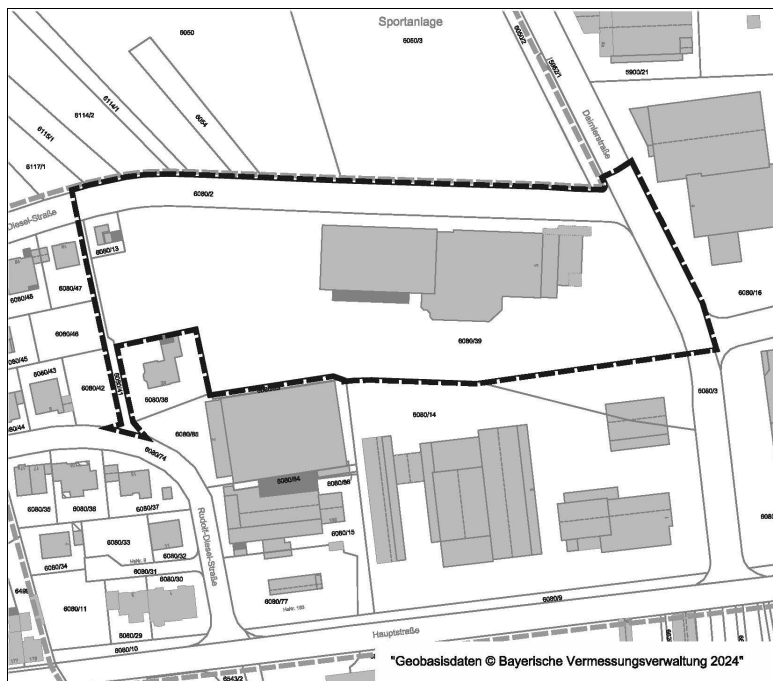


MARKT HÖSBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEPARK FROHNRAD Teilbereich 2, 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: 28.11.2024
Stand: Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Plangebiet	4
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
2.2 Verkehrliche Erschließung	
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern Regionalplan der Region Bayerischer Untermain	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Geltendes Planungsrecht	
4. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	
4.2 Maß der baulichen Nutzung	
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
5. Verkehrsflächen	10
6. Ver- und Entsorgung	10
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
8. Natur und Umwelt, Klimaschutz	12
8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft	
8.2 Pflanzgebote und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
9. Immissionsschutz	14
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
11. Nachrichtliche Übernahmen	17
12. Hinweise	17
13. Flächenbilanz	18
14. Umweltbericht	19
15. Förmlicher Verfahrensablauf	24

Verfahren

- I. Der Marktgemeinderat beschließt in seiner Sitzung vom 21.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Frohnrاد, Teilbereich 2, BayWA-Areal“.
- II. Der Marktgemeinderat billigt in seiner Sitzung vom 12.12.2024 den Planentwurf i.d.F. vom 28.11.2024 und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
- III. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 31.01.2025 bis 03.03.2025.

Anlage

- 1 Schallimmissionsprognose Verkehr und Prüfung der Realisierbarkeit für den Betrieb der Solar Fabrik; Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg; 31.10.2024

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Anlass der Aufstellung des Teilbebauungsplanes ist der Verkauf des BayWa-Areals und der damit verbundenen Planungen und Nutzungsveränderungen der neuen Eigentümer. Das ehemalige BayWa-Areal gliedert sich in zwei erschlossene Grundstücke: Flurstück Nr. 6080/14, Daimlerstraße 1 und 3 (Gebäude- und Freifläche – 12.617 m²) und Flurstück Nr. 6080/39, Daimlerstraße 5 (Gebäude- und Freifläche – 17.782 m²).

Die angeführten Grundstücke liegen 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 27.07.2027 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

Für das Grundstück FI.Nr. 6080/39 liegen bereits konkrete Planungen vor.

Aufgrund des noch nicht ausgearbeiteten Planungs- und Nutzungskonzeptes für das Grundstück FI.Nr. 6080/14, Daimlerstraße 1-3, wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer und der Verwaltung entschieden, den südlichen Bereich aus dem Teilbebauungsplan herauszunehmen und den Geltungsbereich auf das Grundstück FI.Nr. 6080/39 einschließlich der angrenzenden Straßenverkehrsflächen und Grundstück FI.Nr. 6080/13 (Trafostation) zu beschränken.

