

# **GEMEINDE KLEINOSTHEIM**

Zusammenfassende Erklärung  
zum  
Bebauungs- mit Grünordnungsplan

**„Industriegebiet Heraeusring“**

**20. Juni 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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Einleitung .....	3
2. Umweltbelange.....	3
2.1 Ziele des Bauleitplanes .....	3
2.2 Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan.....	3
2.3 Kurzbeschreibung des Vorhabens .....	3
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	4
2.5 Erwartete Entwicklung ohne Planumsetzung.....	4
2.6 Fazit.....	4
3. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange Behandlung im Gemeinderat am 26.01.2016 und 04.05.2017.....	4
3.1.1 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 27.10.2016 bis 30.11.2016 und deren Beschlüsse .....	5
3.1.2 Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.02.2017 bis 27.03.2017 und deren Beschlüsse.....	14
3.1.3 Weitere Beschlüsse am 04.05.2017.....	14
3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, Behandlung im Gemeinderat am 28.09.2017 und 22.03.2018.....	16
3.2.1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vom 11.05.2017 bis 22.06.2017 und deren Beschlüsse.....	17
<u>Exkurs Empfehlung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses .....</u>	<u>24</u>
<u>Planerische Absicht der Gemeinde.....</u>	<u>26</u>
3.2.2 Weitere Beratung und Beschlüsse am 22.03.2018 .....	27
3.3 Erneute Auslegung. Behandlung im Gemeinderat am 14.06.2018.....	29
3.3.1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vom 09.04.2018 bis 18.05.2018 und deren Beschlüsse.....	29
3.3.2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vom 09.04.2018 bis 18.05.2018 .....	31
4 Satzungsbeschluss am 14.06.2018 .....	32

## **1. Einleitung**

Der Gemeinderat Kleinostheim hat in der Sitzung vom 28.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Zusammenfassend soll dargestellt werden, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde (§ 10a BauGB).

## **2. Umweltbelange**

### **2.1 Ziele des Bauleitplanes**

Die Gemeinde Kleinostheim nutzt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Heraeusring“ die Möglichkeit, in der Nachbarschaft bereits bestehender Industriegebiete, standortzusammenhängende Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Firmen zu schaffen. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Heraeusring“ bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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. Mit Erlangen der Rechtsgültigkeit der Bebauungsplanaufstellung werden in den überlagerten Teilbereichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Industriegebiet Heraeusring" wirksam.

### **2.2 Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Industriegebiete ausgewiesen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Begründung Grünordnungsplan erläutert und bilanziert. Die Eingriffe werden innerhalb des Planungsgebietes durch CEF-Maßnahmen sowie Festsetzungen zur Grünordnung ausgeglichen.

### **2.3 Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt in erster Linie den Zweck, ortsansässigen Firmen betriebsbedingte Erweiterungen zu ermöglichen und diese städtebaulich zu ordnen. Dafür wird ein Teil des Straßengrundstücks Reinhard-Heraeus-Ring eingezogen. 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 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen. Die Fläche zwischen Birkenseeweg und Auffahrt zur A 45 soll als Grünfläche mit ihren besonderen faunistischen Habitaten erhalten bleiben. Als Ausgleich für die Eingriffe sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) festgelegt.

Südlich der festgesetzten Versorgungsfläche auf Flur-Nr. 8619/2 soll eine Fläche, die aktuell als Deponie für Bodenaushub verwendet wird, in artenreiches Extensivgrünland umgewandelt werden. Als weitere Ausgleichsfläche wird ein ca. 20-30 m breiter Streifen am südlichen und südöstlichen Rand des Baugebietes festgesetzt. Durch Pflanzung

heimischer Bäumen und Sträucher wird ein Gehölzstreifen zur Eingrünung des Baugebietes entwickelt.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen der Firma Heraeus eine standortzusammenhängende Erweiterungsmöglichkeit bieten soll und die Erschließung durch den Reinhard-Heraeus-Ring sichergestellt ist, stellt die Erweiterung Richtung Süden und Osten eine sinnvolle Planung dar. Zusätzlich ist das Gebiet im Flächennutzungsplan als GI ausgewiesen, wird zum Teil auch schon als solches genutzt. Eine gute Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz durch den östlich gelegenen A 45-Anschluss ist gegeben. Standortalternativen wurden daher nicht betrachtet.

## **2.5 Erwartete Entwicklung ohne Planumsetzung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche im bestehenden Bebauungsplan „Industriegebiet südlich der Gemarkungsgrenze Dettingen“ irgendwann bebaut. Das unbebaute Areal des ehemaligen Birkensees ebenso wie das des Hüttensees, mit dem Charakter einer ruderalen Brachfläche mit Hochstauden, würde weiter verbuschen. Die restlichen unbebauten Flächen im Süden würden weiterhin als Lagerflächen genutzt. Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Industriegebiet im Norden ist das letzte Industriegebiet der Gemeinde. Aus wirtschaftlichen Druck würde es auf lange Sicht wahrscheinlich erschlossen werden.

## **2.6 Fazit**

Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes manifestieren sich vor allem an den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild. Die Auswirkungen sind im Allgemeinen aufgrund von Vorbelastungen und Festsetzungen zur Vermeidung gering bis mittel.

Am stärksten betroffen sind die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund der Versiegelung sowie das Schutzgut Arten und Lebensräume, da die heterogen ausgeformten Brachflächen durch die geplante Bebauung vollständig verloren gehen. Bezüglich des Bodens sowie der Versickerung bestehen jedoch Vorbelastungen, da sich die Fläche größtenteils über ehemalige, wieder aufgefüllte Kiesgruben erstreckt.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild, die Erholungseignung und das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen gering. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen. Durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes können die Eingriffe kompensiert werden.

## **3. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange Behandlung im Gemeinderat am 26.01.2016 und 04.05.2017**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der Planfassung vom 19.07.2016 fand in der Zeit vom 27.02.2017 bis 27.03.2017 statt Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Planfassung und Begründung vom 19.07.2016 in der Zeit vom 27.10.2016 bis einschließlich 30.11.2016.

Im Gemeinderat Kleinostheim am 26.01.2017 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange beraten, abgewogen und ggf. Änderungen beschlossen.

### **3.1.1 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 27.10.2016 bis 30.11.2016 und deren Beschlüsse**

Folgende Behörden gaben keine Äußerung ab bzw. hatten zur Planung keine Einwände, Bedenken oder Anregungen, waren von der Planung nicht betroffen oder haben nicht geantwortet:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH
2. Gemeinde Mainaschaff
3. Gemeinde Mainhausen
4. Handwerkskammer für Unterfranken
5. IHK Aschaffenburg
6. Landratsamt Aschaffenburg – Gesundheitsamt
7. Regierung v. Mittelfranken – Luftamt Nordbayern–
8. Gemeinde Karlstein a. Main

#### **Beschluss-Nr. 9**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis.

**Zustimmung: 18    Ablehnung: 0**

Von folgenden Behörden gingen Hinweise, Anregungen oder Einwände. Die Stellungnahmen wurden wie folgt behandelt und beschlossen.

#### **Stellungnahme**

##### **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg (ADBV)**

Schreiben vom 23.11.2016    AZ: VM2323\_575\_1

Das Kartenmaterial entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 23.11.2016. In der Beschreibung des Geltungsbereichs in der Begründung ist ein Zahlendreher, statt 8431/1 muss es richtig **8413/1** heißen.

Für eine zügige Bearbeitung eines Umlegungsverfahrens ist eine frühzeitige Vergabe der neuen Straßen- und Hausnummernbezeichnungen von Vorteil.

#### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Flurnummer in der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert, der Aufstellungsbeschluss angepasst.

**Zustimmung: 18    Ablehnung: 0**

#### **Beschluss-Nr. 11**

Es wird beschlossen, dem Beschluss-Nr. 102 des Gemeinderates Kleinostheim vom 28.07.2016 wie folgt zu korrigieren:

Im dritten Absatz wird die Flur-Nr. „8431/1“ durch die Flur-Nr. „**8413/1**“ ersetzt.

**Zustimmung: 18    Ablehnung: 0**

#### **Stellungnahme**

##### **Autobahndirektion Nordbayern**

Schreiben vom 21.11.2016    AZ: W5201-4622/A45

Keine Einwände, wenn folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise, die zum Teil schon in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurden, beachtet werden:

- Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie das Errichten von Hochbauten nur außerhalb 40 m Bauverbotszone.
- Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer nicht ablenken und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Hier genügt eine abstrakte Gefährdung. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
- Beleuchtungsanlagen blendfrei zur BAB A 45 und der Anschlussstelle errichten.

