



Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungs- mit Grünordnungsplan

**„Gewerbegebiet zwischen
der Mainparkstraße und der BAB A3“**

Inhaltsverzeichnis	Seite
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 Konzept der städtebaulichen Neuordnung	3
2.5. Erwartete Entwicklung ohne Planumsetzung	4
2.6 Fazit	
3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
3.1 frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	5
3.2 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	18
3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	24
3.4 erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	33
4. Satzungsbeschluss	42

1. Einleitung

Zusammenfassend soll dargestellt werden, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde (§ 10 a Abs. 1 BauGB).

2. Umweltbelange

2.1 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.

2.2 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.

2.3 Kurzbeschreibung des Vorhabens

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.

2.4 Konzept der städtebaulichen Neuordnung

Geplante Nutzungen

Der Bebauungsplan verfolgt in erster Linie den Zweck, der Gemeinde neue gewerbliche Bauflächen zu erschließen. Die Planung soll die bestehenden Industrie- bzw. Gewerbe-

gebiete durch neue Gewerbeflächen ergänzen und dadurch neue Nutzungsmöglichkeiten schaffen.

Bebauungskonzept

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.

Verkehrskonzept

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.

Grün- und Freiflächenkonzept

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).

2.5 Erwartete Entwicklung ohne Planumsetzung

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

2.6 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.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auszug aus der Niederschrift über die 11. Sitzung des Gemeinderates (Jahresabschlussitzung) vom 15.12.2016

Öffentlicher Teil

2 Vollzug des Baugesetzbuches; Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich "Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3"; Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Für das o.g. Baugebiet hat der Gemeinderat am 24.05.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen und den Vorentwurf vom 15.07.2013 in seiner Sitzung vom 25.07.2013 genehmigt. In der Zeit vom 27.07. bis 09.09.2016 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Behörden wurden am Verfahren beteiligt, gaben keine Äußerung ab oder hatten zur Planung keine Einwände:

1. Aschaffener Versorgungs-GmbH
2. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
3. Netzdienste RheinMain - Energieversorgung Main-Spessart GmbH -
4. Gemeinde Mainaschaff
5. Handwerkskammer für Unterfranken
6. IHK, Aschaffenburg
7. Katholische Gemeinde St. Laurentius
8. LBV
9. Landratsamt Aschaffenburg – Gesundheitsamt –
10. Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbaumeisterin –
11. Markt Stockstadt
12. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
13. Spessartbund e.V.
14. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg

Von folgenden Behörden gingen Hinweise, Anregungen oder Einwände ein:

15. Abwasserverband Untermain
Schreiben vom 22.08.2016

Hinweis auf Schutzstreifen von 5 m zur Kanalachse des Verbandssammlers, der von Bepflanzungen freizuhalten ist.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Schutzstreifen wird als Geh-, Fahr und Leitungsrecht eingetragen, sofern der Kanal nicht im öffentlichen Straßenraum liegt. Hinweis zur Bepflanzung wird in die Legende des

Bebauungsplanes aufgenommen.

16. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg
Schreiben vom 03.08.2016 AZ: VM2323-567-01

Hinweise:

1. Kartengrundlage nicht aktuell,
2. Umring des Geltungsbereiches ist noch nicht vollständig Vermessen und abgemarkt. Besonders im nördlichen Bereich der Teilweise einbezogenen Flurstücke 1162, 1163, 1165, 1187 und 1862 wird eine frühzeitige Vermessung empfohlen.
3. Das noch im Privateigentum befindliche Flurstück 1187 soll nur Teilweise einbezogen werden, obwohl sich der Bereich in der Erschließungsstraße „Mainparkstraße befindet. Bitte prüfen.
4. Im Geltungsbereich befinden sich noch nicht vollständig abgemarkte Flurstücke. Flächendifferenzen der noch zu ermittelnden Einwurfsfläche zur Katasterfläche sind somit nicht zu ermitteln. Bitte Eigentümer bei der Erörterung auf eine mögliche Flächenabgleichung hinweisen.
5. In der Begründung fehlt das Grundstück Flur-Nr. 1163/3 sowie die Angabe „der Gemarkung Kleinostheim“.
6. Für eine zügige Bearbeitung eines Umlegungsverfahrens ist eine frühzeitige Vergabe der neuen Straßen- und Hausnummernbezeichnungen von Vorteil.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Kartengrundlage wird aktualisiert. Der Teilbereich des nicht im Geltungsbereich liegenden privaten Grundstücks Flur-Nr. 1187 liegt im Bebauungsplan „Gewerbliche Bauflächen nördlich der Mainparkstraße“ (Satzungsbeschluss 30.04.2015) und ist dort als Erschließungsstraße festgesetzt.

17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
Schreiben vom 29.08.2016 AZ: L2-4600/66

Wird kritisch gesehen, da erneut ca. 7 ha Ackerland verloren gehen. Ausgleich von 2.700 m² nicht ausreichend, es besteht weiterer Bedarf von 2,78 ha. Eine abschließende Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn die nötigen Ausgleichsmaßnahmen bekannt sind. Es wird angeraten Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) einzubeziehen. AELF und Bauernverband stehen zur Beratung bereit.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nötigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens durch den Grünplaner konkretisiert. Die Einbeziehung produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen wird durch den Grünplaner geprüft.

18. Autobahndirektion Nordbayern
Schreiben vom 06.09.2016 AZ: W5201-/4622/A3

Bauverbots und Baubeschränkungszone sind im Bebauungsplan eingezeichnet. Es

besteht Einverständnis, wenn folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1. Keine baulichen Anlagen und keine Abgrabungen und Aufschüttungen in der 40 m Bauverbotszone
2. Vor Baubeginn ist die Bauverbotszone abzustecken und von der Autobahnmeisterei abnehmen zu lassen
3. Beleuchtungsanlagen blendfrei zur BAB A3 erstellen
4. Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht ablenken und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Hier genügt eine abstrakte Gefährdung. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird hingewiesen.
5. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A3 zugeführt werden.
6. Keine Emissionen auf die BAB A 3, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen
7. Zufahrtmöglichkeit zu Unterhaltungsarbeiten am Bewuchs der Bundesautobahn ist zu realisieren (siehe Planausschnitt)

Für Schallschutzmaßnahmen erforderliche Angaben werden mitgeteilt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise 1-6 werden sofern noch nicht geschehen in die Legende und Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die im Bebauungsplanentwurf in der Bauverbotszone eingetragenen Stellplätze werden entfernt und der gesamte Bauverbotsbereich als Grünfläche mit Pflanzgebot festgelegt. Die Stellplätze müssen innerhalb des Baufensters angelegt werden.

Die Autobahndirektion hat südlich des Geltungsbereiches auf eigenem Grund die Möglichkeit eine Zufahrt zur Unterhaltung des Baum- und Strauchbewuchses herzustellen. Eine Zufahrt im Geltungsbereich ist nicht notwendig.

Auf den Schallschutz durch Immissionen von der BAB A3 wird im Bebauungsplan hingewiesen. Für Büroräume sind schalltechnische Nachweise gemäß DIN 4109 zu erbringen.

19. Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom 01.09.2016 AZ: P-2016-3629-1_S2

Es sind im Planungsbereich Bodendenkmale zu vermuten: Hinweis auf dortige Funde und deshalb notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis. In die Legende und ggf. den Umweltbericht ist folgender Text zu übernehmen. „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Es wird dringend angeregt, geeignete Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 2, 9, 10, 11, 15 und 20 BauGB zu treffen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der oben aufgeführte Text wird in die Legende und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 sind im Bebauungsplan getroffen. Auch Festlegungen der hervorgehobenen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Flächen, die von der Bebauung

freizuhalten sind, und ihre Nutzung) sind im Bebauungsplan festgelegt. Eine generelle Festsetzung für von Bebauung freizuhaltende Flächen kann auf die reine Vermutung von Bodendenkmälern ohne genaue Ortsangabe nicht getroffen werden.

20. Feuerwehr Kleinostheim
E-Mail vom 04.08.2016 Feuerwehrkommandant Thorsten Frank

Nachfrage nach Slipstelle für Feuerwehrboot. Die Gemeinde hätte im Bebauungsplanverfahren „Gewerbliche Bauflächen nördlich der Mainparkstraße“ zugesagt, dies im jetzigen Verfahren zu prüfen. Das Gebiet in Verlängerung der Mainparkstraße wäre optimal.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das o. g. Gebiet ist im Bebauungsplanentwurf vom 15.07.2013 noch als Sportgelände eingetragen. Zwischenzeitlich wurde das Freizeitgelände aufgegeben und die Gemeinde hat das Grundstück gekauft. Die Eignung zur Festlegung einer Slipstelle wäre zu prüfen.

21. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
E-Mail vom 01.09.2016 AZ: Netzplanung, Stellungnahme Nr. S00340436

Vodafone trifft Ausbauentcheidung nur auf Antrag der Gemeinde nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

22. Landratsamt Aschaffenburg – Bauamt –
Schreiben vom 02.09.2016 AZ: 91.2.1-6102-136

Ein Planungserfordernis ist ungenügend formuliert. Das Bedürfnis ist im Zusammenhang mit der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB detaillierter auszuarbeiten.
Hinweis auf evtl. Bodendenkmäler und die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ziele und Zweck der Planung werden detaillierter ausgearbeitet. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt.

23. Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbrandinspektion –
Schreiben vom 04.08.2016

Es bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden.

1. Straßenausbau für Fahrzeuge mit 10 to. Achslast
2. Zufahrtsstraßen müssen mit Fahrzeugen von 10 m Länge und 2,5 m Breite und einem Wendekreisdurchmesser 18,5 m befahrbar sein
3. In Abständen von 100 m im Straßenverlauf muss ausreichend Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr vorhanden sein
4. Anforderungen an Löschwasserbereitstellung. Es wird empfohlen sie Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche

Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) anzuwenden und generell die Richtlinien des DVGW zu beachten.

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden, können alternativ andere Löschwasserentnahmeeinrichtungen, wie z.B. unterirdische Löschwasserbehälter eingeplant werden. Der Deckungsbereich solcher Entnahmestellen hat einen Radius von max. 200 m, kann jedoch bei Deckung von 50 % der notwendigen Löschwassermenge auf 300 m erweitert werden.

5. Saugstellen an natürlichen offenen Gewässern müssen für die Feuerwehr geeignet sein

Sirenenanlage ist ggf. zu erweitern

Städtebauliche Beurteilung:

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 Löschwasserversorgung soll über Grundstücke direkt am Main und damit einem direkten Zugang der Feuerwehr zum Main geregelt werden.

Die vorhandene Sirenenanlage wird sofern notwendig erweitert.

24. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Immissionsschutzbehörde –
Schreiben vom 23.08.2016 AZ: 81.4-1741.1-2016/0166

1. Das in der Nähe liegende Tanklager der Fa. CALPAM unterliegt der Störfallverordnung und muss auch bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Erkenntnisse des TÜV-Gutachten bei einem Störfall der Fa. CALPAM aus dem Bebauungsplanverfahren „Gewerbliche Bauflächen nördlich der Mainparkstraße“ kann berücksichtigt werden.
2. Flächenbezogene Schalleistungspegel sind nicht zwingend erforderlich, da sich in der Nachbarschaft ausschließlich Industrie- und Gewerbegebiete befinden, die bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Orientierungswerte ausreichend geschützt sind.
3. Baulicher Schallschutz: Berechnung der äquivalenten Dauerschallpegel in Abhängigkeit von der BAB A3 ist erforderlich und der Begründung beizufügen.
4. BImSch-Anlagen: im GE-Gebiet typischerweise nicht zulässig, deshalb kann Hinweis in Nr. 7.3.3.4 entfallen.

Städtebauliche Beurteilung:

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Störfallverordnung für die Fa. CALPAM wurde im Bebauungsplanverfahren „Gewerbliche Bauflächen nördlich der Mainparkstraße“ berücksichtigt. Die nach dem Gutachten geforderten Sicherheitsabstände zum Tanklager der Fa. CALPAM liegen nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.
2. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden aus der Begründung zum Bebauungsplan entfernt.
3. Ein Gutachten zum baulichen Schallschutz wird von der Gemeinde in Auftrag gegeben.
4. Der Hinweis zu BImSch-Anlagen wird aus der Begründung entfernt.

25. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde –
Schreiben vom 24.08.2016 AZ: 81.3-1741.1-16/336-KL

Artenschutzrechtliche Prüfung und Grünordnungsplan können anerkannt werden. Es fehlt noch der Nachweis der ermittelten 2,78 ha Ausgleichsflächen. Eine abschließende Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn der Nachweis der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche erbracht ist.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird empfohlen, westlich des Mainradweges eine öffentliche Grünfläche mit dichter Bepflanzung festzusetzen. Eine private Grünfläche kann eine adäquate gestalterisch ansprechende Bepflanzung nicht leisten (hierzu fehlen generell ausreichend Vorgaben in den Festsetzungen).

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsflächen für den ermittelten Bedarf werden im Laufe des Verfahrens vom Grünplaner nachgewiesen. Der Verbandssammler des Abwasserverbandes Untermain verläuft im Bereich des Fuß und Radweges, teils auch etwas östlich oder westlich davon. Da für den Kanal ein Schutzstreifen von je 5 m zur Achse von Bepflanzung freizuhalten ist und in der Nordostecke eine Slipstelle der Feuerwehr vorgesehen ist, lässt sich eine dichte Bepflanzung westlich des Mainradweges nur teilweise umsetzen. Deshalb wird an der privaten Grünfläche festgehalten.

26. Landratsamt Aschaffenburg – Wasser- und Bodenschutz –
Schreiben vom 05.09.2016 AZ: 82.1-610-2016

Das Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ wird keine größeren Ausdehnungen in den Planungsbereich haben.

Punkt 6.7 der Begründung: Regenwassernutzung ist gut und ausreichend erläutert. Wichtig ist vor allem die Ausführung unter „Alternativen zu Versickerungsanlagen“, dass z. B. bei wassergefährdenden Stoffen eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal erfolgen muss.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

27. Naturpark Spessart
Schreiben vom 30.08.2016

Keine Einwände zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Bezüglich des Bebauungsplanes werden folgende Ergänzungen vorgeschlagen: bei der Freiflächengestaltung: (Ziff. 6.6.6 d. Begründung) sollte ein möglichst hoher Anteil an magere Trockenrasen und Sandrasenflächen ggf. mit Steinhäufen od. Trockenmauern anlegt werden. Die Anlage von artenarmen optisch wenig ansprechenden Rasenflächen oder Bepflanzungen mit Bodendeckern sind zu vermeiden.

Ergänzend sollte unter Punkt 6.4.2 ein Fassadenbegrünungsgebot bei großflächigen, homogen gestalteten Wandflächen (z. B. Flächen > 150 m²) aufgenommen werden.

Bei Einfriedungen, Punkt 6.6.7 sollten auch Stahlgitterzäune ab einer Höhe von einem Meter begrünt werden. Soweit möglich sollte auf Zäune verzichtet werden.

Bei Flachdächern, Punkt 6.4.1 fordern wir eine Dachbegrünungspflicht, sofern sie nicht

für die Fotovoltaik herangezogen werden.

Bei der Entwässerung Punkt 6.7 begrüßen wir die Anlage von Versickerungsgräben, Mulden oder ähnliches. Es wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt DWA-M 153 (Umgang mit Regenwasser) verwiesen

Der Ausgleich zur Versiegelung sollte möglichst in der unmittelbaren Umgebung der Eingriffe geschehen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Anmerkungen werden in der Grünordnung geprüft.

28. NetzDienste RheinMain –
Schreiben vom 05.09.2016 AZ: N1-NA4-cw

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Es wird auf bestehende Versorgungsleitungen im Geltungsbereich und evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen hingewiesen. Im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 1852/12 und 1852/18 soll die Erneuerung der Gas-Hochdruckleitung erfolgen. Der Ausführungszeitraum soll noch in 2016 liegen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Lage der bestehenden Versorgungsleitungen wird in der Stellungnahme nicht näher erläutert. Die Gemeinde wird bei NetzDienste RheinMain einen Lageplan mit den Versorgungsleitungen anfordern, so dass die Schutzmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden können.

Die angesprochene Gas-Hochdruckleitung befindet sich nicht im Geltungsbereich. Der Hinweis bezieht sich auf das bereits abgeschlossene Bebauungsplanverfahren „Zwischen Mainparksee und B 8“ der Gemeinde Kleinostheim.

29. Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde –
Schreiben vom 16.08.2016 AZ: 24-8314.1301-7-5

Gewerbeflächenbedarf ist nicht ausreichend begründet. Angaben über bestehende Flächenpotenziale im Innenbereich der Gemeinde Kleinostheim wurden nicht getroffen. Auch Angaben für zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen fehlen. Sobald das Erfordernis der Planung entsprechend den Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes, des Regionalplanes und des IMS (Bedarfsnachweis für Flächenbedarf) detailliert und nachvollziehbar begründet ist, werden gegen die Planung keine Einwände erhoben.

Hinweise: Ausgleichsflächen sind noch darzustellen, die Radwegebeschilderung des Maintalradweges ist zu beachten.

Städtebauliche Beurteilung:

Der Gewerbeflächenbedarf und die Ausweisung an dieser Stelle werden im weiteren Verfahren noch detaillierter erläutert. Die Hinweise zur Radwegebeschilderung und zu den Ausgleichsflächen werden zu Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren bzw. bei dessen Umsetzung berücksichtigt.

30. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain - Region 1
Schreiben vom 19.08.2016 AZ: 610/B

Gewerbeflächenbedarf ist nicht ausreichend begründet. Angaben über bestehende

Flächenpotenziale im Innenbereich der Gemeinde Kleinostheim wurden nicht getroffen. Auch Angaben für zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen fehlen. Sobald das Erfordernis der Planung entsprechend den Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes, des Regionalplanes und des IMS (Bedarfsnachweis für Flächenbedarf) detailliert und nachvollziehbar begründet ist, werden gegen die Planung keine Einwände erhoben.

Städtebauliche Beurteilung:

Der Gewerbeflächenbedarf und die Ausweisung an dieser Stelle werden im weiteren Verfahren noch detaillierter erläutert.

31. Syna GmbH

Schreiben vom 25.08.2016 AZ: Planung Karlstein

Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass keine Transformatorstation im zukünftigen Gewerbegebiet notwendig wird. Wie seinerzeit besprochen, kann in der Grünfläche mittig des Flurstückes 1163 bzw. 1862, ein entsprechender Stationsplatz mit den Abmessungen 4 * 5 m vorzusehen werden. Da die Firma CALPAM, nördlich des Geltungsbereiches, sich mit einer eigenen Trafostation versorgen möchte, ist zu überdenken, ob ein anderer Standort nicht sinnvoller wäre.

In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der Syna der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel (Strom) bzw. -leitungen (Gas) und der Straßenbeleuchtungspunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen. Es wird auch darum gebeten, die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE usw.) zu berücksichtigen.

Der Abstand zwischen Baumachse und Kabel darf 2,50 m nicht unterschreiten. Bei entsprechenden Schutzmaßnahmen kann er auf 0,5 m reduziert werden.

Bei Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe von Leitungstrassen der Fa. Syna sind vor den Arbeiten Bestandspläne bei Syna GmbH (geo.service@syna.de) anzufordern.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Transformatoren-Standort wird beibehalten und die Versorgungsfläche in den Bebauungsplan eingezeichnet.

32. Staatliches Bauamt Aschaffenburg

Schreiben vom 16.08.2016 AZ: S12-4822

Schallschutz: Eine Verkehrslärmschutzberechnung auf das Prognosejahr 2030 ist erforderlich. Die Angaben zur Berechnung sind beigelegt. Die Ergebnisse sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es ist folgende Formulierung in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Auf die von der Bundesstraße auf das Gewerbegebiet einwirkenden Immissionen (z. B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber den Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.“

Verkehrerschließung: den Verkehr kann durch den 2014 erfolgten Kreuzungsumbau leistungsgerecht abgewickelt werden.

Werbung und Beleuchtung: Beleuchtungsreinrichtungen dürfen zu keiner Blendung von Verkehrsteilnehmern auf der B 8 führen. Werbung ist in der 20 m Bauverbotszone der Bundesstraße nach § 9 Abs. 6 FStrG nicht zulässig.

Außerhalb der Bauverbotszone ist Werbung unter folgenden einschränkenden Bestimmungen zulässig:

- a) Werbung darf nur am Ort der Betriebsstätte angebracht werden.

- b) Werbung darf nicht überdimensioniert, nicht beweglich, muss blendfrei und in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur unterschweligen Wahrnehmung geeignet sein.
- c) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt sein.
- d) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Städtebauliche Beurteilung:

Die angeforderte Verkehrslärmschutzberechnung wird von der Gemeinde an ein Fachbüro in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die o. g. Formulierung zu den Immissionen der Bundesstraße wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Die Hinweise zu Werbung und Beleuchtung stehen teilweise schon in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sie werden ergänzt. Die 20 m Bauverbotszone der Bundesstraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

33. Deutsche Telekom Technik GmbH
E-Mail vom 17.08.2016 Herr Stefan Bauer

Die Telekom Deutschland GmbH hat keine Einwände zum Bebauungsplan. Art und Umfang des Ausbaus mit Telekommunikationsinfrastruktur unterliegen wirtschaftlicher Prüfung.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

34. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
Schreiben vom 08.09.2016 AZ: 1-4622-AB136-18484/2016

Trinkwasser: Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über AVG

Abwasser: Das Gebiet ist nicht im Gesamtkanalisationentwurf enthalten. Es grenzt südlich an das Gebiet 7. Eine ausreichende Mischwasserbehandlung und Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle ist zu beachten. Es ist zu prüfen, ob die Kläranlage ausreichende Reserven aufweist. Es sollte eine Tekturplanung für Gebiet (7) erstellt werden.

Hochwasser: Überprüfung der im B-Plan dargestellten Hochwassergrenze HQ₁₀₀. Hinweis auf HQ_{extrem}, Wir weisen abschließend darauf hin, dass mit oberflächennahem und ggf. mit steigendem Grundwasser zu rechnen ist. Zum Schutz sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Niederschlagswasser: Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens muss für eine Versickerung gegeben sein. Die Zulässigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser und unter welchen Bedingungen wird erst in einem wasserrechtlichen Verfahren geprüft.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die eingezeichnete HQ₁₀₀ wird im B-Plan überprüft und die Quellangabe (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)) wird im Bebauungsplan angegeben. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle und der Kläranlage ist vom Ingenieurbüro Jung zu prüfen, ebenso die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens. Die Ergebnisse der Prüfung werden in den

Bebauungsplan eingearbeitet.

Beschluss-Nr. 153:

Auf Empfehlung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses wird beschlossen, die nachfolgenden Stellungnahmen der Behörden, die zum Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet zwischen Mainparkstraße und der BAB A 3“ keine Äußerung beinhalteten oder zur Planung keine Einwände vorbrachten zur Kenntnis zu nehmen:

1. Aschaffener Versorgungs-GmbH
2. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
3. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH - Energieversorgung Main-Spessart GmbH -
4. Gemeinde Mainaschaff
5. Handwerkskammer für Unterfranken
6. IHK, Aschaffenburg
7. Katholische Gemeinde St. Laurentius
8. Landesbund für Vogelschutz
9. Landratsamt Aschaffenburg – Gesundheitsamt –
10. Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbaumeisterin –
11. Markt Stockstadt
12. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
13. Spessartbund e.V.
14. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg

Abstimmung

Zustimmung: 20

Ablehnung: 0

Beschluss-Nr. 154:

Auf Empfehlung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses wird, zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die sich im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet zwischen Mainparkstraße und der BAB A 3“ geäußert haben, wie folgt beschlossen:

15. Abwasserverband Untermain
Schreiben vom 22.08.2016

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Schutzstreifen wird als Geh-, Fahr und Leitungsrecht eingetragen, sofern der Kanal nicht im öffentlichen Straßenraum liegt. Hinweis zur Bepflanzung wird in die Legende des Bebauungsplanes aufgenommen.

16. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg
Schreiben vom 03.08.2016 AZ: VM2323-567-01

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Kartengrundlage wird aktualisiert. Der Teilbereich des nicht im Geltungsbereich liegenden privaten Grundstücks Flur-Nr. 1187 liegt im Bebauungsplan „Gewerbliche

Bauflächen nördlich der Mainparkstraße“ (Satzungsbeschluss 30.04.2015) und ist dort als Erschließungsstraße festgesetzt. In der Begründung wird das fehlende Grundstück Flur-Nr. 1163/3 sowie die Angabe „der Gemarkung Kleinostheim“ ergänzt.

17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
Schreiben vom 29.08.2016 AZ: L2-4600/66

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nötigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens durch den Grünplaner konkretisiert. Die Einbeziehung produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen wird durch den Grünplaner geprüft.

18. Autobahndirektion Nordbayern
Schreiben vom 06.09.2016 AZ: W5201-/4622/A3

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise 1-6 werden sofern noch nicht geschehen in die Legende und Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die im Bebauungsplanentwurf in der Bauverbotszone eingetragenen Stellplätze werden entfernt und der gesamte Bauverbotsbereich als Grünfläche mit Pflanzgebot festgelegt. Die Stellplätze müssen innerhalb des Baufensters angelegt werden.

Die Autobahndirektion hat südlich des Geltungsbereiches auf eigenem Grund die Möglichkeit eine Zufahrt zur Unterhaltung des Baum- und Strauchbewuchses herzustellen. Eine Zufahrt im Geltungsbereich ist nicht notwendig.

Auf den Schallschutz durch Immissionen von der BAB A3 wird im Bebauungsplan hingewiesen. Für Büroräume sind schalltechnische Nachweise gemäß DIN 4109 zu erbringen.

19. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom 01.09.2016 AZ: P-2016-3629-1_S2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der oben aufgeführte Text wird in die Legende und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 sind im Bebauungsplan getroffen. Auch Festlegungen der hervorgehobenen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung) sind im Bebauungsplan festgelegt. Eine generelle Festsetzung für von Bebauung freizuhaltende Flächen kann auf die reine Vermutung von Bodendenkmälern ohne genaue Ortsangabe nicht getroffen werden.

20. Feuerwehr Kleinostheim
E-Mail vom 04.08.2016 Feuerwehrkommandant Thorsten Frank

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das o. g. Gebiet ist im Bebauungsplanentwurf vom 15.07.2013 noch als Sportgelände eingetragen. Zwischenzeitlich wurde das Freizeitgelände aufgegeben und die Gemeinde hat das Grundstück gekauft. Die Eignung zur Festlegung einer Slipstelle wäre zu prüfen.

21. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
E-Mail vom 01.09.2016 AZ: Netzplanung, Stellungnahme Nr. S00340436

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

22. Landratsamt Aschaffenburg – Bauamt –
Schreiben vom 02.09.2016 AZ: 91.2.1-6102-136

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ziele und Zweck der Planung werden detaillierter ausgearbeitet. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt.

23. Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbrandinspektion –
Schreiben vom 04.08.2016

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen der Kreisbrandinspektion bezüglich der Zufahrten und der Löschwasserbereitstellung sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Die Löschwasserversorgung soll über Grundstücke direkt am Main und damit einem direkten Zugang der Feuerwehr zum Main geregelt werden.

Die vorhandene Sirenenanlage wird sofern notwendig erweitert.

24. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Immissionsschutzbehörde –
Schreiben vom 23.08.2016 AZ: 81.4-1741.1-2016/0166

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Störfallverordnung für die Fa. CALPAM wurde im Bebauungsplanverfahren „Gewerbliche Bauflächen nördlich der Mainparkstraße“ berücksichtigt. Die nach dem Gutachten geforderten Sicherheitsabstände zum Tanklager der Fa. CALPAM liegen nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden aus der Begründung zum Bebauungsplan entfernt.

Ein Gutachten zum baulichen Schallschutz wird von der Gemeinde in Auftrag gegeben.

Der Hinweis zu BImSch-Anlagen wird aus der Begründung entfernt.

25. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde –
Schreiben vom 24.08.2016 AZ: 81.3-1741.1-16/336-KL

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsflächen für den ermittelten Bedarf werden im Laufe des Verfahrens vom Grünplaner nachgewiesen. Der Verbandssammler des Abwasserverbandes Untermein verläuft im Bereich des Fuß und Radweges, teils auch etwas östlich oder westlich davon. Da für den Kanal ein Schutzstreifen von je 5 m zur Achse von Bepflanzung freizuhalten ist und in der Nordostecke eine Slipstelle der Feuerwehr vorgesehen ist, lässt sich eine dichte Bepflanzung westlich des Mainradweges nur teilweise umsetzen. Deshalb wird an der privaten Grünfläche festgehalten.

26. Landratsamt Aschaffenburg – Wasser- und Bodenschutz –
Schreiben vom 05.09.2016 AZ: 82.1-610-2016

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

27. Naturpark Spessart

Schreiben vom 30.08.20165

Die Anmerkungen werden in der Grünordnung geprüft.

28. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Schreiben vom 05.09.2016 AZ: N1-NA4-cw

Die Lage der bestehenden Versorgungsleitungen wird in der Stellungnahme nicht näher erläutert. Die Gemeinde wird bei NRM Netzdienste Rhein-Main einen Lageplan mit den Versorgungsleitungen anfordern, so dass die Schutzmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden können.

Die angesprochene Gas-Hochdruckleitung befindet sich nicht im Geltungsbereich. Der Hinweis bezieht sich auf das bereits abgeschlossene Bebauungsplanverfahren „Zwischen Mainparksee und B 8“ der Gemeinde Kleinostheim.

29. Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde –

Schreiben vom 16.08.2016 AZ: 24-8314.1301-7-5

Der Gewerbeflächenbedarf und die Ausweisung an dieser Stelle werden im weiteren Verfahren noch detaillierter erläutert. Die Hinweise zur Radwegebeschilderung und zu den Ausgleichsflächen werden zu Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren bzw. bei dessen Umsetzung berücksichtigt.

30. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain - Region 1

Schreiben vom 19.08.2016 AZ: 610/B

Der Gewerbeflächenbedarf und die Ausweisung an dieser Stelle werden im weiteren Verfahren noch detaillierter erläutert.

31. Syna GmbH

Schreiben vom 25.08.2016 AZ: Planung Karlstein

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Transformatoren-Standort wird beibehalten und die Versorgungsfläche in den Bebauungsplan eingezeichnet.

32. Staatliches Bauamt Aschaffenburg

Schreiben vom 16.08.2016 AZ: S12-4822

Die angeforderte Verkehrslärmschutzberechnung wird von der Gemeinde an ein Fachbüro in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die o. g. Formulierung zu den Immissionen der Bundesstraße wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Die Hinweise zu Werbung und Beleuchtung stehen teilweise schon in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sie werden ergänzt. Die 20 m Bauverbotszone der Bundesstraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

33. Deutsche Telekom Technik GmbH

E-Mail vom 17.08.2016 Herr Stefan Bauer

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

34. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
Schreiben vom 08.09.2016 AZ: 1-4622-AB136-18484/2016

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die eingezeichnete HQ₁₀₀ wird im B-Plan überprüft und die Quellangabe (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)) wird im Bebauungsplan angegeben. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle und der Kläranlage ist vom Ingenieurbüro Jung zu prüfen, ebenso die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens. Die Ergebnisse der Prüfung werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Abstimmung

Zustimmung: 20
Ablehnung: 0

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 21.02.2019

Öffentlicher Teil

- 3 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich "Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3";
a) Überarbeitung des Entwurfs
b) Billigung des Entwurfs**
-

Sachverhalt:

Für den Bebauungsplanentwurf für das „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“ i.d.F. vom 15.07.2013 wurde in der Zeit vom 27.02. – 27.03.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen ein.

a) Überarbeitung des Entwurfs

BEZUG: GR 15.12.2016, Beschluss-Nrn. 153 + 154

Der Entwurf wurde entsprechend der Beschlussfassung geändert und die Begründung überarbeitet. Wesentliche Änderungen sind

- Die Ausdehnung der Grünzone zur BAB A 3 hin in der Breite der Bauverbotszone.
- Die Einarbeitung der Lärmpegelbereiche entsprechend der Schallimmissionsprognose Verkehr der Wölfel Engineering GmbH vom 06.03.2017.
- Festsetzung von Versorgungsflächen für einen Löschwasserbehälter und eine Trafo-Station.

Folgende weitere Änderungen und Ergänzungen wurden eingearbeitet:

- Aufgabe der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Beachvolleyball, und Anpassung der Radwege in diesem Bereich, geradere Führung des Main-Rad-Weges und Führung des Abzweiges in Richtung B 8 um den Wendehammer herum.
- Festlegung von Grundstückzufahrten.
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 14 auf 16 m, bei gleichzeitiger Festlegung eines Höhenbezugspunktes und einer Mindesthöhe von 110,85 NHN für die Oberkante des Erdgeschosses.

- Verbreiterung der zentralen Erschließungsachse um 3 m, um Parkflächen für LKW im Gewerbegebiet zu schaffen.

In einem Gespräch mit einem Interessenten für ein Baugrundstück im neuen Gewerbegebiet wurde auch angesprochen, ob eine Gebäudehöhe von 20 m zugelassen werden kann, um 5-geschossig bauen zu können. Im Gewerbebau (Büroräume) seien heute lichte Raumhöhen von 3 m üblich. Rechnet man die Decke und die erforderliche Höhe für eine Installationsebene hinzu, ergibt sich eine Geschosshöhe von mindestens 3,80 m, sodass bei der vorgesehenen Wandhöhe max. 4 Geschosse errichtet werden können.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Ausnutzung der Gewerbeflächen bis zu der festgelegten Höhe von 16 m aus städtebaulicher Sicht für eine wirtschaftliche Ausnutzung an dieser Stelle ausreichend. Die geplanten Baukörper liegen inmitten eines größeren Gewerbe- bzw. Industriegebietes, so dass mit den Gebäuden kein städtebaulicher Akzent gesetzt werden kann und sollte. Sie sollten sich eher in die umgebende Bebauung einfügen.

Der im Osten angrenzende Bebauungsplan „GE südlich der Mainparkstraße“ sieht eine max. Wandhöhe von 12 m vor und setzt die Gesamthöhe auf max. 14,50 m fest.

Auch die Gewerbebauten im Norden halten eine Gebäudehöhe von 16 m ein. Im Bebauungsplan „Gewerbliche Bauflächen nördlich der Mainparkstraße“ ist die maximale Wandhöhe im Gewerbegebiet auf 14 m begrenzt. Tatsächlich wurde der Neubau der Firma Hegiro Schwind aber auch mit rund 16 m Wandhöhe genehmigt, da die Bestandsgebäude sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Schwind) als auch außerhalb (Fa. UTA) die Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne mit Gebäudehöhen zwischen 13,50 m und 15,65 m bereits überschritten.

Durch die Wahl des Bezugspunktes an der Ecke Burgweg von 113,28 m NHN und der Festsetzung der OK des Erdgeschosses auf mind. 110,85 m NHN ist im Bebauungsplanentwurf rein rechnerisch eine Gebäudehöhe von 18,43 m zulässig. Dazu kommt, dass eine Überschreitung der Wandhöhe für untergeordnete, technisch notwendige Bauteile um 20% möglich ist. Durch die Festlegung der Wandhöhe auf maximal 16 m ist eine landschaftlich verträgliche und wirtschaftlich gute Ausnutzung des Gewerbegebietes möglich.

Eine Staffelung der Gewerbebauten zum Main hin ist nicht notwendig. Im Bebauungsplan „Gewerbliche Bauflächen nördlich der Mainparkstraße“ ist in den Industrieflächen am Main bereits eine maximale Wandhöhe von 16 m zulässig. Deshalb kann auch südlich der Mainparkstraße eine Wandhöhe bis 16 m zugelassen werden, um die Gewerbeflächen möglichst wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen.

Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, die festgelegte maximale Wandhöhe von 16 m bei zu behalten.

Aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz wurde mit Herrn Dr. Merkl, Dienststelle Schloss Seehof, Memmelsdorf, Kontakt aufgenommen. Laut Herrn Dr. Merkl liegen keine konkreten Funde von Bodendenkmälern vor. Da in Umgriff der Planungsfläche aber zwei Funde (jungsteinzeitliche Scheibenkeule, byzantinisches Münzgewicht) vorliegen, die Fläche außerdem siedlungsgünstig direkt am Fluss, diesem gegenüber etwas höher liegt, unterliegt das Planungsgebiet den Vorschriften des Art 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Aus diesem Grund hat das BLfD in seiner Stellungnahme gebeten, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Das bedeutet, dass jeder Bauherr vor jedem Bauvorhaben zur Feststellung von

Bodendenkmälern eine Voruntersuchung veranlassen muss.

Da die Grundstücke in der Hand der Gemeinde liegen, könnte die Gemeinde beim Verkauf der künftigen Baugrundstücke nicht garantieren, dass die Grundstücke „unbelastet“ übergeben werden. Zur Klärung der Vermutung ist es daher angebracht, die Voruntersuchung bereits jetzt durchzuführen, zumal sie für die späteren Erschließungsflächen ohnehin durch die Gemeinde zu veranlassen ist (für diese Flächen umlagefähiger Aufwand bei der Erschließungsbeitragsabrechnung (§128 Abs. 1 BauGB Kosten der Freilegung der Flächen)).

Nach Aussage von Herrn Dr. Merkl biete auch eine Kampfmitteluntersuchung (geophysikalisch oder geomagnetische Untersuchung, Georadar) erste Hinweise auf evtl. Bodendenkmäler.

Seitens der Bauverwaltung wurde daher ein Angebot für die Kampfmittelerkundung für den Planungsbereich eingeholt. Das seither in Kleinostheim mit der Kampfmittelsondierung befasste Büro Geophysik Consultancy, Groß-Bieberau, bietet laut seiner Homepage auch geo-archäologische Untersuchungen an und hat die fachliche Qualifikation auch für archäologische Untersuchungen

Das Angebot sieht folgende Leistungen vor:

1.1	Untersuchungskonzept	180,00 EUR
1.2	Baustellenvorbereitung, An-/Abfahrt, Aufbau	3.240,00 EUR
1.3	6 ha Flächenvermessung Magnetometer	9.600,00 EUR
1.4	Baustellenvorbereitung Bodenradar	optional
1.5	Rastermessung Bodenradar	optional
1.6	Graustufendarstellung	270,00 EUR
1.7	Auswertung und Endbericht	4.180,00 EUR
netto	Zwischensumme	17.470,00 EUR
zzgl.	19 % MwSt.	3.319,30 EUR
brutto	Auftragssumme geophysikal. Voruntersuchung Archäologie und Kampfmittelsondierung	20.789,30 EUR

b) Billigung des Entwurfs

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

Beschluss:

Es wird beschlossen, im Bebauungsplanentwurf für das „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“ eine zulässige Wandhöhe von 20 m festzulegen.

Abstimmung:

Zustimmung: 7
Ablehnung: 13

Der Antrag auf Festlegung einer zulässigen Wandhöhe von 20 m ist somit abgelehnt.

Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplanentwurf für das „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“ i.d.F. vom 15.07.2013 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Zustimmung: 20
Ablehnung: 0

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplanentwurf für das „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“ entsprechend dem Sachvortrag der Verwaltung zu überarbeiten und die Wandhöhe auf 16 m festzulegen.

Es wird beschlossen, die Firma Geophysik Consultancy, Groß-Bieberau, mit der Durchführung der geophysikalischen Voruntersuchung zur Archäologie und zur Kampfmittelsondierung gemäß Angebot vom 28.01.2019 zum Angebotspreis von 20.789,30 EUR brutto zu beauftragen.

Abstimmung:

Zustimmung: 17
Ablehnung: 3

Beschluss:

Es wird beschlossen, den auf der Grundlage der Beschlüsse vom 15.12.2016 und 11.02.2019 ergänzten und geänderten Entwurf für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“ in der auf den 21.02.2019 zu datierenden Fassung zu billigen und das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) durchzuführen.

Abstimmung:

Zustimmung: 19
Ablehnung: 1

***Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Gemeinderates vom 21.11.2019***

Öffentlicher Teil

- 7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3"**
a) nochmalige Überarbeitung des Entwurfs
b) erneute Billigung des Entwurfs
-

Sachverhalt:

a) Nochmalige Überarbeitung des Entwurfs

Der Bebauungsplanentwurf wurde zuletzt in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.02.2019 behandelt.

In der Zwischenzeit wurden die Kampfmitteluntersuchung und die archäologische Vorerkundung durchgeführt.

Bei der Kampfmitteluntersuchung wurde nach der geophysikalischen bzw. magnetischen Vermessung die Objektidentifizierung und Kampfmittelräumung

durchgeführt. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Für den untersuchten Bereich, eine Untersuchung war auf dem Stellplatz der Fa. Stange und unter den noch vorhandenen Pflanzstrukturen nicht möglich, liegt die Bestätigung der Kampfmittelfreiheit vor.

Archäologisch relevante Strukturen könnten im Bereich eines ehemaligen Bachmäanders zu finden sein, nachdem sich magnetisch dort eine Anomalienanhäufung abzeichnet, die auf Siedlungsstrukturen an leicht erhöhter Stelle schließen lassen. Jedoch liegt die Stelle noch im hochwassergefährdeten Bereich, was eine dauerhafte Siedlung unwahrscheinlich macht.

Archäologisch relevante Objekte konnten nicht aufgefunden werden. Alle Schürfe, zur Kampfmittelerkundung angelegt, blieben ohne archäologischen Befund.

Das Ergebnis der geomagnetischen Prospektion zeigt mehrere Strukturen an, die einerseits auf die kriegszeitlichen Veränderungen durch die Werra-Main-Tauber-Stellung WMT198 als Funksender und andererseits auf Spuren vorheriger landwirtschaftlicher Nutzungen zurückzuführen sind.

Ein leicht erhöht gelegener Bereich innerhalb eines ehemaligen Bachmäanders ist auffällig und könnte frühe Siedlungsstrukturen beinhalten. Es wurden keine archäologisch relevanten Objekte gefunden und in den Schürfen zur Kampfmittelerkundung keine Anzeichen eines Siedlungshorizonts gefunden.

Der Gutachter empfiehlt zur weiteren Untersuchung einen archäologisch begleiteten Schurf an der Mäanderschleife und ggf. über der Stellung, sowie im Bereich der Anomalienverdichtung östlich des Seepfadgrabens.

Das Ergebnis der archäologischen Untersuchung wurde dem Landesamt für Denkmalschutz mit der Bitte um Stellungnahme zum Ergebnis und Hinweise zum weiteren Vorgehen übersandt.

Die Stellungnahme steht noch aus und kann auch im weiteren Beteiligungsverfahren noch erfolgen.

Außerdem wurde mit dem Büro Trölenberg + Vogt, Landschaftsarchitekten, der Grünordnungsplan sowie das Ausgleichsflächenkonzept erarbeitet.

Der Grünordnungsplan legt unter anderem fest,

- ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher außerhalb der bebaubaren Flächen
- die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Pflanzgebot für Bäume, Heister und Sträucher auf öffentlichen und privaten Flächen

Nach dem Ausgleichskonzept ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2,90 ha.

Die entstehenden Eingriffe können zum Teil innerhalb des Baugebiets ausgeglichen werden, da die Randeingrünung auf der privaten und öffentlichen Grünfläche im Süden des Baugebietes mit 50 % ($5.244 \text{ m}^2 + 2.002 \text{ m}^2 * 50 \% = 3.623 \text{ m}^2$) auf den Ausgleichsbedarf angerechnet werden kann, verbleibender Ausgleichsbedarf 25.377 m^2 außerhalb des Baugebietes.

Dafür stehen im Bereich Löwensteingraben (südlicher Wingert) die Flurnummern 2757, 2759, 2760/3 und 2761 (insgesamt 11.462 m^2), sowie am Burggraben/Lange Weidwiesen die Flurnummern 7180 (20.988 m^2), ein Teilstück von 6998 (461 m^2) und ein Teilstück von 6890 (852 m^2) zur Verfügung.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Ausgleichsfläche A1:

Auf Teilflächen von Flurnummer 2759 befinden sich bereits Feldgehölze, Sträucher und Einzelbäume. Diese werden erhalten und nicht als Ausgleich angerechnet.

Ebenso bleibt der Graben bestehen und wird von der Gesamtfläche abgezogen. Somit verbleibt eine Fläche von 7.753 m². Darauf sind im Wesentlichen die Anpflanzung weiterer Gehölze, die Entwicklung eines artenreichen Saumes sowie die Umwandlung der verbleibenden Ackerflächen in extensives Grünland vorgesehen.

Ausgleichsfläche A2:

Die Ausgleichsfläche umfasst das Flurstück 7180, sowie Teilstücke der Flurnummern 6998 und 6890 und damit insgesamt eine Flächengröße von 22.194 m². Gemäß dem Vorschlag des Arten- und Biotopschutzprogramms-Umsetzungsprojekt „Alte Mainschleife Karlstein-Kleinostheim“ soll im Wesentlichen eine extensiv genutzte Feuchtwiese mit temporär wassergefüllten Mulden geschaffen werden. Voraussetzung für eine Überflutung der Mulden bei Hochwasser im Burggraben ist die Entfernung der im Graben vorhandenen Betonschalen und die Verlegung des Flurweges. Der Graben wird mit mäandrierendem, naturnahem Verlauf wiederhergestellt. Darüber hinaus werden Auegehölze als Einzelbäume sowie als Feldgehölze angepflanzt.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich voraussichtlich auf rund 104.000 EUR für die Herstellung und auf rund 70.500 EUR für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (2 Jahre), insgesamt somit rund 174.500 EUR brutto.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden entsprechend ergänzt und mit dem Plandatum 30.10.2019 versehen.

b) Erneute Billigung des Entwurfs

Der so geänderte und ergänzte Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 30.10.2019 kann dem weiteren Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) zugrunde gelegt werden.

Beschluss zu a):

Es wird beschlossen, den Bebauungsplanentwurf für das „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A 3“ entsprechend dem Sachvortrag der Verwaltung zu überarbeiten und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Grundstücksbestand der Gemeinde Kleinostheim einzubringen.

Abstimmung

Zustimmung: 21
Ablehnung: 0

Beschluss zu b):

Es wird beschlossen, den Entwurf für den Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A 3“ in der Fassung vom 30.10.2019 zu billigen und das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmung

Zustimmung: 21
Ablehnung: 0

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 25.11.2021

Öffentlicher Teil

8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A 3"; Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans für das „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“ i.d.F. vom 30.10.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 09.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bereits am 20.11.2019 ging ein Schreiben des Herrn Jürgen Kreß, Heubrachhof 1, Kleinostheim zum Bebauungsplanverfahren ein.

Herr Kreß bezieht seine Anregungen auf die vorgesehene Ausgleichsfläche zur Renaturierung des Burggrabens. Da er nicht nur Pächter des Grundstückes, sondern auch angrenzender Eigentümer eines Grundstückes sei, kenne er die Gegebenheiten des Grundstückes am besten. Da der Bachgraben an dieser Stelle nicht mehr sehr tief liegt, ergeben sich aus dem geplanten Projekt in Zukunft einige Probleme.

Erstens bittet er darum sein Eigentum heraus zu tauschen, da bei der Maßnahme wie sie vorgesehen ist auch sein Grundstück in Mitleidenschaft gezogen werde – überschwemmt werde.

Zweitens werden auch viele der angrenzenden Grundstücke nach der vorgesehenen Maßnahme überschwemmt werden – absaufen.

Durch Schilf verstopfte und überwucherte Drainageabläufe.

Sein Vorschlag wäre, die Betonschalen zu belassen und dafür einen Seitenarm parallel zum Bach auszuheben, der die vorgesehenen Mulden kontinuierlich befeuchtet.

Durch die Tauschmaßnahme könnte, da sein Grundstück zwischen Gemeindegrundstücken liege, ein längeres Stück Bachgraben geschlängelt werden, dafür die Tiefe des Grundstückes reduziert und somit verbleibende Fläche noch bis zur nächsten Ausgleichsmaßnahme Landwirtschaftlich genutzt werden.

