

GEMEINDE KLEINOSTHEIM

Begründung

zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“



25.11.2021

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
Einleitung	5
1. Ziele und Zwecke der Planung	
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
2.2 Rechtsgrundlagen	
3. Geltungsbereich	7
4. Daten des Plangebietes	8
4.1 Größe	
4.2 Lage	
4.3 Beschaffenheit	
4.3.1 Topografie	
4.3.2 Flora und Fauna	
4.3.3 Kampfmittelerkundung und archäologische Vorerkundung	
4.4 Augenblickliche Nutzung	9
4.4.1 Plangebiet	
4.4.2 Umgebung	
4.4.3 Leitungen	
4.4.4 Grunddienstbarkeiten	
4.5 Augenblickliche Erschließung und Versorgung	
4.5.1 Innerörtliche Erschließung	
4.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr	
4.6 Immissionen und Emissionen	
4.7 Altlasten	
4.8 Überschwemmungsgebiet	10
5. Konzept der städtebaulichen Ordnung	11
5.1 Geplante Nutzungen	
5.2 Bebauung	
5.3 Verkehr	
5.4 Grünflächen	
6. Inhalt des Bebauungsplanes	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	
6.3.1 Nebenanlagen	13
6.3.2 Abstandsflächen	
6.4 Bauliche Gestaltung	
6.4.1 Dächer	
6.4.2 Fassaden	
6.4.3 Werbeanlagen	
6.4.4 Stellplätze	14
6.5 Verkehr	
6.6 Grünflächen und Grünordnung	
6.6.1 Freiflächengestaltungsplan	
6.6.2 Einfriedung der Grundstücke	
6.7 Regenwassernutzung	
6.8 Versorgung und Entsorgung	16
6.9 Immissionsschutz	
6.9.1 Emissionsquellen innerhalb des Geltungsbereichs	
6.10 Hochwasserschutz	17

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
7.1 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung: Bodenordnung	
7.2 Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse	
7.3 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltverträglichkeit	
7.3.1 UVP-pflichtige Vorhaben	
7.3.2 Allgemeine Vorprüfung	
7.3.3 Merkmale des Vorhabens	
7.3.3.1 Größe des Vorhabens	
7.3.3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	
7.3.3.3 Abfallerzeugung	19
7.3.3.4 Umweltverschmutzung und Belästigung	
7.3.3.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	
7.3.4 Standort der Vorhaben	20
7.3.4.1 Bestehende Nutzungen	
7.3.4.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	
7.3.4.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	21
7.3.5 Merkmale der möglichen Auswirkungen	22
7.3.5.1 Ausmaß der Auswirkungen	
7.3.5.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	
7.3.5.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	
7.3.5.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	
7.3.5.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	
7.3.5.6 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung	
7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
8. Umweltbericht	24
8.1. Einleitung	
8.1.1 Ziele des Bauleitplanes	
8.1.2 Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	
8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
8.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	
8.2.1.1 Geologie und Relief	25
8.2.1.2 Boden / Altlasten	
8.2.1.3 Wasser und Wasserhaushalt	
8.2.1.4 Klima	26
8.2.1.5 Arten und Biotope	
8.2.1.6 Landschaftsbild, Ortsbild und Erholung	
8.2.1.7 Wohnen	
8.2.1.8 Verkehr	
8.2.1.9 Kultur und Sachgüter	27
8.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung	
8.2.3 Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	
8.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten andere geprüfte Möglichkeiten	29
8.3 Zusätzliche Angaben	
8.3.1 Verwendete technische Verfahren	

8.3.2	Überwachung der Auswirkungen bei Durchführung des Bauleitplanes	
8.3.3	Zusammenfassung Umweltbericht Kurzbeschreibung des Vorhabens Erwartete Entwicklung ohne Planungsumsetzung Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidungen, Verminderungen und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter	30
8.4	Fazit	31
9.	Statistische Werte	32
9.1	Flächenbilanz	
10.	Finanzielle Realisierung	
10.1	Kosten	
10.2	Finanzierung	
11.	Verfahren	33
11.1	Aufstellungsbeschluss	
11.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
11.3	Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden	
11.4	Beteiligung der betroffenen Behörden	
11.5	Öffentliche Auslegung	
11.6	Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden	
11.7	Satzungsbeschluss	
11.8	Bekanntmachung	34

Anhang:

- Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018
- Begründung zum Grünordnungsplan (Landschaftsarchitekten Trölenberg & Vogt)
- Pläne Grünordnungsplan, G1 bis G3 (Landschaftsarchitekten Trölenberg & Vogt)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 18.10.2019 (Landschaftsarchitekten Trölenberg & Vogt)
- Kampfmittelerkundung und Archäologische Vorerkundung vom 03.05.2019 (Dipl. Phys. A. W. Kolodziey)
- Bericht M-2020-392-1 (Archäologische Voruntersuchung) + M-2020-392-2 (Archäologische Ausgrabung); Textteil Seite 1 – 18; Stand 01.03.2022 (Geophysik Consultancy + ms terraconsult GMBH & CO. KG)

Einleitung

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. (§ 9 Abs.8 in Verbindung mit § 2a BauGB)

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

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

1. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planung sollen die städtebaulichen Funktionen und Nutzungen des Gebietes geklärt werden. Die städtebauliche Entwicklung soll in Abstimmung mit dem Immissionsschutz erfolgen. Ziel ist die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen.

Die Gemeinde Kleinostheim besitzt mit ca. 0,85 ha nur noch wenige freie Gewerbeflächen. Die Reserveflächen sind kleinteilig und liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbliche Bauflächen nördlich der Mainparkstraße“ im Gewerbegebiet Süd. Die mit dem „Bebauungsplan „Industriegebiet Heraeusring“ im Industriegebiet West ergänzten Bauflächen (ca. 13,9 ha) dienen der Erweiterung und Sicherung des dortigen Standortes der Firma Heraeus. Die freien Gewerbeflächen befinden sich in Privatbesitz und stehen nicht zur allgemeinen Verfügung.

Um ortsansässigen Unternehmen in der Nachbarschaft Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und für Investoren attraktiv zu bleiben, benötigt die Gemeinde neue Gewerbeflächen. Das Gebiet am südlichen Ortsrand der Gemeinde bietet sich dafür an. Das Planungsgebiet liegt verkehrsgünstig mit einer Auf- und Abfahrt zur BAB A3 in unmittelbarer Nähe. Das Gewerbegebiet schafft Entwicklungsmöglichkeiten für die benachbarten Firmen und ermöglicht Synergieeffekte. Planungsziel der Gemeinde ist es, den ortsansässigen Firmen eine standortnahe Erweiterungsmöglichkeit zu bieten. Die Planung dient der Fortentwicklung des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes Kleinostheim Süd und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nutzt die Gemeinde Kleinostheim die Möglichkeit, angrenzend an ein bereits vorhandenes Industrie- (GI) und Gewerbegebiet (GE) im Norden und ein Gewerbegebiet im Osten, neue Gewerbeflächen zu erschließen und planungsrechtlich zu strukturieren.

Das weitgehend ebene, zurzeit brachliegende, am südlichen Ortsrand gelegene Gebiet ist verkehrstechnisch günstig gelegen und für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben baulich sehr gut geeignet.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kleinostheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs.2 Satz 1 BauGB). Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche (GE) ausgewiesen, entsprechend weist auch der Bebauungsplan die in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehene Art der baulichen Nutzung aus.

2.2 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) 2132-1-I, i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
6. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
8. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl S. 82), zuletzt geändert durch §. 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
9. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. S. 4147)
11. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

3. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A 3“ wird wie folgt abgegrenzt:

Im Osten: westliche Grundstücksgrenze der Flur-Nrn. 1464/1 (Mainparkstraße), 1450/4 (Burgweg) und 1450/3.

Im Süden: nördliche Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 1212/5 (Autobahn BAB A 3).

Im Westen: verläuft der Geltungsbereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nrn. 1210, 1209, 1208, 1204 dann nach Westen abknickend entlang der südlichen und dann nach Norden der westlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 1186/1 (Stockstädter Straße) bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Grundstückes Flur-Nr. 1195, von dort weiter entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur-Nrn. 9697/6 bis zum Grundstück Flur-Nr. 1187/2. Von dort weiter an den westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flur-Nrn. 1187/2 und 1163/2.