- Ansprüche gegen Straßenbaulastträger aus Lärm- und sonstigen Emissionen können nicht geltend gemacht werden.
- Aus dem Planungsgebiet dürfen keine Emissionen entstehen, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 45 und der Anschlussstelle beeinträchtigen können.
- Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A 45 zugeführt werden

Mitteilung der Daten für eine Lärmschutzberechnung

#### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Entwässerungsmaßnahmen (Entwässerungsgraben) innerhalb der 40 m Bauverbotszone entlang der Autobahn A 45 werden im Rahmen eines Gesamtentwässerungskonzeptes geklärt. Auflagen, Bedingungen und Hinweise werden, sofern noch nicht geschehen, in die Legende und Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

**Zustimmung: 18     Ablehnung: 0**

#### **Stellungnahme**

##### **Bayernwerk AG**

Schreiben vom 15.11.2016    AZ: BAG-DNLL / KS ID 18382

Die Baubeschränkungszone der 110-kV-Freileitung AB – ALZ, Ltg. Nr. Ü21.0, Mast 35-38 ist im eingereichten Lageplan dargestellt. Für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungen besteht jedoch keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich auf die tatsächliche Leitungsachse.

Es werden Hinweise und Auflagen zu Beschränkungen und Anforderungen für bauliche Anlagen und Baumpflanzungen innerhalb der Schutzzone der Freileitung dargelegt.

Bauanträge sind zur Stellungnahme beim Leitungsträger vorzulegen.

Weitere Hinweise zu Bepflanzungen, Kraneinsatz, Zäunen, Geländeneuveränderungen, Mastnahbereich und Zufahrt usw..

Merkblätter zur Errichtung von Gebäuden und für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen im Nahbereich von Hochspannungsleitungen.

#### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu Beschränkungen innerhalb der Schutzzone und der Mastbereiche sind den Bebauungsplan betreffend bereits eingetragen und werden noch einmal überprüft. Im Bebauungsplan wurde bereits festgesetzt, dass die Leitungsträger allen Maßnahmen in der Baubeschränkungszone der Leitungen zustimmen müssen. Damit wird die Einhaltung der Beschränkungen und Anforderungen bezüglich der 110-kV-Freileitung AB – ALZ mit dem Bauantrag geprüft.

**Zustimmung: 18     Ablehnung: 0**

#### **Stellungnahme**

##### **Landesbund für Vogelschutz**

Schreiben vom 17.11.2016

Es bestehen keine Einwände zur geplanten Maßnahme.

Es ergeben sich jedoch Fragen und Anregungen:

- Vorkommen von Biotoptypen und Lebensstätten gem. Art. 13 d und 13 e BayNatSchG.
- Detaillierte Darstellung der notwendigen CEF-Maßnahmen.
- Rodungen nicht wie in der saP aufgeführt Mitte September, sondern frühestens ab 01.10.
- Umsiedlung der Zauneidechsen nicht nur durch einen Experten der UNB sondern auch durch Fachleute mit Erfahrung beim Einfangen und Umsetzen.
- Bei Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse unbedingt den Rat eines Experten einbeziehen.

- Jährliche Mahd von Ruderalflächen erst ab Oktober mit Regelung der Entsorgung des Schnittgutes.

#### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen und Fragen werden im Rahmen des Grünordnungsplanes bearbeitet.

**Zustimmung: 18     Ablehnung: 0**

#### **Stellungnahme**

##### **Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbaumeisterin**

Schreiben vom 09.11.2016     AZ: 92-6100-136 FR/Elb

Anregungen aus städtebaulicher Sicht:

- Ist die Zusammenführung von Bebauungs- und Grünordnungsplan geplant?
- Gemäß textlicher Festsetzungen „GI“. In der Begründung (Ziffer 6.1) genannten unzulässigen Nutzungen in die Legende übernehmen, ebenso Einzelhandel.
- Die eingereichten Unterlagen sollten zusammengefasst werden.
- Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Siedlungsräume, die Wohn- und Gewerbegebiete, Freizeitanlagen, Verkehrswege etc. erforderlich. Dabei sind Aussagen zu evtl. Schutzabständen oder Vorkehrungen im Katastrophenfall (Auswirkungen auf die A 45) darzulegen und in die Abwägung einzubeziehen.

#### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da der Grünordnungsplan von einem anderen Planungsbüro erstellt wird, ist die Zusammenführung von Bebauungs- und Grünordnungsplan mit erheblichem Mehraufwand verbunden. Deshalb wird davon Abstand genommen. Lediglich die zeichnerischen Festlegungen werden, soweit sie den Bebauungsplan betreffen in den Planteil übernommen.

Die in der Begründung Ziff. 6.1 festgelegten unzulässigen Nutzungen werden in die Legende des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Die eingereichten Unterlagen zur Grünordnung werden zusammengefasst und vom Büro Trölenberg + Vogt überarbeitet.

Um Aussagen zu Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Siedlungsräume zu treffen, ist durch die Fa. Heraeus ein Störfallgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

**Zustimmung: 18     Ablehnung: 0**

#### **Stellungnahme**

##### **Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbrandinspektion**

Schreiben vom 23.11.2016

Keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:

- Einhaltung der Hilfsfrist von 10 min. ist durch die FFW Kleinostheim gewährleistet.
- Ausrüstung und Organisation der FFW Kleinostheim erscheint ausreichend.
- Inwieweit bei einer deutlichen Vergrößerung der Fa. Heraeus eine staatlich anerkannte Werksfeuerwehr notwendig wird, ist im Zuge der Erweiterungen mit der Reg. v. Ufr. und dem Landratsamt abzuklären.
- Anforderungen an Zufahrtsstraßen und Bewegungsflächen.
- Sicherstellung der Löschwasserversorgung.
- Zweiter Rettungsweg bei Gebäuden über 8 m Höhe durch Feuerwehrleiter und entsprechende Aufstellflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken oder baulicher 2. Rettungsweg.
- Beschallung durch Sirenenanlage muss ausreichend sein.
- Brandschutztechnische Prüfpflicht von Bauanträgen

#### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anforderungen der Kreisbranddirektion bezüglich der Zufahrten und der Löschwasserbereitstellung sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Die vorhandene öffentliche Sirenenanlage im Werksgelände der Fa. Heraeus deckt die mit der Gebietsausweisung geplanten und in einem Radius von 600 m liegenden Industriegebietsflächen vollständig ab.

Im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben zu Betriebserweiterungen ist mit den zuständigen Behörden abzuklären, ob eine Werksfeuerwehr der Firma Heraeus notwendig wird. In den Bebauungsplan wird der Hinweis auf eine brandschutztechnische Prüfpflicht von Bauanträgen übernommen.

**Zustimmung: 18     Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde**

Schreiben vom 29.11.2016     AZ: 81.3-1741.1-421/16 KL

Planungsteil „GI Mittelweg rechts“:

saP und Ermittlung Ausgleichsbedarf (1,253 ha) wird anerkannt, nicht jedoch alle im Plangebiet bestehenden Gehölzflächen, die als Ausgleichsflächen vorgesehen sind, deshalb externe Ausgleichsflächen erforderlich.

Hinweis: Erdablagerungsflächen südlich des Umspannwerks stammen von der Baufirma Anneliese Nees.

Mit dem Ergebnis der saP besteht Einverständnis. Die Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen.

Planungsteil „IG südl. der Gemarkungsgrenze Dettingen“:

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (0,867 ha) wird anerkannt. Fraglich warum ein bestehendes Gelände ohne Aufwertungsmaßnahmen anerkannt werden soll. Nachweis des Ausgleichs nicht erbracht.

saP: Bestanderfassung o.k., aber CEF-Maßnahmen räumliche und fachliche Sicherung unklar, Integration in Grünordnungsplan fehlt.

Begründung „GI Heraeusring“

In Kapitel 8.2.1 der Begründung ist die Lagerfläche Fa. Nees nicht aufgeführt

Die in Kapitel 8.2.1.5 der Begründung aufgeführten Artikel 13d und 13e BayNatSchG sind nicht mehr gültig. Im Plangebiet sind biotopkartierte Flächen und Fundpunkte der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) vorhanden, die jedoch durch die Verfüllung des Hütten- bzw. Birkensees nicht mehr existieren. Der Hinweis auf durch Verfüllung des Hüttensees beseitigte Biotope ist in die Begründung mit aufzunehmen.

Vorhandene Röhrichte stellen gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BayNatSchG dar.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben, Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. -maßnahmen sind nicht nachgewiesen.

Fazit: eingereichte Unterlagen unvollständig, Überarbeitung und Ergänzung notwendig.

### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Hinweise zur Begründung werden berücksichtigt und die Begründung wird überarbeitet. Die vorhandenen Biotope werden eingearbeitet. Die Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden vom Büro Trölenberg + Vogt überarbeitet.

**Zustimmung: 18     Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Landratsamt Aschaffenburg – Wasser- und Bodenschutz**

Schreiben vom 25.11.2016 AZ: 82.1-610-2106

Wasserversorgung:

Die gesicherte Wasserversorgung ist von der Gemeinde zu bestätigen.

Abwasserbeseitigung:

Die gesicherte Abwasserbeseitigung ist vom Betreiber der Kläranlage bzw. von der Gemeinde zu bestätigen

Niederschlagswasserbeseitigung:



Hierzu ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen, das die grundsätzliche Möglichkeit bzw. das „ob“ der NSW-Beseitigung (Versickerung) klärt.