Da die vorgeschlagene Fläche als „extensiv genutzte Feuchtwiese“ genutzt werden soll und diese nicht vor dem 01.07. jeden Jahres gemäht werden darf, ist auch mit evtl. Unkosten zu rechnen. Nämlich in Jahren in denen er wegen der Ernte nicht Anfang Juli zum Mähen kommt und im August eine Schlecht-Wetter-Periode die Nutzung des Aufwuchses unmöglich macht. Denn altes, hartes faules Gras und vor allen Dingen hartes Schilf ist für die Viehfütterung nicht geeignet.

Er bittet die Fakten nochmals zu überdenken,

Städtebauliche Beurteilung:

Die Anregungen des Herrn Kreß wurden geprüft und mit dem beauftragten Planer für den Grünordnungsplan besprochen. Das Büro Trölenberg + Vogt hat die Anregungen aufgenommen und die Ausgleichsflächenplanung überarbeitet (Stand: 07.02.2020, siehe Anlage zur Vorlage). Darin eingeflossen ist auch eine spätere Anregung, die der

Verwaltung über das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zugetragen wurde. Sie betrifft die Ausgleichsfläche A 1 und die Sicherstellung der Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Löwensteingrabens. Ferner wurde mit Herrn Krefß eine Einigung über einen Grundstückstausch erzielt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung fand die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Folgende Behörden gaben auf das Schreiben zur Verfahrensbeteiligung Antwort, in der sie aber keine Äußerung vortrugen bzw. zur Planung keine Einwände hatten:

1. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken, vom 17.12.2019
2. Gemeinde Mainaschaff, vom 19.12.2019
3. Handwerkskammer für Unterfranken, vom 09.01.2020
4. IHK, Aschaffenburg, vom 13.01.2020
5. Landratsamt Aschaffenburg – Feuerwehr/Katastrophenschutz, vom 07.01.2020
6. Landratsamt Aschaffenburg – Gesundheitsamt, vom 16.12.2019
7. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Immissionsschutzbehörde, vom 09.1.2020
8. Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbaumeisterin, vom 19.12.2019
9. Markt Stockstadt, 09.12.2019
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, vom 10.12.2019
11. Uniper Kraftwerk 02.12.2019

Von folgenden Behörden gingen Hinweise, Anregungen oder Einwände ein:

12. Abwasserverband Untermain

Schreiben vom 18.12.2019

Es bestehen keine Einwände.

Es wird nochmals darauf hingewiesen:

- dass ein Schutzstreifen von 5 m zur Kanalachse des Verbandssammlers von Bepflanzungen (Tiefwurzler) freizuhalten ist;
- dass in den Flurstücken, durch die der Verbandssammler läuft, Grunddienstbarkeiten eingetragen sein müssen;
- dass eine Zufahrtmöglichkeit zur Anfahrt der Schächte vorhanden sein muss, die auch für Großfahrzeuge nutzbar ist.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Schutzstreifen ist bereits als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, sofern der Kanal nicht im öffentlichen Straßenraum bzw. der öffentlichen Grünfläche liegt. Bäume sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht zulässig. Da der Mainradweg, unter dem der Verbandssammler zum größten Teil läuft, auch als Feuerwehrezufahrt genutzt wird, wird die Zufahrt vom Wendehammer entsprechend umgestaltet, so dass die Schächte des Verbandssammlers angefahren werden können.

13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg

Schreiben vom 07.01.2020 AZ: VM2323-567-03

ADBV Aschaffenburg nimmt wie folgt Stellung:

7. Im Geltungsbereich befinden sich noch nicht vollständig abgemarkte Flurstücke. Flächendifferenzen der noch zu ermittelnden Einwurfsfläche zur Katasterfläche sind somit nicht zu ermitteln. Bitte Eigentümer bei der Erörterung auf eine mögliche Flächenabgleichung hinweisen.
8. In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Nr. 3 Geltungsbereich sowohl

die Beschreibung des Geltungsbereiches als auch die Auflistung der einbezogenen oder teilweise einbezogenen Flurstücke zu überarbeiten.

9. In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Nr. 3 Geltungsbereich dargestellte Kartenausschnitt zeigt den alten Stand vor der Vermessung der Mainparkstraße. Bitte aktualisieren.
10. Für eine zügige Bearbeitung eines Umlegungsverfahrens ist eine frühzeitige Vergabe der neuen Straßen- und Hausnummernbezeichnungen von Vorteil.

Städtebauliche Beurteilung:

- Zu 1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde.
- Zu 2. und 3. Die Änderungen sind Folge der Vermessung des nördlich angrenzenden Baugebiets. Die unter Punkt 3. Geltungsbereich beschriebenen und aufgelisteten Flurstücke werden geprüft und der Text ggf. geändert. Der dargestellte Kartenausschnitt wird aktualisiert.
- Zu 4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. Autobahndirektion Nordbayern

Schreiben vom 02.01.2020 AZ: W5201-/4622/A3

Die Direktion verweist auf ihr Schreiben vom 06.09.2016. Die dort genannten Auflagen, Bedingungen und Hinweise sind weiterhin in vollem Umfang aufrecht zu erhalten

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise aus dem Schreiben vom 06.09.2016 wurden bereits im vorhergehenden Verfahrensschritt behandelt und entsprechend im Bebauungsplan umgesetzt.

15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B IV

Schreiben vom 26.11.2019 AZ: P-2016-3629-1_S4

Schreiben vom 10.12.2019 AZ: P-2016-3629-1_S7

Die beiden Schreiben wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 30.01.2020 behandelt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Gemeinde Kleinostheim hat am 16.12.2019 eine Grabungserlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt. Nach der Grabungsbewilligung durch das Landratsamt, beauftragte die Gemeinde eine Fachfirma mit der Sondierung und Prüfung der Denkmalvermutung. Nach der ersten Grabungsperiode wurde die weitere Vorgehensweise in Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde festgelegt. Die Grabungen sind inzwischen abgeschlossen. Der Schlussbericht wird in Bälde dem Landesamt für Denkmalpflege vorgelegt.

16. Feuerwehr Kleinostheim

E-Mail vom 17.12.2019 Feuerwehrkommandant Thorsten Frank

Bitte um nochmalige Prüfung der Möglichkeit zur Errichtung einer Slipstelle. Da die Löschwasserversorgung über direkte Zugänge an den Main sichergestellt werden soll, könnten hier Synergieeffekte zum Tragen kommen.

Weiterhin dient der Weg (westlich) parallel zum Main als Feuerwehrezufahrt für das Ufergelände sowie die Autobahnbrücke der BAB 3. Hierzu müssten die Vorgaben „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“, insbesondere Kurvenradien, eingehalten und die Zufahrt vom Wendehammer freigehalten werden.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Löschwasserversorgung für das neue Gewerbegebiet erfolgt über das

Wasserversorgungsnetz und durch den geplanten Löschwasserbehälter an der Kreuzung Mainparkstraße und neuer Zufahrt zum Gewerbegebiet. Eine Slipstelle für die Feuerwehr ist, wegen des dortigen Schiffsentladebereichs für das Tanklager und im Weiteren wegen des Höhenunterschiedes von der Uferoberkante zum Wasserspiegel des Maines nicht umsetzbar.

Die Grünfläche westlich des Wendehammers wird so umgeplant, dass die Feuerwehr auf den als Feuerwehrezufahrt genutzten Radweg auffahren kann.

17. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde –

Schreiben vom 23.12.2019 AZ: 81.3-1741.1-494/19-KL

Zu der **Ausgleichsmaßnahme A2** wird angeregt zu prüfen, ob der verlegte Weg aufgelassen werden kann, um künftig Störungen durch erholungssuchende, freilaufende Hunde, Reiter etc. zu vermeiden. Die geplante Wegeführung durchschneidet die Ausgleichsfläche und führt daher zur Beunruhigung der freilebenden Tierwelt Nach hiesiger Auffassung würde ein Verzicht auf dieses Teilstück des Weges die Erschließung der umgebenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht beeinträchtigen

Es wird empfohlen die Fläche zwischen dem geplanten Grabenverlauf und neuer Wegetrasse gänzlich tiefer zu legen (Vorlandabtrag), um so eine Feuchthfläche zu schaffen. Eine Detailabstimmung mit Kommune, Planungsbüro, Unter Naturschutzbehörde sowie den zukünftigen Landnutzern könnte mittels Abstimmungsgespräch erfolgen.

Bezüglich des **Artenschutzgutachtens** wird folgendes mitgeteilt: Die zur Bebauung vorgesehene Ackerfläche liegt seit dem Jahr 2018 brach. Insofern hat diese Entwicklung die Eignung des Geländes als Habitatfläche für Vögel und Reptilien erhöht. Dies wird bislang noch nicht ausreichend berücksichtigt. Daher wird empfohlen, dies mittels einer ergänzenden Begutachtung durch ein entsprechendes biologisches Büro bewerten zu lassen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wurde dem Büro Trölenberg' + Vogt übermittelt und ist in die Umplanung der Ausgleichsflächen (Stand 07.02.2020) eingeflossen.

Die vorgeschlagene Auflassung des verlegten Weges wurde geprüft. Solange das Grundstück Flurnr. 2760/5 südlich des Löwensteingrabens landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine Auflassung nicht möglich, da das Grundstück wegen der südlich und östlich angrenzenden Feldgehölze anderweitig nicht angefahren werden kann.

Die weiteren Anmerkungen und Empfehlungen hinsichtlich des Artenschutzgutachtens wurden im Rahmen der archäologischen Grabungen durch eine Ökologische Baubegleitung beachtet.

18. NetzDienste RheinMain –

Schreiben vom 18.12.2019 AZ: N2-WN3-cw

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Hinweis: Die Sparte Gas- HD ist im Nahbereich des Bauleitplanverfahrens mit Leitungs- und Anlagenbestand der Mainova Gas-HD-Leitung Nr. 105 DN 300 PN 67,5 betroffen.

Im Bereich des Ausgleichgebietes A1 verläuft Leitungsbestand der o. g. Gashochdruckleitung in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Auf Grund der Nähe weisen wir aus Sicherheitsgründen darauf hin, dass die Sicherheit und Integrität der genannten Leitungen sowie der zugehörigen technischen Anlagen dauerhaft zu gewährleisten ist.

Die im Bereich A1 geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der weiteren Detailplanung zwingend mit der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH abzustimmen.

Die Durchführung ggf. erforderlicher Leitungsüberprüfungen und/oder Sicherungsmaßnahmen behält sich die NRM vor. Der Umfang der Maßnahmen sowie

deren Kostentragung müssen im Zuge der Detailplanung geprüft werden.
Der Leitungsbereich ist von jeglichen Eingriffen die betriebserschwerend und leitungsgefährdend sind freizuhalten. Baustelleneinrichtungs- oder Lagerflächen sind im Leitungs- und Schutzstreifenbereich nicht zulässig. Die Auflagen und Hinweise der NRM-Norm NRM-N-A001 sind zwingend zu beachten.

Die Ausgleichsfläche A2 sowie das Planungsgebiet des Bebauungsplanes betreffen die Sparte Gas-HD nicht, somit bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren und Einbeziehung in die Detailplanung der Ausgleichsfläche A1.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die NRM werden im weiteren Verfahren und bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche A1 beteiligt.

19. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain - Region 1

Schreiben vom 03.01.2020 AZ: 610/UB

1. Bedarf

Die Beweggründe für die GE-Flächenausweisung sind umfangreich und plausibel dargelegt. Diesbezüglich bestehen keine Einwände.

2. Einzelhandel

Die Einzelhandelseinschränkungen sind geeignet, um eine unzulässige Agglomeration gem. Ziel 5.3.1 LEP zu verhindern. Es wird empfohlen, die Sortimente, die ausgeschlossen werden, auf geeignete Weise klar zu benennen. Geeignet wäre hier eine Übernahme von Anlage 2 zur Begründung des LEP: Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen (Stand: 01.03.2018).

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend der Anregung überarbeitet und um die Anlage 2 zur Begründung des LEP (vergleiche Anlage zur Vorlage) ergänzt, wobei die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs als innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

20. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 06.12.2019 AZ: 6102.37 – B1

Die Stellungnahme vom 17.08.2016 gilt unverändert weiter, mit der Ausnahme, dass mittlerweile eine Ausbauentscheidung für die Erschließung des Gewerbegebietes seitens der Telekom getroffen wurde. Das Gebiet wird mit FTTH (Glasfaser) ausgebaut.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

21. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Schreiben vom 19.12.2019 AZ: 1-4622-AB136-26223/2019

Hochwasser: Auf das hundertjährige Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) mit einem Wasserspiegel von ca. 110,35 m ü. NN und auf größere Ereignisse (HQ_{extrem}) haben wir in unserem letzten Schreiben hingewiesen.