Das Grundstück FI.Nr. 6080/39 wird in drei einzelne Grundstücke gegliedert und soll künftig folgende Nutzungen 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

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.

Das Gebiet soll unter Beachtung der ökologischen Leitlinien (Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.08.2020) und der Handlungsfelder „Klimaschutz“, „Risikoversorge“ und „Klimaanpassung“ entwickelt werden.

Im Rahmen der Überplanung des Gebietes soll auch die bestehende Konfliktsituation im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft emittierender Gewerbebetriebe und stöempfindlicher Wohnnutzungen berücksichtigt werden. Daher ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Begrenzung des Störpotenzials vorgesehen.

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 und das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung beschlossen.

Nach Abschluss des Verfahrens sollen alle Teilbebauungspläne in dem Gesamtbebauungsplan „Gewerbepark Frohnrad“ zusammengeführt sein.

2. PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Gewerbepark Frohnrad“. Im Norden bildet die Rudolf-Diesel-Straße und im Osten die Daimlerstraße den Planungsrand. Nördlich grenzen Sportflächen, westlich Mischgebietsflächen, südlich und westlich Gewerbeflächen an.

Das Verfahrensgebiet betrifft folgende Flurstücke der Gemarkung Hösbach: 6080/13 und 6080/39 sowie Teilflächen 6080/2 (Rudolf-Diesel-Straße), 6080/3 (Daimlerstraße) und 6080/41 (Zufahrt/Fußweg).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 20.760 m² (rd. 2,08 ha).

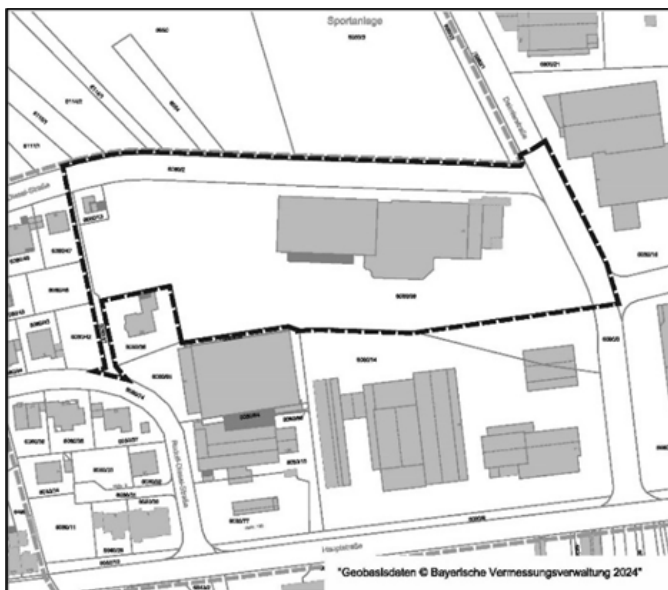


Abb. 1 Geltungsbereich

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes 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 Haltestellen in der Hauptstraße gegeben.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 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 umfassende Durch- bzw. Eingrünung ist hinzuwirken.

Darüber hinaus wird als **umweltrelevanter Grundsatz** zur Grünordnung im Siedlungsbereich im Regionalplan genannt (4.1.1 RP):

- (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 Starkregenrisikoversorge beitragen.

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im 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.