Altlasten:

Verweis auf Untersuchungen durch das Büro Dr. Hug, die zu dem Ergebnis kommen, dass der Wirkungspfad Boden – Grundwasser als ausreichend erkundet eingestuft wird und nachgewiesen wäre, dass vom Ablagerungskörper keine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeht. Gutachten kommt zum Ergebnis, dass weiterer Handlungsbedarf nicht gegeben ist. Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt folgern aus dem Gutachten, dass eine Bebauung grundsätzlich begonnen werden kann. Allerdings wird klargestellt, dass zum jetzigen Zeitpunkt eine vollständige Entlassung aus Untersuchungen und ggf. Sanierungen nicht erfolgen kann.

Das Landratsamt wird das Wasserwirtschaftsamt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens um eine Stellungnahme zum aktuell vorliegenden Gutachten bitten. Das Wasserwirtschaftsamt hat angekündigt, dass ein temporäres Grundwassermonitoring während Baumaßnahmen und für eine bestimmte Zeit danach für erforderlich gehalten wird. Unabhängig evtl. weiterer Erkenntnisse bei anstehenden Erdarbeiten.

#### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen eines Gesamtentwässerungskonzeptes geklärt. Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt (siehe Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg).

**Zustimmung: 18    Ablehnung: 0**

#### **Stellungnahme**

##### **Naturpark Spessart e.V.**

Schreiben vom 28.11.2016

Gegen die saP bestehen keine Einwände, aber folgende Anregungen:

- Konkretisierung der CEF-Maßnahmen (z.B. Umsiedlung Zauneidechse ...)
- Pflegezeitpunkt Ruderalflächen festlegen, Entsorgung des Schnittgutes regeln
- Freiflächen mit z. B. Trockenrasen- und Sandrasenflächen anlegen oder natürlicher Sukzession überlassen
- Fassadenbegrünungsgebot prüfen
- Dachbegrünung gefordert, sofern nicht zur Photovoltaik genutzt
- Zur Versickerung könnten die temporären Wasserflächen auf der Ausgleichsfläche herangezogen werden

#### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Fragen werden im Rahmen des Grünordnungsplanes bearbeitet.

**Zustimmung: 18    Ablehnung: 0**

#### **Stellungnahme**

##### **NRM Netzdienste Rhein-Main-GmbH**

Schreiben vom 25.11.2016    AZ: N1-NA4-cw

Keine Einwände,

Hinweis auf im Radweg entlang der ST 3308 verlaufende Gas-Hochdruckleitung.

#### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gas-Hochdruckleitung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, wird jedoch nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet.

**Zustimmung: 18    Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern**

Schreiben vom 25.11.2016 AZ: 26-3851.ab-I/1-4092/16

Planungsvorhaben wird von einem auf Braunkohle verliehenen Grubenfeld überdeckt. Dem Rechtsinhaber wird das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht gewährt (§§ 149 und 151 BBergG). Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch. Rechteinhaber: RWE Service GmbH, 45329 Essen.

Des Weiteren grenzt das Vorhaben an die im Regionalplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen an. Ein uneingeschränkter Abbau dieser Lagerstätte muss möglich bleiben.

#### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Pläne zum Braunkohlegrubenfeld liegen zwischenzeitlich vor. Der Inhaber des Bergwerkeigentums wird am Verfahren beteiligt.

Die benachbarte Rohstoffsicherungsfläche liegt westlich der öffentlichen Verkehrsflächen Mittelweg und Reinhard-Heraeus-Ring und wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

**Zustimmung: 18 Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde und**

Schreiben vom 29.11.2016 AZ: 24-8314.1301-7-6

#### **Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1**

Schreiben vom 29.11.2016 AZ: 610/B

Bedarf nachvollziehbar.

Ausschluss von Einzelhandel wird begrüßt.

Regionalplan sieht Verringerung der Emissionen des Straßenverkehrs vor, deshalb gute ÖPNV-Anbindung anzustreben.

Fragen:

- Sind die nächstgelegenen Bahnhöfe Dettingen, Rückersbacher Schlucht und Kleinostheim geeignet, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen?
- Wenn nein, gibt es Möglichkeiten, die Erreichbarkeit zu verbessern?
- Reicht die stündliche Anbindung mit der Linie 50 tatsächlich aus, um attraktive Alternative zum Pkw zu bieten?

Die externen Ausgleichsflächen sind noch nicht im Detail festgelegt. Bitte um Mitteilung der betroffenen Flächen im weiteren Verfahren.

Nur Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1:

Evtl. ließe sich auch in Kooperation mit Heraeus eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung erreichen.

#### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe Dettingen und Rückersbacher Schlucht sind über die Buslinien 31 und 50 (mit Einschränkung der fußläufigen Entfernung von der Haltestelle Rückersbacher Schlucht zur Bushaltestelle „Abzweig Waldstadt“ – 750 m) direkt mit den Industriegebieten West und Nord, in denen auch der Planungsbereich liegt, verbunden. Nach dem gültigen Nahverkehrsplan der Region 1 – Bayerischer Untermain ist für den Stadt-Umland-Bereich eine halbstündige Anbindung an den ÖPNV vorgesehen und als ausreichend definiert. Diese Vorgabe wird durch die Betreiber der beiden Buslinien erfüllt.

Der Haltepunkt Rückersbacher Schlucht ist aus Sicht der Gemeinde Kleinostheim auch deshalb weiterhin zu erhalten.

Insofern sehen wir die für den ÖPNV zuständigen Behörden und Gremien (Planungsverband, Landratsamt Aschaffenburg, Regierung von Unterfranken, Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr sowie die Bayerische Eisenbahngesellschaft

(BEG)) im Vollzug der vom Planungsverband und der Regierung von Unterfranken vorgegebenen regionalplanerischen und raumplanerischen Vorgaben in der Pflicht, die Gemeinde Kleinostheim bei ihrem Bestreben den Haltepunkt „Rückersbacher Schlucht“ zu erhalten, zu unterstützen und deshalb ihre Planungen für die Verbesserungen auf der Zugverbindung von Frankfurt nach Würzburg (Hanau – Aschaffenburg) dahingehend auszurichten, dass der Haltepunkt „Rückersbacher Schlucht“ trotz Einrichtung neuer Haltepunkte in Mainaschaff-Nord und Aschaffenburg-Ost erhalten bleibt.

Der Bahnhof Kleinostheim ist vom Planungsbereich rund 3 km Luftlinie entfernt und scheidet von daher für eine direkte Verbindung aus. Er bietet jedoch einen RE-Anschluss und ausreichend Fahrradabstellplätze, sodass eine Kombination aus SNV und Individualverkehr per Fahrrad anhand der vorhandenen, guten Radwegverbindung geboten ist. In fußläufiger Entfernung von rund 400 m ist zudem die Buslinie 31 zu erreichen, die die direkte Anbindung an das Industriegebiet bietet.

Eine Verstärkung der Busverbindungen würde über das Ziel des Nahverkehrsplans hinauschießen, wäre aber auch im Sinne der Gemeinde Kleinostheim, da das Ziel des Nahverkehrsplans (30-Minuten-Anbindung) nicht für jede einzelne Linie, sondern nur in der Gesamtbetrachtung (Kombination aus Buslinien- und Schienenanbindung) ausgegeben und erreicht ist. Auch hier sind jedoch die Akteure im ÖPNV gefordert!

Für die aus dem Raum Großwelzheim/Kahl und den angrenzenden, hessischen Nachbarkommunen stammenden Beschäftigten der Fa. Heraeus bietet sich, über die stündliche Anbindung der Linie 50 hinaus, die oben bereits erwähnte Kombination des SNV mit der Buslinie 31 an, sodass auch hier eine halbstündige Anbindung besteht. Eine Verbesserung wäre aber auch hier im Sinne der Verstärkung des Busangebotes (Verbesserung der Angebotsqualität) mit der damit einhergehenden Anforderung an die Akteure im ÖPNV wünschenswert.

Die Frage, ob eine Anbindung an den ÖPNV bei einer solchen Entfernung bzw. im Falle einer Busverbindung mit der geringen Taktung der Buslinie 50 sinnvoll bzw. machbar ist und wie man die Erreichbarkeit verbessern kann, sind eher grundsätzlicher Natur und können im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zwar diskutiert aber nicht abschließend geklärt werden.

Die Lage des Planungsbereiches in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Kleinostheim der BAB A 45 mit Anbindung über die St 3308 ohne Berührungspunkte mit Wohnsiedlungen wirkt sich aber auch dahingehend aus, dass evtl. entstehender zusätzlicher Verkehr und die davon ausgehenden Emissionen sich nicht auf zu schützende (Wohn-)Bereiche auswirken.

Der Nachweis der Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren durch das Büro Trölenberg + Vogt bearbeitet.

**Zustimmung: 18     Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Staatliches Bauamt**

Schreiben vom 29.11.2016     AZ: S12-4622-0557

Plangebiet grenzt an St 3308.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung ist für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Verkehrsdaten werden mitgeteilt. Ergebnis ist in den Festsetzungen zu berücksichtigen.

Folgende Formulierung ist in die Legende/Begründung aufzunehmen: „Auf die von der Staatsstraße auf das Gewerbegebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.“

Entlang der ST3308 gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot. Dies ist im B-Plan symbolisch darzustellen und in der Legende zu erläutern.

