wird durch den veränderten Reinhard-Heraeus-Ring und die Lindigstraße an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

6.4.1 Einziehung eines Teilstückes der Ortsstraße „Reinhard-Heraeus-Ring“ nach Art. 8 Abs. 5 i. V. m. Art. 6 Abs. 7 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)

Auf dem gewidmeten Straßenabschnitt der Ortsstraße "Reinhard-Heraeus-Ring" zwischen der Einmündung in die Straße "An der Pfingstweide" und der Einmündung in die "Lindigstraße" wird das Teilstück des Straßengrundstücks Flur-Nr. 8624 zwischen dem 37 m südlich des südwestlichen Grenzpunktes der Flur-Nr. 8310/3 gelegenen Grenzpunktes und der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 8624 mit der Flur-Nr. 8624/8, sowie die Teilfläche des Straßengrundstückes Flur-Nr. 8624/8 zwischen der eben beschriebenen gemein-

samen Grundstücksgrenze mit der Flur-Nr. 8624 und dem östlichen Grenzpunkt des südwestlichen Kurvenradiuses der Flur-Nr. 8624/8 auf eine Länge von 555 m eingezogen.

Die Einziehung wird zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Wendeschleifen wirksam.

Erläuterung:

Durch den Bebauungsplan soll eine Erweiterung der Flächen der Fa. Heraeus und ihre Einbindung in die Umgebung erfolgen. Zu diesem Zweck wird die Erschließung des Industriegebietes außerhalb der Erweiterungsflächen der Fa. Heraeus über Wendeschleifen sichergestellt. Ein Durchfahrtsverkehr in das Planungsgebiet aus Richtung Norden soll unterbunden werden, damit spätere Nutzungen in dem östlich und südlich gelegenen, derzeit noch unbeplanten Bereich nicht durch den Schwerlastverkehr der benachbarten GI-Gebiete belastet werden. Die Zufahrt zur Versorgungsfläche der RWE und zu den im Straßenbereich gelegenen Versorgungsleitungen werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

6.4.2 BAB A 45 und ST 3308

Auf die von der Bundesautobahn bzw. Staatsstraße auf das Industriegebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesautobahn bzw. der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

Beleuchtungsanlagen (der Hofräume etc.) müssen so installiert werden, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 45 ausgeschlossen ist.

Bauliche Anlagen und größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind in der 40 m Bauverbotszone der Bundesautobahn nicht zulässig.

6.5 Grünflächen und Grünordnung

Die Begründung des Grünordnungsplanes ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage 2 beigelegt.

6.6 Einfriedung der Grundstücke (Art. 81 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune mit Stahlrohrpfosten und der max. Höhe von 3,00 m auszuführen. Statt Maschendraht sind auch ähnliche Draht- oder Stahlgeflechte zulässig. Massive Mauern, Sockel und Betonpfosten dagegen sind unzulässig.

Zäune im Bereich der Leitungsschutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht) aufzustellen. Pfosten, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.

6.7 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Tiefe der Abstandsfläche wird gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO auf 0,2 H, mindestens jedoch 3 m, festgesetzt. Im Übrigen gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

6.8 Versorgung und Entsorgung

6.8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch einen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz sicherzustellen.

6.8.1.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser wird durch die Gemeinde Kleinostheim und den mit den Stadtwerken Aschaffenburg geschlossenen Wasserlieferungsvertrag sichergestellt.

6.8.1.2 Brauchwasser

Die Versorgung mit Brauchwasser wird durch die Gemeinde Kleinostheim sichergestellt. Die Brauchwasserzuleitung DN 100 zur Firma Heraeus wurde auf Basis eines Brauchwasserbedarfes zur Betreibung der Rückkühlanlagen auf 12,5 m³/h (= ca. 208 l/Minute bzw. ca. 3,5 l/s) ausgelegt. Damit kann die Brauchwasserzuleitung DN 100 nicht entscheidend zur Löschwasserbereitstellung beitragen, zumal einzelne anrechenbare Entnahmestellen mindestens 600 l/min über 2 Stunden bereitstellen müssen.

