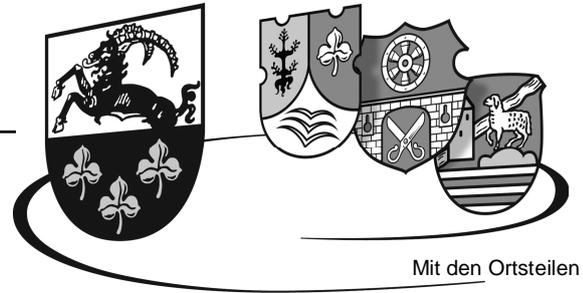


# Markt Großostheim



Markt 63757 Großostheim-Postfach 1280

Mit den Ortsteilen

Gemeinde Niedernberg,  
Hauptstr. 54  
63843 Niedernberg

Ringheim  
Pflaumheim  
Wenigumstadt

<b>Datum</b>	<b>Dienststelle</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Unsere Zeichen</b>	<b>Ihre Zeichen</b>	<b>Sachbearbeiter/in</b>
19.06.2024	Geschäftsleitung	19	6100-6102/24-Gö Nr. 32.		Stephan Göller
<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>		<b>E-Mail</b>		
06026/5004-5100	06026/5004-9000		allgemeine-verwaltung@grossostheim.de		

## Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes „Industriegebiet Stockstädter Weg, Erweiterung Nordost II“; Vorgezogenes schriftliches Scopingverfahren

Anlagen: Entwurf des Bebauungsplanes  
Übersichtsplan bzgl. der Lage im Gemeindegebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Großostheim hat sich bereits vor einigen Jahren eine Gesamtfläche von rd. 3,0 ha, im unmittelbaren Anschluss an die Industriegebietsflächen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Stockstädter Weg, Erweiterung Nordost“ i.d.F. der Änderung 2 notariell sichern können. Diese Fläche wurde bislang nicht entwickelt, da die internen Vergabeanforderungen, die sich der Marktgemeinderat für eine Ansiedlung gegeben hatte, von bisherigen Interessenten nicht erfüllt werden konnten.

Das benachbarte Industriegebiet „Kautbühl“, für das bereits seit dem 21.07.2006 ein Bebauungsplan besteht (zuletzt durch die geändert in der Änderung 1, welche seit dem 31.10.2014 in Kraft ist), konnte nur zu den bislang bebauten Teilen erschlossen werden. Bereits seit Beginn des Verfahrens wird die weitere Entwicklung von ca. 7,0 ha durch ein zur Erschließung quer verlaufendes Grundstück gehemmt. Das Grundstück ist im Eigentum, einer im Grundbuch nicht abschließend vollzogenen, Erbengemeinschaft mit Auslandsbeteiligungen in den Vereinigten Staaten, was bislang eine Auflösung der Erbengemeinschaft unmöglich gemacht hat und folglich die Umsetzung des Industriegebietes „Kautbühl“ auf nicht absehbare Zeit sperrt.

Weitere verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen sind im Eigentum der Marktgemeinde nicht mehr vorhanden. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung plant die Marktgemeinde deshalb folgendes:

### 1. Geplantes Bauleitverfahren:

Die Marktgemeinde plant derzeit die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem zweistufigen Regelverfahren (§ 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB). Es soll dazu ein Industriegebiet i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO entwickelt werden.

#### Markt Großostheim

Hausanschrift:  
Schaafheimer Str. 33 - 63762 Großostheim  
Tel.: 06026 5004-0 - Fax: 06026 5004-9000  
www.grossostheim.de

Besuchszeiten:  
Mo.-Fr.: 08.00 – 12.00 Uhr  
Do.: 14.00 – 17.30 Uhr  
poststelle@grossostheim.de

Raiba-Voba Aschaffenburg eG  
Spk Aschaffenburg Miltenberg

IBAN: DE70 7956 2514 0005 0011 88 BIC: GENODEF1AB1  
IBAN: DE25 7955 0000 0000 1243 05 BIC: BYLADEM1ASA



## 2. Beschreibung des Plangebietes:

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es werden dort Sonderkulturen (vor-dingliche Erdbeeren von einem Biobetrieb) angebaut. In der Nähe des Plangebietes liegt un-mittelbar das Industriegebiet „Stockstädter Weg, Erweiterung Nordost“ und das „Industriege-biet Kautbühl“ an.