Abstand der Bepflanzung zur ST 3308 gemäß RPS sind einzuhalten.

### **Beschluss-Nr. 10**

Eine Lärmschutzberechnung wird in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Formulierung: „Auf die von der Staatsstraße auf das Industriegebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden“ wird in die Begründung und Legende eingearbeitet.

Ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der ST 3308 wird im Bebauungsplan symbolisch dargestellt und in der Legende festgesetzt.

Der Abstand der Bepflanzung zur ST 3308 ist in der Grünplanung zu berücksichtigen.

**Zustimmung: 18    Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Syna GmbH**

Schreiben vom 07.11.2016

Stromnetz: mind. eine Trafostation notwendig, zentraler Stationsplatz 3 m x 4 m erforderlich, abhängig vom zu erwartenden benötigten Leistungsbedarf.

Gasnetz: für ein versorgungssicheres Gasnetz ist der zu erwartende benötigte Leistungsbedarf zu ermitteln.

Hinweise auf:

- den in den öffentlichen Flächen benötigten Raumbedarf für die Verlegung von Versorgungsleitungen

- den Abstand von Baumpflanzungen zu Kabeln und Leitungen vom mind. 2,50 m

Bei Bauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen von Syna ist vor Beginn der Arbeiten ein entsprechender Bestandsplan bei Syna GmbH (geo.service@syna.de) anzufordern.

### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In die Legende des Bebauungsplanes und/oder Grünordnungsplanes wird ein Hinweis auf den Schutz von Kabeln und Leitungen durch Baumanpflanzungen aufgenommen.

Der erforderliche Leistungsbedarf von Strom und Gas wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der Aufstellungsort einer zentralen Trafostation wird mit der Firma Heraeus und der Gemeinde abgestimmt.

Der Hinweis zur Anforderung von Leitungsbestandsplänen der Syna GmbH wird in die Begründung eingearbeitet.

**Zustimmung: 18    Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

Schreiben vom 17.11.2016    AZ: Stellungn.-Nr. S00369037

Eine Ausbauentscheidung wird nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen, hierzu ist eine Anfrage der Gemeinde notwendig.

### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zustimmung: 18    Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

Schreiben vom 28.11.2016    AZ: 1-4622-AB136-23995/2016

Trinkwasserschutz/Wasserversorgung:

Kein Wasserschutzgebiet betroffen. Wasserversorgung erfolgt über Aschaffener VersorgungsGmbH.

Abwasser/Mischwasserbehandlung

Auf eine ausreichende Mischwasserbehandlung sowie Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle ist zu achten.

Niederschlagswasser

Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes muss gegeben sein. Versickerung nur in Bereichen möglich, wo nachweislich keine schädlichen Bodenbelastungen vorhanden sind.

Hinweise:

Auf die Untersuchungen des Büros Dr. Hug und deren Ergebnisse (Schadstoffbelastungen).

Diese sind bei Baumaßnahmen auf dem Gelände zu beachten und zu berücksichtigen (Baubegleitung und Überwachung bei den Tiefbauarbeiten/Bodeneingriffen, bei der Errichtung der Versorgungsleitungen o.ä. mittels eines Fachbüros). Bei einem Antreffen von belasteten Bereichen ist eine ergänzende Bewertung erforderlich. Ggf. sind die Materialien aufzunehmen und schadlos zu entsorgen. Bei angetroffenen Grundwasserunreinigungen sind die notwendigen Maßnahmen (Gefahrenabwehr) durchzuführen.

Randliche Grundwassermessstellen sind zu erhalten und ein baubegleitendes Grundwasser-Monitoring durchzuführen. Ein Antreffen kontaminierter Grundwässer ist entsprechend zu berücksichtigen.

#### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen eines Gesamtentwässerungskonzeptes geklärt. Die Ergebnisse der Untersuchung des Büros Dr. Hug werden bei den Baumaßnahmen berücksichtigt. Die randlichen Grundwassermessstellen bleiben erhalten. Ein baubegleitendes Grundwasser-Monitoring wird im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplans durchgeführt. Das aktuelle Gutachten des Büros Dr. Hug vom 04.11.2016 (erweiterte Umwelttechnische Untersuchung) wird der Begründung als Anlage beigelegt.

**Zustimmung: 18      Ablehnung: 0**

#### **Stellungnahme**

##### **Westnetz GmbH**

Schreiben vom 22.11.2016      AZ: DRW-S-LK/0276/ld/110.676/Bx

Der Planbereich liegt teilweise im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung AB-Dett., BI 0276 (Maste 37 – 40) und im Bereich der Abspannung zum Umspannwerk (Mast 38). Im Bau befindet sich ein 110-kV-Hochspannungs-Erdkabel im Planungsgebiet. Nach Fertigstellung des Kabels soll die Leitung wie oben beschrieben abgebaut werden. Zeitpunkt kann noch nicht genannt werden.

Im Bebauungsplan ist folgendes zu berücksichtigen:

Sämtliche Maßnahmen im Bereich der Freileitung sind erst nach deren Demontage durchzuführen.

Zustimmung zum Bebauungsplan nur, wenn im Sicherheitsbereich des Kabels von insgesamt 5 m (2,5 m beidseits der Leitungsachse) keine größere Höhenveränderung des Geländes vorgenommen wird. Überbauung des Kabels nicht möglich.

Die östlich des Umspannwerks vorgesehene Baumpflanzung ist somit nicht möglich.

Mitteilung von Mindestabständen zu anderen Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### **Beschluss-Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage des vorliegenden Lageplanes wird zur Sicherung des Erdkabels beidseits der Leitungsachse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan von 2,5 m eingetragen.

Die vorgesehene Bepflanzung östlich vom Umspannwerk wird vom Büro Trölenberg + Vogt überarbeitet.

**Zustimmung: 18      Ablehnung: 0**

## **Stellungnahme**

### **Landratsamt Aschaffenburg – Untere Immissionsschutzbehörde**

Schreiben vom 29.11.2016 AZ: 81.4-1741.1-2016/0237

- a) Bebauungsplan grenzt an Betriebsbereich der Heraeus, der der Störfallverordnung unterliegt. Gem. § 50 BImSchG sind bei Planungen die Auswirkungen des Betriebsbereichs auf schutzwürdige Gebiete zu prüfen. Empfehlungen gibt der Leitfaden KAS -18 der Kommission für Anlagensicherheit. Im Umweltbericht ist der Betriebsbereich zu thematisieren. Es ist darzulegen, ob im Planungsbereich schutzwürdige Nutzungen auftreten können und ob eine Erweiterung oder Änderung des Betriebsbereichs im Zusammenhang mit den künftigen Nutzungen im Planbereich beabsichtigt ist (vgl. Ziff. 4.2 und 4.3 der KAS-18). Es wird für erforderlich gehalten, zur Verträglichkeit des vorhandenen (evtl. zu ändernden oder hinzukommenden) Betriebsbereiches mit der vorgesehenen künftigen Nutzung eine Stellungnahme eines nach § 29 b BImSchG zugelassenen Sachverständigen einzuholen. Von diesem sind insbesondere sich auf der Grundlage angemessener Abstände evtl. ergebende Konfliktsituationen zu bewerten und ggf. Maßnahmenvorschläge für eine ausreichende Verträglichkeit i.S. des § 50 BImSchG zu erarbeiten.
- b) Die Begründung enthält in Ziff. 6.1 Einschränkungen der Nutzung, die im Bebauungsplan selber nicht aufgeführt sind.
- c) Da Büros im Planbereich möglich sind, sollten die von den beiden Verkehrswegen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen entsprechend der Vorgaben der DIN 18005 ermittelt werden.

### **Beschluss-Nr. 10**

Zu a) Im weiteren Verfahren ist ein Störfallgutachten in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde zu erarbeiten. Weitere Angaben zur Verträglichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen können erst mit dem Ergebnis dieser Untersuchung erarbeitet werden. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in den Umweltbericht eingearbeitet. In der Begründung Ziff. 5.1 wird das Standortkonzept der Fa. Heraeus in Kleinostheim erläutert.

Zu b) Die in der Begründung Ziff. 6.1 festgelegten unzulässigen Nutzungen werden in die Legende des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Zu c) Eine Lärmschutzberechnung wird in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

**Zustimmung: 18      Ablehnung: 0**

### **3.1.2 Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.02.2017 bis 27.03.2017 und deren Beschlüsse**

Am 04.05.2017 wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Gemeinderat Kleinostheim beraten.

Es gingen keine Stellungnahmen oder Äußerungen der Öffentlichkeit ein.

### **Beschluss-Nr. 39:**

Auf Empfehlung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses wird beschlossen, den Bericht der Verwaltung über das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis zu nehmen.

**Zustimmung: 21      Ablehnung: 0**

### **3.1.3 Weitere Beschlüsse am 04.05.2017**

#### **Überarbeitung des Entwurfes**

Der Gemeinderat hatte sich in seiner Sitzung am 26.01.2017 mit den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB befasst und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Die daraus sich ergebenden Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan (zeichnerische Darstellung und Legende) sowie in die Begründung aufgenommen.