6.8.1.3 Löschwasser

Nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 beträgt der Löschwasserbedarf in einem Industriegebiet zwischen 96 und 192 m³/h - je nach der Gefahr der Brandausbreitung. Bereits ab einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung sind 192 m³/h zu gewährleisten. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung des geplanten „Industriegebiet Heraeusring“ werden 192 m³/h zugrunde gelegt.

Löschwasserdargebot:

In der hydraulischen Rohrnetzrechnung mit Sanierungsplanung aus dem Jahr 1996 wurden in dem zu untersuchenden Gebiet eine Löschwassermenge von $\geq 26,67$ l/s (96 m³/h) nachgewiesen.

Bei dem Löschwasserbedarf von 192 m³/h als Bemessungsgrundlage ist die Differenzmenge zu der vorhandenen, entnehmbaren Löschwassermenge aus dem Netz anderweitig sicher zu stellen.

Das Speichervolumen einer Löschwasserzisterne wird bestimmt von der Löschwasser-Differenzmenge, die über zwei Stunden vorhanden sein muss. Mit dem Löschwasserbehälter können Brandfälle im Umkreis von 300 m bekämpft werden, da mehr als 50% der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

6.8.2 Abwasserbeseitigung

Aufgrund der früheren Auskiesung und Wiederverfüllung des Planbereiches soll das Gebiet im Mischsystem entwässert und auf eine Versickerung des Oberflächenwassers verzichtet werden. Eine Vorflut zur Ableitung des Oberflächenwassers ist nicht vorhanden.

Die Mischwasserbehandlung des Abwassers aus dem „Industriegebiet West“ erfolgt über den Stauraumkanal KSR I. Die Entwässerung des Gebietes im Mischsystem wurde in der Planung für den Stauraumkanal KSR I des Abwasserverbandes Untermain berücksichtigt.

6.8.3 Niederschlagswasser

Da eine Versickerung von Oberflächenwasser wegen der Auffüllungen in weiten Teilen des Planbereiches ausscheidet, soll zumindest eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers zur Entlastung der Ortskanalisation erfolgen.

Deshalb ist im Rahmen des Bauantrages auf dem Baugrundstück ein privates Rückhaltevolumen (Betonbauwerk oder einfaches Erdbauwerk) nachzuweisen, welches bei einem zulässigen Drosselabfluss von max. 5,0 l/s pro 1.000 m² versiegelter Grundstücksfläche auf einen 5-jährigen Bemessungsregen ausgelegt werden muss, bevor ein Notüberlauf mit Anschluss an die Abwasseranlagen der Gemeinde Kleinostheim erfolgt.

Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A 45 zugeführt werden.

6.8.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas sind sichergestellt, sie müssen eventuell dem erhöhten Bedarf angepasst werden.

6.8.5 Versorgungsleitungen

Soweit Ver- und Entsorgungsleitungen über private Grundstücke führen, sind zur Sicherung Leitungsrechte im Bebauungsplan eingetragen.

Hinweis: Bei Bauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen ist vor Beginn der Arbeiten ein entsprechender Bestandsplan beim Leitungsträger (z. B. der Syna GmbH, geo.service@syna.de) anzufordern.

6.8.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung kann über das bestehende Entsorgungssystem des Landkreises Aschaffenburg problemlos erfolgen.

6.9 Immissionsschutz

6.9.1 Emissionsquellen außerhalb des Geltungsbereiches

Auf das Planungsgebiet wirkt der Verkehrslärm der südlich gelegenen BAB A45 und der Staatstraße 3308 im Osten ein. Die Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel vom 06.03.2017 ermittelte für das Planungsgebiet tagsüber Beurteilungspegel zwischen 59 und 75 dB(A) und nachts zwischen 53 und 70 dB(A). Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109:2018-01 im Planungsgebiet von den Lärmpegelbereichen III bis VI auszugehen (siehe Anlage Schallimmissionspegel Büro Wölfel).