Im Norden: verläuft der Geltungsbereich in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Grundstückes Flur-Nr. 1163/2. An deren Ende knickt er nach Süden ab bis auf die Höhe der südlichen Grenze des Grundstückes 1162/2. Dort knickt sie wieder nach Osten bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1163/5. Läuft dann weiter an den Westgrenzen der Grundstücke Flur-Nrn. 1163/5, 1862/2 und 1187/3 nach Süden. Hier zweigt der Geltungsbereich wieder nach Osten ab und verläuft an der nördlichen Grenze des Grundstückes Flur-Nr. 1187. Weiter an den westlichen Grenzen der Grundstücke Flur-Nrn. 1862, 1163 und 1162. Schwenkt dann auf die nördliche Grenze der Grundstücke 1162 und 1165/5 und läuft im Bogen bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Grundstückes Flur-Nr. 1165/5.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören folgende Grundstücke:

Flur-Nrn. 1162, 1163, 1163/2, 1163/3, 1163/4, 1165/5, 1186/1, 1187, 1187/2, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1194/2, 1195, 1196, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1208, 1209, 1210, 1377, 1378, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1391/2, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1398/2, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1862 und 1862/1 der Gemarkung Kleinostheim. Teilweise zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört das Grundstück Flur-Nr. 1186/2 der Gemarkung Kleinostheim.



Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen Mainparkstraße und BAB A3"

4. Daten des Plangebietes

4.1 Größe

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 6,69 ha.

4.2 Lage

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Kleinostheim. Es wird im Westen durch den Main und im Süden durch die A3 begrenzt. Im Norden und Osten grenzen industrielle und gewerbliche Nutzflächen an.

4.3 Beschaffenheit

4.3.1 Topografie / Boden

Das Gelände ist als eben zu betrachten, mit einem leichten Anstieg in östliche Richtung. Es ist für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit größeren Betriebsgebäuden gut geeignet.

4.3.2 Flora und Fauna

Die Fläche wurde früher vollständig als intensive Ackerfläche genutzt. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen liegen heute zum großen Teil brach. Am nordwestlichen Rand befindet sich eine Gehölzgruppe mit heimischem Baumbestand. Innerhalb der Brachfläche sind seit der Bestandsaufnahme 2011 einzelne Obstbäume weggefallen, im nördlichen Bereich steht noch eine vereinzelt heimische Gehölzgruppe und im Bereich des Wendehammers am Burgweg ein einzelner Baum.

4.3.3 Kampfmittelerkundung und archäologische Vorerkundung

Der Geltungsbereich wurde im Februar 2019 auf Vorkommen von Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg untersucht. Der südöstliche Bereich, der für Stellplätze des Autohauses Stange genutzt wird, konnte nicht untersucht werden, da er nicht geräumt war.

Ergebnisse:

1. Im untersuchten Gebiet wurden keine Kampfmittel gefunden. Das Gelände, wurde auf eine Tiefe vom 3 m freigegeben (siehe Anhang: Kampfmittelerkundung und Archäologische Vorerkundung, Dipl. Phys. A. W. Kolodziej, vom 03.05.2019).
2. Es wurden an den Aufgrabungspositionen keine archäologisch interessanten Objekte gefunden. In keiner der Grabungen konnten siedlungsrelevante Strukturen erkannt werden. Archäologisch relevante Strukturen könnten im Bereich eines ehemaligen Bachmäanders zu finden sein.
(Siehe Anhang: Kampfmittelerkundung und Archäologische Vorerkundung, Dipl. Phys. A. W. Kolodziej, vom 03.05.2019).

Das Ergebnis der archäologischen Vorerkundung wurde dem Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) übermittelt. Mit Schreiben vom 26.11.2019 nahm das Amt hierzu Stellung. Auf Grundlage dieser Stellungnahme wurde in der Zeit zwischen dem 02.03.2020 und dem 29.05.2020 eine archäologische Voruntersuchung des Planungsgebietes durchgeführt. Nach erneuter Stellungnahme des BayLfD vom 24.07.2020 wurde eine archäologische Ausgrabung beauftragt.

Zum Ergebnis vgl. Anhang: Bericht M-2020-392-1 (Archäologische Voruntersuchung) + M-2020-392-2 (Archäologische Ausgrabung); Textteil Seite 1 – 18; Stand 01.03.2022 (Geophysik Consultancy + ms terraconsult GMBH & CO. KG)

Aufgrund von Zwischenberichten hat das LRA AB – Untere Denkmalschutzbehörde – mit E-Mail vom 29.11.2021 die Freigabe zur bauseitigen Nutzung erteilt.

4.4 Augenblickliche Nutzung

4.4.1 Plangebiet

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen liegen heute, nach dem Aufkauf durch die Gemeinde, zum großen Teil brach. Am südöstlichen Rand des Planungsgebietes befinden sich Stellplätze des benachbarten Autohauses Stange. Am nördlichen Rand läuft, parallel zur Mainparkstraße, ein öffentlicher Fuß und Radweg. Hier wurde, ungefähr mittig des Planungsgebietes, eine Trafostation errichtet. Am westlichen Rand des Bebauungsplanes ein verläuft der Mainradweg.

4.4.2 Umgebung

Außerhalb des Planungsgebietes schließt im Norden Industrie- und Gewerbegebiet, im Osten ein Gewerbegebiet unterschiedlicher Nutzung an. Im Süden schließt die mit heimischen Gehölzen und Bäumen bewachsene Böschung zur A3 an. Im Westen befindet der Uferbereich des Mains.

4.4.3 Leitungen

Von Süden kommend liegt innerhalb des Mainradweges bzw. in den angrenzenden Grünflächen ein Sammelkanal. Er zweigt ungefähr mittig des Wendehammers nach Osten ab, quert den Wendehammer und liegt dann innerhalb der öffentlichen Grünfläche bzw. des Fuß- und Radweges im Norden des Planungsgebietes bis auf Höhe der Einmündung der Straße von Norden. Dort knickt er nach Norden ab. Ein weiterer Ortskanal läuft von Osten kommend, südlich der Mainparkstraße entlang bis in den Wendehammer an ihrem westlichen Ende.

4.4.4 Grunddienstbarkeiten

Der Schutzbereich des Kanal-Verbandsammlers im Bereich des Mainradweges wird bis zur Mainparkstraße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, da die Flächen teilweise auf Privatgrund liegen. Der Schutzstreifen beträgt beidseitig 5 m zur Kanalachse.

4.5 Augenblickliche Erschließung und Versorgung

4.5.1 Innerörtliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist über den Burgweg und die Mainparkstraße an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden.

4.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch Haltestellen an der Aschaffener Straße (Bundesstraße 8) an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

4.6 Immissionen und Emissionen

Von der nahegelegenen Autobahn im Süden sowie den angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen wirken Lärmbelastungen auf das Planungsgebiet ein.

4.7 Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass das Planungsgebiet mit Altlasten irgendwelcher Art im Bodenbereich belastet ist. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auf dem Gelände durch die intensive Landwirtschaft erhöhte Nitratwerte auftreten.

4.8 Überschwemmungsgebiet

Die hundertjährige Hochwasserlinie (HQ₁₀₀) läuft westlich des Planungsgebietes. Der Bebauungsplan liegt nicht im Überschwemmungsbereich der Hochwasserlinie. Bei extremem Hochwasser können Teilbereiche des Bebauungsplanes überflutet werden. (Quelle: www.bayernatlas.de, Thema: Naturgefahren, Stand 23.10.2019)

5. Konzept der städtebaulichen Ordnung

5.1 Geplante Nutzungen

Der Bebauungsplan verfolgt in erster Linie den Zweck, der Gemeinde neue gewerbliche Bauflächen zu erschließen. Die Planung soll die bestehenden Industrie- bzw. Gewerbegebiete durch neue Gewerbeflächen ergänzen und dadurch neue Nutzungsmöglichkeiten schaffen.