Folgende weitere Änderungen und Ergänzungen wurden eingearbeitet:

- 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.
- Für die Höhe der baulichen Anlagen wird der Bezugspunkt auf Hinterkante Straßenhöhe festgelegt.
- 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).
- Nach Beteiligung des Inhabers des Bergwerkeigentums – eine Stellungnahme liegt nicht vor -, ist das Braunkohlegrubenfeld in Begründung und Legende aufgenommen.
- Die geforderte Schallimmissionsprognose Verkehr wurde entstellt und dem Ergebnis entsprechende Aussagen in Begründung und Legende getroffen.
- 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.
- Festsetzung zu privaten Rückhaltevolumen  
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 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche auf einen 5-jährigen Bemessungsregen ausgelegt werden muss, bevor ein Notüberlauf mit Anschluss an die Abwasseranlagen der Gemeinde Kleinostheim erfolgt.
- Abstandsgebot nach § 50 BImSchG bzw. Störfall-Verordnung  
Das Ingenieurbüros ENOVAS in Darmstadt hat für den Bestand der Firma Heraeus eine Einzelfallbetrachtung im Sinne von § 50 BImSchG bzw. Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie 2012/18/EU erstellt (Stand: 30.01.2017, siehe Anlage). Innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes sind schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG unzulässig.  
Bei der Nutzung des Geltungsbereiches des „Bebauungsplanes Heraeusring“ sind bei der Errichtung von neuen Anlagen die vorhandenen schutzbedürftigen Gebiete / Einrichtungen zu beachten.

Im Nachgang zur Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2017 wurde am 26.04.2017 mit den Vertretern der Fa. Heraeus der Bebauungsplan nochmals besprochen. Dabei wurden folgende überwiegend nur redaktionelle Änderungen besprochen:

### **Begründung des Bebauungsplans**

#### 5. Konzept der städtebaulichen Ordnung (Seite 9)

##### 5.1 Geplante Nutzungen

...

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 Quellenangabe am Ende des Abschnitts 5.1 wird gestrichen.

##### 5.4 Grünflächen (Seite 10)

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).

#### 6.5.3 Einfriedung der Grundstücke (Seite 11)

Einfriedungen sind 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

#### 6.8.3 Abstandsgebot nach § 50 BImSchG bzw. Störfall-Verordnung

Das Ingenieurbüro ENOVAS in Darmstadt hat für den Bestand der Firma Heraeus eine Einzelfallbetrachtung im Sinne von § 50 BImSchG bzw. Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie 2012/18/EU erstellt (Stand: 30.01.2017, siehe Anlage). Zukünftige schutzbedürftige (Neuansiedlungs-)Vorhaben, die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 50 BImSchG liegen, bedürfen einer konkreten Einzelfallbetrachtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### **Begründung des Grünordnungsplans (Seite 5)**

#### 3 Beschreibung des Vorhabens

##### 2. Absatz

Zur Eingrünung des Planungsgebietes sind Grünstreifen aus heimischen Gehölzen an der Grenze zwischen bestehendem Industriegebiet und Erweiterungsfläche im Norden sowie an der südwestlichen Grenze des Planungsgebietes anzulegen. Entlang der westlichen Grenze ist zudem ein Leitungsrecht für einen Abwasserkanal vorgesehen. Ein weiterer Grünstreifen ist östlich der Versorgungsfläche festgesetzt.

Ein ca. 20 m breiter Streifen des Baugebietes parallel zur A45 darf nicht bebaut werden, da er sich innerhalb der 40 m breiten Bauverbotszone befindet. Dieser Streifen wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt und beinhaltet eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Entlang der Staatsstraße 3308 ist ebenfalls ein Grünstreifen mit Pflanzgebot bzw. Pflanzerschutz innerhalb der Bauverbotszone festgelegt

#### **Billigung des Planentwurfs**

Der so geänderte und ergänzte Bebauungsplanentwurf kann dem weiteren Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zugrunde gelegt werden

#### **Beschluss-Nr. 40:**

Auf Empfehlung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses und auf Grundlage der heutigen ergänzenden Beratung, werden die im Sachverhalt genannten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

**Zustimmung: 21      Ablehnung: 0**

#### **Beschluss-Nr. 41:**

Auf Empfehlung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses wird, der auf der Grundlage der Beschlüsse vom 26.01.2017 und der heutigen Beratung ergänzte und geänderte Entwurf für den Bebauungsplan „Industriegebiet Heraeusring“ in der auf den 04.05.2017 datierten Fassung gebilligt und beschlossen. Es wird beschlossen die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen

**Zustimmung: 21      Ablehnung: 0**

### **3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, Behandlung im Gemeinderat am 28.09.2017 und 22.03.2018**

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 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2017 bis 22.06.2017 beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden wurden im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss am 18.09.2017 beraten. Der Gemeinderat hat am



28.09.2017 beschlossen, die Beratung zurückzustellen, da noch Abstimmungsbedarf mit den Fachbehörden besteht. Nach der Abstimmung mit den Fachbehörden erfolgte am 12.03.2018 weitere Beratung im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss zu den eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden. Am 22.03.2018 wurden die eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat wie folgt behandelt und beschlossen.

### **3.2.1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vom 11.05.2017 bis 22.06.2017 und deren Beschlüsse**

Folgende Behörden haben sich am Verfahrensschritt beteiligt und hatten keine weiteren Einwände oder Bedenken:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg
2. Gemeinde Mainaschaff
3. Handwerkskammer für Unterfranken
4. IHK, Aschaffenburg
5. Landratsamt Aschaffenburg – Gesundheitsamt
6. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde
7. Regierung v. Mittelfranken – Luftamt Nordbayern –
8. Regierung v. Oberfranken – Bergamt Nordbayern –
9. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1

Folgende Behörden hatten zur Planung Einwände, Bedenken oder Anregungen. Die Stellungnahmen wurden wie folgt behandelt und beschlossen.

#### **Stellungnahme**

##### **Abwasserverband Untermain**

Stellungnahme vom 22.05.2017 mit Schreiben vom 16.11.2016

Die Einleitung des Niederschlags in die Kanalisation sollte vermieden werden. Gemäß BayWG und WHG sollte die breitflächige Versickerung angestrebt werden.

#### **Beschluss-Nr. 34:**

Da eine Versickerung des Niederschlags aufgrund der Vorbelastungen nicht möglich ist, wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

„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 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche auf einen 5-jährigen Bemessungsregen ausgelegt werden muss, bevor ein Notüberlauf mit Anschluss an die Abwasseranlagen der Gemeinde Kleinostheim erfolgt.“

**Zustimmung: 21     Ablehnung: 0**

#### **Stellungnahme**

##### **Autobahndirektion Nordbayern**

Schreiben vom 18.05.2017,    AZ: W5201-4622/A45

Verweis auf das Schreiben vom 21.11.2016 und Aufrechterhaltung der Auflagen.

#### **Beschluss-Nr. 34:**

Die Auflagen und Bedingungen der Autobahndirektion vom 21.12.2016 wurden bereits im Entwurf vom 04.05.2017 eingearbeitet.

**Zustimmung: 21     Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH**

Schreiben vom 11.05.2017

Es bestehen keine Bedenken. Bergbau wäre nach den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht mehr möglich. Eine erneute Aufnahme des Bergbaus ist Seitens der Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH nicht vorgesehen. Wegen der Beeinträchtigung des Bergbaueigentums werden keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht.

#### **Beschluss-Nr. 34:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden, kann der Hinweis in der Begründung und Legende – „Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers.“ mit Hinweis auf die Stellungnahme des Bergrechtsinhabers entfallen.

**Zustimmung: 21     Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

E-Mail vom 19.06.2017,    AZ: Stellung.-Nr. S00485047

Eine Ausbauentcheidung wird nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen, hierzu ist eine Anfrage der Gemeinde notwendig.

#### **Beschluss-Nr. 34:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zustimmung: 21     Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsicht**

Schreiben vom 09.11.2017 AZ: 92-6100-136 FR/EIb

Punkt 1 und 2 der Stellungnahme vom 09.11.2017 sind beachtet und in den Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet.

Bei Punkt 3 werden die eingereichten Unterlagen nicht in Zusammenhang gestellt und sind nur schwer verständlich. Knappe Verweise auf die Gutachten reichen nicht aus.

Die unter Punkt 4 vorgebrachten Einwendungen bleiben bestehen.

Stellungnahme vom 09.11.2017

1. Ist die Zusammenführung von Bebauungs- und Grünordnungsplan geplant?
2. Gem. textl. Festsetzungen „GI“, In der Begründung (Ziffer 6.1) genannten unzulässigen Nutzungen in die Legende übernehmen, ebenso Einzelhandel.
3. Die eingereichten Unterlagen sollten zusammengefasst werden.
4. Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden

Siedlungsräume, die Wohn- und Gewerbegebiete, Freizeitanlagen, Verkehrswege etc. erforderlich. Dabei sind Aussagen zu evtl. Schutzabständen oder Vorkehrungen im Katastrophenfall (Auswirkungen auf die A 45) darzulegen und in die Abwägung einzubeziehen.