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschimmissionen der angrenzenden bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete ein. Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. An den industriellen Nutzungen im Plangebiet selbst sind hierdurch keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Bei einer späteren Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz durch die DIN 4109:2018-01 zu beachten. Der bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen ist gemäß DIN 4109:2018-01 dann gewährleistet, wenn die in der DIN 4109:2018-01 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden. Für Straßenverkehrslärm ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“ aus dem für den Tag berechneten Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB zu ermitteln.

Die DIN 4109:2018-01 Schallschutz im Hochbau liegt während der allgemeinen Dienstzeiten im Rathaus Kleinostheim, Kardinal-Faulhaber-Straße 12, 63801 Kleinostheim, zur Einsicht aus.

6.9.2 Emissionsquellen innerhalb des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet wird als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

Von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine, den Verkehr auf der BAB A 45 und St 3308 beeinträchtigende Auswirkungen ausgehen (z. B. starke Rauchentwicklung, Ablenkungsgefahren und dergleichen).

Zur Sicherung des Immissionsschutzes der Umgebung durch planbedingten Anlagelärm werden für die einzelnen Bauflächen Emissionskontingente (L_{EK}) festgesetzt (Gliederung des Industriegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurden für die GI-Flächen im „Industriegebiet Heraeusring“ nach DIN 45691:2006-12, Anhang A zulässige richtungsabhängige Geräuschkontingente unter pauschaler Berücksichtigung der Vorbelastung so festgelegt, dass bei deren Ausschöpfung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die planbedingte Zusatzbelastung (Immissionen durch Geräuschkontingent für GI Heraeusring) an den maßgeblichen Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts um mindestens 6 dB unterschritten werden. Durch dieses Vorgehen ist sichergestellt, dass auch bei einer etwaigen Ausschöpfung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Vorbelastung (bereits bestehende Industrie- und Gewerbeflächen) die Immissionsrichtwerte durch die Zusatzbelastung nicht relevant weiter erhöht werden.

Die ermittelten Geräuschkontingente beziehen sich auf die nördlichen (GI Nord) und die südlichen (GI Süd) Industriegebiets-Teilflächen im Planungsgebiet.

Die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB an näherliegenden zu schützenden Nutzungen mit geringerem Schutzanspruch (z. B. GE- und GI-Gebiete) bzw. an weiter entfernt liegenden zu schützenden Nutzungen sind mit der Prüfung der im Bebauungsplan genannten zu schützenden Nutzungen hinreichend sicher abgedeckt.

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK, i, k}$ nach DIN 45691: 2006-12 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die verschiedenen Emissionskontingente $L_{EK, i, k}$ beziehen sich jeweils auf die in dem auf der Planurkunde abgedruckten „Lageplan mit den schutzwürdigen Gebieten zur Geräuschkontingentierung“ verzeichneten Baugebiete k von 1 – 10 (schutzwürdige Gebiete siehe Geräuschkontingentierung, Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Seite A2).

Emissionskontingent tagsüber und nachts in dB(A)

Gebiet k	Teilfläche i			
	GI Nord		GI Süd	
	L_{EK} tagsüber	L_{EK} nachts	L_{EK} tagsüber	L_{EK} nachts
Gebiet 1	67	67	70	70
Gebiet 2	72	57	75	60
Gebiet 3	73	58	76	61
Gebiet 4	77	62	80	65
Gebiet 5	75	60	78	63
Gebiet 6	71	56	74	59
Gebiete 7	69	54	72	57
Gebiet 8	65	50	68	53
Gebiet 9	71	56	74	59
Gebiet 10	65	50	68	53

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691:2006-12).

Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

(siehe Anlage 7b, Geräuschkontingentierung, Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Hönchberg).

Planerische Absicht der Gemeinde

Heraeus plant im Rahmen der zukünftigen Ausrichtung des Konzerns, den Standort in Kleinostheim innerhalb des Firmenverbundes auszubauen. Die Erweiterung dient unter anderem der schrittweisen Konzentration von Produktion, Entwicklung und Verwaltung der deutschen Aktivitäten von Heraeus Noblelight. Darüber hinaus sollen die Fertigungen der Heraeus Quarzglas aus dem Rhein-Main-Gebiet in Kleinostheim zusammengeführt werden.

