

Markt Hösbach, Ortsteil Wenighösbach

**Begründung**  
**zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung Sternberg“**

Planstand: 29. Januar 2026

**Entwurf**

Bearbeitung:

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

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH und bdb

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen .....	7
1.3.1	Raumordnung und Regionalplan .....	7
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete .....	9
1.4	Sonstige im Planungsprozess zu berücksichtigenden Belange .....	10
1.5	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen .....	12
1.5.1	Topografie.....	12
1.5.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur .....	12
1.5.3	Verkehrliche Einbindung.....	12
1.5.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	12
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	12
1.7	Verfahren.....	16
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption.....</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet .....	20
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
3.2.1	Grundflächenzahl.....	21
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	21
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	22
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	22
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	24
3.4	Zulässige Haustypen.....	25
3.5	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen.....	25
3.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und bauliche Dichte .....	25
3.7	Verkehrsflächen .....	25
3.8	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	25
3.9	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB).....	26
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>26</b>
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	27
4.2	Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern.....	27
4.3	Einfriedungen .....	28
4.5	Technische Einrichtungen, Satellitenschüsseln, Mobilfunkanlagen .....	29

<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung, Brandschutz</b> .....	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsaufkommen und Verkehrsuntersuchung</b> .....	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>Baugrund und Boden</b> .....	<b>33</b>
<b>11</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>34</b>
11.1	Hochwasserschutz .....	34
11.1.1	Überschwemmungsgebiete .....	34
11.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	34
11.2	Wasserversorgung .....	34
11.2.1	Bedarfsermittlung.....	34
11.2.2	Wassersparnachweis.....	34
11.2.3	Deckungsnachweis.....	35
11.2.4	Technische Anlagen .....	35
11.3	Grundwasserschutz .....	35
11.3.1	Schutz des Grundwassers.....	35
11.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	36
11.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	36
11.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser.....	36
11.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	36
11.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	37
11.3.7	Bemessungsgrundwasserstände .....	37
11.3.8	Bauwerke im Grundwasser.....	37
11.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst .....	37
11.4	Schutz oberirdischer Gewässer .....	37
11.4.1	Gewässerrandstreifen.....	38
11.4.2	Gewässerentwicklungsflächen .....	38
11.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	38
11.4.4	Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern .....	38
11.5	Abwasserbeseitigung .....	38
11.5.1	Gesicherte Erschließung .....	38
11.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	38
11.6	Abflussregelung .....	41
11.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer.....	41
11.6.2	Hochwasserschutz.....	41
11.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	41
11.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen .....	41
11.6.5	Starkregen .....	41

<b>12</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten.....</b>	<b>43</b>
<b>13</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>43</b>
<b>14</b>	<b>Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur.....</b>	<b>43</b>
<b>15</b>	<b>Flächenwidmungen im Bebauungsplan .....</b>	<b>44</b>
<b>16</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>44</b>
<b>17</b>	<b>Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>44</b>
<b>18</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten .....</b>	<b>45</b>
<b>19</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>46</b>