Zur Stellungnahme Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsicht, Schreiben vom 09.11.2017, AZ:92-6100-136 FR/EIb

Hierzu wird vorgeschlagen, die Beschlussfassung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.09.2017, Beschluss-Nr. 157 dahingehend zu ändern, dass in der Würdigung der dortigen Stellungnahme der 3. Absatz unter der Zwischenüberschrift „Auswirkungen bestehender Störfallanlagen“ durch folgenden Text ersetzt wird:

„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.“

#### **Beschluss-Nr. 34:**

Zu Punkt 3:

Das Planungsvorhaben ist komplex und es sind mehrere Planungsbüros daran beteiligt. Daraus ergeben sich auch die vielen Anhänge in der Begründung, in der jedoch die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Gutachten aufgeführt werden und ansonsten auf die Gutachten bzw. die jeweiligen Planungen verwiesen wird.

Zu Punkt 4:

Hierzu sind weitere Erläuterungen, wie die Konfliktbewältigung angegangen wird erforderlich. Aus diesem Grund wurden seitens des Ortsplaners, des Erstellers des Umweltberichtes und des Grünordnungsplans und der Verwaltung mit den Fachbehörden (Bauamt, Immissionsschutz), den Vertretern der Fa. Heraeus und den Gutachtern im Hinblick zum einen auf den Umgang mit dem erforderlichen Sicherheitsabstand aus dem bestehenden Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG der Fa. Heraeus im derzeitigen Werksgelände als auch zum anderen auf die Zulässigkeit neuer störfallrelevanter Anlagen im Planungsbereich und schließlich mit zu erwartenden Lärmemissionen Gespräche geführt.

Die Belange des Störfallschutzes sind daher in die Abwägung einzustellen:

#### **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.

#### **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 Fa. Heraeus ergebende Sicherheitsabstand nachrichtlich dargestellt. Unter Berücksichtigung dieses Sicherheitsabstandes in Ansehung der bestandsgeschützten Störfallanlage in dem angrenzenden Industriegebiet werden durch eine textliche Festsetzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zur Art der baulichen Nutzung solche baulichen Anlagen ausgeschlossen, die schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 S. 1 BImSchG dienen. Dazu gehören insbesondere die bereits aus generellen städtebaulichen Gründen (s. o. Ziff. 6.1 der Begründung) ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe, Betriebsleiterwohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Der ausdrückliche Ausschluss von baulichen Anlagen, die schutzbedürftigen Nutzungen i. S. d. § 50 BImSchG dienen, soll darüber hinaus als Auffangregelung dienen. Dadurch wird im Ergebnis sichergestellt, dass über die BAB 45 hinaus im Plangebiet und innerhalb des bestehenden Sicherheitsabstandes zu den vorhandenen Störfallanlagen keine weiteren schutzbedürftigen Nutzungen etabliert werden.

### **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 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 Bundesstraße B 8) 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 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.

#### **Sicherheitsmanagement**

Auf dem bestehenden Werksgelände der Firma Heraeus im angrenzenden Industriegebiet, Bebauungsplan „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 Bebauungsplans „Industriegebiet Heraeusring“, das bei der bauleitplanerischen Überlegung bezüglich des Brandschutzes beim Entwurf des Bebauungsplans keine Bedenken bestehen. Die im Schreiben benannten organisatorischen und technischen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan 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.

**Zustimmung: 21     Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbrandinspektion**

Schreiben vom 13.06.2017

Keine Neuen Aspekte. Auf die Stellungnahme vom 23.11.2016 wird verwiesen.

#### **Beschluss-Nr. 34:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zustimmung: 21     Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Landratsamt Aschaffenburg – Wasser- und Bodenschutz**

Schreiben vom 08.06.2017     AZ: 82.1-642-7-4/12

#### Niederschlagswasserbeseitigung:

Auf Versickerung des Oberflächenwassers wird im vorliegenden Entwurf verzichtet. Niederschlagswasser soll dem Mischkanal zugeführt werden. Die Entwässerung des Gebietes im Mischsystem wurde entsprechend Punkt 6.7.2 der Begründung in der Planung des Stauraumkanals KSR I des Abwasserverbandes Untermain berücksichtigt. Es wird angeregt, die unter Ziffer 6.7.2 bzw. 6.7.2.1 „Abwasserbeseitigung“ aufgeführten Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung/private Rückhalteflächen besser in dem Punkt 6.5.2 „Niederschlagswasserbeseitigung“ aufzuführen.

#### Altlasten:

Wurde bereits im Schreiben vom 25.11.2016 ausführlich Stellung zu den im Planungsgebiet befindlichen Altlasten genommen.

Ein temporäres Grundwassermonitoring während Baumaßnahmen und eine bestimmte Zeit danach wird für erforderlich gehalten wird. Unabhängig evtl. weiterer Erkenntnisse bei anstehenden Erdarbeiten.

Punkt 4.7 „Altlasten“ der Begründung ist wie folgt zu ergänzen: „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.“ Dieser Passus ist zwingend in die Begründung mit aufzunehmen.

Die untere Bodenschutzbehörde ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

#### **Beschluss-Nr. 34:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung/private Rückhalteflächen (Punkt 6.7.2.1) werden in Punkt 6.8.3 Niederschlagswasser“ verschoben.

Unter Punkt 4.7 „Altlasten“ der Begründung wird der nachfolgende Passus eingefügt:

„Im Bereich des 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.“

Die Legende wird entsprechend ergänzt.

**Zustimmung: 21     Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **NRM Netzdienste Rhein-Main-GmbH**

Schreiben vom 19.06.2017     AZ: N1-NA4-cw

Grundsätzlich keine Einwände,

Hinweis auf im Radweg entlang der ST 3308 verlaufende Gas-Hochdruckleitung.

#### **Beschluss-Nr. 34:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gas-Hochdruckleitung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, wurde jedoch bereits nachrichtlich in den B-Plan eingezeichnet.

**Zustimmung: 21     Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Staatliches Bauamt**

Schreiben vom 12.06.2017 AZ: S12-4622-245

Hinweise aus der Stellungnahmen vom 29.11.2016 wurden berücksichtigt. Punkt 8 „Schallschutz“ der Legende ist wie folgt zu ergänzen: „Auf die von der Staatsstraße auf das Gewebegebiet einwirkenden Immissionen (z. B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.“

#### **Beschluss-Nr. 34:**

Der vom Amt geforderte Hinweis zur Immissionseinwirkung der Staatsstraße auf das Industriegebiet ist unter Punkt 2 der Hinweise in der Legende „Beeinträchtigungen ST 3308“ aufgeführt.

**Zustimmung: 21 Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

Schreiben vom 13.06.2017, AZ: 1-4622-AB136-13094/2017

WWA hat bereits am 28.11.2017 Stellung genommen. Keine weiteren Anmerkungen.

#### **Beschluss-Nr. 34:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen wurden bereits im Entwurf vom 04.05.2017 berücksichtigt. Die Begründung wird unter Punkt 4.7 „Altlasten“ mit folgendem Text ergänzt: „Im Bereich des 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.“

Das aktuelle Gutachten des Büros Dr. Hug vom 04.11.2016 wurde der Begründung als Anlage beigefügt.

**Zustimmung: 21 Ablehnung: 0**

### **Stellungnahme**

#### **Landratsamt Aschaffenburg –Immissionsschutz**

Schreiben vom 08.06.2017 AZ: 81.4-1741.1-2017/0095

Die Legende des Bebauungsplanes enthält bei den ‚Sonstigen Planzeichen‘ Ausführungen zur zeichnerischen Darstellung der Umgrenzung des Sicherheitsabstandes und bezieht sich dabei auf das Gutachten Enovos. Hierzu Folgendes: Im Text ist . . . bzw. 490 qmm ... zu streichen, denn laut Gutachten (8. 39) ergibt sich der Sicherheitsabstand von 500 Metern ausschließlich aus der angenommenen Leckfläche von 80 qmm.

Die Sätze 2 und 3 der Nr. 6.8.3 in der Begründung zum Bebauungsplan sollten unter Mitberücksichtigung folgender Hinweise überarbeitet werden:

Der Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG betrifft inhaltlich die Zuordnung von Flächen, insbesondere die Frage des Abstandes von Flächen unterschiedlicher Nutzung. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf geht nicht davon aus, dass im Plangebiet Anlagen errichtet werden, die als Betriebsbereich oder als Teil eines Betriebsbereichs i.S. des § 3 Abs. 5a BImSchG zu qualifizieren sind. Wäre dies der Fall müsste diese Problematik auf der B-Plan-Ebene abgehandelt werden und dürfte nicht auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren verschoben werden. Hinweise in der B-Plan-Begründung, die auf künftige Anlagen mit Störfallrelevanz im B-Plan-Gebiet abzielen, können zu Missverständnissen führen und sollten deshalb entfallen.

Die Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen in der Legende des Bebauungsplanes wie auch die Nr. 6.8.2 in der Begründung zum Bebauungsplan und die Nr. 2.1.6 im Umweltbericht enthalten jeweils Hinweise an die Anforderungen des baulichen Schallschutzes aus der

DIN 4109, die der Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel vom 06.03.17 entnommen wurden. Hierzu Folgendes: Seit dem Juli 2016 gibt es eine Neufassung der DIN 4109. Wie aus der Schallimmissionsprognose zu ersehen ist, wurde dies nicht berücksichtigt. So sind z.B. die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nun nicht mehr in der Tabelle 8 der DIN 4109, sondern in der Tabelle 7 zu finden.