Neben der Erweiterung der bestehenden Aktivitäten soll auch die Möglichkeit zur Ansiedelung neuer Bereiche geschaffen werden. Die im aktuellen Besitz von Heraeus befindlichen Flächen erlauben allerdings keine dementsprechende zukünftige Standortentwicklung. Um diese Vorhaben zu realisieren, ist daher eine erhebliche Flächenerweiterung des Standortes in Kleinostheim erforderlich.

Die Gemeinde Kleinostheim möchte durch die Bauleitplanung die Entwicklungs- und Erweiterungspläne unterstützen.

Planungsziel ist es daher, den vorhandenen, uneingeschränkten Industriegebieten die benötigten Erweiterungsflächen (dem Heraeus Konzern in Kleinostheim) in räumlicher Zuordnung zu ermöglichen und damit betriebliche Abläufe und Erweiterungen zu gewährleisten und Arbeitsplätze am Standort zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Alle verfügbaren Industrieflächen im Flächennutzungsplan befinden sich in den sogenannten „Industriegebieten WEST und NORD“ und somit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Heraeusring“.

Nur hier ist eine weitere Entwicklung für industrielle Nutzungen möglich. Die am Standort „Gewerbegebiet MITTE“ (Heubrach) und „Gewerbegebiet SÜD“ (nördlich der Mainparkstraße) vorhandenen Industriebetriebe haben sich aus den 1960er Jahre heraus entwickelt und belegen im „Gewerbegebiet SÜD“ die vorhandene Industriefläche bzw. sind im Rahmen künftiger Baulandplanung am Ortsrand nicht als uneingeschränktes Industriegebiet darstellbar.

Nur durch das gewählte Verfahren der Geräuschkontingentierung können die schützenswerten Gebiete mit unterschiedlichen Schutzansprüchen in der umgebenden Nachbarschaft gewährleistet werden.

Rechtsgrundlage für die Lärmkontingentierung ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V. m. Satz 2 BauNVO. Eine Gliederung des Baugebiets erfolgt anhand unterschiedlicher Lärmkontingente für die im Lärmgutachten so benannten Teilflächen „GI Süd“ und „GI Nord“. Aufgrund der Lage zu den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen kann im Planbereich keine Fläche ausgewiesen werden, die keiner Emissionsbeschränkung unterliegt. Es ist daher die gebietsübergreifende Gliederung über mehrere Industriegebiete anzuwenden.

In den sogenannten „Industriegebieten WEST und NORD“ liegen neben den Flächen im neu aufzustellenden Bebauungsplan „Industriegebiet Heraeusring“ folgende Industriegebiete, die keine planungsrechtlichen Einschränkungen der Nutzungsart aufweisen und in deren rechtskräftigen Bebauungsplänen keine immissionsschutzrechtlichen Vorgaben bzw. Festsetzungen vorhanden sind.

Fläche 1: In der unmittelbaren Nachbarschaft das „Industriegebiet südlich der Gemarkungsgrenze Dettingen“ von 2002 mit seiner Teilfläche von ca. 13.500 m², die landwirtschaftlich genutzt ist.

Fläche 2: Im selben Baugebiet sind nordwestlich zwei unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von ca. 9.850 m² für eine weitere Bebauung vorhanden.

Fläche 3: Auf der nördlich gelegenen Fläche des Änderungsbereiches des ehemaligen Natogeländes (ca. 4,96 ha) im vorgenannten Bebauungsplan sind ca. 16.000 m² für eine weitere Bebauung vorhanden.

Fläche 4: Im östlich gelegenen Bebauungsplangebiet „Industriegebiet Nord“ sind nur immissionsrechtliche Hinweise/Vorgaben zu den Entwicklungen des Verkehrslärms durch die vorhandene Bundesbahnlinie Frankfurt (Main) Süd - Aschaffenburg Hbf., der Bundesautobahn A 45 und zur Staatstraße 3308 getroffen. Ansonsten sind keine planungsrechtlichen Einschränkungen im Bereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ vorhanden.