Die Fläche selbst liegt im Wasserschutzgebiet der AVG Aschaffenburg und kommt in der Schutzzone III/B zum Liegen. Direkt im Osten schließt sich an das Plangebiet die Schutzzone III/A an.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegt des Weiteren eine Gasverdichtungsstation, durch welche das aus der überörtlichen Gasleitung ankommende Gas der Fa. Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, im Druck für das örtliche Netz reduziert wird. Die überörtliche Gasleitung quert dann im weiteren Verlauf außerhalb des Plangebietes einen Feldweg und läuft in Richtung Aschaffenburg weiter.

In etwas weiterer Entfernung (zirka 700 m) verläuft dann die Bundesstraße B469. In etwa 550 m Luftlinie Entfernung liegt der Kies- und Sandabbau der Fa. Weber Fritz & Co. Milten-berger Industrierwerk KG, der im Nassabbau durchgeführt wird. Der Verkehrslandeplatz „Aschaffenburg bei Großostheim“ liegt ebenfalls in der Nähe (zirka 500 m entfernt).

## 3. Wesentliche Inhalte:

Inhalt	Kurzbeschreibung
Gebietsart	Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO
Baustoppinie	Der Gemeinderat hat sich inhaltlich mehrheitlich für die Darstel-lung einer Baustoppinie entlang dem geplanten Ende des Be-bauungsplangebietes entschieden.
Geschossflächenzahl	0,8 GFZ
Baumassenzahl	10 BMZ
Geschosse	Maximal sollen 4 Vollgeschosse möglich sein.
Wandhöhe	Die Wandhöhe soll mit 16 m – wie im Industriegebiet Kautbühl festgesetzt werden.
Erschließung	Derzeit sieht die Erschließungsvariante eine Stichstraße mit ei-ner Breite von 6,50 m vor. Daneben soll ein Gehweg von 1,50 m geführt werden. Es sollen fünf öffentliche Parkbereiche ent- stehen, die entsprechend eingegrünt werden. Des Weiteren soll ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 27,0 m vorge- sehen werden. Am Ende des Kreisels soll ein landwirtschaftli- cher Weg mit einer Breite von 4,0 m die Verbindung zu den vor- handenen landwirtschaftlichen Wegen wieder aufnehmen.  An der Grenze des geplanten Bebauungsplanes hin zum Au- ßenbereich soll noch ein landwirtschaftlicher Weg, ebenfalls mit einer Breite von 4,0 m angelegt werden.

