

MARKT HÖSBACH

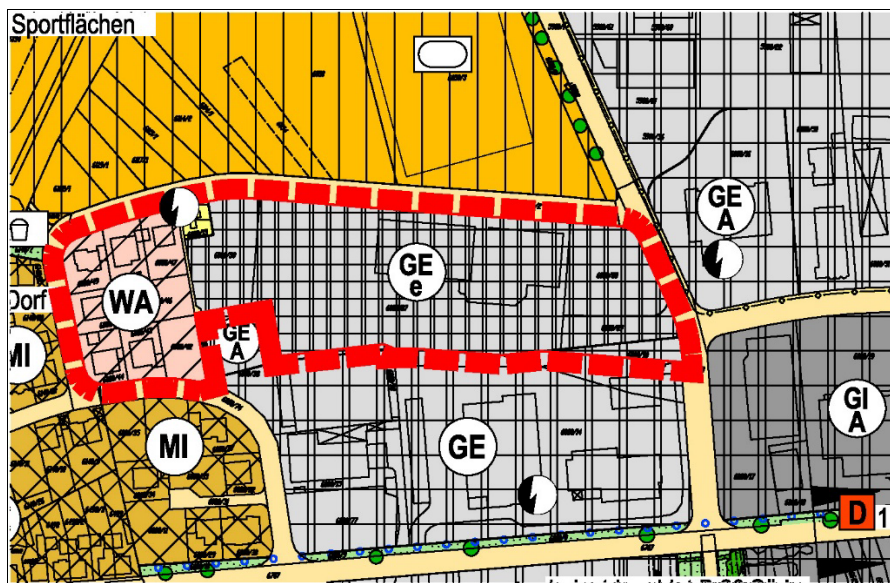
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
- NEUÜBERARBEITUNG –
GESAMTGEMARKUNG MIT LANDSCHAFTSPLAN

ÄNDERUNG 8 BayWa-Areal

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:
BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 25.09.2025
Stand: Entwurf zur erneuten Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderungsplanung	3
2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	5
3. Plangebiet der Änderung	5
4. Übergeordnete Planungsvorgaben Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan der Region Bayerischer Untermain	5
5. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	7
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
7. Natur und Landschaft, Natura 2000 und Artenschutz	8
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	8
9. Immissionsschutz	8
10. Denkmalschutz	9
11. Umweltbericht	10
12. Förmlicher Verfahrensablauf	16

Verfahren

- I. Der Marktgemeinderat fasst in seiner Sitzung vom 21.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 2, BayWa-Areal“.
- II. Der Marktgemeinderat billigt in seiner Sitzung vom 12.12.2024 den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 28.11.2024 und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
- III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 31.01.2025 bis 03.03.2025.
- IV. Der Marktgemeinderat behandelt in seiner Sitzung vom 29.04.2025 die Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf i.d.F. vom 16.04.2025 in der Zeit vom 16.05.2025 bis 16.06.2025.
- VI. Behandlung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren und Abwägungsentscheidung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.09.2025. Aufgrund der Beschlüsse und der zu berücksichtigenden Änderungen ist der Bebauungsplan nochmals auszulegen sowie den Behörden erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Verkauf des BayWa-Areals und der damit verbundenen Planungen und Nutzungsveränderungen der neuen Eigentümer. Das Grundstück Fl.Nr. 6080/39 soll in drei einzelne Grundstücke gegliedert werden und künftig folgende Nutzungsstruktur umfassen:

- Westliches Grundstück – Elektrizitätswerk Goldbach – Hösbach GmbH + Co. KG
Lagerfläche und Potenzialfläche für ein Rechenzentrum
- Grundstück im zentralen Bereich – Laibacher Real Estate GmbH (LRE)
 - Firma Solarfabrik GmbH (Laufach)
Neubau einer Lagerhalle für Photovoltaik-Module (bereits genehmigt und erstellt), Umnutzung zur Produktionshalle
 - Ehemalige Deco Factory
Lagerraum für Pflanzen und Blumen ohne Verkaufsstätte (Bart & Bastian)
- Östliches Grundstück – Caritas
Verwaltungsgebäude und Stellplätze für Caritas-Sozialstation St. Stephanus e.V., Hösbach

Das angeführte Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Industriegebiet nördlich der B 26“. Dieser wird derzeit überarbeitet und mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Frohnrad – Nördlich der B 26“ zum künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Frohnrad“ zusammengeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.07.2017 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 13.10.2017 bis 13.11.2017 stattgefunden.