Fläche 5: Im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Industriegebiet Mittelweg rechts“ sind keine immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen vorhanden. Hier sind die Flächen bereits vollständig bebaut.

Für diese Flächen sind nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde auch keine Emissionskontingentierungen vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Argumente und bei Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist die Gemeinde zum Ergebnis gekommen, das gewählte Verfahren für die vorliegende städtebauliche Situation als angemessen zu bewerten, da den privaten Belangen und Ansprüchen hinsichtlich des Lärmschutzes Rechnung getragen wird. Somit ist die planungsrechtliche Festsetzung zur Lärmkontingentierung für das „Industriegebiet Heraeusring“ angemessen und geeignet, den bestehenden Planungskonflikt zu lösen.

6.10 Störfallschutz

Anlagen, die als Betriebsbereich oder als Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5 a BImSchG zu qualifizieren sind („Störfallanlagen“), können gemäß § 50 BImSchG die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes erfordern, um Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie soweit wie möglich zu vermeiden. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG ist eine Abwägungsdirektive. Es ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans in zweifacher Hinsicht zu berücksichtigen, nämlich einerseits im Hinblick auf die Auswirkungen bestandsgeschützter Störfallanlagen im unmittelbar angrenzenden Industriegebiet, zum anderen im Hinblick auf die Auswirkungen von in Zukunft möglicherweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Heraeus-Ring“ anzusiedelnden Störfallanlagen.

6.10.1 Auswirkungen bestehender Störfallanlagen

Auf dem unmittelbar nordwestlich angrenzenden Industriegebiet mit dem Werksgelände von Heraeus werden bereits heute verfahrenstechnische Anlagen bzw. Lageranlagen betrieben, welche Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden und die bestandsgeschützt sind. Diese Betriebsbereiche fallen somit in den Anwendungsbereich der Störfallverordnung (12. BImSchV). Gefährliche Leitstoffe für die Betriebsbereiche sind Chlorwasserstoff, Flusssäure (maximal 75 %ig) und Flüssiggas/Propan.

Zur Bewertung dieser Bestandsanlagen wurde am 30.01.2017 durch das ENOVAS Ingenieurbüro für Anlagentechnik, Explosionsschutz und funktionale Sicherheit eine Einzelfallbetrachtung i. S. v. § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie auf der Basis des KAS-18-Leitfadens durchgeführt. Darin wird festgestellt, dass als einziges schutzbedürftiges Gebiet gem. § 50 BImSchG ein Teilabschnitt der BAB 45 im Einwirkungsbereich der Anlagen liegt. Im Ergebnis wird dies jedoch auch im Hinblick auf einen „Dennoch“-Störfall als mit § 50 BImSchG vereinbar angesehen. Das Gutachten vom 30.01.2017 ist Bestandteil der Planaufstellungsunterlagen (Anlage 5)

Im Bebauungsplan ist der sich aus den Bestandsanlagen der Firma Heraeus ergebende Sicherheitsabstand nachrichtlich dargestellt. Innerhalb des Plangebietes sollen im Hinblick auf diesen störfallrechtlichen Sicherheitsabstand schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des § 50 S. 1 BImSchG nicht zugelassen werden. Dies wird dadurch sichergestellt, dass durch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung solche nach § 9 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 ff. BauNVO ausgeschlossen werden, bei denen, etwa durch größeren Publikumsverkehr, eine Schutzbedürftigkeit im Sinne des § 50 S. 1 BImSchG angenommen werden muss. Soweit im Einzelfall trotz dieser Nutzungsausschlüsse eine schutzbedürftige Nutzung beantragt werden sollte, etwa ein öffentlicher Betrieb mit größerem Publikumsverkehr, müsste die Genehmigungsfähigkeit dieser Nutzung im Einzelfall auf der Grundlage des § 15 Abs. 1 BauNVO geprüft und der Antrag ggf. abgelehnt werden. Durch dieses Zusammenspiel der generellen Nutzungsausschlüsse (s. o. Ziffer 6.1 der Begründung) und der darüber hinausgehenden Möglichkeit der Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebotes wird im Ergebnis sichergestellt, dass im Plangebiet, insbesondere innerhalb des bestehenden und gekennzeichneten Sicherheitsabstandes zu den vorhandenen Störfallanlagen, keine weiteren schutzbedürftigen Nutzungen etabliert werden.