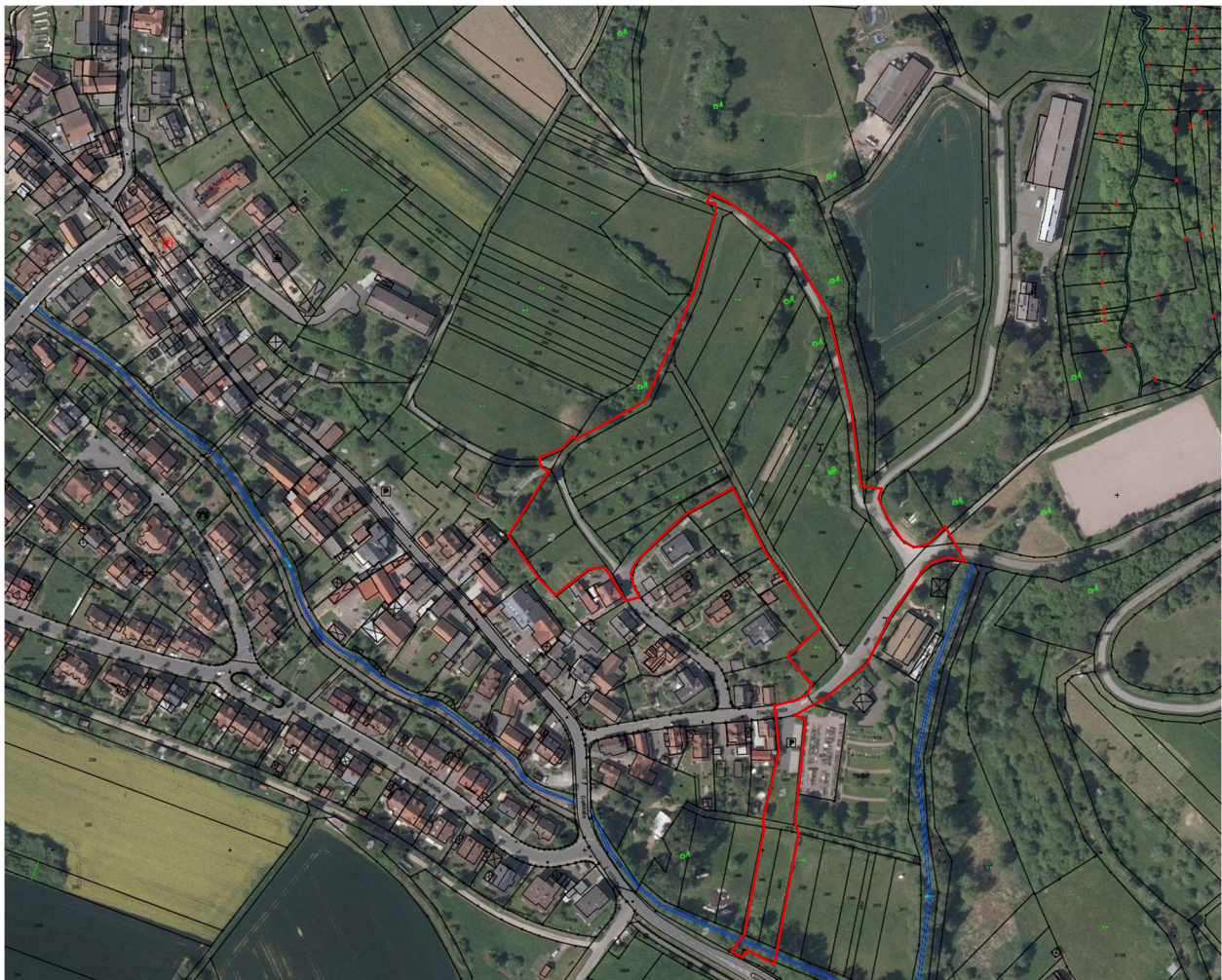
## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Da die Nachfrage nach verfügbarem Wohnraum in Hösbach und seinen Ortsteilen vom Markt nicht bedient werden kann, ist neben der vorrangig zu behandelnden, strategischen Innenverdichtung auch die Ausweitung von neuen Bauflächen erforderlich. Für Wenighösbach wurde das Potenzialgebiet „Erweiterung Sternberg“ am nordöstlichen Ortsrand grundsätzlich festgelegt. Im Jahr 2021 wurde daher zunächst ein Baukonzept erarbeitet und nach Änderungen im Oktober 2021 im Marktgemeinderat gebilligt. Daraus wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt.

Für die „Erweiterung Sternberg“ haben alle betroffenen Grundstückseigentümer ihre Mitwirkungsbereitschaft erklärt. Die Grundstücksgeschäfte im sog. Ankaufmodell sind nahezu abgeschlossen, sodass dem Markt Hösbach die zur Rede stehenden Flurstücke in naher Zukunft zur Verfügung stehen. Das geplante Baugebiet soll am Ende der Sternbergstraße, nordwestlich der Friedhofstraße in Wenighösbach entstehen. Es ist im gültigen Flächennutzungsplan Hösbach bereits als Potenzialfläche für ein künftiges Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Markt Hösbach hat somit bereits seine grundsätzliche Planungsabsicht zur künftigen Entwicklung dieses Bereichs dargelegt und die Fläche als geeignet benannt (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch –BauGB), eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich. Die künftige Baugebietsfläche umfasst dabei nur einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten WA-Fläche.

Abb. 1: Luftbild, genordet, ohne Maßstab



 Geltungsbereich

Quelle: Markt Hösbach, eigene Darstellung

Die Aufstellung des zugehörigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)) für das geplante Neubaugebiet „Erweiterung Sternberg“ wurde am 24.11.2022 vom Marktgemeinderat beschlossen und erfolgt im Regelverfahren gem. § 2 BauGB.