Aufgrund der Stellungnahmen sind vor der Fortführung des Verfahrens u.a. weitere schalltechnische Untersuchungen erforderlich, Festlegungen zur Steuerung des Einzelhandels im Kontext mit städtebaulichen Entwicklungskonzepten und Einzelhandelskonzept etc. zu treffen.

Da die genannten Prüfungen und Bewertungen noch nicht abgeschlossen sind, ist derzeit die Fortführung des Verfahrens zum Gesamtbebauungsplan „Gewerbepark Frohnrad“ nicht zeitnah möglich. Daher hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.09.2023 die Aufstellung des Teilbebauungsplanes „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 2, BayWa-Areal“ beschlossen.

Im Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes „Gewerbepark Frohnrad“ wurden bereits zwei Teilbebauungspläne aufgestellt.

1. Teilbebauungsplan 1, Bereich zwischen Frohnradstraße und Boschstraße, Industrie-
straße und Daimlerstraße
2. Teilbereich 3, A 3-Center

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Industriegebiet nördlich der B 26“ setzt für diesen Bereich ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BaunVO) für einen Bau- und Gartenfachmarkt fest.

Für die geplante Nutzungsstruktur ist die Änderung des Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch die bestehende Konfliktsituation im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft emittierender Gewerbebetriebe und störempfindlicher Wohnnutzungen zu beachten. Im Westen grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung, die im rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet nördlich der B 26“ (künftig „Gewerbepark Frohnrad“) als Mischgebiet (MI) ausgewiesen ist. Die faktische Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Bei der Bewertung der Geräuschimmissionen wird daher auch der mögliche Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Der Immissionsproblematik soll

durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) begegnet werden.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.12.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 2, BayWa-Areal“ in der Fassung vom 28.11.2024 gebilligt.

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan – Neuüberarbeitung – wirksam seit 28.01.2010, einschließlich der nachfolgenden Änderungen ist das Plangebiet als *Sonstiges Sondergebiet* (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ dargestellt. Nördlich grenzen Sportflächen, westlich Mischgebietsflächen, südlich und östlich Gewerbeflächen an.

Die direkt im Westen anschließende Mischgebietsfläche (MI) entspricht durch seine bestehende Bebauung einem allgemeinen Wohngebiet.