Ziffer 6.10 wurde textlich wie folgt angepasst: ...*„Bei extremem Hochwasser kann der Wasserspiegel innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes um ca. 0,5 m ansteigen (...). Daher wird die Oberkante des Fertigfußbodens auf mindestens 110,85 m NHN festgelegt.“*

Um Eindringen von Wasser zu vermeiden, reicht bei einem HQ_{extrem} die festgelegte OK Fertigfußboden nicht aus. Sie basiert nur auf dem Sicherheitszuschlag eines

hundertjährigen Hochwasserereignisses.

Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

A1: Die Maßnahme wird aus wasserschutzrechtlichen Gründen begrüßt.

A2: Die Maßnahmen im „Burggraben“ werden aus wasserschutzrechtlichen Gründen begrüßt. Inwieweit durch die geplante Anlage von ca. 0,5 m tiefen Mulden Belange der Fischerei betroffen und ggf. Änderungen in der Ausgestaltung erforderlich werden könnten sollte beim Fachberater und Sachverständigen für Fischerei am Bezirk Unterfranken erfragt werden.

Niederschlagswasser: Die Zulässigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser und unter welchen Bedingungen ist in einem wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen, sollten die Anforderungen der NWFreiV und TREN OG nicht erfüllt sein.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Text zum Hochwasserschutz (Ziffer 6.10) wird wie folgt angepasst:

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 (HQ_{extrem}) der Wasserspiegel innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes weiter ansteigen kann.

In der Begründung des Bebauungsplanes sind unter Punkt 6.7 Regenwassernutzung Anforderungen und Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser erläutert. Die Maßnahmen wurden mit dem Ingenieurbüro Jung, als Fachfirma, abgesprochen. Es wurden auch Maßnahmen aufgeführt, falls eine Versickerung nicht möglich ist. Weitere Veranlassungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

22. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern

Schreiben vom 18.12.2019 AZ: ROF-SG26-3851.1-3-892-3

Es werden derzeit keine Aufgaben von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern wahrzunehmende Aufgaben berührt. Sollten bei Bauarbeiten unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Änderung des Bebauungsplans

Mit einem Bewerber für die neuen Gewerbeflächen an der A3 wurde zwischenzeitlich eine Absichtserklärung über den Erwerb von rund 18.000 m² Gewerbegrundstücksfläche im Bebauungsplanbereich abgeschlossen. Diese Fläche soll zwischen dem Mainufer, der Mainparkstraße, der neuen Erschließungsstraße die gegenüber der Stichstraße, die zum Rasthof führt, in die Mainparkstraße einmündet und der Autobahn liegen. Damit wird die Erschließungsstraße, die vom Wendehammer nach Süden führt nicht mehr benötigt und kann aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden (vgl. Anlage zur Vorlage).

Beschluss 1:

Es wird beschlossen zur Stellungnahme von Herrn Jürgen Kreß vom 20.11.2019 wie folgt zu beschließen:

Die Anregungen des Herrn Kreß wurden geprüft und sind in die Ausgleichsflächenplanung eingeflossen (Stand: 07.02.2020, siehe Anlage zur Vorlage). Darin eingeflossen ist auch eine spätere Anregung, die der Verwaltung über

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zugetragen wurde. Sie betrifft die Ausgleichsfläche A 1 und die Sicherstellung der Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Löwensteingrabens. Der geänderte Grünordnungsplan mit Stand vom 07.02.2020 wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmung

Zustimmung: 20

Ablehnung: 0

Beschluss 2:

Es wird beschlossen zu den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wie folgt zu beschließen:

Die Stellungnahmen folgender Behörden die keine Äußerung vortrugen bzw. zur Planung keine Einwände hatten werden zur Kenntnis genommen:

1. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken, vom 17.12.2019
2. Gemeinde Mainaschaff, vom 19.12.2019
3. Handwerkskammer für Unterfranken, vom 09.01.2020
4. IHK, Aschaffenburg, vom 13.01.2020
5. Landratsamt Aschaffenburg – Feuerwehr/Katastrophenschutz, vom 07.01.2020
6. Landratsamt Aschaffenburg – Gesundheitsamt, vom 16.12.2019
7. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Immissionsschutzbehörde, vom 09.1.2020
8. Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbaumeisterin, vom 19.12.2019
9. Markt Stockstadt, 09.12.2019
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, vom 10.12.2019
11. Uniper Kraftwerk 02.12.2019

Die Stellungnahmen folgender Behörden werden wie folgt behandelt:

12. Abwasserverband Untermain

Schreiben vom 18.12.2019

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Schutzstreifen ist bereits als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, sofern der Kanal nicht im öffentlichen Straßenraum bzw. der öffentlichen Grünfläche liegt. Bäume sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht zulässig. Da der Mainradweg, unter dem der Verbandssammler zum größten Teil läuft, auch als Feuerwehrezufahrt genutzt wird, wird die Zufahrt vom Wendehammer entsprechend umgestaltet, so dass die Schächte des Verbandssammlers angefahren werden können.

13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg

Schreiben vom 07.01.2020 AZ: VM2323-567-03

- Zu 1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde.
- Zu 2. und 3. Die Änderungen sind Folge der Vermessung des nördlich angrenzenden Baugebiets Die unter Punkt 3. Geltungsbereich beschriebenen und aufgelisteten Flurstücke werden geprüft und der Text ggf. geändert. Der dargestellte Kartenausschnitt wird aktualisiert.
- Zu 4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. Autobahndirektion Nordbayern

Schreiben vom 02.01.2020 AZ: W5201-/4622/A3

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen, Bedingungen und

Hinweise aus dem Schreiben vom 06.09.2016 wurden bereits im vorhergehenden Verfahrensschritt behandelt und entsprechend im Bebauungsplan umgesetzt.

15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B IV

Schreiben vom 26.11.2019 AZ: P-2016-3629-1_S4

Schreiben vom 10.12.2019 AZ: P-2016-3629-1_S7

Die Gemeinde Kleinostheim hat am 16.12.2019 eine Grabungserlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt. Nach der Grabungsbewilligung durch das Landratsamt, beauftragte die Gemeinde eine Fachfirma mit der Sondierung und Prüfung der Denkmalvermutung. Nach der ersten Grabungsperiode wurde die weitere Vorgehensweise in Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde festgelegt. Die Grabungen sind inzwischen abgeschlossen. Der Schlussbericht wird in Bälde dem Landesamt für Denkmalpflege vorgelegt.

16. Feuerwehr Kleinostheim

E-Mail vom 17.12.2019 Feuerwehrkommandant Thorsten Frank

Die Löschwasserversorgung für das neue Gewerbegebiet erfolgt über das Wasserversorgungsnetz und durch den geplanten Löschwasserbehälter an der Kreuzung Mainparkstraße und neuer Zufahrt zum Gewerbegebiet. Eine Slipstelle für die Feuerwehr ist, wegen des dortigen Schiffsentladebereichs für das Tanklager und im Weiteren wegen des Höhenunterschiedes von der Uferoberkante zum Wasserspiegel des Maines nicht umsetzbar.

Die Grünfläche westlich des Wendehammers wird so umgeplant, dass die Feuerwehr auf den als Feuerwehrezufahrt genutzten Radweg auffahren kann.

17. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde –

Schreiben vom 23.12.2019 AZ: 81.3-1741.1-494/19-KL

Die Stellungnahme wurde dem Büro Trölenberg + Vogt übermittelt und ist in die Umplanung der Ausgleichsflächen (Stand 07.02.2020) eingeflossen.

Die vorgeschlagene Auflassung des verlegten Weges wurde geprüft. Solange das Grundstück Flurnr. 2760/5 südlich des Löwensteingrabens landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine Auflassung nicht möglich, da das Grundstück wegen der südlich und östlich angrenzenden Feldgehölze anderweitig nicht angefahren werden kann.

Die weiteren Anmerkungen und Empfehlungen hinsichtlich des Artenschutzgutachtens wurden im Rahmen der archäologischen Grabungen durch eine Ökologische Baubegleitung beachtet.

18. NetzDienste RheinMain –

Schreiben vom 18.12.2019 AZ: N2-WN3-cw

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die NRM werden im weiteren Verfahren und bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche A1 beteiligt.

19. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain - Region 1

Schreiben vom 03.01.2020 AZ: 610/UB

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend der Anregung überarbeitet und um die Anlage 2 zur Begründung des LEP (vergleiche Anlage zur Vorlage) ergänzt, wobei die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs als

innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

20. Deutsche Telekom Technik GmbH
Schreiben vom 06.12.2019 AZ: 6102.37 – B1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

21. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
Schreiben vom 19.12.2019 AZ: 1-4622-AB136-26223/2019

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Text zum Hochwasserschutz in der Begründung (Ziffer 6.10) wird wie folgt angepasst:

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 (HQ_{extrem}) der Wasserspiegel innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes weiter ansteigen kann.

In der Begründung des Bebauungsplanes sind unter Punkt 6.7 Regenwassernutzung Anforderungen und Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser erläutert. Die Maßnahmen wurden mit dem Ingenieurbüro Jung, als Fachfirma, abgesprochen. Es wurden auch Maßnahmen aufgeführt, falls eine Versickerung nicht möglich ist. Weitere Veranlassungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

22. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
Schreiben vom 18.12.2019 AZ: ROF-SG26-3851.1-3-892-3

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung

Zustimmung: 20
Ablehnung: 0

Beschluss 3:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplanentwurf für das „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“ dahingehend abzuändern, dass die südlich vom Wendehammer der Mainparkstraße abzweigende Erschließungsstraße bis zu ihrer Einmündung in die Erschließungsstraße vom Wendehammer im Burgweg zur Mainparkstraße aufgelassen wird.

Abstimmung

Zustimmung: 20
Ablehnung: 0

3.4 erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 28.07.2022

Öffentlicher Teil

5.1 Aufstellung eines Bebauungsplans für das "Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3"; Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Der Bebauungsplanentwurf für das „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“ in der Fassung vom 25.11.2021 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis einschließlich 30.06.2022 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

I. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme von Herrn Jürgen Krefß, Heubrachhof 1, ein:

Herr Krefß teilt mit, dass die dargelegten Biodiversitätsmaßnahmen am Burggraben so nicht mehr stattfinden können. Dort hat sich ein Biber angesiedelt. Laut Gesetz dürfen deshalb keine Baggerarbeiten in diesem Bereich mehr getätigt werden. Die neu zu setzenden Bäume müssen vor Biberfällungen geschützt werden, die geplanten Baggerarbeiten zur Böschungsänderung und Entnahme der Tonschalen im Bachbett müssen entfallen und die Renaturierungspläne mit Feuchtmulden geändert werden. Da durch den Biberdamm der Burggraben bereits bis in das Schilfgebiet unterhalb der Waldstadt zurück staut ist es absehbar, dass es in naher Zukunft Entwässerungsprobleme in der anliegenden Bebauung Waldstadt geben wird.

Städtebauliche Beurteilung:

1. Allgemeine Hinweise

Der Biber unterliegt dem Schutzstatus:

- FFH-RL Anhang IV (europarechtlicher Schutz)
- national: streng geschützt

Es gelten die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG

Demnach darf die Art nicht getötet, gefangen oder erheblich gestört werden. Weiterhin stehen die Biberburg sowie die Biberdämme unter gesetzlichem Schutz (Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sowie Bauten zur Absicherung der Biberburg). Die Bauwerke des Bibers dürfen aufgrund der Gesetzgebung nicht entfernt oder durch die Baumaßnahme negativ beeinflusst werden.