5.2 Bebauung

Durch die Planung entstehen neue Gewerbeflächen, die mit Gewerbebauten bis zu einer maximalen Wandhöhe von 16 m bebaut werden können. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

5.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird durch eine Erschließungsschleife vom südlichen Ende des Burgweges an die Mainparkstraße angeschlossen. Im Norden wird der von Osten kommende Fuß- und Radweg entlang der Mainparkstraße fortgeführt.

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

5.4 Grünflächen

Entlang der Erschließung innerhalb des Planungsgebietes sowie am Rand der Mainparkstraße, des Burgweges und des Mainradweges sind zwischen den Stellplätzen oder auf Grünstreifen Baumreihen zur grünräumlichen Gliederung vorgesehen. Auch die Ränder der geplanten Grundstücksteilungen sind mit Baumreihen grünräumlich zu gliedern (siehe auch Begründung zum Grünordnungsplan Punkt 4).

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts Büro und Verwaltungsgebäude. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht zugelassen. Die vorhandenen Flächen sollen für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Zudem besteht im Planungsgebiet eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A3.

Um eine unzulässige Agglomeration gem. Ziel 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen in Kleinostheim zu verhindern und die Funktionsfähigkeit der Innerortslagen zu sichern und darüber hinaus die Bauflächen für gewerbliche Betriebe freizuhalten, werden zentrenrelevanter Einzelhandel, das sind die Sortimente des Nahversorgungs- und des Innenstadtbedarfs gemäß der Anlage 2 zur Begründung des LEP vom 01.09.2013., geändert am 01.03.2018 (vgl. Anhang) und Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Produktionsbetrieben zugelassen werden, um diesen Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Herstellung zu verkaufen.

Der Charakter des Planungsgebietes zeigt sich im städtebaulichen Kontext eindeutig als differenzierte Gewerbeflächen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Für den gewerblich genutzten Bereich (GE) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,4 festgesetzt. Die maximale Wandhöhe darf in diesem Gebiet 16 m erreichen. Der Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist auf 113,28 m Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Der Bezugspunkt liegt außerhalb des Geltungsbereiches, im Kreuzungsbereich Mainparkstraße Burgweg. Er ist auf dem Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen sind das Ergebnis der Abwägung einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung und den Erfordernissen zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes. Die Baukörperentwicklung wird im Plangebiet bis max. 16 m zugelassen, um visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu begrenzen.

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bebauung mit der Möglichkeit zu Abweichungen der Gebäudelängen entspricht der Eigenart des Gebäudebestandes und der Umgebung. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Die Festlegung von Baulinien ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, Baugrenzen sind ausreichend.

6.3.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ausgenommen sind Anlagen, die Lärmschutzmaßnahmen und dem Regenwasserrückhalt dienen. Diese können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6.3.2 Abstandsflächen

Generell gilt die Abstandsregelung der BayBO Art. 6.

6.4 Bauliche Gestaltung

6.4.1 Dächer

Im Planungsgebiet sind Flachdächer, Sattel- und Pultdächer sowie Sheddächer zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind ab einer Fläche von 100 m² auf mindestens 60% der Dachflächen intensiv oder extensiv zu begrünen, ansonsten mit naturfarbener Bekiesung oder Kiesschüttung zu versehen. Bei Pult- und Satteldächern im Planungsgebiet ist eine Neigung von 0°-30° zulässig.

Dachdeckungsmaterialien werden nicht festgesetzt, jedoch sind nur gedeckte Farben bzw. Materialien zu verwenden, die Reflexionen im Bereich der Straßen ausschließen, und zudem Ziffer 6.7 zu beachten.

6.4.2 Fassaden

Bevorzugte Fassadenmaterialien sind: Mauerwerk, Putz, Holz, Glas, Trapezbleche und Titanzinkleche zur Gliederung der Baukörper in Verbindung mit Öffnungen. Es sind nur gedeckte Farbtöne bzw. mattierte Materialien zu verwenden, die Reflexionen im Bereich der Straßen ausschließen. Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

6.4.3 Werbeanlagen

Für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) gelten die Bestimmungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

Außerdem gelten folgende Festsetzungen:

- a.) Werbeanlagen dürfen bauliche Anlagen um max. 10 % der zulässigen Höhe im Baugebiet überragen.
- b.) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen innerhalb der 100 m-Baubeschränkungszone der Bundesautobahn bedürfen der Zustimmung durch die Autobahndirektion Nordbayern (§ 9 Abs.2 FStrG) und der Genehmigung gem. § 33 Abs.1 Satz 3 StVO.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 oder der B8 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Sie sind unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:

- Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere:

- nicht überdimensioniert

- nicht beweglich
 - blendfrei
- Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.

6.4.4 Stellplätze

Auf dem Betriebsgelände sind entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung für die zu erwartenden Besucher, Beschäftigten, Lieferanten etc. eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu errichten und entsprechend der grünordnerischen Festsetzung auszuführen. Die PKW-Stellplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel (z.B. Mitarbeiterstellplätze) sind in versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen.

6.5 Verkehr

Das Planungsgebiet wird von dem vorhandenen Burgweg und der Mainparkstraße an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Für die einzelnen Baugrundstücke sind im Bebauungsplan Einfahrtsbereiche festgelegt. Es sind pro Grundstück max. zwei Zufahrten vorgesehen.

An der bestehenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ändert sich nichts. Das Gebiet ist durch Haltestellen an der Aschaffener Straße (Bundesstraße 8) an den öffentlichen Personennahverkehr der Umgebung angeschlossen.

6.6 Grünflächen und Grünordnung

Gemeinden haben gemäß Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG Grünordnungspläne aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der gesonderte Grünordnungsplan ist Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplanes. (Quelle: Planungshilfen für die Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium des Innern 2018/2019)

Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan integriert. Die Begründung des Grünordnungsplanes ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt.

6.6.1 Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der auf Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplans die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen aufzeigt und erläutert. Spezielle gestalterische oder Nutzungserfordernisse können dabei berücksichtigt werden. Dieser Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung. Die Genehmigungsbehörde kann zur Sicherung der zeitlichen und inhaltlichen Umsetzung des Freiflächengestaltungsplans eine Kautionsleistung verlangen.

6.6.2 Einfriedung der Grundstücke

Einfriedungen sind ausschließlich als Maschendraht- und Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Maschendrahtzäune müssen begrünt werden.

Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen aus Mauerwerk, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen, die dem Lärmschutz dienen. Diese dürfen geschlossen ausgeführt werden. Lärmschutzwände sind beidseitig zu 80% mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich von Einmündungen sind zu berücksichtigen.

6.7 Regenwassernutzung

1. Dachdeckung: Metalldeckungen, die das Dachwasser beispielsweise durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

2. Niederschlagswasser (Dachflächenwasser, Oberflächenwasser)

Die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist grundsätzlich nicht zulässig.

Zu beachten ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV, die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser), das Arbeitsblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) sowie das Arbeitsblatt DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalte-räumen) in der jeweils aktuell gültigen Fassung sowie die einschlägigen Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung.

Dachflächenwasser

a. kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser insbesondere zur Grünflächenbewässerung benutzt werden (falls die Sammlung von Dachflächenwasser in Zisternen beabsichtigt ist, darf dieses nur über ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem einer anderweitigen Nutzung in Gebäude und Garten/Grünfläche zugeführt werden).

Der Überlauf der Zisterne ist nach Möglichkeit einer Versickerungsmulde zuzuführen. Das Flächenverhältnis der angeschlossenen befestigten Fläche zur Versickerungsfläche sollte einen Wert von 10:1 nicht überschreiten. Die Versickerungsfläche für Dachflächenwasser ist mit einer 20 cm starken, bewachsenen Oberbodenschicht (Rindenmulchabdeckung nicht zulässig) zu versehen.

Scheidet dies aus zwingenden Gründen (z. B. Höhenverhältnisse) aus, so ist der Überlauf einer linienförmigen Versickerungsanlage (Rigolen oder Sickerrohre) zuzuführen. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine linienförmige Versickerungsanlage ausschließen.

oder

b. ist direkt auf den privaten Grünflächen und nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke im Plangebiet über oberflächennahe Anlagen zu versickern.

