Markt Hösbach

# Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Hösbach für den Bereich des Bebauungsplans „Ziegeläcker“

Planstand: 14.02.2025

**Feststellungsexemplar**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

**Inhalt**

**1 Vorbemerkungen ... 3**
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 8
1.3 Übergeordnete Planungsebenen ... 9
1.3.1 Raumordnung und Regionalplan ... 9
**2 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 10**
2.1.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 10
2.1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 11
2.1.3 Schutzgebiete ... 12
**3 Immissionsschutz ... 13**
**4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 14**
4.1 Trinkwasserschutzgebiet ... 14
4.2 Heilquellenschutzgebiet ... 14
4.3 Überschwemmungsgebiete ... 14
4.4 Oberirdische Gewässer / Quellen ... 14
**5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten ... 15**
**6 Sonstige Angaben und Hinweise ... 15**
**7 Verfahrensstand ... 15**

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Veranlassung und Planziel

Der Markt Hösbach beabsichtigt gemeinsam mit der Eigentümergemeinschaft (Alte Ziegelei Grün UG & Co.KG) zwischen Schöllkrippener und Wenighösbacher Straße ein neues, modernes und ökologisches Wohngebiet zu errichten.
Am 20.02.2020 wurde somit im Marktgemeinderat beschlossen, dass für das geplante Neubaugebiet „Ziegeläcker“ ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt werden soll (Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Ziel und Zweck der Planung ist es, Wohnbauflächen in Form eines Allgemeinen Wohnbaugebiets (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) zu schaffen.

Zur Wärmeversorgung des Baugebiets „Ziegeläcker“ soll ein kaltes Nahwärmenetz[1] installiert werden. Es ist vorgesehen die Bodensonden im vorhandenen Grünland einzubringen, welches nach Abschluss der Arbeiten wieder zur Mahd oder zur Beweidung genutzt werden kann[2].
Der nordöstliche Teil des ehemaligen Grubengeländes, in dem sich ein Abbaugewässer und junger Baumbestand befinden, wird in das ökologische Ausgleichskonzept integriert. Das Abbaugewässer wird aufgewertet, der umliegende Wald der natürlichen Sukzession überlassen. Diese Flächen werden als Geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Für den Ausgleich sollen möglichst wenig ackerbaulich nutzbaren Flächen in Hösbach herangezogen werden, stattdessen sollen die umliegenden Relikte des Tonabbaus ökologisch aufgewertet und gesichert werden.

Der Bodenaushub aus dem Baugebiet wird lokal im ehemaligen Grubenbereich eingebracht, um Emissionen zu reduzieren[3]. Die Fläche wird anschließend aufgeforstet. Ergänzt wird das Konzept durch Maßnahmen zum Artenschutz, darunter die Schaffung eines Ersatzhabitats für eine Zauneidechsenpopulation.

Die ökologische Ausgleichsplanung berücksichtigt außerdem eine extensivere Nutzung von Grünland und die Anlage von Streuobstwiesen auf externen Flächen. Durch diese umfassenden Maßnahmen wird die ökologische Wertigkeit des Gebiets langfristig gesichert.

Abgerundet wird das Konzept durch eine Radwegeverbindung von Osten nach Westen, die das regionale Radwegenetz ergänzt.

Für die Entwicklung des Baugebiets „Ziegeläcker“ nordwestlich der „Schöllkrippener Straße“ ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Hösbach (Neuüberarbeitung Gesamtgemarkung) i. d. F. vom 15.07.2009 im Parallelverfahren erforderlich. Es handelt sich hierbei um die „Änderung 5, Baugebiet Ziegeläcker“.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP wurde durch den Gemeinderat am 20.02.2020 gefasst (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

---

[1] Es ist geplant, das Baugebiet mit Wärme aus einem kalten Nahwärmenetz (vgl. Projektstudie zur nachhaltigen Energieversorgung des Neubaugebietes „Ziegeläcker“ in Hösbach, NaturstromWärmeGmbH vom 15.07.2020) zu versorgen. Untersuchungen und ein Gutachten zur Machbarkeit sind beauftragt, aber noch nicht abgeschlossen. Darüber hinaus soll neben dem Einsatz von Wärmepumpentechnik auch alle Dächer mit Fotovoltaik belegt werden.

[2] Bereits im Jahr 2020 wurde der Kontakt mit der Regierung von Unterfranken, der Immobilienverwaltung Bayern und auch dem Umweltministerium bezüglich der Möglichkeit zur Nutzung der angrenzenden Flur Nr. 658/10, 668, 670, Gemarkung Hösbach, für das des geplante Neubaugebiet „Ziegeläcker“ gesucht. Die Flächen wurden zwischenzeitlich vom Markt Hösbach erworben und stehen somit für die hier geplanten Nutzungen zur Verfügung.