Das geplante Baugebiet mit der Bezeichnung „Erweiterung Sternberg“ soll als Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Ein modernes und durchgrüntes Wohngebiet soll entstehen. Zum Großteil sollen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen. Reihenhäuser und Geschosswohnungen sollen die Wohnungsmischung im Gebiet ergänzen.

Aus den finalen Eigentümergesprächen resultierten kleinere Anpassungen am Konzept, wie z. B. der Standort des Spielplatzes. Die ökologischen, ökonomischen und sozialen Leitlinien zur Baugebietsentwicklung Hösbach sind bei der Planung grundsätzlich zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Planungsfortschreibung zum Entwurf wurden, resultierend aus der Erschließungsplanung, der östlich verlaufende Wirtschaftsweg sowie der von der Planung betroffene Abschnitt der Friedhofstraße in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Grundstück des Friedhofsparkplatzes und der südlich angrenzenden beiden Wiesengrundstücke bis zum Bachlauf des Hösbaches wurden ebenfalls mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Dort werden Ausgleichsmaßnahmen sowie ein Rückhaltebecken mit Versickerungsgraben in naturnaher Entwicklung und Einleitung des Niederschlagswassers in den Hösbach umgesetzt. Das nordwestliche Teilstück der Sternbergstraße (Höhe Hausnummer 15) wurde dahingegen bis zur Einmündung zurückgenommen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich, genordet, ohne Maßstab



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Sternberg“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wenighösbach und wird im Süden und Südwesten von der Sternbergstraße und angrenzender Wohnbebauung begrenzt. Im Nordwesten über Norden bis Osten schließen sich Wiesen und landwirtschaftliche Flächen an. Östlich schließt der Geltungsbereich mit einem Wirtschaftsweg ab begrenzt ein Feldweg das Plangebiet, der im Südosten an die Friedhofstraße anschließt. Diese begrenzt das Plangebiet südöstlich. Die Fläche des Friedhofparkplatzes und der südlich angrenzenden Wiese bis zum Bachlauf des Hösbaches bilden den südlichen Abschluss des Geltungsbereiches.

Im Umgriff des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke, Gemarkung Wenighösbach, Gemarkungsnummer 090349: 2465, 2465/1, 3436, 3459/2, 3460, 3559 bis 3563, 3563/1, 3606 bis 3617 sowie jeweils teilweise 2461, 2472, 3536, 3558, 3558/1, 3618, 3619, 3626 und 4933/1.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Feldweg, landwirtschaftliche Flächen, Wiesen
- Westen: landwirtschaftliche Flächen, Wiesen
- Osten: Biotop (Nr. 213), angrenzend landwirtschaftliche Flächen und Wiesen
- Süden: Wohnbebauung Friedhof- und Sternbergstraße

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 2,96 ha. Hiervon entfallen rd. 1,81 ha auf das Allgemeine Wohngebiet.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Raumordnung und Regionalplan

Die Marktgemeinde Hösbach liegt im äußersten Nordwesten des Freistaates Bayern. Im **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** ist die Marktgemeinde Hösbach zusammen mit der benachbarten Marktgemeinde Goldbach als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen. Hösbach gehört zum Regierungsbezirk Unterfranken, zum Landkreis Aschaffenburg und befindet sich im Osten des Verdichtungsraumes Aschaffenburg. Hösbach liegt fünf Kilometer von Aschaffenburg, etwa 70 Kilometer von Würzburg und rund 50 Kilometer von Frankfurt am Main entfernt.

Hösbach gliedert sich mit gegenwärtig insgesamt 13.494 Einwohnern (31.12.2023) in Hösbach-Ort mit Hösbach-Bahnhof und weiteren vier Ortsteilen (Feldkahl, Rottenberg, Wenighösbach, Winzenhohl). Die siedlungsräumliche Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass die Gemeinden Hösbach und Goldbach siedlungsstrukturell eng miteinander verbunden sind, sodass im Bereich der öffentlichen und privaten Infrastruktur Ergänzungsfunktionen vorliegen, die aufgrund der engen Nachbarschaft auch in den Einzelhandelsfunktionen wirksam werden.