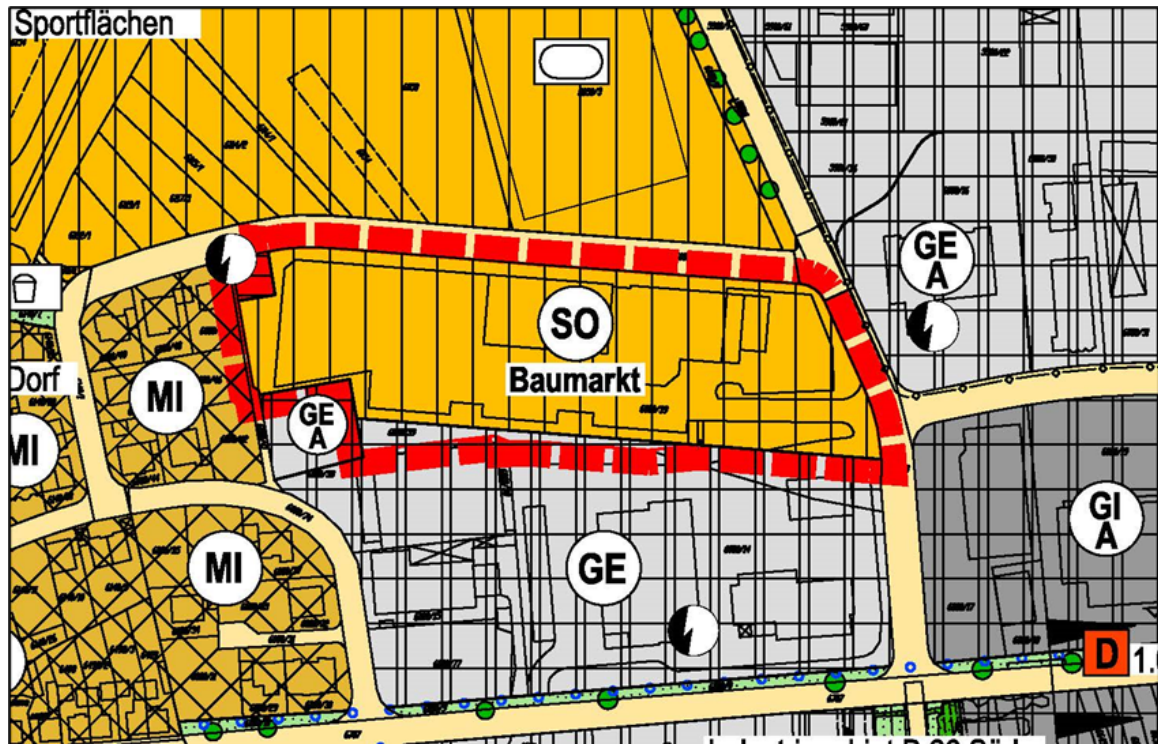


Abb. 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (unmaßstäblich)

Entsprechend der geplanten städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet im Bebauungsplan als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden. Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan zunächst entgegen. Daher ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