[3] Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub aus dem Baugebiet ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung (z.B. Bodenaufbereitungsanlage, Verfüllung) oder einer gemeinwohlverträglichen Beseitigung (Deponie) zuzuführen.

In einem ersten, informativen Scopingtermin am 25.07.2019 wurde das Landratsamt Aschaffenburg bereits vor dem formellen Verfahrenseinstieg eingebunden. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.03.2022 in der Zeit vom 11.03.2022 bis einschl. 14.04.2022.

Abb. 1: Luftbild

Quelle: Markt Hösbach, eigene Darstellung

Während der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Vorentwurf noch über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegeläcker“ hinausging, werden zum Entwurf hin die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereichs harmonisiert.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hösbach stellt den Osten des Plangebiets als „Gehölz, Hecke, Feldgehölz“ und als „Wasserfläche“ dar. Der Westen wird überwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das gesamte Gebiet wird überlagert von einem Vorranggebiet für Spezialton „Nördlich Hösbach“. Dieses Vorranggelände wurde mit der 15. und 16. Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain reduziert und schließlich aufgehoben. Zudem liegt das Gebiet inmitten des Naturparks Spessart. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stimmen also nicht mit dem geplanten Vorhaben überein. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt insofern im Parallelverfahren.

**Planziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind:**

1. die Darstellung von Wohnbauflächen i. S. § 1 Abs. 1 BauNVO
2. die Darstellung von Verkehrsflächen und Stellplätzen
3. die Darstellung von Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz
4. die Darstellung von Ausgleichs- und Wasserflächen

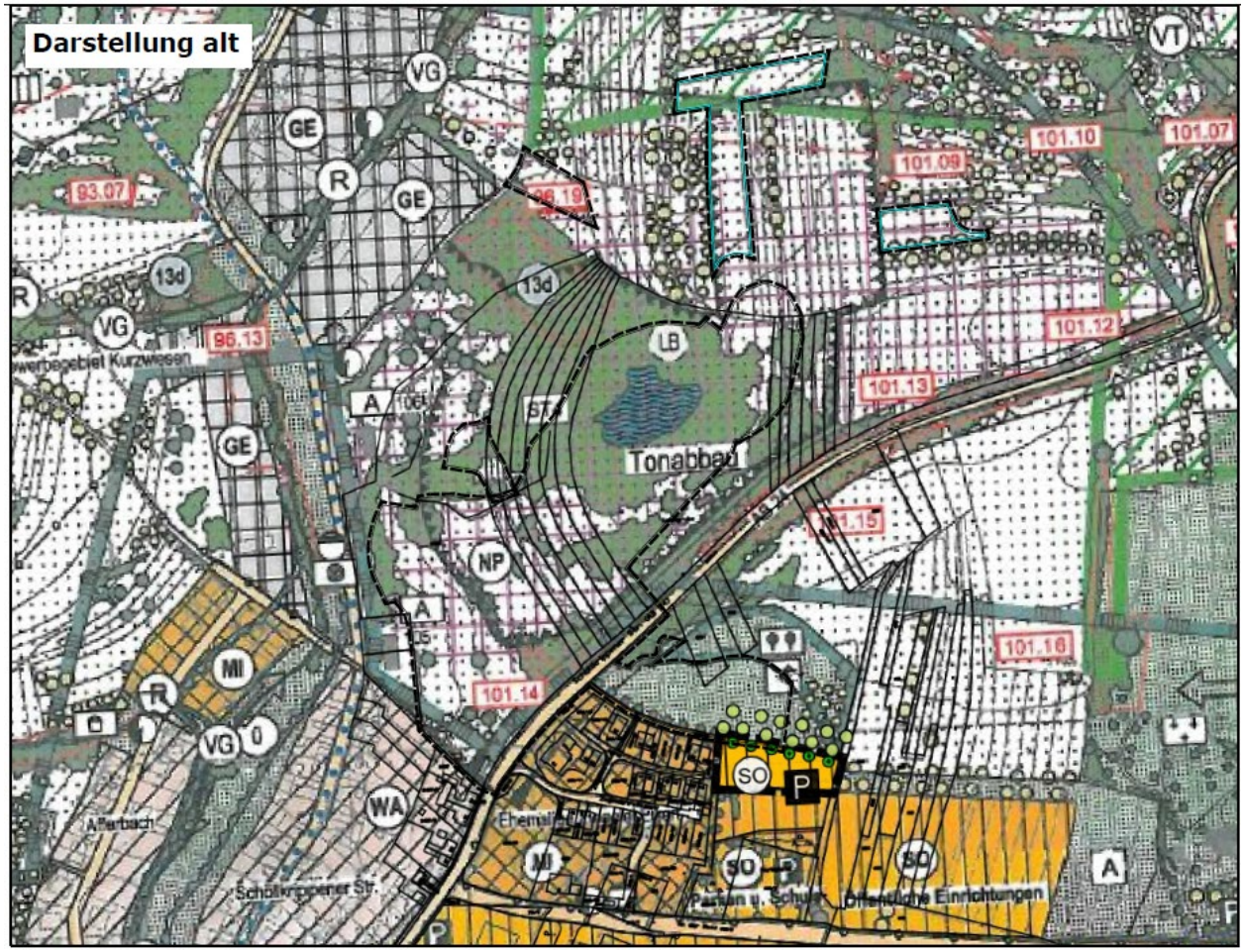
5. die Darstellung von Flächen für Aufschüttung
6. die Darstellung eines geschützten Landschaftsbestandteils
7. die Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen innerhalb derer ein Kaltes Nahwärmenetz errichtet werden kann