Das Flächenverhältnis der angeschlossenen befestigten Fläche zur Versickerungsfläche sollte einen Wert von 10:1 nicht überschreiten. Die Versickerungsfläche für Dachflächenwasser ist mit einer 20 cm starken, bewachsenen Oberbodenschicht (Rindenmulchabdeckung nicht zulässig) zu versehen.

Niederschlagswasser der Zufahrts- bzw. Hof- oder Stellplatzflächen

ist auf den privaten Grünflächen und nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke im Plangebiet zu versickern.

Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel (z. B. Mitarbeiterstellplätze) können als Pflasterflächen mit durchlässigen Fugen auf einem mindestens 30cm starken frostsicheren Aufbau hergestellt werden, wobei eine Abgrenzung der Hof- oder Fahrflächen zu den Stellplatzflächen erfolgen muss.

Häufig frequentierte Zufahrts- Hof- und Stellplatzflächen (z. B. Besucherparkplätze) sind undurchlässig zu befestigen. Der Regenwasserabfluss dieser Flächen ist nach Möglichkeit oberflächlich abzuleiten und anschließend breitflächig in Versickerungsmulden auf dem Grundstück zu versickern.

Das Flächenverhältnis der angeschlossenen befestigten Fläche zur Versickerungsfläche sollte einen Wert von 10:1 nicht überschreiten. Die Versickerungsfläche ist mit einer 30 cm starken, bewachsenen Oberbodenschicht (Rindenmulchabdeckung nicht zulässig) zu versehen.

In Abhängigkeit der Flächennutzung kann es bei entsprechend starker Flächenverschmutzung erforderlich werden, dass der Versickerungsfläche eine weitere Vorbehandlungsanlage (z. B. Absetzbecken) vorgeschaltet werden muss.

Alternativ kann in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde eine flächenhafte Versickerung über wasserdurchlässige Flächenbeläge zur Behandlung von Niederschlagswasser erfolgen, welche durch das Deutsche Institut für Bautechnik zugelassen sind.

Bemessungshinweise zu den Versickerungsanlagen:

Eine individuelle Planung und gegebenenfalls wasserrechtliche Genehmigung der Vorbehandlung/Versickerung des Niederschlagswassers der Privatgrundstücke ist im Zuge des Bauantrages notwendig.

Die Versickerungsanlagen sind in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse auf einen mindestens 5-jährigen Bemessungsregen auszulegen. Unter den Versickerungsmulden ist hierzu in Abhängigkeit der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes gegebenenfalls eine entsprechend dimensionierte Rigole anzuordnen.

Vorkehrungen gegen Versagen/Überlastung der privaten Versickerungsanlage (z. B. Höhenanordnung überflutungsgefährdeter Bereiche) sind zu treffen.

Alternativen zu den Versickerungsanlagen:

Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder wegen Versagung der wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) nicht möglich, ist im Rahmen des Bauantrages auf dem Baugrundstück ein privates Rückhaltevolumen (Betonbauwerk oder einfaches Erdbauwerk) von 24 m³ pro 1.000 m² versiegelter Grundstücksfläche (Dachflächen, Hofflächen usw.) nachzuweisen, welches einen Drosselabfluss von max. 2,50 l/s pro 1.000 m² versiegelter Grundstücksfläche in die Abwasseranlagen der Gemeinde Kleinostheim abfließen lässt.

6.8 Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Elektrizitätsversorgung sind gesichert, sie müssen dem erhöhten Bedarf angepasst werden.

Das Planungsgebiet kann von der Mainparkstraße und dem Burgweg an die technischen Versorgungsnetze angeschlossen werden.

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

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

6.9 Immissionsschutz

6.9.1 Emissionsquellen innerhalb des Geltungsbereiches

Um Luftverunreinigungen zu beschränken, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) die Verwendung von festen Brennstoffen (Holz, Kohle) untersagt. Die Verwendung von Heizöl ist zulässig, wenn die Feuerungsanlage die Luft mindestens genauso wenig verunreinigt wie eine Feuerungsanlage, die mit Gas betrieben wird.

Für die gewerblichen Anlagen sind die Anforderungen der TA-Luft zu erfüllen.

Der Immissionsschutz ist im Gewerbegebiet auf 65 dB(A) tags und 55/50 dB(A) in der Nacht festgesetzt. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm der umgebenden Baugebiete müssen an der zugeordneten Geltungsbereichsgrenze eingehalten werden. Bauanträgen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.

Geräuschemissionen im Plangebiet werden maßgeblich durch den Kfz-Verkehr auf der Bundesautobahn A 3 verursacht. Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 für Verkehrslärmimmissionen in GE-Gebieten werden sowohl tagsüber als auch nachts im Plangebiet überschritten. Am Tage kommt es zu Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 11 dB und während der Nacht um bis zu 17 dB. Deshalb sind

für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die von der BAB A 3 ausgehenden Immissionen und den zu erwartenden Immissionen aus dem Gewerbegebiet, sind für Büro- und ähnlichen Räume die schalltechnischen Nachweise DIN 4109:2016-07 (Schallschutz im Hochbau) zu erbringen. Bei den Betriebsansiedlungen sind entsprechende Vorkehrungen bauseits zu treffen, um Lärm- und Geruchsbelästigungen zu vermeiden.

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109: 2016-07 im Plangebiet von den Lärmpegelbereichen IV bis VI auszugehen. Folgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen und nennt die resultierenden Schalldämmmaße, welche für die Außenbauteile von Büro- und ähnlichen Räumen in diesen Bereichen erforderlich sind.

Lärmpegelbereich	Bereich in m Entfernung vom Fahrbahnrand der Autobahn	resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$
VI	bis zu 62 m	45 dB
V	von 62 bis 168 m	40 dB
IV	ab 168 m	35 dB

Es wird darauf hingewiesen, dass der Immissionsschutz in Bezug auf Anlagenlärm für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst sowie in den umgebenden Gewerbe- und Industriegebieten (z. B. dort zulässige Betriebsleiterwohnungen) im jeweiligen Genehmigungsverfahren gemäß TA Lärm nachzuweisen ist.

6.10 Hochwasserschutz

Das mit Verordnung des Landratsamtes vom 15.10.1998 (bekannt gemacht am 22.10.1998) festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ₁₀₀) liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Auch die im Vorfeld auf das derzeit laufende Verfahren zur Neuaufsetzung der Überschwemmungsgebietsflächen des Mains, mit Bekanntmachung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 21.02.2017 vorläufig gesicherten Gebiete, liegen außerhalb des Planungsgebietes. Für den Bereich des Planungsgebietes ist ein Wasserspiegel (HQ₁₀₀) von 110,35 m ü. NN zu erwarten. Daher wird die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, mit einem Sicherheitszuschlag von 0,5 m, auf mind. 110,85 m NHN festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei extremem Hochwasser der Wasserspiegel innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes weiter ansteigen kann (siehe www.bayernatlas.de Thema „Naturgefahren“).

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung: Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich, da die Gemeinde mit den verbleibenden Grundstückseigentümern einen städtebaulichen Vertrag über eine privatrechtliche Umlegung vereinbaren wird.

7.2 Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

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

7.3 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltverträglichkeit

7.3.1 UVP – pflichtige Vorhaben

Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 zum UVPG sind bauplanungsrechtliche Vorhaben (Bebauungspläne) bei bestimmten Nutzungen oder Flächengrößen UVP-pflichtig.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 66.900 m². Nach Abzug der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Randeingrünung im Norden, am Mainradweg und im Südosten an der Autobahn sowie den Grünflächen westlich des Radweges verbleiben ca. 55.625 m² Nettobaufläche.

Die festgesetzten Baugebiete ergeben folgende Grundflächen:

Gewerbegebiet	ca. 55.625 m ² x 0,8 (GRZ)	=	44.500 m ²
Summe der Grundflächen		ca.	44.500 m ²

Somit besteht für die Bebauungsaufstellung als „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ mit einer Größe von mehr als 20.000 m² Grundfläche (Nummer 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung.

7.3.2 Allgemeine Vorprüfung

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG eine überschlägige Prüfung durchzuführen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über Genehmigung des Vorhabens (bzw. im Bebauungsplanverfahren die Beschlussfassung über den Bebauungsplan) zu berücksichtigen wären. Dabei hat die Prüfung, anhand der in Anlage 2 zum UVPG beispielhaft aufgeführten Kriterien zu erfolgen, die die Merkmale des Vorhabens, den Standort und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens erfassen.