6.10.2 Auswirkungen eventuellen künftiger Störfallanlagen

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet künftig Störfallanlagen errichtet und betrieben werden sollen. Deren Art, insbesondere ihr spezifisches Störfallpotential, und ihre Lokalisierung im Plangebiet sowie der Zeitpunkt ihrer eventuellen Errichtung sind zum heutigen Zeitpunkt jedoch noch nicht bekannt. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich damit im Sinne des KAS-18-Leitfadens (Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG) um eine „Planung ohne Detailkenntnisse“. Zentrales Planungsziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist es jedoch, insbesondere der Fa. Heraeus Erweiterungsmöglichkeiten ihres Betriebsstandortes zu sichern.

Im Hinblick auf dieses zentrale Planungsziel und die Tatsache, dass der größte Teil des Plangebietes sowie ein Abschnitt der angrenzenden BAB 45 als schutzbedürftige Nutzung bereits heute innerhalb des störfallrechtlichen Sicherheitsabstandes bestandsgeschützter Anlagen der Fa. Heraeus, liegen insoweit also eine Gemengelage vorliegt, erscheint es aus Sicht des Plangebers nicht angemessen, die Ansiedlung von Störfallanlagen im Plangebiet gänzlich auszuschließen. In Ermangelung von Detailkenntnissen künftiger Störfallnutzungen im Plangebiet ist es ebenso wenig sachgerecht, differenzierte Nutzungsfestsetzungen für Störfallanlagen in Gestalt einer Gliederung des Plangebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO vorzunehmen.

Das ENOVAS Ingenieurbüro für Anlagensicherheit, Explosionsschutz und funktionale Sicherheit hat jedoch eine gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der Abstands- und Entwicklungssituation für den Standort Kleinostheim i.S.v. § 50 BImSchG einschließlich eines Zonierungskonzeptes erarbeitet, welches ebenfalls zum Gegenstand der Planaufstellungsunterlagen gemacht wird (Anlage 6). Danach ist festzustellen, dass sich das Plangebiet aufgrund der Bestandssituation mit den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (BAB 45 und Staatsstraße 3308) primär für die Errichtung von Betrieben / Anlagen mit gefährlichen Stoffen eignet, für welche Achtungsabstände bzw. angemessene Sicherheitsabstände i. S. d. § 50 BImSchG kleiner als 100 m erforderlich sind. Das Zonierungskonzept sieht vor, dass in einem bestimmten Bereich des Plangebietes mit einem Abstand von 200 m zur schutzbedürftigen Nutzungen Störfallanlagen der Abstandsklasse I ohne Einzelnachweis möglich sind, während die Errichtung von Störfallanlagen mit Stoffen der Abstandsklassen II, III oder IV nur auf der Grundlage einer Einzelbetrachtung mit Nachweis der Vereinbarkeit i.S.v. § 50 BImSchG möglich sind. In einer weiteren Zone mit einem Abstand von 100 m zur schutzbedürftigen Nutzungen sind ebenfalls Störfallanlagen mit gefährlichen Stoffen der Abstandsklasse I ohne Einzelnachweis möglich, soweit es sich nicht um Anlagen für verflüssigte, entzündbare Gase und entzündbare und/oder toxische AK I-Flüssigkeiten mit sicherheitsrelevantem Stoffinventar gem. KAS-1B (Kommission für Anlagensicherheit: Bericht „Richtwerte für sicherheitsrelevante Anlagenteile (SRA) und sicherheitsrelevante Teile eines Betriebsbereiches (SRB)“ basierend auf der Seveso-III-Richtlinie) handelt. Anlagen mit Stoffen der Abstandsklassen II bis IV sind ebenfalls nur auf der Grundlage einer Einzelfallbetrachtung möglich. In einer weiteren Zone mit 50 m Abstand zur schutzbedürftigen Nutzungen können Störfallanlagen ohne Einzelnachweis zugelassen werden, sofern gefährliche Feststoffe oder gefährliche Gase/Flüssigkeiten ohne toxisches Gefahrenpotenzial und Brand-/ Explosionspotenzial eingesetzt werden. Störfallanlagen mit Stoffen der Abstandsklassen II bis IV erfordern wiederum einer Einzelfallbetrachtung. Gleiches gilt schließlich in einer Zone mit 5 m Abstand zur schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich Störfallanlagen mit Stoffen der Abstandsklassen I bis IV.