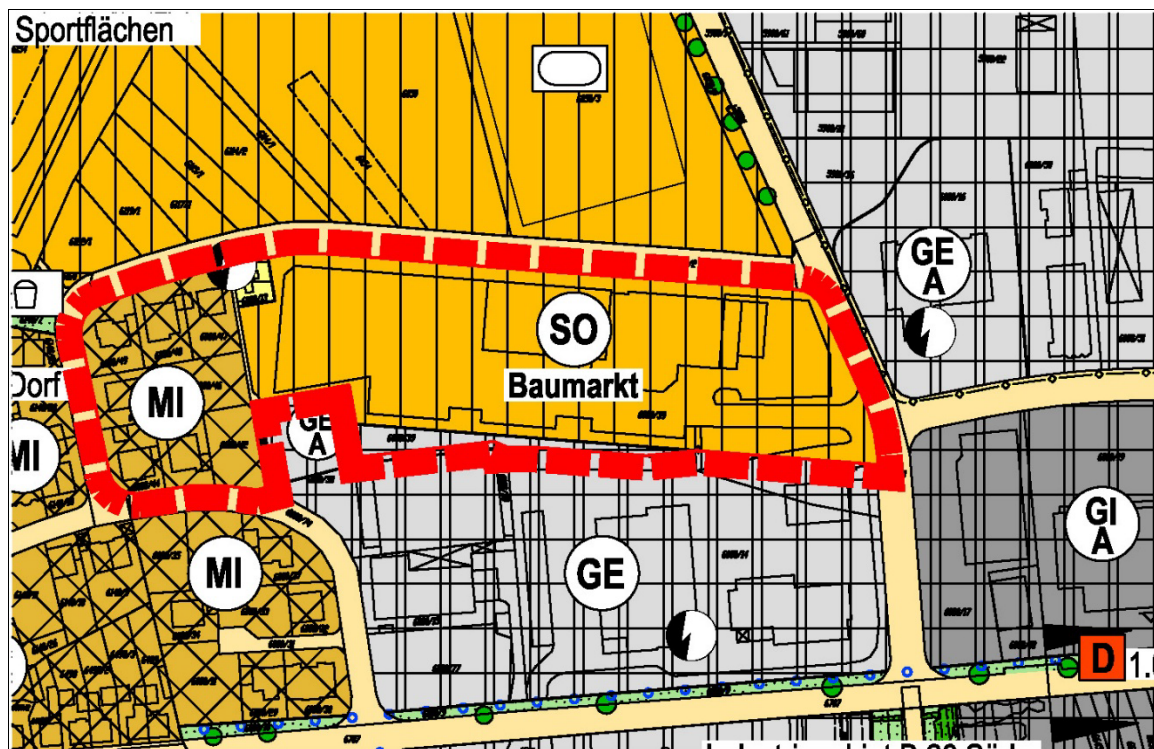


Abb. 1

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (unmaßstäblich)

Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan zunächst entgegen. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Um die tatsächlich vorhandene Situation des faktischen allgemeinen Wohngebietes eindeutig zu benennen, wird in die Änderung auch die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) nach § 4 BauNVO anstelle bisher *Mischgebiet* (MI) aufgenommen. Es handelt sich um den Bereich zwischen der Rudolf-Diesel-Straße und dem *Eingeschränkten Gewerbegebiet* (GE_e).

2. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Nach § 4a Abs. 3 BauGB

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 16.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025 statt.

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 25.09.2025 wurden die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen behandelt, erörtert und abgewogen.

Unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses und der Beschlussfassung ist nachfolgende Änderung in dem Planentwurf in der Fassung vom 25.09.2025 enthalten:

Art der baulichen Nutzung

Umwidmung des westlich an das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE_e) angrenzenden Mischgebietes (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

3. PLANGEBIET DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von ca. 2,2 ha befindet sich im westlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Gewerbepark Frohnrad“. Er wurde bisher gewerblich durch einen Bau-, Garten- und Dekomarkt und als Lagerfläche genutzt. Nach Süden und Osten schließen sich bereits bebaute gewerbliche und nach Westen gemischte Bauflächen an. Nördlich des Änderungsbereiches liegen Sportflächen. Der Geltungsbereich der Änderung betrifft das Flurstück 6080/39, das in die Flurstücke 6080/39, 6080/87, 6080/88 und 6080/89 zerlegt wird und eine Teilfläche des Flurstücks 6080/14. Ergänzend wird im Westen der Bereich bis zur Rudolf-Diesel-Straße in die Änderung einbezogen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Bebauungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)** und dem **Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1, 25.08.2020)**.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) ist der Markt Hösbach gemeinsames Mittelzentrum mit dem Markt Goldbach.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan ist der Markt Hösbach dem Verdichtungsraum Aschaffenburg sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zuzuordnen. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP).

Für das Plangebiet sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** im Landesentwicklungsprogramm benannt:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (1.1 LEP)

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, (.....) geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 Ressourcen schonen
(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidliche Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Klimawandel (1.3 LEP)

- 1.3.1 Klimaschutz
(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärstoffen, Erhaltung der Klimafunktion der natürlichen Ressourcen.
- 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel
(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Folgendes Ziel zur **Siedlungsstruktur** ist nach dem LEP maßgebend:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2 LEP)

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Regionalplan bestätigt die Aussagen zur Siedlungspolitik und die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms mit dem Grundsatz 3.1.1-01 zum Siedlungsleitbild, dem Ziel 3.1.2-02 (Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung) sowie dem Grundsatz 3.1.4-01 (Gewerbliches Siedlungswesen):

- 3.1.1 Siedlungsbild
01 (G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.
- 3.1.2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung
02 (Z) (.....) Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

- 3.1.4 Gewerbliches Siedlungswesen
01 (G) (.....) Auf eine angemessene Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbe-
Flächen, auf eine Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine um-
fassende Durch- bzw. Eingrünung ist hinzuwirken.

Darüber hinaus wird als **umweltrelevanter Grundsatz** zur Grünordnung im Siedlungsbereich im Regionalplan genannt:

- (08) Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich soll der Erhalt vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.

Den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung wird mit der nachhaltigen Weiterentwicklung eines Gewerbebestandsgebietes und Festsetzungen zu Grünflächen, Pflanzgeboten Rechnung getragen.