7.3.3 Merkmale des Vorhabens

7.3.3.1 Größe des Vorhabens

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 66.900 m². Die Größe der Bauflächen beträgt bei einer GRZ von 0,8 ca. 44.500 m².

7.3.3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Die Wasserversorgung der neu festgesetzten Baugebiete erfolgt durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Kleinostheim.

Durch die Bebauung werden die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zum großen Teil versiegelt und der natürlichen Versickerung entzogen. Da das Niederschlagswasser jedoch auf den Baugrundstücken versickert wird, verbleibt es im natürlichen Kreislauf. Das Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder über oberflächennahe Anlagen versickert werden. Niederschlagswasser auf Hofflächen und Stellplätzen ist auf den privaten Grünflächen und nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke im Plangebiet zu versickern (siehe auch Punkt 6.7).

Die Nutzung der Bodenflächen in den neu geplanten Baugebieten stellt sich wie folgt dar:
Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die ehemals intensiv genutzten Ackerflächen besitzen eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I Faktor 0,5).

Die Gehölz- und Sukzessionsfläche sowie die vereinzelt Obstbäume sind von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie II Faktor 0,8).

Der Eingriff wird zum Teil innerhalb des Baugebietes zum Teil durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen. (Siehe Begründung zum Grünordnungsplan Punkt 7 und 8.)

7.3.3.3 Abfallerzeugung

Die zu erwartende Abfallerzeugung wird für das Baugebiet als durchschnittlich angesehen. Die Entsorgung erfolgt über das Entsorgungssystem des Landkreises Aschaffenburg.

7.3.3.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Die zu erwartende Umweltverschmutzung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird als eher gering angesehen.

Belästigungen, resultierend aus der Ausweisung der geplanten Gebietsnutzungen, werden nicht erwartet.

Die Abstände zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten betragen laut Flächennutzungsplan in Richtung Nordosten:

Mögliche Bebauung Gewerbegebiet ca. 100 m zur Bebauung Mischgebiet

Mögliche Bebauung Gewerbegebiet ca. 320 m zur Bebauung Wohngebiet

Die Abstände nach dem Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen von 1998 (Richtwerte zum Abstand zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) beziehen sich auf die Abstandsklasse V bis VII (300 m bis 100 m) des Abstandserlasses.

7.3.3.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Das zu erwartende Unfallrisiko in Bezug auf die verwendeten Stoffe und Technologien für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes kann nicht abgeschätzt werden, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststeht, welche Betriebe sich im neuen Gewerbegebiet ansiedeln.

7.3.4 Standort der Vorhaben

7.3.4.1 Bestehende Nutzungen

Im Planungsgebiet sind folgende Nutzungstypen vorhanden:

Nutzungstyp	ca. Flächengröße m ²	%
Brachliegende Ackerflächen	57.318	85,7 %
Gehölz und Sukzessionsfläche	560	0,8 %
Stellplätze Autohaus Stange	6.000	9,0 %
Straßenbegleitfläche	868	1,3 %
Fuß- und Radweg unbefestigt	955	1,4 %
Trafostation	8	0,01 %
Mainradweg befestigt	577	0,9 %
Grünflächen am Main	614	0,9 %
Gesamtfläche	66.900	100%

Das Gebiet liegt heute überwiegend brach, wurde jedoch früher größtenteils intensiv als Ackerfläche genutzt und ist dadurch vorbelastet.

7.3.4.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

a) Wasser:

Das Planungsgebiet liegt auf der Niederterrasse des Mains. Die Sande und Kiese der Niederterrasse stellen einen sehr guten Porengrundwasserleiter dar. Dieser besitzt überörtliche Bedeutung, vor allem auch für die Versorgung des grundwasserarmen kristallinen Vorspessarts. Die Niederterrasse erreicht Mächtigkeiten von 7-19 m, im Mittel 10-12m. Entsprechend unterschiedlich mächtig ist auch der wassererfüllte Bereich des Grundwasserleiters. (Quelle: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan)

Da das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert wird, verbleibt es im natürlichen Kreislauf.

b) Boden:

Die im Planungsgebiet liegenden Sandböden besitzen eine geringe natürliche Ertragsfunktion. Die Ertragsfähigkeit ist als schlecht einzustufen, die Ertragsmesszahlen liegen zwischen 20 und 39 je Hektar (Bodengütekarte Bayerns M 1:100.000).

Die sandigen, mageren Böden sind potenziell zur Entwicklung von Magerrasen geeignet, hierfür aber nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Umsetzungsprojekt im Landkreis Aschaffenburg, Alte Mainschleife Karlstein-Kleinostheim nicht vorgesehen.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist vermutlich hoch und damit geeignet zur Versickerung von Oberflächenwasser. Der Grundwasserflurabstand liegt vermutlich bei vier bis fünf Metern und schützt bei sachgemäßer Versickerung von Regenwasser das darunter liegende Grundwasser vor Verschmutzung. (Quelle: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan)

Durch die Bebauung werden die früher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zum großen Teil versiegelt und der natürlichen Versickerung entzogen.

c) Natur und Landschaft:

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Siedlungsrand und grenzt im Norden und Osten an bestehende Industrie- bzw. Gewerbegebiete. Im Grünordnungsplan festgelegte Baum- und Strauchpflanzungen begrünen das Gebiet und grenzen es gegen die umgebende Landschaft ab.

Biototypen und Lebensstätten gemäß Art. 23 BayNatSchG (Feuchtflächen, Bäche und Magerrasen) und Biotope der Biotopkartierung Bayern kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Zur Prüfung geschützter Pflanzen- oder Tierarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im August 2011 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es wurden keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG festgestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Umsetzungsprojekt im Landkreis Aschaffenburg, Alte Mainschleife Karlstein-Kleinostheim ist das Planungsgebiet nicht für Maßnahmen vorgesehen.

Die im Planungsgebiet vorkommenden Nutzungstypen sind bei entsprechenden Standortbedingungen kurz- und mittelfristig reproduzierbar.

7.3.4.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes

a) Gemäß § 22 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	nicht zutreffend
b) Naturschutzgebietes gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben a) erfasst.	nicht zutreffend
c) Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a) erfasst.	nicht zutreffend
d) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht zutreffend
e) Naturdenkmäler gemäß den § 28 Bundesnaturschutzgesetzes	nicht zutreffend
f) geschützte Landschaftsbestandteile gemäß den § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht zutreffend
g) gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht zutreffend
h) Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und festgesetzte Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	nicht zutreffend
i) Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht zutreffend
j) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	nicht zutreffend
k) in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete, Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind	nicht zutreffend

Im Katalog aufgeführte Gebiete mit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders bedeutsamen Schutzgütern sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

7.3.5 Merkmale der möglichen Auswirkungen

7.3.5.1 Ausmaß der Auswirkungen

Im Planungsgebiet wird ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt ca. 44.500 m² (siehe Punkt 7.3.1). Der zulässige Schwellenwert für UVP-pflichtige Vorhaben nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Höhe von 100.000 m² wird somit deutlich unterschritten.

Ökologisch besonders empfindliche Flächen und Schutzgüter im Sinne von Punkt 7.3.4.3 sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

7.3.5.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein über das übliche Maß von Gewerbegebieten hinausgehender grenzüberschreitender Charakter von Auswirkungen ist nicht geplant.

7.3.5.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Eine über das übliche Maß von Gewerbegebieten hinausgehende Schwere und Komplexität von Auswirkungen ist nicht geplant.

7.3.5.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Eine Erweiterung des Ausmaßes, des grenzüberschreitenden Charakters, der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

7.3.5.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet ist unbefristet und stetig. Der durch die Nutzungsänderung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Die durch die Bebauung entstehenden Auswirkungen sind reversibel.