Das Ingenieurbüro sollte gebeten werden zu prüfen, ob sich noch andere Änderungen aus der neuen DIN 4109 auf die Ausführungen in der Schallimmissionsprognose und den Ausführungen im Bebauungsplan daraus ergeben.

Um eine Rechtswidrigkeit der öffentlichen Planung zu vermeiden, wird zur Sicherung des in § 50 BImSchG formulierten Planungsgrundsatzes empfohlen, im B-Plan festzusetzen, dass innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes schutzbedürftige Nutzungen i.S. des § 3 Abs. 5d BImSchG unzulässig sind. Künftige Abweichungen von diesem Grundsatz können allenfalls dann zugelassen werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung der Nachweis der Verträglichkeit der Nutzungen erbracht wird.

Ansonsten bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

#### **Beschluss-Nr. 34:**

In der Legende wird der Text unter „Sonstige Planzeichen“ berichtigt. Der Text: ... bzw. 490 qmm ... wird gestrichen.

Zur Problematik des Sicherheitsabstandes zum vorhandenen Störfallbetrieb siehe Beschlussfassung zur Stellungnahme Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsicht

Die Überprüfung des Ingenieurbüros Wölfel hat ergeben, dass das Büro in seinem Hinweis zum baulichen Schallschutz die DIN 4109 (1989) zu Grunde gelegt hat, da die Ausgabe von 2016 in Bayern nicht bauaufsichtlich eingeführt ist und daher in der Praxis weiterhin die Ausgabe 1989 verwendet wird.

Die Anforderungen der Tab. 8 der „alten“ Norm sind identisch mit den Anforderungen der Tab. 7 der neuen Ausgabe.

Da in der Schallimmissionsprognose keine Berechnungen nach DIN 4109 erfolgt sind, sondern nur auf die Anforderungen für den Nachweis des baulichen Schallschutzes in den Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Nutzungen hingewiesen wurde, hat die Diskrepanz keine Auswirkung auf die Ergebnisse und Bewertung im Bericht.

In den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes wird nun nur auf die Anforderungen der DIN 4109 verwiesen werden, ohne die Tabelle zu benennen. Gleichzeitig werden in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche aus dem Gutachten des Büros Wölfel dargestellt.

Der Nachweis des baulichen Schallschutzes ist auf Basis, der zum Zeitpunkt des Bauantrages maßgeblichen Norm zu führen.

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

**Zustimmung: 21     Ablehnung: 0**

#### **Exkurs Empfehlung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses**

Mit Beschluss-Nr. 158 vom 18.09.2017 hatte der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss dem Gemeinderat empfohlen, den Bebauungsplanentwurf für das „Industriegebiet „Heraeusring“ in der auf den 28.09.2017 datierten Fassung auf der Grundlage der Beratung des Ausschusses vom 18.09.2017 über die in Vorlage 2017/142/B vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf vom 04.05.2017 zu billigen.



Eine der damit angestoßenen Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplans ist die Gliederung des Planungsbereiches nach § 1 Abs. 4 BauNVO durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten. Hierzu wurde das Büro Wölfel Engineering GmbH, Höchberg, beauftragt die zulässigen Geräuschkontingente zu ermitteln.

In zahlreichen Erörterungen mit den Planern und Fachbehörden wurden die Eckpfeiler für die zu berücksichtigenden, zu schützenden Nutzungen in der Umgebung und die Immissionspunkte in den Nachbargemeinden Mainhausen (Wochenendgebiet am Schwalbenest, sowie Misch und allgemeine und reine Wohngebietsflächen im Ortsteil Mainflingen) und Karlstein (Misch- und allgemeine Wohngebiete, z.B. in der Lindigsiedlung) , aber auch in Kleinostheim selbst (in direkter Nachbarschaft zum Planbereich im GI und GI-A-Gebiet, sowie in der Waldstadt und im Sport- und Freizeitgelände) festgelegt.

Die Festsetzungen auf Grundlage des nun vorliegenden Gutachtens der Firma Wölfel Engineering GmbH vom 12.03.2018 sind in den Bebauungsplan (Planteil und Legende) aufzunehmen und die Begründung entsprechend zu ergänzen:

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

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurden für die GI-Flächen im „Industrie-gebiet 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 Immissions-Richtwerte durch die Zusatzbelastung nicht relevant weiter erhöht werden.

Die ermittelten Geräuschkontingente beziehen sich auf die nördlichen (GI Nord) und die südlichen (GI Süd) Industrieflächen 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 LEK, 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 LEK, 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.

Emissionskontingent tagsüber und nachts in dB(A)

	Teilfläche i			
	GI Nord		GI Süd	
Gebiet k	L <sub>EK</sub> tagsüber	L <sub>EK</sub> nachts	L <sub>EK</sub> tagsüber	L <sub>EK</sub> 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<sub>EK,i</sub> durch L<sub>EK,i,k</sub> zu ersetzen ist.

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r,j</sub> 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, Höchberg).

**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 m<sup>2</sup> die landwirtschaftlich genutzt ist.

Fläche 2: Im selben Baugebiet sind nordwestlich zwei unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von ca. 9.850 m<sup>2</sup> für eine weitere Bebauung vorhanden.

Fläche 3: Auf der nördlich gelegenen Fläche des Änderungsbereiches des ehemaligen NATO Geländes (ca. 4,96 ha) im vorgenannten Bebauungsplan sind ca. 16.000 m<sup>2</sup> 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.

### **3.2.2 Weitere Beratung und Beschlüsse am 22.03.2018**

Aufgrund der umfangreichen Beratungsgespräche mit den Fachbehörden und den Vertretern der Fa. Heraeus wurde der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.05.2017 komplett überarbeitet. Im neuen Entwurf, der als Plandatum nun das Datum 12.03.2018 trägt, sind neben

- der Umstrukturierung der Legende sortiert nach
  - o Zeichnerische Festsetzungen
  - o Textliche Festsetzungen
  - o Einziehung des „Reinhard-Heraeus-Rings“
  - o Hinweise
  - o Verfahrensvermerke

- die aus der Beratung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden hervorgegangenen Ergänzungen und Änderungen eingeflossen,
- die Festsetzungen des Grünordnungsplans zeichnerisch und textlich eingearbeitet und
- darüber hinaus folgende Festsetzungen geändert bzw. ergänzt worden:
  - o zum Maß der baulichen Nutzung wird anstelle einer Wandhöhe, die Traufhöhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO auf max. 20,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt von 113,00 m üNN festgesetzt.
  - o Festsetzung von Geräuschkontingenten für den Planbereich.

Für den Planbereich wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet, auch wenn § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze festlegt, die bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO nicht überschritten werden darf.

Planungsziel der Gemeinde ist es, den ortsansässigen Firmen eine standortzusammenhängende Erweiterungsmöglichkeit zu bieten. Die Planung dient damit 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.

Nachdem die Firma Heraeus parallel zum Bebauungsplanverfahren auch die Objektplanung vorantreibt, wurde, da der Bebauungsplanentwurf bisher keine Festsetzung trifft, die Frage aufgeworfen, ob und bis zu welcher Höhe technisch erforderlich Bauteile auf den Gebäudedächern auch im Bereich der maximalen Traufhöhe untergebracht werden dürfen.

Üblicherweise werden solche Anlagen ausnahmsweise zugelassen und eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verwaltung schlägt daher vor, folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf für das „Industriegebiet Heraeusring“ aufzunehmen:

„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.“

Der auf der Grundlage des Beschlusses unter dem vorangegangenen Tagesordnungspunkt und dem hier vorgeschlagenen Beschluss geänderte Bebauungsplan für das „Industriegebiet Heraeusring“ in der Fassung vom 12.03.2018 kann nun gebilligt und aufgrund der Überarbeitung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden.

#### **Beschluss-Nr. 35:**

Es wird beschlossen, den Bebauungsplanentwurf für das „Industriegebiet Heraeusring“ um folgende textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung zu ergänzen:

„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.“

**Zustimmung: 21     Ablehnung: 0**

**Beschluss-Nr. 36:**

Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das „Industriegebiet Heraeusring“ in der Fassung vom 12.03.2018 auf der Grundlage der heute gefassten Änderungs- und Ergänzungsbeschlüsse zu billigen.

Es wird die erneute, unverkürzte öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 beschlossen.

**Zustimmung: 21     Ablehnung: 0**

**3.3 Erneute Auslegung. Behandlung im Gemeinderat am 14.06.2018**

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.