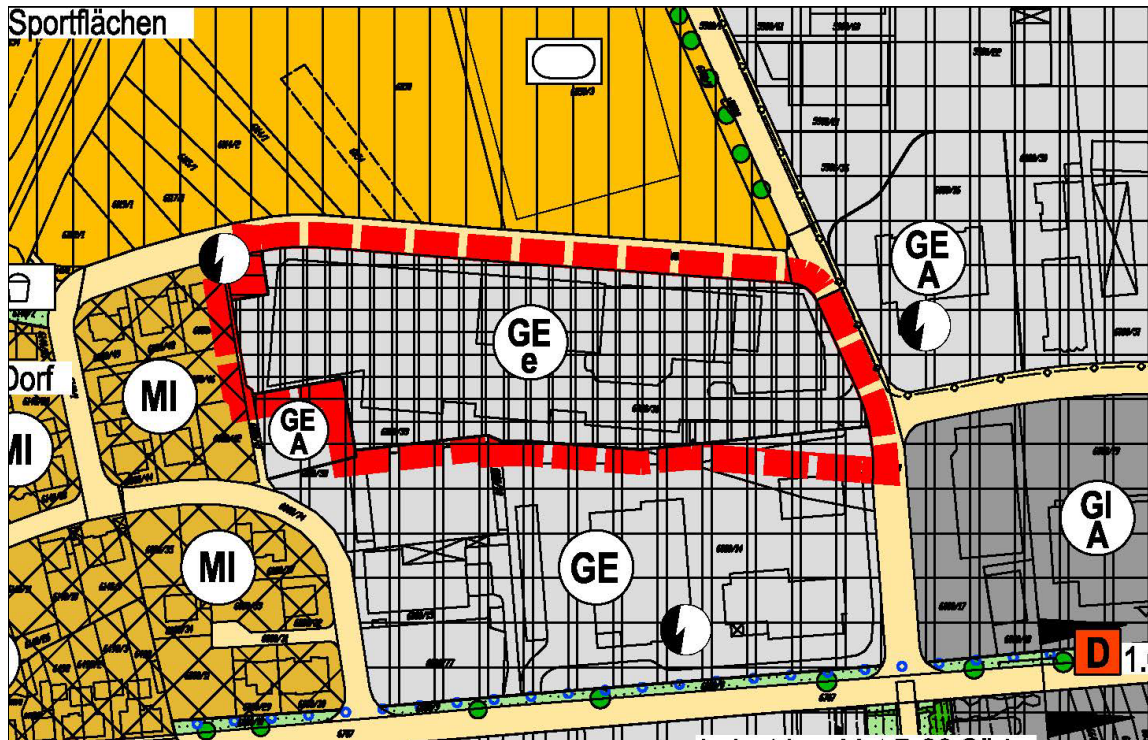


Abb. 3

8. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

3.3 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet nördlich der B 26, Änderung 4“ aus dem Jahr 1995. Festgesetzt ist ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Die Zweckbestimmung umfasst alle Gebäude und Einrichtungen, die zum Betrieb eines Bau- und Gartenfachmarktes erforderlich sind. In den Festsetzungen sind die Gesamtverkaufsfläche (4.725 m²) und der Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente enthalten.

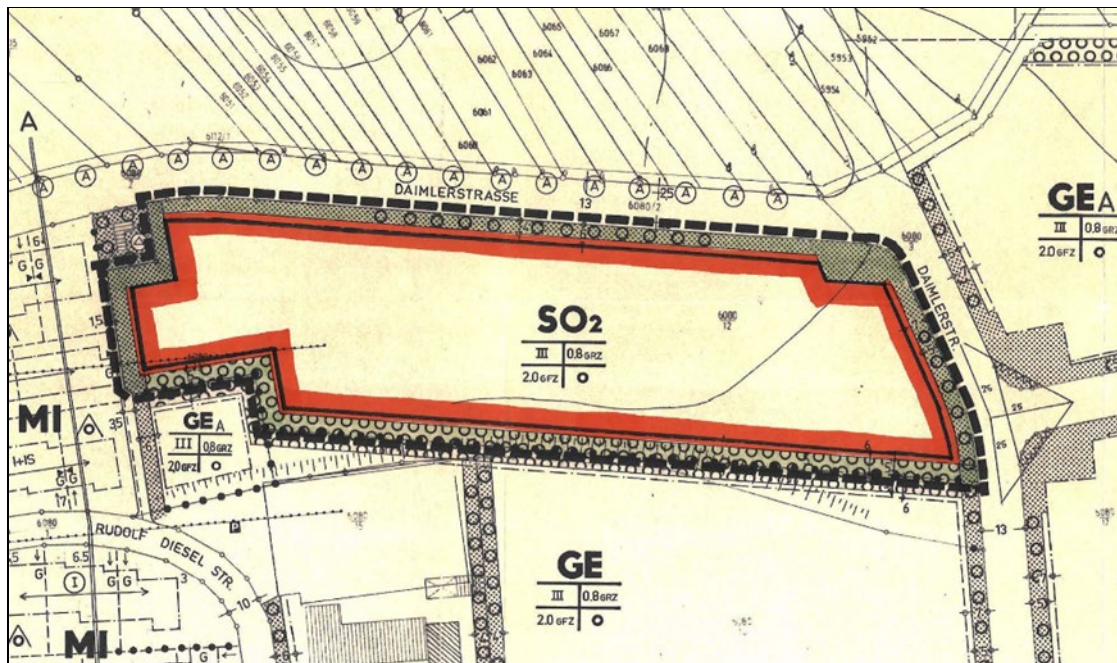


Abb. 4

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet nördlich der B 26, Änderung 4“ (unmaßstäblich)

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet

Eingeschränktes Gewerbegebiet – GE_e

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_e (§ 8 i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die nach § 8 Abs.3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Westen schließt sich das Plangebiet direkt an ein im Bebauungsplan festgesetztes Mischgebiet (MI) an, welches sich faktisch zu einem Wohngebiet entwickelt hat.

Bei der Zulässigkeit weiterer gewerblicher Nutzungen ist die Entwicklung der umliegenden Nachbarschaft zu einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet zu beachten (vgl. Kapitel 9, Immissionsschutz).

Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, reicht der Anschluss von einzelnen Nutzungen häufig nicht aus. Daher wird ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** (GE_e) zur Einschränkung des Störpotenzials festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden nur solche Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären.

Mit dem Ausschluss von weiteren allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten soll sichergestellt werden, dass dem produzierenden Gewerbe, dem Handwerk und den Dienstleistungsbetrieben ausreichend Flächen für ihre Betriebstätigkeiten vorbehalten bleiben. Zudem können Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke in Nachbarschaft zum Wohnen aufgrund von Geruchs- und Lärmbelastigungen problematisch sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt sowie Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet gilt eine Grundflächenzahl bis 0,8 und eine Geschossflächenzahl bis 2,4. Diese Werte entsprechen den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO als Zulässigkeitsmaßstab.

Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird durch die Beschreibung der Kubatur aus der Kombination der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl und der Wandhöhe festgelegt.

Da sich Gewerbebauten aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Nutzungen und Anforderungen nicht sinnvoll in Geschosse einteilen lassen, wird auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Für die Höhenentwicklung wird die Festlegung von maximalen Wandhöhen für ausreichend erachtet.

Die Wandhöhe wird auf maximal 11,00 m festgelegt. Sofern ein geneigtes Dach ausgebildet wird, darf der First die festgesetzte Wandhöhe jeweils um maximal 1,50 m überschreiten.

Die Geländeoberfläche wurde bzw. wird im Zuge der Herstellung der Erschließung und Bebauung durch Abgrabungen und Auffüllungen verändert. Die angegebene Wandhöhe bezieht sich daher auf die jeweils geplante Betriebs-/Hoffläche bzw. im Bereich des Baubestandes auf die bereits veränderte (bestehende) Geländeoberfläche.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan sieht für das Baugrundstück eine offene Bauweise vor. Da es für eine wirtschaftliche Dimensionierung der Baukörper häufig notwendig ist, die in der offenen Bauweise zulässigen Gebäudelängen zu überschreiten, wird teilweise die abweichende (a) festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge über 50 m betragen darf.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücke sind durch die Baugrenzen definiert.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Als Straßenverkehrsflächen werden die im Plangebiet vorhandenen Straßen festgesetzt – *Daimlerstraße, Rudolf-Diesel-Straße* – und der Stich- und Fußweg.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Die Anlagen für die Trink- und Löschwasserversorgung, Energie- und Wärmeversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Telekommunikation sind vorhanden. Die Trafostation des Elektrizitätswerkes Goldbach-Hösbach an der Rudolf-Diesel-Straße im Nordwesten des Plangebietes ist im Bebauungsplan dargestellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

Trink- und Löschwasserversorgung

Die erforderliche Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 heranzuziehen. Im Plangebiet steht derzeit eine gesicherte Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung. Es ist jeweils zu ermitteln, in welchem Umfang für die Bereitstellung des Löschwassers zum Objektschutz weitere Eigenversorgungsanlagen wie z.B. unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserteiche etc. notwendig sind. Der Nachweis hierzu ist im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Abwasser

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist an den Mischwasserkanal in der Daimlerstraße anzuschließen.

Niederschlagswasser

In der Daimlerstraße befindet sich neben dem Mischwasserkanal auch der Oberflächenkanal „Frohnrad“, der das Niederschlagswasser aus Teilen des Gewerbegebietes „Frohnrad“ (Erweiterung Nord) in den Vorfluter Aschaff leitet. Zur hydraulischen Entlastung des Kanalnetzes ist eine Einleitebeschränkung für anfallendes Niederschlagswasser bei Neubauten und Vergrößerung der abflusswirksamen Fläche vorgesehen.

Niederschlagswasser von Hofflächen ist an den Mischwasserkanal Daimlerstraße anzuschließen. Die Einleitemenge ist auf 100 Liter/sec pro Hektar Grundstücksfläche (10 l/s pro 1.000 m²) begrenzt. Zur Begrenzung der Einleitemenge ist ein ausreichend bemessenes privates Rückhaltevolumen nachzuweisen.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist an den Regenwasserkanal Daimlerstraße anzuschließen. Die zulässige Einleitemenge darf max. 5 Liter/sec pro Anschlussnehmer (Grundstück) betragen. Größere Abflüsse sind zwischenzuspeichern.

Strom-, Erdgas- und Breitbandversorgung

Die Versorgung ist durch das Elektrizitätswerk Goldbach-Hösbach GmbH & Co. KG sichergestellt.

Abfallentsorgung

Für die umweltgerechte Entsorgung der Abfälle ist der Landkreis Aschaffenburg verantwortlich.

7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan ist eine Fläche als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Anlieger der Grundstücke festgesetzt.

8. NATUR UND UMWELT, KLIMASCHUTZ

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1.1 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die reinen Grünflächen sollen mindestens 20% des Baugrundstücks betragen.