Trink-/Löschwasser	Die Trink- und Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden nach Auskunft des gemeindlichen Wasserwerks der Menge und Qualität nach sichergestellt werden. Die Anforderungen an die Menge des erforderlichen Löschwassers können für die Dauer von 2 Stunden (=> 192 m <sup>3</sup> /h) gesichert werden.
Abwasserbeseitigung -Schmutzwasser-	Es fällt lediglich Abwasser vom Verschmutzungsgrad von häuslichem Abwasser an, sodass dies schadlos in die gemeindliche Kläranlage überführt werden kann. Die Flächen von ca. 3,0 ha sind im Rahmen der Zulassung der Kläranlage seinerzeit nicht berücksichtigt gewesen, können jedoch bis zur Erneuerung der Schmutzfrachtberechnung für das Klärwerk Bachgau beanstandungslos gegen die Fläche des Industriegebietes Kautbühl (rd. 7,0 ha) getauscht werden, da hier keine Erschließung stattfinden kann (siehe oben auf Seite 1).  Aus hydraulischer Sicht werden durch diese Erschließung keine Verschlechterungen erwartet.
Abwasserbeseitigung -Niederschlagswasser-	Wie bei den umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen soll auch im vorgesehenen Plangebiet eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen, um die Grundwasserneubildung nicht vollständig zu verschlechtern, sondern einen ausgewogenen Ausgleich zwischen Flächenversiegelung und Grundwasserneubildung zu erhalten.
Erforderliche Kaminhöhe	Bei einem derzeit bekannten Ansiedlungsbetrieb handelt es sich um einen nach der 4. BImSchV Anhang 1 Nummer 8 sowie 17. BImSchV genehmigungspflichtigen Betrieb (kein Seveso-Betrieb!). Dieser benötigt für seine technischen Anlagen eine Kaminhöhe von 15 bis 20 m. Die tatsächliche Höhe ist abhängig von der umliegenden Gebäudehöhe (i.d.R. muss der Kamin 3 m höher sein, als die umliegende Bebauung).
Grünfestsetzungen	In Angleichung für die Entwicklung des Industriegebiets sollen die privaten Grünflächen mit einer Breite von 6,0 m an den Grundstücksgrenzen vorgesehen werden. Als Abgrenzung zum Außenbereich hin soll eine Heckenpflanzung mit einer Breite von 10,0 m vorgesehen werden.

#### 4. Bislang geplante Fachgutachten, ggf. mit Untersuchungstiefen:

Um die Bauleitplanung entsprechend vorzubereiten, sollen unterschiedliche Gutachten erstellt werden. Bislang streben wir folgende Untersuchungen an:

1. Kampfmitteluntersuchung
2. Immissionsschutzgutachten (Luft und Lärm)
3. Verkehrsgutachten (Leistungsfähigkeit der Erschließung und Lärm)
4. Bodengutachten (Versickerungsfähigkeit, Altlasten, Gründungsfähigkeit)
5. Eingriffs- und Ausgleichsregelung inkl. saP gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
6. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes inkl. Umweltbericht mit wasserrechtlichem Kapitel

## 5. Schriftliches Scoping-Verfahren:

Um mit einer möglichst aussagekräftigen und umfassenden Planung in das Verfahren zu starten, wollen wir mit diesem, dem eigentlichen Verfahren vorgelagerten, schriftlichen Scoping-Verfahren Sie bitten uns zu helfen, die erforderlichen Untersuchungstiefen der einzelnen Fachdisziplinen besser festzulegen.

### Unsere Bitte:

Schauen Sie sich den beiliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes einmal an und geben Sie uns aus Ihrer Sicht eine erste Rückmeldung, welche Belange Sie als betroffen ansehen und ggf. mit welcher Untersuchungstiefe die Belange in das Verfahren aufgenommen werden sollen.

Wir bitten um eine **Rückmeldung per Mail bis spätestens 19.07.2024** an:  
[allgemeine-verwaltung@grossostheim.de](mailto:allgemeine-verwaltung@grossostheim.de)

Sollten wir bis einschließlich 19.07.2024 nicht mehr von Ihnen hören, gehen wir b.a.w. davon aus, dass Sie bzw. die von Ihnen vertretenen Belange durch die Planungen nicht betroffen sind.

Für Ihre Bemühungen möchten wir uns bereits im Voraus recht herzlich bedanken.

Für weitere Rückfragen steht Ihnen unser Herr Göller, Tel. 06026/5004-5100 jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
i.V.