**3.3.1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vom 09.04.2018 bis 18.05.2018 und deren Beschlüsse**

Folgende Behörden haben sich am Verfahrensschritt beteiligt und hatten keine weiteren Anregungen und Bedenken, oder teilten mit, dass die seitherigen Anregungen nun eingearbeitet sind und daher keine weiteren Anregungen vorgebracht werden und der Planung zugestimmt wird:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg, Az: VM2323\_575\_05 vom 09.04.2018
2. Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (GfV) vom 18.04.2018
3. Gemeinde Mainaschaff, Az:1.10./kö vom 22.05.2018
4. Handwerkskammer für Unterfranken, Az: BS vom 09.05.2018
5. IHK Aschaffenburg, vom 27.04.2018
6. Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsichtsbehörde, Az: 92-6100-136 Fr/Mü vom 30.04.2018
7. Landratsamt Aschaffenburg – Gesundheitsamt, Az: 52 – Bm vom 05.04.2018
8. Landratsamt Aschaffenburg – Wasser- und Bodenschutz, Az:82.1-610-2018 vom 04.04.2018
9. Regierung v. Mittelfranken – Luftamt Nordbayern – vom 25.04.2018

**Beschluss-Nr. 51:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

**Zustimmung: 18     Ablehnung: 0**

Von folgenden Behörden gingen Hinweise, Anregungen oder Einwände ein. Der Gemeinderat Kleinostheim hat am 14.06.2018 die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beraten und wie folgt beschlossen:

**Stellungnahme**

**Autobahndirektion Nordbayern**

Schreiben vom 09.04.2018     AZ: W5201-4622/A45

Verweis auf das Schreiben vom 21.11.2016 und 18.05.2017. Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise werden aufrechterhalten.

**Beschluss-Nr. 51:**

Die Auflagen und Bedingungen der Autobahndirektion vom 21.12.2016 wurden bereits behandelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

**Zustimmung: 18     Ablehnung: 0**

**Stellungnahme**

**Bayernwerk Netz GmbH**

Schreiben vom 03.04.2018 AZ: BAG-DNLL / RS ID 20009

Die Bayernwerk Netz GmbH verweist auf ihr Schreiben vom 15.11.2016. Die Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit.

**Beschluss-Nr. 51:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Anregungen wurden bereits behandelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

**Zustimmung: 18 Ablehnung: 0**

**Stellungnahme**

**Landratsamtes Aschaffenburg – Kreisbrandinspektion**

Schreiben vom 05.04.2018

Keine neuen Aspekte. Auf die Stellungnahme vom 23.11.2016 wird verwiesen.

Es wird jedoch auf einen wichtigen Aspekt hingewiesen. Brandschutz und technische Hilfe wird durch die Freiwillige Feuerwehr Kleinostheim sichergestellt. Die vorhandene Betriebsfeuerwehr der Fa. Heraeus muss keine ständige Einsatzbereitschaft garantieren, sie ist freiwillig. Es ist mit der Regierung von Unterfranken in Verbindung mit dem Landratsamt abzuklären, ob bei einer deutlichen Vergrößerung des Betriebsgeländes eine staatlich anerkannte Werkfeuerwehr mit entsprechender Ausstattung notwendig wird.

**Beschluss-Nr. 51:**

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung zwischen der Firma Heraeus mit den o. g. Behörden bezüglich der Werksfeuerwehr ist sicherlich sinnvoll. Sie ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme vom 23.11.2016 wurden bereits behandelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

**Zustimmung: 18 Ablehnung: 0**

**Stellungnahme**

**Landratsamtes Aschaffenburg – Immissionsschutz**

Schreiben vom 11.05.2018 AZ: 81.4-1741.1-2017/0095

Die bisher vorgebrachten Hinweise wurden im Bebauungsplanentwurf vom 12.03.2018 berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 der Legende enthält den Hinweis, dass Betriebe und Anlagen die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten dürfen. Hier sollte, wie in der Begründung Nr. 6.9.2 formuliert, die Verpflichtung aufgenommen werden, die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. bei Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen.

**Beschluss-Nr. 51:**

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Es fehlt für eine solche (ohnehin nur deklaratorische) Regelung an der erforderlichen Ermächtigungsgrundlage in BauGB und BauNVO. Genau aus diesem Grunde ist dieser Hinweis (um einen solchen handelt es sich hier tatsächlich) in die Begründung aufgenommen worden.

**Zustimmung: 18 Ablehnung: 0**

**Stellungnahme**

**NRM Netzdienst Rhein-Main-GmbH**

Schreiben vom 04.05.2018 AZ: N1-NA4-cw

Grundsätzlich keine Einwände,

Die Hinweise unter Punkt 10 Leitungen Minderstabsstand für Baumanpflanzungen zum Leitungsbestand sind ausreichend. Gas-Hochdruckleitung verläuft im Radweg entlang der ST 3308. Für Baumaßnahmen ist die MRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Die Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist unzulässig. Bestandsunterlagen können unter [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) online eingesehen werden.

**Beschluss-Nr. 51:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zustimmung: 18    Ablehnung: 0**

**Stellungnahme**

**Staatliches Bauamt**

Schreiben vom 26.04.2018    AZ: S12-4622

Die Stellungnahme des staatlichen Bauamtes vom 12.06.2017 wurden in dem vorgelegten B-Plan in der Fassung vom 12.03.2018 gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.07.2017 berücksichtigt.

**Beschluss-Nr. 51:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zustimmung: 18    Ablehnung: 0**

**Stellungnahme**

**Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

Schreiben vom 18.05.2018, Stellungnahme Nr.: S00641510

Vodafone teilt mit, dass eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse müsste sich die Gemeinde mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.

**Beschluss-Nr. 51:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Industriegebiet West ist seither nicht von Kabel Deutschland versorgt. Da es sich bei der aktuellen Planung nur um einen Teilbereich des Gebiets handelt und zu dem die Deutsche Telekom derzeit den Ausbau eines Glasfasernetzes im dortigen Bereich eigenwirtschaftlich betreibt, ist keine Anfrage an Vodafone vorgesehen.

**Zustimmung: 18    Ablehnung: 0**

**Stellungnahme**

**Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

Schreiben vom 12.04.2018    AZ: 1-4622-AB136-7702/2018

WWA hat bereits am 28.11.2016 und 13.06.2017 Stellung genommen. Keine weiteren Anmerkungen.

**Beschluss-Nr. 51:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen wurden bereits behandelt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

**Zustimmung: 18    Ablehnung: 0**

### **3.3.2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vom 09.04.2018 bis 18.05.2018**

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung hat ein Bürger, Eigentümer eines westlich des Plangebietes gelegenen Ackergrundstücks, Einsicht in die ausliegenden Planunterlagen genommen. Ihm wurden seine Fragen zum Bebauungsplan beantwortet. Anregungen oder Bedenken wurden von Seiten des Bürgers nicht vorgebracht.

Seitens der Fa. Heraeus wurde vorgetragen, dass es notwendig werden könnte, im südlichen Planungsbereich die mit 5 m Abstand zum derzeitigen Straßengrundstück des südlichen Reinhard-Heraeus-Rings festgesetzte Baugrenze für die Errichtung technischer Einrichtungen (z. B. Trafostationen, Gase- bzw. Säuretanks inkl. Der erforderlichen Tanktassen) zu überschreiten.

Städtebauliche Beurteilung:

Die zum Übergang in das Eigentum der Fa. Heraeus vorgesehene Teilfläche des Straßengrundstückes Reinhard-Heraus-Ring ist ebenso wie das südlich angrenzende Grundstück der ehemaligen Kiesabbaufäche im Bebauungsplanentwurf als Industriegebietsfläche ausgewiesen. Bei der Festlegung der Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Grenze des Straßengrundstückes war der Schutz der in diesem Streifen verlaufenden örtlichen Kanaltrasse sowie anderer Versorgungsleitungen maßgebend. Bei entsprechender technischer Sicherung oder einer evtl. Umverlegung dieser Leitungen würde aus städtebaulicher Sicht einer Überschreitung der Baugrenze für technische Anlagen nichts entgegenstehen. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Begründung des Bebauungsplans unter Ziffer 6.3 wie folgt zu ergänzen:

„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.“

**Beschluss-Nr. 51:**

Der Bericht der Verwaltung über die erneute öffentliche Auslegung sowie die vorgeschlagene Ergänzung der Begründung unter Ziffer 6.3 wird zur Kenntnis genommen.

**Zustimmung: 18      Ablehnung: 0**

#### **4 Satzungsbeschluss am 14.06.2018**

Der Gemeinderat Kleinostheim hat am 14.06.2018 folgende Satzung beschlossen:

Die Gemeinde Kleinostheim, Landkreis Aschaffenburg, erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 81 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) in der jeweils zuletzt gültigen Fassung folgende

#### **Satzung**

##### **§ 1**

Für die städtebauliche Ordnung im Gebiet "Industriegebiet Heraeusring" ist der Bebauungs- mit Grünordnungsplan vom 19.07.2016 i. d. F. vom 12.03.2018 maßgebend.

##### **§ 2**

Der Bebauungsplan mit Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

##### **§ 3**

Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Kleinostheim, den 20.06.2018

BÜRO GEBHARDT  
Architektur und Städtebau  
Prof. Dr.-Ing. Rolf Gebhardt  
Aschaffenburg, Straße 10  
63301 KLEINOSTHEIM  
Telefon: 06027/5888 Fax: 5932  
E-Mail: buero.gebhardt@t-online.de