Unverändert übernommen werden die Darstellung von Gehölzen, Feldgehölzen und Hecke.

Im Fokus der Änderung des Flächennutzungsplans steht eine Gesamtfläche von rd. 5,05 ha. Auf die neu auszuweisende Wohnbaufläche entfallen 2,06 ha, die Ausgleichsflächen rd. 1,42 ha, die Wasserfläche rd. 0,48 ha, die Fläche für Auffüllung rd. 0,41 ha und die Darstellung von Gehölzen, Feldgehölzen und Hecken rd. 0,45 ha. Die verbleibenden Flächen beziehen sich auf die Verkehrsflächen (Schöllkrippener Straße) und die Stellplätze.

**Gegenüber dem Entwurf kommen externe Kompensationsflächen sowie Ersatzaufforstungsflächen in einem Umfang von insgesamt rd. 0,6 ha bzw. 0,22 ha hinzu.**

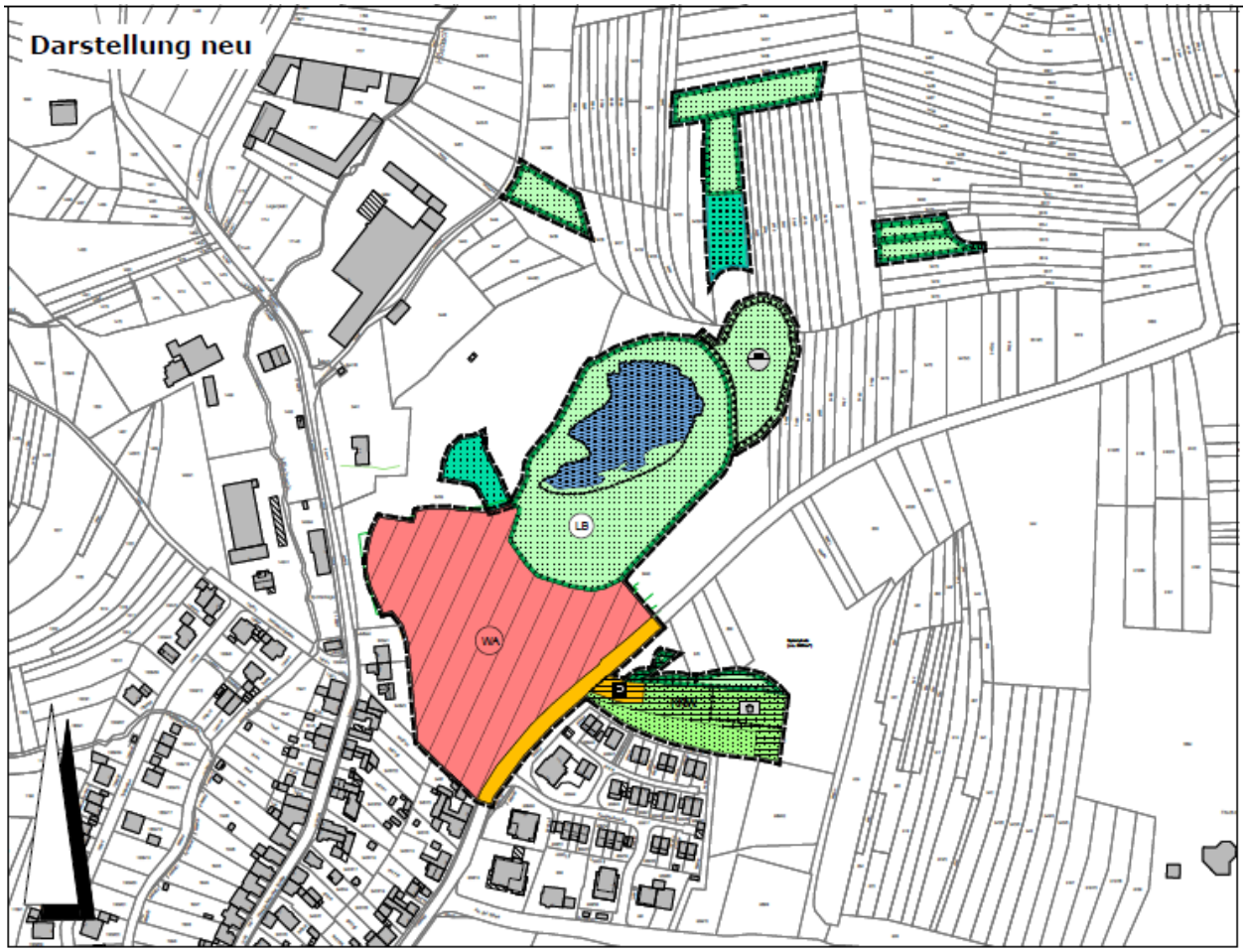
Abb. 2a: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Hösbach (2010) einschließlich der 2. Änderung Ehemalige Ziegelei Eisert (2012) – Darstellung des B-Plangebiets mit Darstellung der externen natur- und forstrechtlichen Ausgleichsflachen.