Aus den oben genannten Gründen (Planung ohne Detailkenntnisse, Erweiterungsmöglichkeiten für die Firma Heraeus als zentrales Planungsziel, bestehende Gemengelage) sowie aufgrund der Tatsache, dass eine derart differenzierte Festsetzung, wie sie das Zonierungskonzept beinhaltet, auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO auch unter Bestimmtheitsgesichtspunkten rechtlich zweifelhaft ist, wird auf eine Gliederungsfestsetzung in diesem Bebauungsplan verzichtet. Dies ist aus Sicht des Plangebers in der Abwägung des potentiellen Störfallrisikos künftiger Anlagen im Plangebiet einerseits und dem Grad der Schutzbedürftigkeit der im Einwirkungsbereich der Anlagen befindlichen Hauptverkehrswege andererseits sowie angesichts der bereits heute bestehenden Gemengelage vertretbar. Das Zonierungskonzept des Ingenieurbüros ENOVAS zeigt überdies, dass ggf. Feinsteuerungen auf der Ebene der Vorhabenzulassung möglich sind. Auf der Grundlage der §§ 4, 5 BImSchG und der Störfallverordnung bzw. § 15 Abs. 1 BauNVO können die zuständigen Genehmigungsbehörden bei dem Vollzug dieses Bebauungsplans künftig das beigefügte Zonierungskonzept bei ihrer Entscheidung über Genehmigungsanträge über eventuelle Störfallanlagen heranziehen.

Hinzu kommt, dass nach den Angaben der Firma Heraeus auch die neuen Anlagen im Plangebiet in das bestehende und nachfolgend beschriebene Sicherheitsmanagementsystem am Standort Kleinostheim integriert werden, auf das im Folgenden näher eingegangen wird.

6.10.3 Sicherheitsmanagement

Auf dem bestehenden Werksgelände der Firma Heraeus im angrenzenden Industriegebiet, Bbauungsplan „Industriegebiet Mittelweg rechts“ werden bereits Anlagen betrieben, welche unter die Anforderungen der StörfallVO fallen. Der Standort ist als Betriebsbereich der oberen Klasse gem. 12. BImSchV eingestuft. Dementsprechend hat Heraeus einen Sicherheitsbericht gem. § 9 der 12. BImSchV erstellt und darin das Konzept zur Verhinderung von Störfällen integriert. Dies beinhaltet u.a. auch die Beschreibung zur Verhinderung von Betriebsstörungen und Störfällen sowie die Beschreibung von Schutz- und Notfallmaßnahmen zur Begrenzung von Störfällen.

Als Information der Öffentlichkeit gemäß § 11 der Störfallverordnung ist eine Informationsschrift vorhanden und wird regelmäßig ergänzt und aktuell gehalten. Diese steht der Öffentlichkeit permanent zur Verfügung.

So wird z.B. bei Gefahren, die vom Anlagenpersonal nicht mehr beherrscht werden können, zunächst die freiwillige Feuerwehr Kleinostheim alarmiert, die den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für das Plangebiet gewährleistet. Zudem verfügt die Firma Heraeus am Standort Kleinostheim über eine Betriebsfeuerwehr mit nebenberuflich tätigen Einsatzkräften und einem Tanklöschfahrzeug, die die Feuerwehr Kleinostheim unterstützt.