Zum Klimaschutz und zum Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels sollen die Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung, die Nutzung solarer Strahlungsenergie und die Maßnahmen zur Starkregenrisikovorsorge beitragen.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

5. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Im Westen grenzt das Sondergebiet bzw. künftige eingeschränkte Gewerbegebiet direkt an eine Mischgebietsfläche (MI), welche sich faktisch als Allgemeines Wohngebiet (WA) darstellt. Um die tatsächlich vorhandene Situation des faktischen allgemeinen Wohngebietes eindeutig zu benennen, wird in die Änderung auch die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) nach § 4 BauNVO anstelle bisher *Mischgebiet* (MI) aufgenommen. Es handelt sich um den Bereich zwischen der Rudolf-Diesel-Straße und dem *Eingeschränkten Gewerbegebiet* (GE_e).

Gewerbegebiet

Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE_e

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sieht die Umwidmung eines bereits bebauten Sondergebietes „Baumarkt“ in ein *Eingeschränktes Gewerbegebiet* (GE_e) nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO vor. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.

Die Einschränkung des Störpotenzials erfolgt, um die Immissionsproblematik zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und störempfindlichen Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu mindern.

Am südlichen Rand des Änderungsbereiches wird die Darstellung der gewerblichen Flächen an den neuen Grundstücksverlauf angepasst.

6. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt im Osten von der Daimlerstraße, die auch die Verbindung zur Hauptstraße / Bundesstraße 26 sowie an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz darstellt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Haltestelle Hauptstraße gegeben. Über die in der Daimlerstraße verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen kann die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gewährleistet werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in einem modifizierten Entwässerungssystem.

Auf bestehende Versorgungsanlagen ist bei den Planungen Rücksicht zu nehmen.

7. NATUR UND LANDSCHAFT, NATURA 2000 UND ARTENSCHUTZ

Das Änderungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebietsfläche dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst bestehende gewerblich genutzte, versiegelte Flächen. Schutzgebiete gemäß § 23-30 BNatSchG, Flächen der Bayerischen Biotopkartierung und Natura 2000-Schutzgebiete werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebieten. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und Versiegelungen sowie der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen oder Störungen zu erwarten.

8. WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 2, BayWa-Areal“.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer und Quellen werden von der Planung nicht berührt.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Erweiterung der bestehenden Nutzungen – Umnutzung einer Lagerhalle zur Lager- und Produktionshalle können sich die Schallimmissionen auf das östlich angrenzende Mischgebiet, dessen faktische Nutzung jedoch eher einem allgemeinen Wohngebiet entspricht, ändern. Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. Festsetzung im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet soll diese Konfliktsituation gelöst werden.

Im Zuge der Aufstellung des Teilbebauungsplanes wurde eine Prüfung der Realisierbarkeit für den Betrieb Solar Fabrik durchgeführt. In Bezug auf Gewerbelärm ergibt die Prognose, dass die geplante Änderung des Sondergebietes für einen Bau- und Gartenfachmarkt zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet keine wesentliche Änderung des Geräuschpotenzials darstellt und mit dem angrenzenden Mischgebiet verträglich ist.

Bezüglich der geplanten Produktionshalle der Firma Solar Fabrik liefert die Schallimmissionsprognose folgende Einschätzung:

Für die auf der westlichen Teilfläche des Plangebiets entstehende Lagerhalle liegt eine Genehmigung vor, in der für das angrenzende Mischgebiet die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für MI-Gebiete um 6 dB festgesetzt wurde.

Auflagen und Bedingungen zum Immissionsschutz im Baugenehmigungsbescheid vom 26.01.2024 zu dem Bauvorhaben „Neubau Lagerhalle für PV-Module“.

Die Beurteilungspegel der vom Betrieb ausgehenden Geräusche inklusive des Park-, Werks- und Lieferverkehrs, dürfen folgende aufgrund der Summenwirkung mit anderen Betrieben um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte im

Mischgebiet tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) von 54 dB(A)

Nachts (22:00 – 6:00 Uhr) von 39 dB(A)

nicht überschreiten.

Mit der geplanten Umnutzung der Halle in eine Lager- und Produktionshalle und einem vorgesehenen 3-Schicht-Betrieb sind vor allem in der Halle höhere Innenpegel zu erwarten, die in die Umgebung abstrahlen.

Mit den in der Berechnung zu Grunde gelegten Nutzungen werden tagsüber die OW bzw. IRW für MI- und WA-Gebiete deutlich unterschritten. Damit wird auch ein Betrieb bei zeitweise geöffneten Fenstern und Toren als unkritisch betrachtet.