7.3.5.6 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung

Die 2011 durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), hält keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 42 Abs. 5 BNatSchG für erforderlich. Konflikte zwischen der bestehenden Gewerbenutzung in der Nachbarschaft und der neu geschaffenen gewerblichen Baufläche sind nicht zu erwarten. Deshalb wird eine weitere Umweltverträglichkeitsprüfung seitens der Gemeinde Kleinostheim bzw. die allgemeine Vorprüfung (Screening) für nicht notwendig erachtet.

7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen ist die so genannte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten. Danach sind Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, soweit sie nicht vermeidbar sind, auszugleichen.

Neben den privaten Interessen, den vorhandenen Grund und Boden baulich zu nutzen, dient die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet zwischen Mainparkstraße und BAB A3“ verschiedenen öffentlichen Interessen. Hier sind zum einen die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für die Deckung des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen, die städtebauliche Abrundung des Ortsbildes und des Ortsgebietes durch Eingrünung der Gewerbeflächen zu nennen.

Es handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. des § 18 BNatSchG. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Ausgleichsmaßnahmen / Berechnung der Ausgleichsflächen

Siehe Begründung zum Grünordnungsplan Punkt 7 und 8.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Kleinostheim besitzt mit ca. 0,85 ha nur noch wenige freie Gewerbeflächen. Die vorhandenen Reserveflächen sind kleinteilig und liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbliche Bauflächen nördlich der Mainparkstraße“ im Gewerbegebiet Süd. Die mit dem „Bebauungsplan „Industriegebiet Heraeusring“ im Industriegebiet West ergänzten Bauflächen (ca. 13,9 ha) dienen der Erweiterung und Sicherung des dortigen Standortes der Firma Heraeus. Die freien Gewerbeflächen befinden sich in Privatbesitz und stehen nicht zur allgemeinen Verfügung.

Um ortsansässigen Unternehmen in der Nachbarschaft Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und für Investoren attraktiv zu bleiben, benötigt die Gemeinde neue Gewerbeflächen. Ziel des Bauleitplanes ist die Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen.

Das Gebiet am südlichen Ortsrand der Gemeinde bietet sich dafür an. Das Planungsgebiet liegt verkehrsgünstig mit einer Auf- und Abfahrt zur BAB A3 in unmittelbarer Nähe. Das Gebiet schafft Entwicklungsmöglichkeiten für die benachbarten Firmen und ermöglicht Synergieeffekte.

Die Gemeinde Kleinostheim nutzt die Möglichkeit, angrenzend an ein bereits vorhandenes Industrie- und Gewerbegebiet im Norden und ein Gewerbegebiet im Osten des Planungsgebietes, neue Gewerbeflächen zu erschließen und planungsrechtlich zu strukturieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen Funktionen und Nutzungen des Gebietes geklärt werden. Die städtebauliche Entwicklung soll mit dem Immissionsschutz abgestimmt werden.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbefläche ausgewiesen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden sowohl innerhalb des Planungsgebietes durch Festsetzungen zur Grünordnung als auch außerhalb durch entsprechenden Ausgleich nach der Eingriffsregelung ausgeglichen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die früher intensiv genutzten Ackerflächen des Planungsgebietes liegen heute zum großen Teil brach. Lediglich in der Südostecke wird ein Teil als Stellplatzfläche des benachbarten Autohauses Stange genutzt. Im Norden liegt, entlang der Mainparkstraße ein Fuß- und Radweg. Anschließend daran, am nordwestlichen Rand, befindet sich eine Gehölzgruppe mit heimischem Baumbestand. Am östlichen Rand des Planungsgebietes, auf der Höhe des Wendehammers Burgweg, steht ein einzelner Baum. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Mainradweg und der Uferbereich des Mains.

Die Belastung der Böden und des Wassers ergibt sich aus evtl. Verunreinigungen durch die frühere intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Untersuchungen über die Bodenbeschaffenheit und die hydrologischen Gegebenheiten liegen nicht vor.

Das Gebiet ist Teilfläche eines im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes. Die Flächen liegen zwischen Bundesautobahn und unbebautem Umfeld im Süden, dem Main im Westen und bebauten Industrie- und Gewerbeflächen im Osten und Norden.

8.2.1.1 Geologie-Relief

Die Topografie des Gemarkungsgebietes von Kleinostheim ist geprägt durch seine Lage an der Grenzlinie zwischen Untermainebene und Vorspessart. Während sich die besiedelten Gebiete und die landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der ca. 120 m ü NN liegenden Ebene befinden, beginnt östlich der Bahnlinie mit den Ausläufern des Hahnenkamms ein siedlungsleeres und verkehrsfeindliches Areal, das die beiden Landschaftsräume Mainebene und Vorspessart trennt. In dem weit nach Nordosten vorstoßenden Gemarkungsteil steigen die bewaldeten Höhen bis auf über 300 m. Gleichzeitig wird das Relief dieses Teiles der Gemarkung stark geprägt von dem tief einschneidenden Tal der Rückersbacher Schlucht.

Die Mainebene bei Kleinostheim wiederum ist Teil des nordöstlichsten Ausläufers der Oberrheinischen Tiefebene. Sie verdankt ihre Entstehung dem Einbruch des Rheingrabens im Tertiär und dessen späterer Zuschwemmung. Man stößt deshalb hier auf die für die Rhein-Main-Ebene typischen Kiese und Sande, die sich durch eine starke Wasserdurchlässigkeit auszeichnen. Zahlreiche Wasserläufe, die vom Hahnenkamm auf den Main zufließen, versickern deshalb, wie z. B. der Rückersbach, bevor sie den Main erreicht haben.

Entscheidend für die Reliefgestaltung der Mainebene ist der Main selbst. Sein Wasserspiegel, der nur 10 bis 20 m unter der Terrassenebene liegt, hält den Grundwasserspiegel hoch.

Die Böden der Mainebene sind überwiegend schwach humushaltige anlehmige Sande bis lehmige Sande. Lehmige Böden kommen nur in geringerem Maße vor; sie werden hauptsächlich als Grünland benutzt.

(Quelle: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan)

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben, mit einer leichten Steigung nach Osten. Untersuchungen zur Geologie liegen nicht vor.

8.2.1.2 Boden / Altlasten

Die im Planungsgebiet liegenden Sandböden besitzen eine geringe natürliche Ertragsfunktion. Die Ertragsfähigkeit ist als schlecht einzustufen, die Ertragsmesszahlen liegen zwischen 20 und 39 je Hektar (Bodengütekarte Bayerns M. 1:100.000).

Die sandigen, mageren Böden sind potenziell zur Entwicklung von Magerrasen geeignet, hierfür aber nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Umsetzungsprojekt im Landkreis Aschaffenburg, Alte Mainschleife Karlstein-Kleinostheim nicht vorgesehen.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist vermutlich hoch und damit geeignet zur Versickerung von Oberflächenwasser. Der Grundwasserflurabstand liegt vermutlich bei vier bis fünf Metern und schützt bei sachgemäßer Versickerung von Regenwasser das darunterliegende Grundwasser vor Verschmutzung.

Die Böden der Mainebene sind überwiegend schwach humushaltige anlehmige Sande bis lehmige Sande. Lehmige Böden kommen nur in geringerem Maße vor; sie werden hauptsächlich als Grünland benutzt. Die leichteren Böden haben eine durchschnittliche Bodenzahl von etwa 25 (18-34) während die schwereren bei etwa 45 (38-58) liegen.

(Quelle: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan)

Dass Altlasten im Planungsgebiet vorliegen, ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Durch die Ackerlandnutzung ist das Planungsgebiet vermutlich vorbelastet.

8.2.1.3 Wasser und Wasserhaushalt

Die Gemeinde Kleinostheim wird durch eine zentrale Wasserversorgungsanlage mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die Anlage wird durch Wasserlieferungsverträge mit der Stadt Aschaffenburg gespeist.

Der Hochbehälter der zentralen Wasserversorgungsanlage Kleinostheim liegt am oberen Rande des Baugebietes „Wingert“ (östlich der Bahn). Er hat einen Inhalt von 1.000 cbm und liegt mit seinem Wasserspiegel auf 180 m ü NN.