## Darstellung alt

| | |
|---|---|
| Verkehrsflächen | 101.14 Biotop der Bayer. Biotopkartierung mit Nummer |
| Wasserflächen | Gehölze, Hecke, Feldgehölze |
| Flächen für Abgrabungen | Laubbaum |
| Flächen für die Landwirtschaft | Anpflanzen von Baumreihen |
| Vorranggebiet für Spezialton "Nördlich Hösbach" | LB Geschützter Landschaftsbestandteil (Vorschlag) |
| 1 Flächen für Ausgleich-/Ersatzmaßnahmen | A Aussiedlerhöfe, bzw. Bebauung im Außenbereich |
| NP Naturpark Spessart, Naturparkgrenze | Räumlicher Geltungsbereich |

Abb. 2b: Flächennutzungsplan Markt Hösbach 5. Änderung (Stand: 2. Entwurf)




## Darstellung neu

| | |
|---|---|
| WA Allgemeines Wohngebiet | Flächen für Aufschüttung |
| Verkehrsflächen | Flächen für Wald, hier: Aufforstungsflächen |
| P Parkplätze | Flächen für Ausgleich-/Ersatzmaßnahmen |
| Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz | LB Geschützter Landschaftsbestandteil (Vorschlag) |
| Wasserflächen | KNW Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Kaltes Nahwärmenetz |
| Gehölze, Hecke, Feldgehölze | Räumlicher Geltungsbereich |

**Begründung für den 2. Entwurf des FNP**

Im Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „Ziegeläcker“ wurde zunächst ein älterer Leitfaden verwendet, der den Ausgleichsbedarf anhand von Flächen berechnete. Im Verlauf des Verfahrens wurde jedoch eine neue Berechnung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) angewendet, der auf Wertpunkten basiert. Diese Methode berücksichtigt die Anforderungen an städtebauliche Planungen und orientiert sich an der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Der Ausgleichsbedarf beträgt rund 47.007 Wertpunkte, die durch externe Ausgleichsflächen in der Umgebung von Hösbach ausgeglichen werden. Diese Flächen umfassen verschiedene Naturschutzmaßnahmen, wie die Entwicklung von Streuobstwiesen und Mähwiesen. Die Maßnahmen stimmen mit den Zielen des FFH-Gebiets „Wiesen und Magerrasen zwischen Hösbach und Rottenberg“ überein.

Insgesamt werden durch die externen Flächen rund 58.800 Wertpunkte generiert, wodurch der Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt wird. Das abgestimmte Ausgleichskonzept und die neue Bilanzierung fließen in den Umweltbericht ein.