Während der Nacht werden die Anforderungen für Mischgebiete bzw. die aus dem Genehmigungsbescheid eingehalten, sofern Fenster und Tore geschlossen sind und keine Liefer- und Ladetätigkeiten nachts erfolgen. Die OW bzw. IRW für WA-Gebiete werden nur um 2 dB unterschritten (Genehmigung lässt Unterschreitung von nur 1 dB zu), so dass bei einer Einstufung der benachbarten Wohnbebauung als WA-Gebiet für weitere gewerbliche Nutzungen nur eingeschränkte Immissionen zulässig sind bzw. bei Berücksichtigung des Bestandsschutzes eine Einhaltung der zulässigen Immissionen nicht sichergestellt ist.

Am südwestlich gelegenen GEA-Grundstück sowie am Grundstück für das geplante Verwaltungsgebäude der Caritas ist der IRW um 6 dB unterschritten. Auf den östlich und südlich unmittelbar angrenzenden GE-Flächen wird der IRW tags eingehalten, eine Unterschreitung um 6 dB ist jedoch nicht gegeben.

Die Immissionen werden bestimmt von den Aktivitäten im Freibereich. Nach vorliegenden Kenntnissen sind im Nahbereich der Freifläche keine zu schützenden Nutzungen (Büroarbeitsplätze) vorhanden oder vorgesehen, so dass die geringere bzw. fehlende Unterschreitung des IRW aus gutachterlicher Sicht hingenommen werden kann.

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass von einer Verträglichkeit des Gewerbelärms der geplanten Produktionshalle mit dem angrenzenden Mischgebiet auszugehen ist, wenn die entsprechenden Bedingungen aus dem Schallgutachten beachtet werden. In dem Baugenehmigungsverfahren zur geplanten Produktionshalle ist auf die Lärmemissionen der geplanten Anlagen einzugehen, um die angesetzten Werte der Schallimmissionsprognose zu bestätigen.

10. DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege werden somit nicht berührt.

11. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Anlass des Umweltberichtes

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Teilbebauungsplanes „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 2, BayWA-Areal“, gefasst. Dazu ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Markt Hösbach stellt den Teilbebauungsplan „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 2, BayWa-Areal“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzungsstruktur in dem bisher als Sondergebiet für einen Bau- und Gartenfachmarkt festgesetzten Gebiet zu schaffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch die bestehende Konfliktsituation im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft emittierender Gewerbebetriebe und störepfindlicher Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Der Immissionsproblematik wird durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO begegnet. Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Um die tatsächlich vorhandene Situation des faktischen allgemeinen Wohngebietes, das im Westen direkt an die Gewerbefläche angrenzt, eindeutig zu benennen, wird in die Änderung auch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO anstelle bisher Mischgebiet (MI) aufgenommen.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 2,2 ha befindet sich im westlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Gewerbepark Frohnrad“. Er wurde bisher gewerblich durch einen Bau-, Garten- und Dekomarkt und als Lagerfläche genutzt.

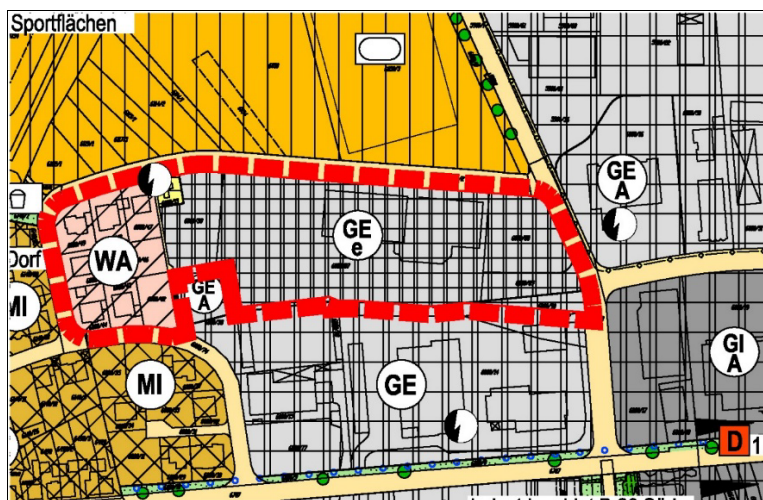


Abb. 2

8. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

1.3 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und die Boden- und Wasserschutz-Gesetzgebung berücksichtigt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan – Neuüberarbeitung – wirksam seit 28.01.2010, einschließlich der nachfolgenden Änderungen ist das Plangebiet als *Sonstiges Sondergebiet* (SO) nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ dargestellt.