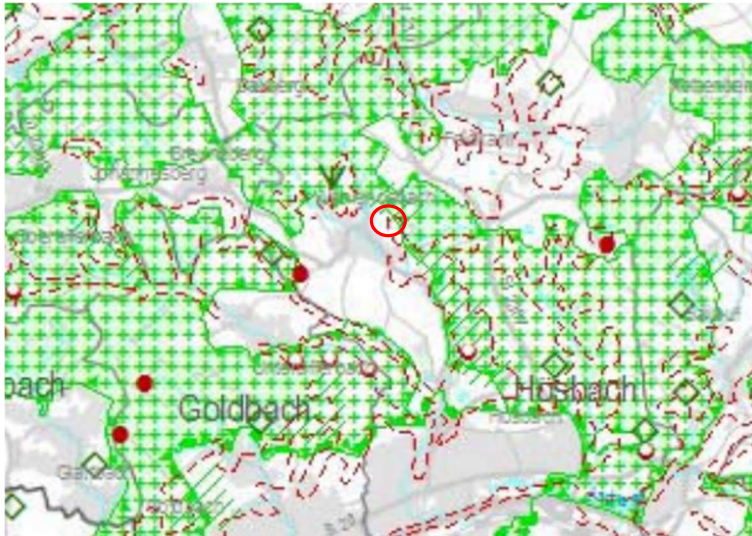
Die überregionale **Verkehrsanbindung** an die Bundesautobahn BAB 3 und die B 26 bietet einen entscheidenden Standortfaktor sowie bedeutende Erschließungs- und Lagevorteile. Weiterhin bestehen enge wirtschaftliche Verflechtungen mit der Nachbarstadt Aschaffenburg im Bereich des Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebotes.

Der **Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)** konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP) für die Region Bayerischer Untermain (1) und besteht aus einem Text- und einem Kartenteil. Es handelt sich hier um die 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 05.03.2024, in Kraft getreten am 22.03.2024. Die Fassung gibt den aktuell verbindlichen Stand des Regionalplans wieder. Darin sind alle 17 Änderungen des Regionalplans, der ursprünglich am 01.06.1985 in Kraft getreten ist, zusammengeführt. Das Gebiet der Region Bayerischer Untermain umfasst die Stadt Aschaffenburg und die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Sternberg“ Wenighösbach zwischen Dorfgemeinschaftshaus, Sternbergstraße und Friedhofstraße grenzt in der Karte 3 des Regionalplans „Landschaft und Erholung“ im Osten an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet und einen Bereich, der die wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteile enthält, an.

Abb. 3: Auszug aus der Karte 3 des Regionalplans, genordet, ohne Maßstab



○ Lage des Plangebietes

Quelle: [www.regierung.unterfranken.bayern.de](http://www.regierung.unterfranken.bayern.de), 29.05.2024