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, für die dort lebenden und arbeitenden Menschen eine Umgebung mit hohem Aufenthaltswert zu schaffen. Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes soll diese Ziele gewährleisten. Auf der Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind in diesem Plan die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen darzustellen und zu erläutern. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen. Zur Sicherung und Durchführung der festgesetzten Bepflanzungen kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

8.1.2 Boden- und Grundwasserschutz

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenanteil etc.) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Daher wird festgesetzt, dass bei gering beanspruchten Verkehrsflächen oder sonstigen nicht belasteten Flächen (Stellplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel) für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert $< 0,7$) zu verwenden sind, wie z.B. Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengitterstein, Rasenschotter, wassergebunden Decke.

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann als Beitrag zur Grundwasserneubildung dienen und trägt zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses bei einem Starkregen bei.

8.1.3 Artenschutz

Durch die Realisierung der Planung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen keine erheblichen Konflikte des Artenschutzes zu erwarten.

Verbotstatbestände aus dem Artenschutz nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt durch folgende Maßnahmen:

1. Vor Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen ist von einer biologisch ausgebildeten Person eine Kontrolle auf Brut-, Nist- oder Zufluchtsstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Fledermäusen durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen.
2. Baumfällung / Gehölzrodung
Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrodung nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, vorzusehen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

8.1.4 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung sollen nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind nur vollabgeschirmte Leuchten zu verwenden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden.

8.2 Pflanzgebote und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um die Klimawandelauswirkungen wie Hitze und Starkregen abzumildern, sind Grünstrukturen von hoher Bedeutung. Ziel ist eine Klimaregulation durch Begrünungsmaßnahmen – Grünflächen mit Bäumen, Fassaden- und Dachbegrünung (grüne Infrastruktur). Daher werden Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraßen sowie der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ausgebildet. Die Nutzung der straßenseitigen Pflanzstreifen als Stellplatzfläche ist nicht zulässig. Die Pflanzung darf durch Zufahrten von maximal 10,00 m Breite unterbrochen werden.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung, wie Mindestqualitäten und Artenwahl sollen die künftige Begrünung unterstützen und einen Mindeststandard an grügestalterischer und ökologischer Funktionsfähigkeit der Grünstrukturen sichern.

Der Klimawandel führt dazu, dass einige Baumarten immer stärker unter der Trockenheit leiden und zunehmend durch Krankheiten und Schädlingsbefall geschwächt werden. Daher wird die Pflanzenauswahl um klimaresiliente Baumarten ergänzt. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10% und nicht auf öffentlichen Grünflächen zulässig.

Dach- und Fassadenbegrünungen spielen in Gewerbegebieten lokalklimatisch eine große Rolle, sie bringen klimatische und ökologische Vorteile. Deshalb wird planungsrechtlich festgeschrieben, dass Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Ausgenommen davon sind Flächen, die für solare Energie und technische Anlagen genutzt werden.

Großflächige Außenwände, die nur geringfügige Öffnungen aufweisen, sind auf mindestens 50% der Fläche mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde von dem Ing.-Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG die *Schallimmissionsprognose Verkehr und Prüfung der Realisierbarkeit für den Betrieb Solar Fabrik* erstellt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die vom Verkehr auf der Bundesstraße 26 im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und auf Basis der maßgebenden Richtlinien bewertet.

Zudem wurde die Verträglichkeit der geplanten Nutzung auf der westlichen Teilfläche (Lager- bzw. Produktionshallen) mit den nächst gelegenen zu schützenden Nutzungen untersucht und ebenso auf Basis der maßgebenden Richtlinien bewertet.

Die auf der östlichen Teilfläche geplante Umnutzung mit der Errichtung eines Verwaltungsgebäudes der Caritas ist aus schalltechnischer Sicht unkritisch und wurde daher nicht untersucht.

Eine Festsetzung von zulässigen Geräuschkontingenten zur Sicherstellung des Schallimmissionsschutzes ist im jetzigen Änderungsverfahren nicht vorgesehen, sondern soll im Zusammenhang mit der Überplanung des Gesamtbereichs erfolgen.

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei (Berichtsnummer Y0194.012.02.001).

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wurde folgendes festgestellt (Auszug aus dem Bericht):

Bewertung und Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Verkehrslärm:

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus dem Verkehr der Bundesstraße B 26 ein. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete sind auf den GE- und SO-Flächen tagsüber und nachts eingehalten.