Aus dem Leitungsnetz der zentralen Wasserversorgungsanlage werden mehr als 80 % aller Verbraucher mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

(Quelle: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan)

Aufgrund der derzeitigen überwiegenden Nichtnutzung bzw. der Nutzung als PKW-Stellflächen und als Fuß- und Radweg trägt das unversiegelte Planungsgebiet heute durch Versickerung zur Grundwasserbildung bei. Nutzungsbedingte Verunreinigungen können in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden.

8.2.1.4 Klima

Das Rhein-Main-Gebiet gehört zu den Bereichen mit klimatischen Belastungsfaktoren, deshalb ist der Klimaaustausch der bodennahen Luftschichten nicht unbedeutend.

In der Umgebung des Planungsgebietes ist durch die vorhandene Bebauung ein erhöhtes Temperaturniveau vorhanden. Im Vergleich zur freien Landschaft herrschen durch vermehrt auftretende Emissionen (z. B. Verkehr, Hausbrand) erhöhte Schadstoff- und Staubkonzentrationen in der Luft vor. Aufgrund dieser Vorbelastung ist die Bedeutung sowie die Empfindlichkeit des Planungsgebietes für das Schutzgut Klima gering einzustufen.

8.2.1.5 Arten und Biotope

Biotoptypen und Lebensstätten gemäß Art. 13d und 13e BayNatSchG (Feuchtflecken, Bäche und Magerrasen) und Biotope der Biotopkartierung Bayern kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Geschützter Pflanzen- oder Tierarten kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Umsetzungsprojekt im Landkreis Aschaffenburg, Alte Mainschleife Karlstein-Kleinostheim ist das Planungsgebiet nicht für Maßnahmen vorgesehen.

8.2.1.6 Landschaftsbild, Ortsbild und Erholung

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich vorbelastete bebaute Bereiche mit geringerem Wert und Empfindlichkeit für das Landschaftsbild und die Erholung. Die Fläche ist vom südlichen Siedlungsrand der Gemeinde gut einzusehen. Die umgebende Bebauung ist durch verschiedene Nutzungen geprägt.

Um das Baugebiet von der umgebenden Landschaft anzugrenzen, wird es am Rand mit Baum- und Strauchpflanzungen eingegrünt.

8.2.1.7 Wohnen

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbefläche ausgewiesen und wird durch die Planung nicht geändert. Wohngebäude sind im Planungsgebiet ebenso wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

8.2.1.8 Verkehr

Die Verkehrslage der Gemeinde Kleinostheim ist geprägt durch eine starke Konzentration von Autobahnen und regionalem Verkehrsaufkommen. Im Süden wird das Gemeindegebiet von der A 3 Frankfurt – Würzburg durchquert, im Norden von der A 45 Gießen – Aschaffenburg. Durch den Ort führt von Süd nach Nord die Bundesstraße 8 von Aschaffenburg nach Hanau.

Ebenfalls durch die Gemarkung Kleinostheim verläuft die zweigleisige Bahnhauptstrecke Frankfurt – Aschaffenburg. Diese Strecke ist im Ausbauprogramm für das Netz der Deutschen Bundesbahn enthalten und im Bereich Hanau – Aschaffenburg für einen Ausbau auf 200 km/h vorgesehen.

Das Planungsgebiet ist durch die Mainparkstraße und den Burgweg an den Verkehr angeschlossen und soll zusätzlich durch eine Verbindungsstraße von der Mainparkstraße im Norden zum Burgweg im Osten und eine weitere Nord-Süd Verbindung erschlossen werden.

8.2.1.9 Kultur und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt. Laut Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 01.09.2016, Az. P-2016-3629-1_S2 sind im Planungsbereich aber Bodendenkmäler zu vermuten. Aufgrund des Hinweises des BayLfD wurde eine archäologische Ausgrabung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht (vgl. Anhang) dokumentiert. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG zu beteiligen. Der Fundort ist unverändert zu belassen.

8.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Bauleitplanung wird in den Umweltzustand des Planungsgebietes eingegriffen. Die zu erwartenden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsgefüge können durch Maßnahmen inner- und außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden, sodass keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen verbleiben (siehe Begründung Grünordnungsplan Punkt 8).

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der beschriebene Umweltzustand des Gebietes mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erhalten bleiben.

8.2.3 Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung:

Das Schutzgut Mensch wird von dem Planungsvorhaben nur gering berührt. Das Gebiet ist bereits von erschlossenen Industrie- und Gewerbegebieten umgeben und hat einen unmittelbaren Anschluss an die Autobahn A3. Die Schallemissionen, die zukünftig vom Plangebiet ausgehen werden, sollen gemäß DIN 18005-1:2002-07 für die geplanten Nutzungen nicht zu Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte für Schallimmissionen führen.

Vermeidung:

Um die Immissionsbelastung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, wird folgende Maßnahme festgelegt: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss die Einhaltung der Orientierungswerte für Schallimmissionen gemäß DIN 18005-1:2002-07 geprüft werden.

Schutzgut Arten und Lebensräume/ Landschaft

Beeinträchtigung:

Das geplante Gewerbegebiet erhält eine bauliche Nutzungsdichte von GRZ 0,8, die vorgesehenen Bautypen ermöglichen trotzdem einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Ausgleich für die Bebauung wird durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Gebietes reduziert. Der verbleibende Ausgleichsbedarf muss außerhalb des Planungsgebietes bereitgestellt werden (siehe Begründung Grünordnungsplan Punkt 7 und 8).

Vermeidung:

Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen.

Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch Ein- und Durchgrünung, mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Zerschneidung, Erhalt der Durchlässigkeit zur freien Landschaft, zur Förderung von Wechselbeziehungen.

Verringerung des Schadstoff-, Pestizid- und Nährstoffeintrages in den Boden.

Die externe Kompensationsfläche von 25.377 m² wird durch Maßnahmen auf den Grundstücken Flurnummern 2759, 2760/3 und 2761 (insgesamt 11.722 m²), 7180 (20.870 m²), ein Teilstück von 6998 (461 m²) und ein Teilstück von 6890 (852 m²) ausgeglichen. (Siehe Begründung Grünordnungsplan Punkt 8.)

Schutzgut Boden

Beeinträchtigung:

Das Planungsgebiet ist vermutlich durch die intensive Ackerlandnutzung vorbelastet. Durch die Bebauung wird der Boden überwiegend versiegelt und dadurch der Versickerung entzogen.

Vermeidung:

Lagerung und Wiederverwendung des vorhandenen nicht mit Schadstoffen belasteten Bodens.

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei PKW-Stellflächen.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigung:

Aufgrund der derzeitig überwiegend brachliegenden Fläche bzw. der Nutzung als PKW-Stellflächen und als Fuß- und Radweg trägt das unversiegelte Planungsgebiet heute durch Versickerung zur Grundwasserbildung bei. Durch die vorhergehende intensive landwirtschaftliche Nutzung, können jedoch nutzungsbedingte Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

Vermeidung:

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei PKW-Stellflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel (z.B. Mitarbeiterstellplätze).

Die Versickerung des Niederschlagswassers muss im Planungsgebiet erfolgen. Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung ist möglich.

Schutzgut Luft / Klima

Beeinträchtigung:

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung ist von einer Zunahme der Schadstoffbelastung durch Parkierungs- und Durchgangsverkehr auszugehen.

Vermeidung:

Verwendung von standortgerechten Pflanzenarten bei Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch Eingrünung der Randbereiche.

Entlang der neuen Erschließungsstraßen ist auf beiden Seiten ein Stellplatz- oder Grünstreifen mit Baumbewuchs vorgesehen. Die einzelnen Gewerbeflächen werden ebenfalls durch Baumbewuchs voneinander abgegrenzt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beeinträchtigung:

Im Planungsbereich wurden archäologische Untersuchungen und Grabungen abgeschlossen. Es wurden Befunde festgestellt und fachgerecht untersucht.

Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Außer den bei den Schutzgütern dargestellten Beeinträchtigungen sind keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen zu erwarten.

8.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als GE ausgewiesen und grenzt im Norden und Osten an vorhandene Industrie- bzw. Gewerbegebiete. Das Planungsgebiet bietet den ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem ist eine gute Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz durch den südlich gelegenen A3-Anschluss gegeben. Eine anderweitige Planungsmöglichkeit, die diese Nutzungsvorteile aufweisen kann, kommt daher nicht in Betracht.