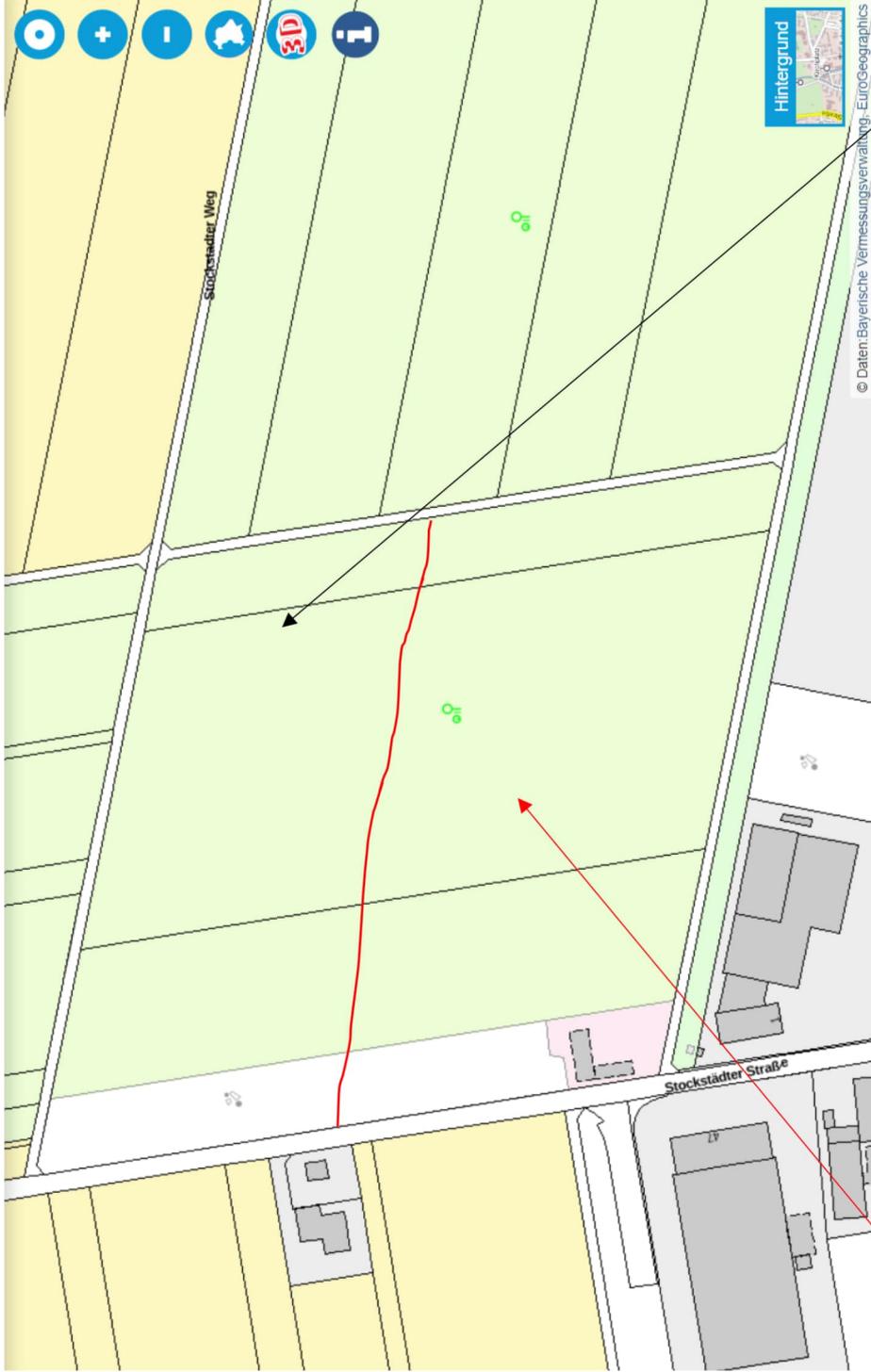


Roland Schuler  
Zweiter Bürgermeister





**Detailplan Gebietserweiterung**



**Erweiterungsfläche Zirka**

**landwirtschaftliche Fläche**

**Luftbild Gebietserweiterung**



**Erweiterungsfläche Zirka**

**landwirtschaftliche Fläche**