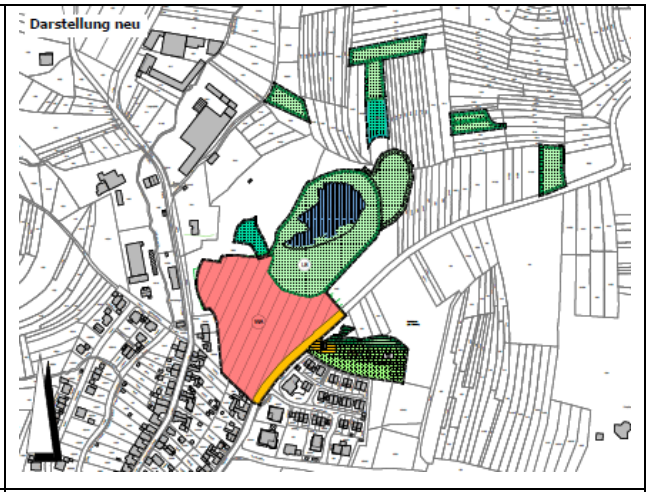
Aufgrund der Anpassungen der Ausgleichsflächen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ziegeläcker“ sind diese im Flächennutzungsplan gleichermaßen zu berücksichtigen und dazustellen, damit dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird. Insofern ist für die Änderung des Flächennutzungsplanes eine wiederholte förmliche Beteiligung durchzuführen. In der Folge wurde der gefasste Feststellungsbeschluss vom 21.09.2023 zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegeläcker“ und somit auch der 5. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Bereich eines ehemaligen Tonabbaugeländes am nördlichen Ortsrand von Hösbach zwischen der Schöllkrippener Straße und der Wenighösbacher Straße. Östlich der Schöllkrippener Straße ist ein Carsharing-Parkplatz mit Ladesäulen für Elektroautos geplant; daran anschließend soll ein Kinderspielplatz entstehen. Das Plangebiet umfasst mit dem ehemaligen Grubengelände eine Konversionsfläche.

Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich 5. Änderung des FNP / Stand 2. Entwurf

Räumlicher Geltungsbereich, Stand: 9/2023




Räumlicher Geltungsbereich, Stand: Oktober 2024

## 1.3 Übergeordnete Planungsebenen

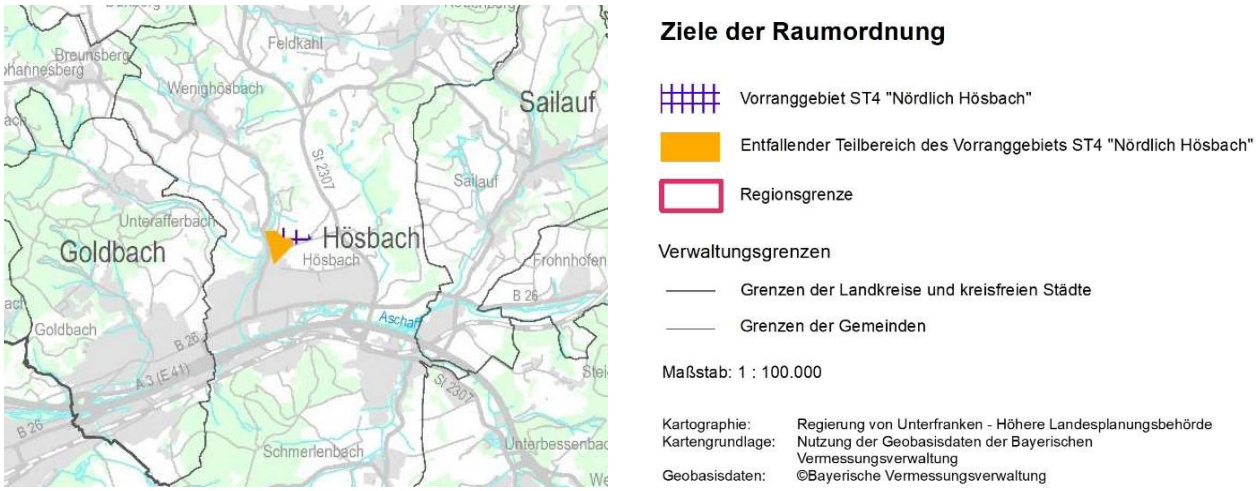
### 1.3.1 Raumordnung und Regionalplan

Der **Regionalplan Region Bayerischer Untermain** (1) konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP) für die Region Bayerischer Untermain (1) und besteht aus einem Textteil und einem Kartenteil. Es handelt sich hier um die 16. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 05.08.2020; In Kraft getreten am 25.08.2020. Die Fassung gibt den aktuell verbindlichen Stand des Regionalplans wieder. Darin sind alle 16 Änderungen des Regionalplans, der ursprünglich am 01.06.1985 in Kraft getreten ist, zusammengeführt. Die Region Bayerischer Untermain umfasst die Stadt Aschaffenburg und die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg.[4]

Hösbach liegt im **Verdichtungsraum** und bildet gemeinsam mit Goldbach ein **Mittelzentrum**.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegeläcker“ zwischen Wenighösbacher Straße und Schöllkrippener Straße wird in der Karte 2 des Regionalplans „Siedlung und Versorgung“ tlw. durch ein Vorranggebiet für Bodenschätze (hier: Spezialton) überdeckt. Die Ausweisung als Vorranggebiet ST4 „Nördlich Hösbach“ wurde durch die **15. Verordnung zur Änderung des Regionalplans** zurückgenommen. Die Darstellung entfällt, das Vorranggebiet für Spezialton ST 4 „Nördlich Hösbach“ wurde verkleinert.