Für zu schützende Aufenthaltsräume (Büros u. ä.) ergeben sich bei üblicher Bauweise keine besonderen Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen. Derzeit ist die Zulassung von Betriebswohnungen im Plangebiet nicht vorgesehen. Nichtsdestotrotz wird pauschal darauf hingewiesen, dass für Aufenthaltsräume in den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen der Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden nach DIN 4109 sicherzustellen ist. Auf Grund der Verkehrslärmimmissionen von mehr als 45 dB(A) und zulässigen Gewerbelärmimmissionen von 50 dB(A) während der Nacht sind in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Falls Betriebswohnungen doch zugelassen werden, sind die textlichen Festsetzungen zu überprüfen und dahingehend ggf. anzupassen.

Gewerbelärm:

Die geplanten GE_A-Flächen sind im rechtskräftigen B-Plan (3. Änderung) als SO-Gebiete für einen Bau- und Gartenfachmarkt (BayWa) dargestellt. Die geplante Änderung zu eingeschränkten Gewerbeflächen stellt keine wesentliche Änderung des Geräuscpotentials dar und gewerbliche Nutzungen sind i.d.R. mit dem angrenzenden MI-Gebiet verträglich. Eine geplante Einstufung der Wohnbebauung als WA-Gebiet (entspricht faktischer Nutzung) schränkt die gewerblichen Nutzungen jedoch weiter ein. Bei Berücksichtigung des Bestandsschutzes der vorhandenen Betriebe ist ggf. die Einhaltung der OW für WA-Gebiete nicht sicherzustellen.

Auf eine Ermittlung und Festsetzung von zulässigen Geräuschkontingenten für den im Änderungsverfahren befindlichen Teilbereich des Gewerbeparks wird zunächst verzichtet. Im Rahmen der Überplanung des Gesamtbereichs sollten aus schalltechnischer Sicht Geräuschkontingente festgesetzt werden, die für neue / geänderte Nutzungen maßgebend sind, den Bestandsschutz jedoch nicht berühren.

Geplante Produktionshalle der Solar-Fabrik:

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 GE_A-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.

10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Baugenehmigungsverfahren

Das Genehmigungsverfahren wird gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 BayBO für alle gewerblichen Bauvorhaben ausgeschlossen. Es ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Dachform und Dachneigung

Die Gestaltung der Dächer wird durch die Festsetzung der Dachneigung mit maximal 15° und der zulässigen Dachformen – Sattel-, Pult- und Flachdach – geregelt.

Bei betrieblichen Erfordernissen sind Ausnahmen, z.B. Sheddach zulässig. Metalldeckungen, die das Dachwasser, z.B. durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

Einfriedungen

Es sind ausschließlich Einfriedungen aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen – Ausschluss von Schotterflächen

Begrünte Freiflächen leisten einen wichtigen gestalterischen Beitrag für ein aufgelockertes und durchgrüntes Siedlungsbild in Verbindung mit ökologischen und klimatischen Vorzügen. Es wird daher festgesetzt, dass das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen abseits von zulässigen Wegen, Traufbereichen, Fahrspuren oder Stellplätzen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien oder Kunstrasen nicht zulässig sind.

Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten folgende Beschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen:

- An den Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) der Grundstücke sind die Sichtfelder (nach Bild 120 RAST 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von Werbeanlagen freizuhalten.
- Werbeanlagen sind nur an Ort und Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind in Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäude-Fassade unterzuordnen und auf die Gestaltung der Gebäudefassade abzustimmen. Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für die Werbeanlagen zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind bis zu einer Höhe von 10,00 m zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen
- Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. der Traufe
- Fremdwerbung

Solaranlagen

Für die Errichtung und den Betrieb von Solaranlagen gelten die gesetzlichen Vorgaben.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Dargestellt ist die bestehende Gasleitung VG 150 St DP 1 1980 der Bayernwerk Netz GmbH.

12. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder andere gesetzliche Regelungen heranzuziehen sind. Eine Beachtung der Hinweise im Plangebiet ist dennoch geboten.