Die Kreisbrandinspektion des Landkreises Aschaffenburg bestätigt in ihrem Schreiben vom 23.11.2016 bezüglich der Aufstellung des Bbauungsplans „Industriegebiet Heraeusring“, das bei der bauleitplanerischen Überlegung bezüglich des Brandschutzes beim Entwurf des Bbauungsplans keine Bedenken bestehen. Die im Schreiben benannten organisatorischen und technischen Maßnahmen wurden im Bbauungsplan berücksichtigt.

Ein weiterer Schutz zur Begrenzung der Auswirkungen ist das Bereithalten einer Sanitätsstelle für Erste-Hilfe-Leistungen und zur arbeitsmedizinischen Versorgung der Beschäftigten auf dem Werksgelände.

6.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die den Verkehr auf der BAB A 45 und der St 3308 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird hingewiesen.

Nach § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG sind Werbeanlagen in der Bauverbotszone der Staatsstraße 3308 bzw. der Bundesautobahn A 45 (20 m/40 m) unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der jeweiligen Baubeschränkungszone (40 m/100 m) bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. Sie sind unter folgenden einschränkenden Bestimmungen zulässig.

- Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein.
- Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Dies bedeutet insbesondere: nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur unterschweligen Wahrnehmung geeignet.
- Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung: Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bbauungsplanes ist kein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich.

7.2 Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

Negative Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse im Planungsgebiet sind nicht zu erwarten. Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich.

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Neben den privaten Interessen, den vorhandenen Grund und Boden baulich zu nutzen, dient die Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedenen öffentlichen Interessen. Hier ist es die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für die Deckung des dringenden Erweiterungsbedarfs, die mittels der angebotenen Baustruktur einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erlaubt.

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB zu beachten. Danach sind Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, soweit sie nicht vermeidbar sind, auszugleichen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in den Anlagen 2, 2a und 2b Grünordnungsplan (GOP) und den Anlagen 3 und 3a spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) behandelt.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und als Anlage 1 beigelegt.

9. Statistische Werte

9.1 Flächenbilanz

	ca. m ²	%
Bruttobauland (= gesamtes Planungsgebiet)	149.868	100,00
abzüglich:		
- öffentliche Verkehrsflächen	2.350	1,57
- Versorgungsfläche (RWE)	4.278	2,85
- Grünflächen	43.505	29,03
<hr/>		
ergibt		
= Nettobauland	99.735	66,54

10. Verfahren

10.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Kleinostheim hat in der Sitzung vom 19.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

10.2 Billigungs- und Beteiligungsbeschluss

Der Gemeinderat Kleinostheim hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2016 in seiner Sitzung am 19.07.2016 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

10.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2016 hat in der Zeit vom 27.02.2017 bis 27.03.2017 stattgefunden.

10.4 Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2016 hat in der Zeit vom 27.10.2016 bis 30.11.2016 stattgefunden.

10.5 Änderungs-, Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss

Der Gemeinderat Kleinostheim hat die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung abgewogen und den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2017 in seiner Sitzung am 04.05.2017 gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

10.6. Beteiligung der betroffenen Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2017 bis 22.06.2017 beteiligt.

10.7 Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2017 bis 22.06.2017 öffentlich ausgelegt.

10.8 Änderungs-, Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss

Der Gemeinderat Kleinostheim hat die Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit abgewogen und den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 in seiner Sitzung am 22.03.2018 gebilligt und erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

10.9 erneute Beteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 18.05.2018 erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden beteiligt.

10.10 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Kleinostheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.06.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

10.11 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kleinostheim, den
GEMEINDE KLEINOSTHEIM

.....
Dennis Neßwald
Erster Bürgermeister

Kleinostheim, den 28.05.2018

BÜRO GEBHARDT
Architektur und Städtebau
Prof. Dr.-Ing. Rolf Gebhardt
Aschauerbühlener Straße 70
69801 KLEINOSTHEIM
Telefon: 09927/9831 Fax: 5932
E-Mail: buero-gebhardt@t-online.de
.....
Prof. Rolf Gebhardt
Entwurfsverfasser