Abb. 4.: Texturkarte 8 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Auszug aus der 15. Verordnung (05.08.2020)




Die Änderung wurde wie folgt begründet:

> *Der südwestliche Bereich des Vorranggebiets für Spezialton ST4 „Nördlich Hösbach“ (Gemeinde Hösbach; Landkreis Aschaffenburg), das im Regionalplan unter Ziel 3.2.2.3-01 festgelegt ist, wurde im Wesentlichen abgebaut. Es sind keine weiteren Abbauvorhaben in diesem Bereich mehr zu erwarten.*
>
> *Laut dem Abschlussbetriebsplan, der am 09.11.2018 von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern - erlassen wurde, ist die südwestlich gelegene Hauptbetriebsfläche bereits rekultiviert.*

[4] Die 16. Verordnung zur Änderung des Regionalplans wurde zuletzt durch die 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 05.03.2024 geändert. Er ist in Kraft getreten am 22.03.2024.

Die Regierung von Unterfranken führt ebenso wie der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain – Region I in den Stellungnahmen von 06.12.2024 aus, dass dies auf die bisherige landesplanerische Bedeutung keine Auswirkungen habe.

*Die Fläche werde bereits wieder land- und forstwirtschaftlich genutzt. Die im Regionalplan unter Ziel 3.2.2.7-02 festgelegte Folgefunktion „Forst- und/oder Landwirtschaft“ wurde damit umgesetzt.*

*Der Bereich nördlich und östlich der bisherigen Hauptbetriebsfläche ist heute durch ein Gewässer und eine Sukzessionsfläche geprägt. Hier hat ebenso bereits ein Abbau stattgefunden, der laut Schreiben des Bayerischen Landesamts für Umwelt vom 24.04.2018 schon über viele Jahre abgeschlossen sei, worauf die dichte Vegetation im Luftbild hinweise. Da das Vorranggebiet in diesen Bereichen keine Sicherungsfunktion mehr zu erfüllen hat, wird der Teilbereich aus dem Vorranggebiet ST4 herausgenommen (siehe Anlage 1).*

Abb. 5.: Rekultivierungsplan

Abbildung 1: Rekultivierungsplan Tongrube Hösbach. [Auszug aus dem Abschlussbetriebsplan, der am 09.11.2018 von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern erlassen wurde].

Die Planung kann insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

## 2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 2.1.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschrit-

ten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag liegt dem Bebauungsplan sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Hösbach als Anlage bei.

Zudem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei der Erstellung des Gutachtens wurde untersucht, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Wie die in den letzten Jahren durchgeführten tierökologischen Untersuchungen gezeigt haben, ist der Eingriffsbereich als Habitat für Brutvogel, Fledermäuse und Amphibien von mittlerer Wertigkeit einzustufen. Der Verlust von Habitaten von Grünspecht und Klappergrasmucke sowie häufigere Vogelarten kann vor dem Hintergrund des ökologisch günstigen Umfeldes durch die Installation von geeigneten Ersatzquartieren aufgefangen werden. Dies gilt ebenso für waldbewohnende Fledermäuse. Im Plangebiet wurde eine kleine Population der Zauneidechse nachgewiesen. Für den Habitatverlust der Zauneidechse wird auf einer Fläche östlich der Schöllkrippener Straße ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen und Insekten hergestellt. Unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung und Durchführung von Baumhöhlenkontrollen vor Fällung sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verstöße gegen die Verbote § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Hösbach ebenfalls als Anlage bei.

### 2.1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ausschlaggebend. Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichts, welcher der Begründung zum Bebauungsplan und der 5. Flächennutzungsplan-Änderung als Anlage beigefügt wird. Dies gilt analog für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung.

Mit der Wahl des ehemaligen Tonabbaugeländes wird eine Konversionsfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Letztlich ist hier eine Abwägung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten vorzunehmen. Innerhalb der Gemarkung Hösbach sind keine besseren Standortalternativen erkennbar, um den steigenden Wohnbedarf der Gemeinde zu decken. Im Osten wird Hösbach durch die Staatstraße St2307 und im Süden durch die Aschaff und die Autobahn A 3 begrenzt. Westlich von Hösbach grenzt die Gemeinde Goldbach an. Lediglich nach Norden besteht Raum zur Erweiterung der Gemeinde.