- **Schalltechnischer Orientierungswert**
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt
Gewerbegebiet – GE – tags 65 dB, nachts 55/50 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- **Schallimmissionsschutz**
Die Schallimmissionsprognose Verkehr und Prüfung der Realisierbarkeit für den Betrieb Solar Fabrik (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg; Berichtsnummer Y0194.012.02.001, 31.10.2024) ist zu beachten.
- Gegen **Oberflächenwasser, Schicht- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- **Fremdwasser**
Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.
- **Niederschlagswasser**
Es wird auf das modifizierte Entwässerungssystem und die Begrenzung der maximal zulässigen Einleitmenge hingewiesen.
- **Versickerung von Niederschlagswasser**
Bei einer Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz – WHG) ist zu prüfen, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.
- **Löschwasser**
Im Plangebiet steht eine gesicherte Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung.
- **Bergbau**
Bei Baugrunduntersuchungen und Bauaushub ist ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen und bei auftretenden Hinweisen auf alten Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu informieren.

- **Altlasten und Bodenschutz**
Im Bereich des Bebauungsplanes liegt derzeit kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung vor.
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Es wird auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- **Böschungen**
Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan angeführten Pflanzbeispielen zu bepflanzen.
- **Stellplatzbedarf**
Der Nachweis zum Stellplatzbedarf ist im Einzelnen nach der Stellplatzsatzung des Markt Hösbach in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung zu führen.
- **DIN-Vorschriften**
Die DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Rathaus des Markt Hösbach, Rathausstraße 3, 63768 Hösbach, Planungsamt/Hauptverwaltung zur Einsicht bereitgehalten.

13. FLÄCHENBILANZ

Flächennutzung	Flächengröße
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _e)	13.190 m ²
Verkehrsflächen	4.420 m ²
Versorgungsfläche	260 m ²
Grünstreifen (privat)	2.890 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	20.760 m²

14. UMWELTBERICHT

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. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Teilbebauungsplan „Gewerbegebiet Frohnrاد, Teilbereich 2, BayWa-Areal“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines *Eingeschränkten Gewerbegebietes* nach § 8 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 4 BauNVO geschaffen. Es erfolgt eine Einschränkung des Störpotenzials, um die Immissionsproblematik der unmittelbaren Nachbarschaft emittierender Gewerbebetriebe und stöempfindlicher Wohnnutzungen zu mindern. Daher sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, von denen keine wesentlichen Störungen ausgehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Fläche von ca. 2,08 ha auf. In dem Gewerbegebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4. Durch die Festsetzung von Pflanzgebote wird das Baugebiet eingegrünt. Zur Klimaanpassung und Risikovorsorge (Starkregen) sowie zum Naturschutz werden Maßnahmen verbindlich festgelegt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden in einer Schallimmissionsprognose die Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der Bundesstraße B 26 ermittelt und bewertet sowie die Verträglichkeit für die geplante Produktionshalle der Firma Solar Fabrik mit den nächst zu schützenden Nutzungen geprüft.

Weitere Angaben zu den Inhalten und Ziele der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2 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.

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 Bebauungsplanung führen zu sehr geringen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den Grundwasserhaushalt.

Durch die Festsetzungen 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. Da eine angemessene Eingrünung erfolgt, wirkt sich dies positiv auf die klimatische und lufthygienische Situation aus. Luftqualitätsverluste sind durch den Einsatz moderner emissionsarmer Heizsysteme nicht zu erwarten. Zudem ist für die Außenbeleuchtung fledermaus- und insektenschonende Beleuchtung einzusetzen.

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 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.

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 störepfindlichen Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft durchgeführt.

Mit umweltschädigenden Abfällen ist aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu rechnen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt durch Einleitung in die Bestandskanalisation.

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 an den bestehenden Festsetzungen orientieren.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation

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
- Dachbegrünung
- 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 Aufstellung des Teilbebauungsplanes nicht betrachtet, da es sich um die nachhaltige Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebiets 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.

Mögliche Überwachungsmaßnahmen beziehen sich daher in erster Linie auf die Überprüfung der Einhaltung und Umsetzung der planerischen und textlichen Festsetzungen, insbesondere der Erbringung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 2, BayWa-Areal“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Weiterentwicklung eines bestehenden gewerblich genutzten Gebietes mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu schaffen. Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsaufstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit. Es werden Maßnahmen 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 23.07.2024
- 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)

15. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

I. **Aufstellungsbeschluss**

Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Frohnrad, Teilbereich 2, BayWa-Areal“

21.09.2023

II. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Billigung des Planentwurfes vom 28.11.2024 und Beschluss des Marktgemeinderates zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

12.12.2024

III. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf i.d.F. vom 28.11.2024**

31.01.2025
bis 03.03.2025

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

.....
Aschaffenburg, 28.11.2024

.....
Hösbach,