2. Ausgleichsmaßnahme Rückbau der Betonschalen

Durch die Entsiegelung wird die Gewässerqualität am betroffenen Graben verbessert und es werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Demnach ist die Ausgleichsmaßnahme in vielerlei Hinsicht positiv zu bewerten. Auch der Biber könnte den neuen Bachabschnitt verstärkt nutzen und dort neue Bauten anlegen, wodurch eine Zunahme von Biberdämmen und Rückstau nicht auszuschließen ist. Allerdings nutzen Biber auch ökologisch wenig geeignete Bachabschnitte als Lebensraum. Demnach kann auch bei Nichtdurchführung der Renaturierungsmaßnahme auf dem Bachabschnitt ein Rückstau von Wasser durch den Biber eintreten. Dies hat größere Folgen für die bachaufwärts befindlichen Flächen, als es Dämme in einem natürlichen Bachabschnitt haben. Der Wasserstand

vor Dämmen kann in befestigten, unnatürlichen Bachabschnitten innerhalb kurzer Zeit deutlich stärker ansteigen als bei unbefestigten Bachabschnitten. Folglich wäre dort mit vergleichsweise größeren Anstauungen zu rechnen.

Die Entsiegelung stellt die Wechselbeziehungen zwischen Bach, Boden und Grundwasser wieder her. Bei einem Staudammbau findet das Wasser im renaturierten, aufgeweiteten Bachbett neue Wege, die Barriere zu umströmen. Zusätzlich versickert auch ein Teil des Wassers im Bachbett. Der Biber hätte es demnach künftig schwerer, einen Damm mit hoher Stauwirkung im beplanten Bachabschnitt zu errichten, als gegenwärtig im befestigten Bachabschnitt. Wenngleich die Errichtung des Damms im befestigten Bachabschnitt aufgrund erschwerter Bedingungen zur „Verankerung“ der Äste an der Böschung den Biber zunächst auch vor bauliche Herausforderungen stellt.

3. Mögliche Schutzmaßnahmen

Es gibt eine Reihe an Maßnahmen zur Regulation der Bibertätigkeiten, die rechtlich zulässig sind und kein Verbot nach § 44 BNatSchG darstellen (folglich ohne größere rechtliche Hürden umgesetzt werden können und keiner Ausnahmeerlaubnis nach § 45 BNatSchG bedürfen).

Hierzu zählen:

- Drainageeinbau in Biberdämmen zur Regulierung des Wasserstands. Dies sorgt für Entlastung der überschwemmten Flächen, darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der Biberburg führen
- Einsatz von Drahtlosen an Gehölzen zum Schutz vor Fällungen durch den Biber
- Aufbau von Elektrozäunen, um Flächen vor Besiedlung zu schützen
- gegebenenfalls Einbau von Ufergittern, um Neubauten in der Böschung zu verhindern

Vorgenannte Maßnahmen zur Prävention von Biberschäden sind individuell an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Berechtigung zur Durchführung der Präventivmaßnahmen hängt von der Konfliktsituation vor Ort ab (Einzelfall-Entscheidung).

Artenschutzrechtliche Anforderungen an die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme im Fall einer zwischenzeitlich erfolgten Besiedlung des betroffenen Bachabschnitts:

- Die Baggerarbeiten dürfen den Biberdamm und die Biberburg nicht gefährden
- Sollte sich die Biberburg in der Uferböschung befinden, von der aus die Arbeiten ausgeführt werden sollen, muss die Baudurchführung geändert werden (Die Biberburg darf nicht einbrechen)
- Im Frühjahr und Sommer ist die Zeit der Jungenaufzucht. Daher wäre eine Baumsetzung im Herbst besser, um erhebliche Störungen zu vermeiden

4. Konsequenzen für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen

Die im Zuge des Ausgleichs geplante Aufweitung des Haggrabens auf der Fläche A2 befindet sich etwa 100 – 200 m unterhalb des heutigen Biberdamms. Störungen des Damms und der Biberpopulation durch die erforderlichen Erdarbeiten können somit ausgeschlossen werden.

Da nur Veränderungen des Bachbettes in Fließrichtung weiter entfernt von der Waldstadt vorgenommen werden, sind auch in Siedlungsnähe keine höheren Wasserstände oder Rückstauungen zu erwarten. Vielmehr kann durch das größere Rückhalte- und Ausdehnungsvolumen in den erweiterten Uferbereichen eine generelle Entlastung der Umgebung erreicht werden, insbesondere bei Starkregen und Hochwasserereignissen.

Sollten der neu renaturierte Bachabschnitt vom Biber besiedelt werden, wäre ein dort angelegter Damm weniger „kritisch“ als in einem verengten, künstlichen Bachbett (s. 2.

Abschnitt).

Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann also nach derzeitigem Stand ohne Einschränkungen erfolgen.

Gleichwohl wird angeraten, die örtliche Situation weiter engmaschig zu beobachten. Bei sichtbaren Veränderungen durch die Tätigkeit des Bibers sollte eine fachliche Begleitung durch Biologen und der unteren Naturschutzbehörde erfolgen, um Maßnahmen zur artenschutzverträglichen Baumsetzung und zur Prävention vor Biberschäden abzustimmen.

II. Folgende Behörden teilten mit, dass gegen die Planung keine Bedenken oder Anregungen erhoben werden:

1. Gemeinde Mainaschaff, Mitteilung vom 24.05.2022
2. Regierung von Unterfranken; Az.: 24-8314.1301-7-5-6 vom 25.05.2022
3. Markt Stockstadt a. Main, Az.: 5-6102.2.2-Ha vom 27.05.2022
4. Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg, Schreiben vom 01.06.2022
5. Landratsamt Aschaffenburg, Az.: 92-6100-136 Fr/Ri. vom 24.05.2022
6. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain, Az.: 140/Ga vom 27.05.2022
7. Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz, Az.: 51.2-1741.1-2019/0248 vom 07.06.2022
8. Landratsamt Aschaffenburg - Gesundheitsamt, Az.: 33.2-Bm vom 14.06.2022
9. Landratsamt Aschaffenburg – Denkmalschutz, Az.: 14.2-324-056/22BT vom 09.06.2022

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahmen sind zur Kenntnis zu nehmen.

III. Folgende Behörden gaben Anregungen oder trugen Bedenken vor:

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Az.: AELF-KA-L2.2-4612-18-1-6 vom 31.05.2022

Durch die Maßnahme werden über 7 ha wertvolles Ackerland verbraucht, des Weiteren werden zusätzliche Ackerflächen für Ausgleichsmaßnahmen aus der Produktion genommen. Diese Tatsache sieht das AELF gerade unter den momentanen Verhältnissen als äußerst kritisch an. Für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen sollten auch Pflegemaßnahmen in Betracht gezogen werden, um landwirtschaftliche Nutzflächen zu schonen-

Städtebauliche Beurteilung:

In der Begründung zum Bebauungsplan werden Ziele und Zwecke der Planung ausführlich dargestellt und begründet. Zudem wurde der Bebauungsplanentwurf aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinostheim entwickelt. Die angesprochenen Ausgleichsflächen liegen in unmittelbarer Nähe von Wasserläufen, eines Waldes bzw. bereits existierender Ausgleichsflächen und ergänzen diese. Der Hinweis in der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. Die Autobahn GmbH des Bundes, Az.: WD31 vom 31.05.2022

Verweist auf ihre Stellungnahmen vom 06.09.2016 und 02.01.2020 und teilt mit, dass

die dort genannten Auflagen, Bedingungen und Hinweise weiterhin in vollem Umfang aufrechterhalten werden.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise aus dem Schreiben vom 06.09.2016 wurden bereits behandelt und entsprechend im Bebauungsplan umgesetzt.

12 Landratsamt Aschaffenburg - Untere Naturschutzbehörde, Az.: 51.1-1741.1-22/177-KL vom 03.06.2022

Die vorgelegten Unterlagen sind vollständig und können anerkannt werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen A1 und A2 sind fachgerecht unter Anleitung einer entsprechend qualifizierten Person (z.B. Landschaftsplaner) umzusetzen. Mit der Planung besteht Einverständnis. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind von der Kommune an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU) zu melden (§ 17 Abs. 6 BNatSchG).

Hinweis:

Mit Verweis auf § 41 a Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die Straßenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen (max. 2.700 Kelvin, warmweißes Licht bzw. Farbton „amber“, zielgerichtete Beleuchtungsanlagen und Vermeidung von Streulicht).

Städtebauliche Beurteilung:

Mit der Planung besteht Einverständnis. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beim Vollzug des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung beachtet.

13. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern, Az.: ROF-SG26 3851.1-3-829-5 vom 10.06:2022

Vom Vorhaben werden derzeit keine von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet altbergauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beim Vollzug des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung beachtet.

14. NRM-Netzdienste Rhein-Main GmbH, vom 21. Juni 2022

Teilt mit, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“ grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Hinweise:

Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche A2 sowie das Planungsgebiet des oben genannten Gewerbegebietes betreffen nach derzeitigem Planungsstand die Sparte Gas-Hochdruck nicht, somit bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das angezeigte Verfahren.

Nordöstlich der Ausgleichsmaßnahme A1 verläuft unsere Gas-Hochdruckleitung HD-0105, DN300, PN67,5 in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Der Leitungsbestand ist vor allen schädlichen Einflüssen zu schützen.

Auf Grund der Nähe des angezeigten Planungsbereichs zum HD-Leitungsbestand

weisen wir aus Sicherheitsgründen darauf hin, dass die Sicherheit und Integrität der oben genannten Gashochdruckleitungen sowie der zugehörigen technischen Anlagen dauerhaft zu gewährleisten ist.

Die im Bereich A1 geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen, Bachverbreiterung etc.) sind im Zuge der weiteren Detailplanung mit der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH abzustimmen.

Der Leitungsbereich ist nach den Vorschriften für Gashochdruckleitungen von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende und leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten. Der Schutzstreifen ist freizuhalten und darf nicht für die Baustelleneinrichtungen oder als Lagerfläche verwendet werden.

Für Anpflanzungen im Leitungsbereich sind zwingend die Auflagen und Hinweise des DVGW Arbeitsblattes GW 125 zu berücksichtigen. Die Auflagen und Hinweise der NRM-Norm zum Schutz unterirdischer Leitungen NRM-N-A001 sind zwingend einzuhalten.

Alle Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der Gas-Hochdruckleitung sind gegenüber der NRM anzeigepflichtig.

Um die nötigen Schritte einleiten und festlegen zu können, bitten wir Sie um eine rechtzeitige Beteiligung an Ihrer Detailplanung.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an.

Städtebauliche Beurteilung:

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei Ausgleichsplanung beachtet.

15. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg, Az.:
VM_2323_567_05 vom 22.06.2022

Im Geltungsbereich befinden sich noch nicht vollständig abgemarkte Flurstücke, wie bereits in unserem Schreiben vom 07. Januar 2020 unter Punkt 1 hingewiesen wurde: Die Flurstücke 1383, 1384 und 1385 sind laut unseren Kenntnissen noch im Privatbesitz. Weitere Belange des ADBV Aschaffenburg sind durch die Planung nicht berührt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Grundstücke werden nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen bzw. dem Verkauf an Interessenten neu vermessen. Mit dem Eigentümer der Grundstücke in Privatbesitz ist ein Städtebaulicher Vertrag in Vorbereitung.

16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Az.: FRef PTI 14, Roland Sachs, vom 24.
Juni 2022 12:25

Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A 3" wurden bereits mehrfach Stellungnahmen abgegeben, welche auch weiterhin unverändert gelten. Mit dieser Stellungnahme wird

auf vorhandene Telekommunikationslinien, welche entlang des westlich verlaufenden Sammelkanals verlaufen, hingewiesen.

Es wird gebeten, wie in der Begründung unter dem Punkt 6.8 „Versorgung und Entsorgung“ erwähnt, zu überprüfen, ob auch für vorhandene Telekommunikationslinien, welche teilweise über Privatgrund verlaufen, die Leitungsrechte zur Sicherung berücksichtigt wurden.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der abschließenden Vermessung wird darauf hingewiesen zu überprüfen, ob auch für vorhandene Telekommunikationslinien, welche teilweise über Privatgrund verlaufen, die Leitungsrechte zur Sicherung berücksichtigt wurden.

17. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Az.: 1-4622-AB136-17697/2022 vom
30.06.2022

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind nachfolgende Anmerkungen veranlasst.