Der jüngste Tonabbaubereich im Nordosten des Geltungsbereichs soll genutzt werden, um das im Baugebiet anfallende Bodenmaterial vor Ort einzubauen und die steile Kante des Grubengeländes abzuflachen. Durch die Aufschüttung des ehemaligen Grubengeländes und die anschließende Entwicklung eines

heimischen Laubwaldes wird großflächig ein wertvolles Habitat für waldbewohnende Arten geschaffen und gleichzeitig können die baubedingten Emissionen minimiert werden. Wenn der anfallende Bodenaushub aus dem Baugebiet vor Ort sinnvoll wieder eingebaut wird, minimiert sich der $CO_2$-Ausstoß aufgrund entfallender langer Transportwege für die Bodenmassen.

Im Rahmen der Vorabstimmung mit dem Fachbereich 54 Arbeitsbereich Abfallrecht des Landratsamts Aschaffenburg wurde bestätigt, dass es sich bei dem lokalen Bodenaushub im Hinblick auf den Wiedereinbau in der Tongrube nicht um Abfall im Sinne des Gesetzes handelt, sondern um Boden.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind für die Verfüllung nicht zu erwarten, da im fraglichen Abbaubereich keine planungsrelevanten Arten betroffen sind. Der Bestand auf den Hanglagen wird überwiegend von den vor ca. 20 Jahren, nach Aufgabe des Tonabbaus, angepflanzten Robinien geprägt. Im Unterwuchs finden sich zudem junge Birken, Erlen, Haseln, Weißdorn und Ahorn. Die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten und im Hinblick auf die Biodiversität bedeutsamen Strukturen finden sich im Umfeld des Grubengewässers. In diesem Bereich sollen daher weitere Aufwertungsmaßnahmen wie die Herstellung besonnter Flachwasserbereiche für Amphibien und die Reaktivierung einer offenen Steilwand als Bruthabitat vorgenommen werden.

Mit der Überplanung des ehemaligen Tonabbaugeländes wird eine Konversionsfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Für die Verfüllung ist der Robinien-geprägte Aufwuchs zu entfernen, der sich seit Aufgabe des Tonabbaus entwickelt hat. Der Aufwuchs wird in der Holzhackschnitzelanlage von Laufach energetisch genutzt. Die Stämme der einzelnen älteren Bäume werden innerhalb des Baugebietes verwendet (z. B. zur Gestaltung des Spielplatzes). Nach erfolgter Auffüllung wird in Abstimmung mit der Forstbehörde eine Aufforstung mit heimischen Baumarten vorgenommen.

Im Rahmen des nunmehr mit der UNB abgestimmten Ausgleichskonzepts, welches auch externe Ausgleichsflächen vorsieht, wurden jegliche Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs naturschutzrechtlich bilanziert. Hierfür wurde der aktuelle bayerische Leitfaden verwendet. Somit ist auch der temporäre Eingriff für die Auffüllung im gesamten Ausgleichsbedarf berücksichtigt.

Im Zuge der Baugebietsentwicklung wird eine ganzheitliche Betrachtung aller Umweltbelange vorgenommen. Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel und dem Artenschutz sind dies auch der Klimaschutz durch Einsparung von CO2 sowie eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung. Die Verwendung des im Baugebiet anfallenden Bodens zur teilweisen Wiederverfüllung der ehemaligen Tongrube wird als ein ganzheitlicher Ansatz zum Schutz unserer Umwelt verstanden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die hier beachtlichen Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen vor dem Hintergrund der formulierten Planziele und der angestrebten Nutzung insofern nicht.

Auf den Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans wird verwiesen.

### 2.1.3 Schutzgebiete

NATURA 2000-Schutzgebiete: Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind von dem Eingriff nicht betroffen. Das nächste FFH-Gebiet mit der Bezeichnung „Wiesen und Magerrasen zwischen Hösbach und Rottenberg “ (Nr. 5921-371) liegt jedoch nur ca. 120 m entfernt nördlich des Geltungsbereichs. Es handelt sich um einen strukturreichen Grünland-Obstwiesen-Komplex (274 ha), in dem insbesondere artenreiche Borstgrasrasen vorkommen. Spezielle Zielarten werden in den gebietsbezogenen Erhaltungszielen nicht genannt, dafür beinhalten die Erhaltungsziele diverse Lebensraumtypen. Diese sind von dem Eingriff nicht betroffen.

Naturschutzgebiet: Die Planung betrifft keine Naturschutzgebiete. Auch befinden sich keine Naturschutzgebiete in der Umgebung, die in einem funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsbereich stehen konnten.

Landschaftsschutzgebiet: Der Eingriffsbereich befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone)“ befindet sich nördlich von Hösbach und ist gleichzeitig als FFH-Gebiet ausgewiesen.