Alternative Lösungsmöglichkeiten wurden nicht in die Planung einbezogen.

8.3. Zusätzliche Angaben

8.3.1 Verwendete technische Verfahren

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurde im vorliegenden Fall durch eine örtliche Bestandsaufnahme, eine Luftbildauswertung und Auswertung vorhandener Daten, vorgenommen.

Weitergehende Ableitungen, insbesondere im Hinblick auf die Auswirkung der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter, wurden aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der bestehenden Voraussetzungen bzw. Erfahrungen an ähnlichen Standorten getroffen. Zusätzliche Erhebungen, z. B. zu Flora und Fauna, wurden nicht vorgenommen.

Alle wesentlichen Aspekte bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen konnten geklärt werden. Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht eingesetzt.

8.3.2 Überwachung der Auswirkungen bei Durchführung des Bauleitplanes

In Zukunft müssen die Kommunen überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde Kleinostheim prüft in regelmäßigen Abständen, ob infolge der Durchführung der Planung erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen eingetreten sind, die durch geeignete Gegenmaßnahmen beseitigt werden können.

Die Überwachung der geplanten Maßnahmen zu möglichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

8.3.3 Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand der bebauten Ortslage in der Gemeinde Kleinostheim. Durch die städtebauliche Planung soll das Gebiet in seiner Funktion als Gewerbegebiet neu strukturiert und erschlossen werden. Die Bebaubarkeit, die städtebauliche Struktur, die Erschließung des geplanten Bereiches sowie die Sicherung des Flächenbedarfes für den ruhenden Verkehr sollen geklärt werden.

Beschreibung der Umwelt:

Das Planungsgebiet wurde früher als landwirtschaftliche Fläche (intensives Ackerland) genutzt. Heute liegt es zum großen Teil brach. Im Norden, entlang der Mainparkstraße, befindet sich ein Fuß- und Radweg, im Südosten ein Parkplatz des Autohauses Stange und im Westen der Mainradweg. Im Umfeld des Planungsgebietes schließt im Norden ein Industrie- und Gewerbegebiet und im Osten ein Gewerbegebiet an. Im Süden grenzt das Gebiet an die Autobahn (A3), im Westen an den Main.

Erwartete Entwicklung ohne Planumsetzung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der beschriebene Umweltzustand des Gebietes mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erhalten bleiben.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidungen, Verminderungen und Ausgleich der Beeinträchtigungen Schutzgüter Kurzerläuterung	
1. Schutzgut Mensch	<p>Beeinträchtigung: Das Schutzgut Mensch wird von dem Planungsvorhaben nur gering berührt. Das Gebiet ist bereits von erschlossenen Industrie- und Gewerbegebieten umgeben und hat einen unmittelbaren Anschluss an die Autobahn A3. Keine Überschreitung der einschlägigen Orientierungswerte für Schallimmissionen gemäß DIN 18005-1:2002-07.</p> <p>Vermeidung: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss die Einhaltung der Orientierungswerte für Schallimmissionen gemäß DIN 18005-1:2002-07 geprüft werden.</p>
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	<p>Beeinträchtigung: Das geplante Gewerbegebiet erhält eine bauliche Nutzungsdichte von GRZ 0,8, die vorgesehenen Bautypen ermöglichen trotzdem einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Ausgleich für die Bebauung wird durch geeignete Maßnahmen inner- und außerhalb des Gebietes reduziert (siehe Grünordnungsplan).</p> <p>Vermeidung: Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen. Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch Ein- und Durchgrünung, mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Zerschneidung, Erhalt der Durchlässigkeit zur freien Landschaft, zur Förderung von Wechselbeziehungen. Verringerung des Schadstoff-, Pestizid- und Nährstoffeintrages in den Boden. Erstellung einer Kompensationsfläche von 25.377 m² außerhalb des Planungsgebietes.</p>

3. Schutzgut Boden	<p>Beeinträchtigung: Das Planungsgebiet ist vermutlich durch die intensive Ackerlandnutzung vorbelastet.</p> <p>Vermeidung: Lagerung und Wiederverwendung des vorhandenen nicht mit Schadstoffen belasteten Bodens. Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei PKW-Stellflächen.</p>
4. Schutzgut Wasser	<p>Beeinträchtigung: Aufgrund der überwiegenden Nicht-Nutzung trägt das unversiegelte Planungsgebiet heute durch Versickerung zur Grundwasserbildung bei. Durch die frühere intensive Ackernutzung können nutzungsbedingte Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Vermeidung: Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei PKW-Stellflächen. Die Versickerung des Niederschlagswassers muss im Planungsgebiet erfolgen. Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung ist möglich.</p>
5. Schutzgut Luft / Klima	<p>Beeinträchtigung: Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung ist von einer Zunahme der Schadstoffbelastung durch Parkierungs- und Durchgangsverkehr auszugehen.</p> <p>Vermeidung: Verwendung von standortgerechten Pflanzenarten bei Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch Eingrünung der Randbereiche. Entlang der neuen Erschließungsstraßen ist auf beiden Seiten ein Stellplatz- oder Grünstreifen mit Baumbewuchs vorgesehen. Die einzelnen Gewerbeflächen werden ebenfalls durch Baumbewuchs voneinander abgegrenzt.</p>
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Im Planungsbereich wurden archäologische Untersuchungen und Grabungen abgeschlossen. Es wurden Befunde festgestellt und fachgerecht untersucht.</p>
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.</p>

8.4 Fazit

Die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Eingriffe in die Umwelt werden innerhalb des Planungsgebietes und durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes ausgeglichen. Konflikte zwischen der, in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstruktur und den neu geplanten Bauflächen sind nicht zu erwarten. Deshalb wird davon ausgegangen, dass bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen. Durch das Abwägen der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter: Mensch, Tier, Pflanzen Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur und sonstige Schutzgüter, sowie durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen ist der Umfang der Auswirkungen auf den vorhandenen Umweltzustand aus planerischer Sicht gerechtfertigt und vertretbar.

9. Statistische Werte

9.1 Flächenbilanz

	ca. m ²	%
Bruttobauland (= gesamtes Planungsgebiet)	66.900	100,0
abzüglich:		
- öffentliche Verkehrsflächen mit Fuß und Radweg	6.861	10,3
- öffentliche Grünflächen	4.206	6,3
- Versorgungsflächen	208	0,3
ergibt		
= Nettobauland	55.625	83,1

10. Finanzielle Realisierung

10.1 Kosten

Die Kosten für die Herstellung bzw. Änderung der notwendigen Anlagen lassen sich überschlägig schätzen:

Nettobauland: 55.625 m²

Erschließungskosten für die innere Erschließung insgesamt:

$$55.625 \text{ m}^2 \times 65 \text{ Euro/m}^2 = \text{ca. } 3.615.625 \text{ Euro}$$

10.2 Finanzierung

Die Bereitstellung der Mittel für die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen und eventuell anfallende Nachfolgekosten sind für die kommenden Haushaltsjahre vorgesehen.

Die Beiträge und Gebühren für die Erschließungs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden nach den jeweils geltenden Satzungen der Gemeinde Kleinostheim erhoben.

11. Verfahren

11.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Kleinostheim hat in der Sitzung vom 24.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2013 hat in der Zeit vom 27.02.2017 bis 28.03.2017 stattgefunden.

11.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2013 hat in der Zeit vom 27.07.2016 bis 09.09.2016 stattgefunden.

11.4. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2019 bis 09.01.2020 beteiligt.

11.5 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2019 bis 09.01.2020 öffentlich ausgelegt.

11.6 Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

11.7 Satzungsbeschluss

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

Kleinostheim,
GEMEINDE KLEINOSTHEIM

.....
Dennis Neßwald
Erster Bürgermeister

Kleinostheim,
BÜRO GEBHARDT
Architektur und Städtebau
Prof. Dipl. - Ing. Rolf Gebhardt
Aschaffenburger Straße 70
63801 KLEINOSTHEIM
Telefon: 06027/5888 Fax: 5932
E-Mail: buero-gebhardt@t-online.de

.....
Rolf Gebhardt
Entwurfsverfasser

11.8 Bekanntmachung

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