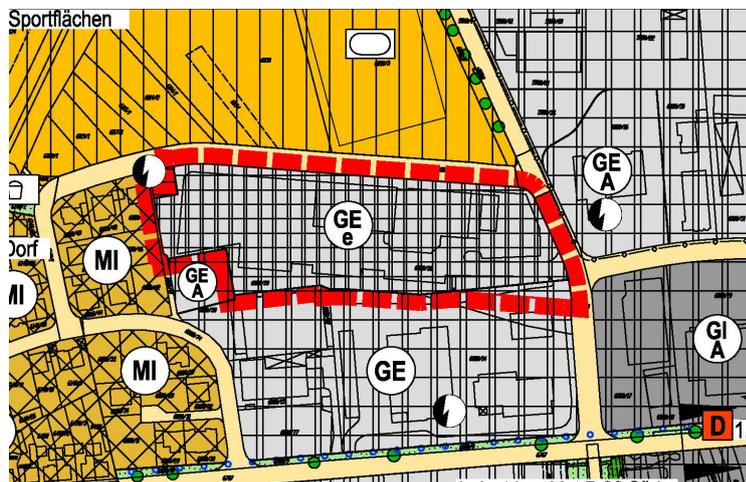


MARKT HÖSBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

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: 28.11.2024
Stand: Vorentwurf

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

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.

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 27.07.2027 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, Industriestraße 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 Änderung des Bebauungsplanes soll auch die bestehende Konfliktsituation im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft emittierender Gewerbebetriebe und störepfindlicher Wohnnutzungen berücksichtigt werden. Der Immissionsproblematik soll durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung 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 westlich Gewerbeflächen an.

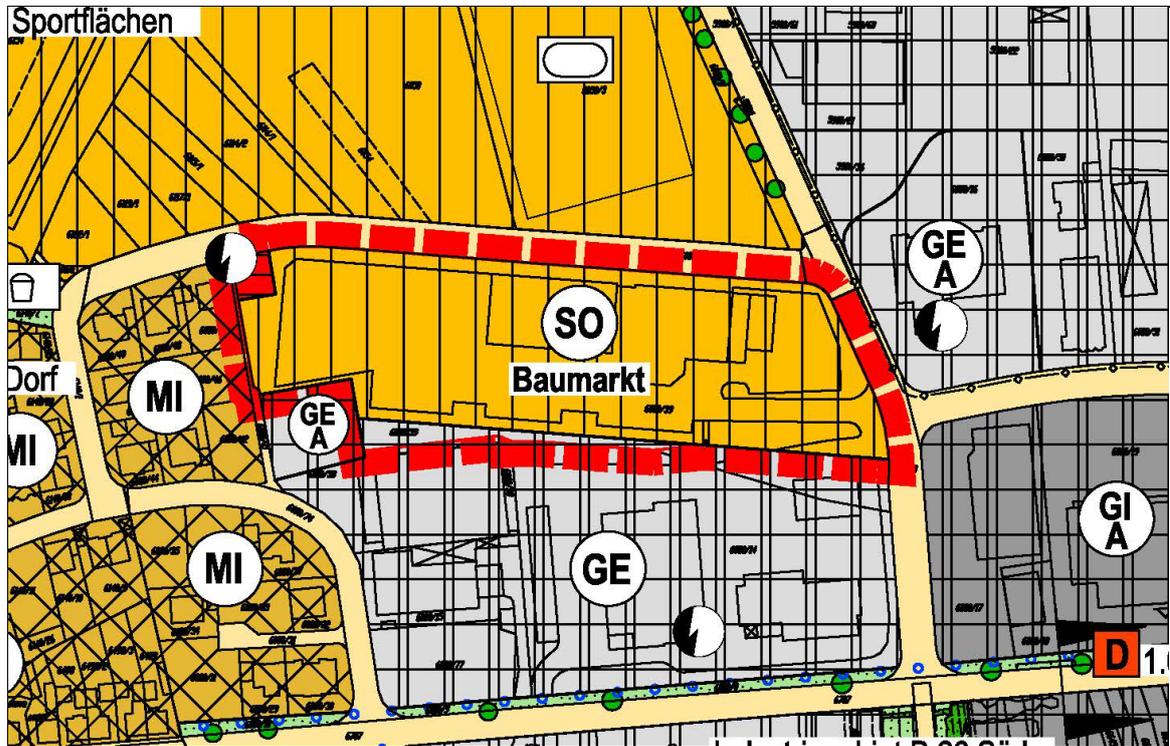


Abb. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (unmaßstäblich)

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.

2. PLANGEBIET DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von ca. 1,7 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 Westen schließen sich bereits bebaute gewerbliche und nach Osten gemischte Bauflächen an. Nördlich des Änderungsbereiches liegen Sportflächen. Der Geltungsbereich der Änderung betrifft das Flurstück Nr. 6080/39 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 6080/14.

3. 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 Gewerbeflächen, 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:

- (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.

4. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sieht die Umwidmung eines bereits bebauten Sondergebiets „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 stöempfindlichen Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu mindern.

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

5. 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 öffentliche 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. DENKMALSCHUTZ

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

10. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Fachstellen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

11. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Frohnrاد, 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

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,