Oberirdische Gewässer/ Hochwassergefahren

Die geplante Bebauung liegt teilweise im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQextrem). Für HQextrem am Main wurde eine Wasserspiegellage von ca. 111,75 m üNN ermittelt. Dabei können im Planungsgebiet Einstauhöhen in einer Größenordnung von ca. 1 m auftreten.

Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Main zudem mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Die geplante Bebauung sollte daher nach Möglichkeit hochwasserangepasst ausgeführt werden. Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise liefert beispielsweise die Hochwasserschutzfibel des Bundes (BMI - Publikationen – Hochwasserschutzfibel (bund.de)).

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet des Mains ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Die textlichen Hinweise zum Plan sollten aus wasserwirtschaftlicher Sicht um folgende Punkte ergänzt werden:

„Die geplante Bebauung liegt teilweise im Risikogebiet des Mains. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweise hierzu liefert z. B. die Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

Abwasserentsorgung

Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes und eine ausreichende Mischwasserbehandlung ist sicherzustellen. Letztlich ist auch zu überprüfen, ob die Kläranlage ausreichend bemessen ist.

Bzgl. des Umgangs mit Niederschlagswasser verweisen wir auf unsere bisherigen Stellungnahmen.

Städtebauliche Beurteilung:

Das „Risikogebiet“ des Mains ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen und wird in den Bebauungsplan eingezeichnet.

Die textlichen Hinweise zum Plan werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht um

folgende Punkte ergänzt werden:

- „Die geplante Bebauung liegt teilweise im Risikogebiet des Mains. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweise hierzu liefert z. B. die Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

Zum Thema Abwasserentsorgung stellt das Büro Jung, welches die Gesamtkanalisation Kleinostheims betreut, folgendes fest:

Die Nachweisführung der Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes wurde im Grundsatzsanierungskonzept zur Hydraulik vom Februar 2020 behandelt. Die hydraulische Berücksichtigung des potentiellen Erschließungsareals erfolgte dabei mit einer Größe von ca. 6,55 ha und einem rechnerischen Versiegelungsgrad von 50% als qualifiziertes Mischsystem mit zukünftigem Anschluss an den Schacht 200050SKU8. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der weiterführenden Kanalisation wurde mit den oben genannten Annahmen beim Bemessungsregen nachgewiesen.

Mit den oben genannten Annahmen wurde die zukünftige Erschließungsfläche auch in der vorbereiteten Nachweisführung zur Mischwasserbehandlung für das Gesamtnetz des Abwasserverbandes Untermain berücksichtigt.

Die Nachweisführung der Mischwasserbehandlung bedarf nach Erscheinen des DWA Arbeitsblattes A 102-2 (korrigierte Fassung vom Oktober 2021) noch der Umstellung von der ursprünglich maßgebenden A 128 auf die neue A 102 zur Beantragung einer gehobenen wasserrechtlichen Genehmigung.

Dieser Umstellungsprozess ist aktuell in der Durchführung. Aufgrund des damit verbundenen Arbeitsaufwandes wird es erforderlich werden, übergangsweise eine nochmalige befristete Verlängerung zu beantragen.

Seitens der Verwaltung wird ergänzt, dass der Bebauungsplan hinsichtlich des Niederschlagswassers darauf hinweist, dass dieses auf den Baugrundstücken versickert werden kann. Ist eine Versickerung nicht möglich ist je 1000 m² versiegelter Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von 24 m³ zu schaffen, das nur gedrosselt mit max. 2,5 l/sec. pro 1000 m² versiegelter Grundstücksfläche in die Ortskanalisation eingeleitet werden darf.

Beschluss 1:

Zu der während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs für das „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“ in der Fassung vom 25.11.2021 in der Zeit vom 30.05.2022 bis einschließlich 30.06.2022 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahme des Herrn Jürgen Kreß, Heubruchhof 1, wird folgendes beschlossen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach fachlicher Beurteilung befindet sich die im Zuge des Ausgleichs geplante Aufweitung des Haggrabens auf der Fläche A2 etwa 100 – 200 m unterhalb des heutigen Biberdamms. Störungen des Damms und der Biberpopulation durch die erforderlichen Erdarbeiten können somit ausgeschlossen werden.

Da nur Veränderungen des Bachbettes in Fließrichtung weiter entfernt von der Waldstadt vorgenommen werden, sind auch in Siedlungsnähe keine höheren Wasserstände oder Rückstauungen zu erwarten. Vielmehr kann durch das größere Rückhalte- und Ausdehnungsvolumen in den erweiterten Uferbereichen eine generelle

Entlastung der Umgebung erreicht werden, insbesondere bei Starkregen und Hochwasserereignissen.

Sollten der neu renaturierte Bachabschnitt vom Biber besiedelt werden, wäre ein dort angelegter Damm weniger „kritisch“ als in einem verengten, künstlichen Bachbett (s. 2. Abschnitt).

Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann also nach derzeitigem Stand ohne Einschränkungen erfolgen.

Gleichwohl wird die örtliche Situation weiter engmaschig beobachtet. Bei sichtbaren Veränderungen durch die Tätigkeit des Bibers wird eine fachliche Begleitung durch Biologen und die Untere Naturschutzbehörde erfolgen, um Maßnahmen zur artenschutzverträglichen Baumsetzung und zur Prävention vor Biberschäden abzustimmen.

Abstimmung 1:

Zustimmung: 19
Ablehnung: 0

Beschluss 2:

Es wird beschlossen, folgende während der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf für das „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“ in der Fassung vom 25.11.2021 in der Zeit vom 30.05.2022 bis einschließlich 30.06.2022 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen:

1. Gemeinde Mainaschaff, Mitteilung vom 24.05.2022
2. Regierung von Unterfranken; Az.: 24-8314.1301-7-5-6 vom 25.05.2022
3. Markt Stockstadt a. Main, Az.: 5-6102.2.2-Ha vom 27.05.2022
4. Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg, Schreiben vom 01.06.2022
5. Landratsamt Aschaffenburg, Az.: 92-6100-136 Fr/Ri. vom 24.05.2022
6. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain, Az.: 140/Ga vom 27.05.2022
7. Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz, Az.: 51.2-1741.1-2019/0248 vom 07.06.2022
8. Landratsamt Aschaffenburg - Gesundheitsamt, Az.: 33.2-Bm vom 14.06.2022
9. Landratsamt Aschaffenburg – Denkmalschutz, Az.: 14.2-324-056/22BT vom 09.06.2022

Abstimmung 2:

Zustimmung: 19
Ablehnung: 0

Beschluss 3:

Zu den während der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf für das „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“ in der Fassung vom 25.11.2021 in der Zeit vom 30.05.2022 bis einschließlich 30.06.2022 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes beschlossen:

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Az.: AELF-KA-L2.2-4612-18-1-6 vom 31.05.2022

In der Begründung zum Bebauungsplan werden Ziele und Zwecke der Planung ausführlich dargestellt und begründet. Zudem wurde der Bebauungsplanentwurf aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinostheim entwickelt. Die angesprochenen Ausgleichsflächen liegen in unmittelbarer Nähe von Wasserläufen,

eines Waldes bzw. bereits existierender Ausgleichsflächen und ergänzen diese.
Der Hinweis in der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. Die Autobahn GmbH des Bundes, Az.: WD31 vom 31.05.2022

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise aus dem Schreiben vom 06.09.2016 wurden bereits behandelt und entsprechend im Bebauungsplan umgesetzt.

12. Landratsamt Aschaffenburg - Untere Naturschutzbehörde, Az.: 51.1-1741.1-22/177-KL vom 03.06.2022

Mit der Planung besteht Einverständnis. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beim Vollzug des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung beachtet.

13. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern, Az.: ROF-SG26 3851.1-3-829-5 vom 10.06.2022

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beim Vollzug des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung beachtet.

14. NRM-Netzdienste Rhein-Main GmbH, vom 21. Juni 2022

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei Ausgleichsplanung beachtet.

15. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg, Az.: VM_2323_567_05 vom 22.06.2022

Die Grundstücke werden nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen bzw. dem Verkauf an Interessenten neu vermessen. Mit dem Eigentümer der Grundstücke in Privatbesitz ist ein Städtebaulicher Vertrag in Vorbereitung.

16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Az.: FRef PTI 14, Roland Sachs, vom 24. Juni 2022 12:25

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der abschließenden Vermessung wird darauf hingewiesen zu überprüfen, ob auch für vorhandene Telekommunikationslinien, welche teilweise über Privatgrund verlaufen, die Leitungsrechte zur Sicherung berücksichtigt wurden.

17. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Az.: 1-4622-AB136-17697/2022 vom 30.06.2022

Das „Risikogebiet“ des Mains ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen und wird in den Bebauungsplan eingezeichnet.

Die textlichen Hinweise zum Plan werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht um folgende Punkte ergänzt werden:

- „Die geplante Bebauung liegt teilweise im Risikogebiet des Mains. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweise hierzu liefert z. B. die Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

Zum Thema Abwasserentsorgung stellt das Büro Jung, welches die Gesamtkanalisation Kleinostheims betreut, folgendes fest:

Die Nachweisführung der Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes wurde im Grundsatzsanierungskonzept zur Hydraulik vom Februar 2020 behandelt.

Die hydraulische Berücksichtigung des potentiellen Erschließungsareals erfolgte dabei mit einer Größe von ca. 6,55 ha und einem rechnerischen Versiegelungsgrad von 50%

als qualifiziertes Mischsystem mit zukünftigem Anschluss an den Schacht 200050SKU8. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der weiterführenden Kanalisation wurde mit den oben genannten Annahmen beim Bemessungsregen nachgewiesen.

Mit den oben genannten Annahmen wurde die zukünftige Erschließungsfläche auch in der vorbereiteten Nachweisführung zur Mischwasserbehandlung für das Gesamtnetz des Abwasserverbandes Untermain berücksichtigt.

Die Nachweisführung der Mischwasserbehandlung bedarf nach Erscheinen des DWA Arbeitsblattes A 102-2 (korrigierte Fassung vom Oktober 2021) noch der Umstellung von der ursprünglich maßgebenden A 128 auf die neue A 102 zur Beantragung einer gehobenen wasserrechtlichen Genehmigung.

Dieser Umstellungsprozess ist aktuell in der Durchführung. Aufgrund des damit verbundenen Arbeitsaufwandes wird es erforderlich werden, übergangsweise eine nochmalige befristete Verlängerung zu beantragen.

Seitens der Verwaltung wird ergänzt, dass der Bebauungsplan hinsichtlich des Niederschlagswassers darauf hinweist, dass dieses auf den Baugrundstücken versickert werden kann. Ist eine Versickerung nicht möglich ist je 1000 m² versiegelter Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von 24 m³ zu schaffen, das nur gedrosselt mit max. 2,5 l/sec. pro 1000 m² versiegelter Grundstücksfläche in die Ortskanalisation eingeleitet werden darf.

Abstimmung 3:

Zustimmung: 19
Ablehnung: 0

4. Satzungsbeschluss

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 28.07.2022

Öffentlicher Teil

5.2 Aufstellung eines Bebauungsplans für das "Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3"; Beratung über den Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Nachdem die Behandlung der, im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden eingegangenen, Stellungnahmen mit der Übernahme der Hochwasserrisikogrenze und dem entsprechenden Hinweis in der Legende, auf der Grundlage der heute gefassten Beschlüsse, lediglich redaktionelle Änderungen des Entwurfes für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan für das „Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3“ vom 15.07.2013 i.d.F. vom 25.11.2021 ergeben hat, kann der Bebauungs- mit Grünordnungsplan nun in der neuen, den heutigen Beschlüssen entsprechenden Fassung vom 28.07.2022 als Satzung beschlossen werden.

Beschluss:

Es wird 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 03.11.2017 (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 "Gewerbegebiet zwischen der Mainparkstraße und der BAB A3" ist der Bebauungs- mit Grünordnungsplan vom 15.07.2013 i.d.F. vom 28.07.2022 maßgebend.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Kleinostheim, den

GEMEINDE KLEINOSTHEIM

Neßwald
Erster Bürgermeister“

Abstimmung

Zustimmung: 19
Ablehnung: 0

Kleinostheim, 08.12.2022

GEMEINDE KLEINOSTHEIM


Neßwald
Erster Bürgermeister