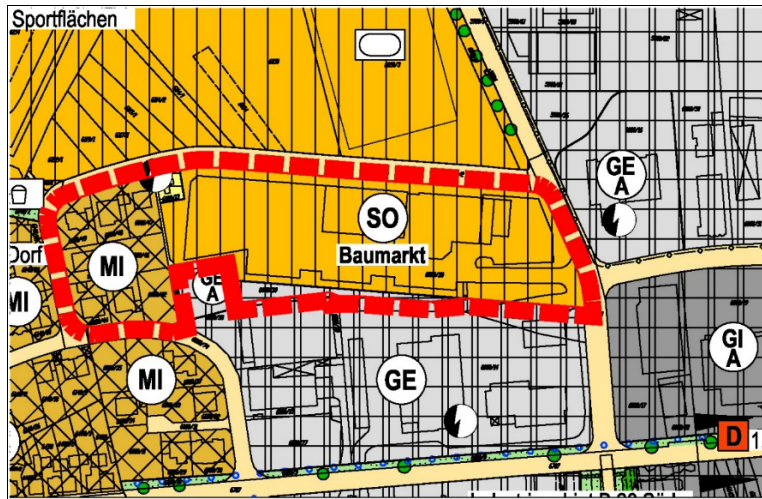


Abb. 3

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (unmaßstäblich)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen – Prognose bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Fläche

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Überplanung und Entwicklung eines bestehenden Baugebietes entsprochen.

2.1.2 Schutzgut Boden und Wasser

Der bereits bestehende Versiegelungsumfang durch die Bebauung, Nutzungen, Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten hat bereits eine großflächige Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus bewirkt. Der Grundwasserhaushalt ist stark überformt. Die möglichen Veränderungen durch die Durchführung der Bebauung führen zu sehr geringen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den Grundwasserhaushalt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen, zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktion vermindert.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Durch die Umsetzung weiterer Bebauung ist aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Bebauung und Nutzung von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermeidbar.

2.1.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene einschließlich Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die bestehenden Gebäude stellen bereits eine Barriere für Frisch- und Kaltluftströme dar. Das Gebiet hat daher nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Lufthygiene. Mit einer Abnahme der Luftqualität durch die Planung ist nicht zu rechnen (s.a. Kap. 2.1.6). Da eine angemessene Eingrünung erfolgt, wirkt sich dies positiv auf die klimatische und lufthygienische Situation aus. Die Nutzung erneuerbarer Energien in einem Gewerbegebiet bzw. Wohnbaugebiet kann nicht durch Flächennutzungsplanung gesteuert werden.

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild kann durch neue Baustrukturen verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in die bauliche Umgebung integrieren. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dieser Störung entgegengesteuert.

2.1.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Das Gebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungsraum.

Bei der Erweiterung der bestehenden Nutzung als Lagerhalle zur Produktionshalle können sich die Schallimmissionen auf das westlich Baugebiet, das sich durch seine bestehende Bebauung wie ein allgemeines Wohngebiet präsentiert, ändern. In dem Baugenehmigungsverfahren zur geplanten Lager- und Produktionshalle ist auf die Lärmemissionen der künftigen Nutzung - Herstellung und Lagerung von Solarmodulen - detailliert einzugehen, um die angesetzten Werte der Schallimmissionsprognose zu bestätigen. Baubedingter Lärm sowie Staubentwicklung wird im üblichen Rahmen einer jeden Bautätigkeit entstehen. Nach der Betriebsbeschreibung der „Solar Fabrik“ kommt es durch den Betrieb zu keinen Luftverunreinigungen durch Rauch, Ruß, Staub oder Gerüche.

2.1.7 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Für die geplante Produktionshalle der Firma Solar Fabrik wurde eine Machbarkeitsprüfung zur Verträglichkeit mit den störempfindlichen Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft durchgeführt.