Naturparke: Das Plangebiet ist innerhalb des 170.013 ha großen Naturparks Spessart verzeichnet. Dieser erstreckt sich auf die Bundesländer Bayern und Hessen und ist eines der größten zusammenhangenden Waldgebiete Deutschlands.

## 3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Laut Scopingprotokoll vom 25.07.2019 sind die Emissionen der Wenighösbacher Straße und die der beiden angrenzenden Gewerbegebiete westlich und nördlich des Gebietes zu bewerten. Bei dem Gewerbegebiet „Kurzwiese“ ist zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen noch der tatsächlichen Nutzung entsprechen. Das angrenzende Schützenvereinsheim ist ebenfalls in einem Gutachten zu thematisieren und mögliche Lärmemissionen durch den Abbau des nördlich gelegene**n** Rohstoffvorkommen**s** „Ton“ sind ebenfalls noch zu betrachten. Die Schalltechnischen Untersuchungen Teil 1 bis Teil 4 werden Teil der Entwurfsoffenlage.

Laut schalltechnischer Untersuchung der GSA Ziegelmeyer GmbH vom 07.11.2022 (Teil 1) erreichen die Geräuschbelastungen des Straßenverkehrs in Höhe des Plangebietes zur Tageszeit 57 dB(A), zur Nachtzeit 49 dB(A). Hierdurch werden die Empfehlungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete randlagig er-reicht und überschritten. Da die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung allerdings nicht überschritten werden, können die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch sog. passive Schallschutzmaßnahmen erbracht werden.

Die schalltechnischen Untersuchungen zur Prüfung der Auswirkungen einer „heranrückenden Wohnbebauung“ an bestehende Gewerbebetriebe (Teil 2) zeigen, dass zur Tageszeit keine Konfliktsituationen durch den mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes entstehenden Schutzanspruch zu prognostizieren sind. Auch zur Nachtzeit kann von der Einhaltung der entsprechenden Richtwerte ausgegangen werden.

Die schalltechnischen Untersuchungen zur Prognose möglicher Geräuschbelastungen für die „heranrückende Wohnbaufläche“ an die potenzielle Tongrube (Teil 3) zeigen, dass für einen Abbaubetrieb im Tagebau von der Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes auszugehen ist. Die in den Planungsempfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz [03/2003) aufgelisteten „Mindestabstände zwischen Abbauflächen nächstgelegener schutzbedürftiger Bebauung“ für eine Entwicklung Allgemeiner Wohngebiete von 200 m sind überwiegend eingehalten. Die Prognoseberechnung für einen randlagigen Abbaubetrieb bei Unterschreitung der Mindestentfernung von 200 m führte zu Beurteilungspegeln, die den Immissionsrichtwert der Tageszeit von 55 dB(A) einhalten und unterschreiten.

Die Prognoseberechnung in Teil 4 über mögliche Geräuschentwicklung aus der Tierhaltung selbst sowie der damit in Verbindung stehenden „Versorgungsfahrten“ kommt zum Ergebnis, dass die Geräuschimmissionen in großem Umfange den für Allgemeine Wohngebiete geltenden Richtwert unterschreiten.

Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden insofern nur für den in Teil 1 behandelten Verkehrslärm erforderlich. Für die in Teil 2 bis Teil 4 behandelten Fälle werden keine Festsetzungen auf der Ebene der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes erforderlich.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung resultiert aus den Ergebnissen kein Handlungsbedarf.

**Die schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) offengelegt bzw. den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt.**

## 4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegeläcker“. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### 4.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

### 4.2 Heilquellenschutzgebiet

Heilquellenschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

### 4.3 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans berührt kein Überschwemmungsgebiet.

### 4.4 Oberirdische Gewässer / Quellen

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans berührt weder oberirdische Gewässer noch Quellen.

## 5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans keine bekannt.

## 6 Sonstige Angaben und Hinweise

Da die 5. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegeläcker“ erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan zu verweisen.

## 7 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 20.02.2020 mit Ergänzung am 12.08.2021, Bekanntmachung: 03.03.2022

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 11.03.2022 – 14.04.2022 (einschl.), Bekanntmachung: 03.03.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: 03.03.2022, Frist: 14.04.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 16.12.2022 – 27.01.2023 (einschl.),

Bekanntmachung: 08.12.2022

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: 12.12.2022, Frist: 27.01.2023

Feststellungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: 21.09.2023

Wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 04.11.2024 – 05.12.2024 (einschl.),

Bekanntmachung: 31.10.2024

Wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: 31.10.2024, Frist: 05.12.2024 (einschl.)

Feststellungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: 24.07.2025

aufgestellt: aufgestellt:

PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0