Mit umweltschädigenden Abfällen aus Produktionsprozessen ist nach den Betriebsbeschreibungen nicht zu rechnen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt durch Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird über den Regenwasserkanal gedrosselt in den Vorfluter Aschaff eingeleitet, sofern keine Versickerung möglich ist.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Boden-, Bau- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.1.9 Natura 2000-Schutzgebiete

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete und EU-Schutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes wurden, soweit vorhanden, bereits bei den einzelnen Schutzgütern benannt. Diese sind aufgrund der geringen Eingriffsschwere überwiegend vernachlässigbar. Insofern bedarf es keiner genaueren Betrachtung.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee BauGB sind die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten. Solche Risiken sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben. Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2b Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge der „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ zu beschreiben. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Entwicklung des Sondergebietes bzw. des Mischgebietes (faktisches allgemeines Wohngebiet) an den bestehenden Darstellungen orientieren.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation

Folgende Vorkehrungen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt, um Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu mindern:

3.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Fläche und Boden

- Standortwahl von durch Bebauung vorbelasteter Fläche
- Zum Erhalt der Bodenfunktionen ist der Versiegelungsgrad zu minimieren

Schutzgut Wasser

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- Modifiziertes Entwässerungssystem
- Dach -und Fassadenbegrünung

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Gehölzbeseitigungen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Rodungen und Gebäudeabbruch erst nach vorheriger Kontrolle
- Eingrünung
- Fledermaus- und insektenschonende Beleuchtung

Schutzgut Klima / Lufthygiene

- Grünflächen
- Dach- und Fassadenbegrünung

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung des Gewerbegebietes
- Gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen
- Begrenzung der Gebäudehöhe

Schutzgut Mensch

- Grünordnerische Festsetzungen zur Grün- und Freiraumgestaltung
- Begrenzung des Störpotenzials emittierender Gewerbebetriebe durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes

3.2 Kompensation

Die Überplanung des Bestandsgebietes hat keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zur Folge. Insofern wird kein zusätzlicher Eingriff ausgelöst, der naturschutzrechtlich auszugleichen ist.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betrachtet, da es sich um die nachhaltige Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebietes handelt.

5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Auswertung vorhandener Unterlagen vorgenommen. Die Datenlage ist ausreichend. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind somit keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen“, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich erst aus der Realisierung der Vorhaben. Erhebliche Umweltauswirkungen werden dann durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. verringert. Daher ist beim Flächennutzungsplan keine Überwachung notwendig.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet der 8. Flächennutzungsplanänderung mit einer Größe von ca. 2,2 ha befindet sich im westlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Gewerbepark Frohnrad“. Für die geplante Nutzungsstruktur ist die Änderung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird auch die bestehende Konfliktsituation im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft emittierender Gewerbebetriebe und stöempfindlicher Wohnnutzungen berücksichtigt. Zur Begrenzung des Störpotenzials wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Zudem wird das westlich angrenzende faktische allgemeine Wohngebiet entsprechend angepasst.

Umweltauswirkung der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit. Es werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen getroffen.

8. Quellen

Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 03.11.2017, letzte Änderung vom 20.12.2023
- Bayerische Bauordnung i.d.F. vom 14.08.2007, letzte Änderung vom 23.12.2024
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29.07.2009, letzte Änderung vom 08.12.2022
- Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 23.02.2011, letzte Änderung vom 23.12.2022
- Bundesartenschutzverordnung i.d.F. vom 16.02.2005, letzte Änderung vom 21.01.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 18.03.2021, letzte Änderung vom 22.03.2023
- Bundesbodenschutzgesetz i.d.F. vom 17.03.1998, letzte Änderung vom 25.02.2021

Literatur

- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der
Bauleitplanung, Leitfaden Fassung 2021 (StMLU)
- Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013,
Stand 01.06.2023
- Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain
Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1), in Kraft getreten: 25.08.2020
- Markt Hösbach
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (wirksam seit 28.01.2010)

12. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 2, BayWa-Areal“.	21.09.2023
II. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 28.11.2024 und Anordnung des weiteren Verfahrens.	12.12.2024
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.	31.01.2025 bis 03.03.2025
IV. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Behandlung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Beschluss zur Billigung des Planentwurfes i.d.F. vom 16.04.2025 und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf i.d.F. vom 16.04.2025.	29.04.2025
V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf i.d.F. vom 16.04.2025	16.05.2025 bis 16.06.2025
VI. Abwägungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Beteiligung Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsscheidung durch den Marktgemeinderat. Beschluss zur erneuten öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.	25.09.2025
VII. Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB zum Planentwurf i.d.F. vom 25.09.2025	06.10.2025 bis 20.10.2025

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 28.11.2024
ergänzt, 16.04.2025
ergänzt, 25.09.2025

.....
Hösbach,