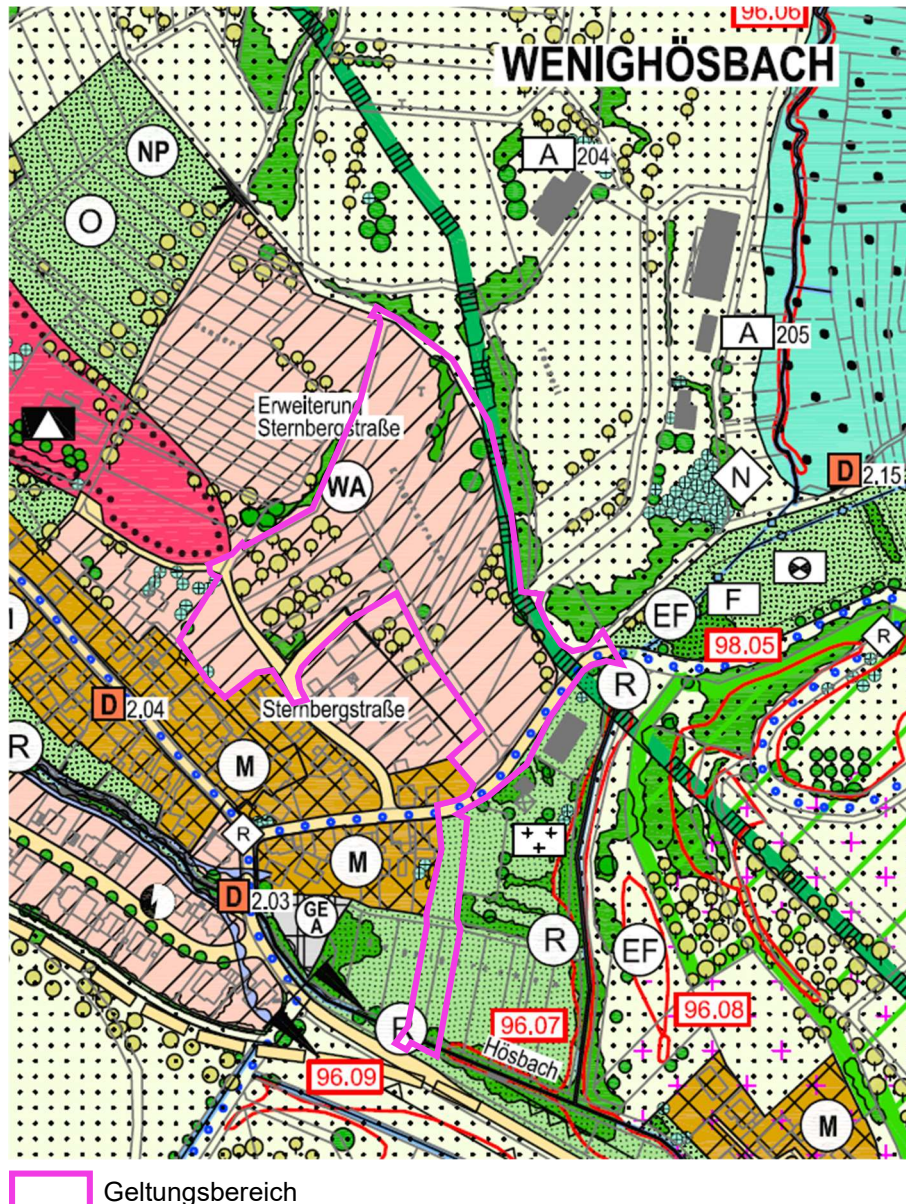
Ein geringfügiger Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des Naturschutzgebietes „Spessart“. Hier wird ein bereits vorhandener Weg als Zufahrt zum Wohngebiet ausgebaut. Der Weg liegt direkt an der Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der Lage direkt an der Schutzgebietsgrenze und des bereits vorhandenen Weges wird eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung seitens der **Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Aschaffenburg** gemäß deren Stellungnahme vom 22.08.2024 als nicht erforderlich erachtet.

Sonstige zu schützende Landschaftsteile oder andere Schutzgebiete werden nicht tangiert. Die Planung kann insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

### 1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hösbach stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dar. In Teilflächen werden Obstbaumwiesen und Gehölze dargestellt.

Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Hösbach (2010), genordet, ohne Maßstab



### 1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Die Fläche ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

### 1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

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. 55 m entfernt östlich 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 könnten.

Landschaftsschutzgebiet: Der Eingriffsbereich überschneidet sich geringfügig mit dem Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone)“, das gleichzeitig als FFH-Gebiet ausgewiesen ist, am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Aufgrund der Lage direkt an der Schutzgebietsgrenze und des bereits vorhandenen Weges wird eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung seitens der Unteren Naturschutzbehörde als nicht erforderlich erachtet (vgl. Kap. 1.3.1).

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 zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands.

## 1.4 Sonstige im Planungsprozess zu berücksichtigenden Belange

### Ökologische und ökonomische Leitlinien zur Baugebietsentwicklung

Der Markt Hösbach strebt neben einer konsequenten Innenverdichtung (12-Punkte-Maßnahmenkatalog (vgl. Kapitel 1.6)) die Entwicklung von vier Neubaugebieten in Hösbach und seinen Ortsteilen an. Bereits im Zuge des „Hösbacher Baulandmodells“ vom 16.11.2017 wurden u. a. soziale, ökonomische und ökologische Ziele für die künftige gemeindliche Bauleitplanung benannt.

Mit Beschlussfassung vom 24.11.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Erweiterung Sternberg“ beschlossen. Das Baugebiet soll mit besonderem Augenmerk auf Nachhaltigkeit, Bodenschonung und gleichwertige Befriedung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung eine verstärkte ökologische Ausrichtung erhalten.

Hierfür wurden fraktionsübergreifend und unter Moderation der Verwaltung des Marktes Hösbach Leitplanken verfasst, die bei den Planungen frühzeitige Berücksichtigung finden sollen.

Die ökologischen Leitlinien i. d. F. 04.06.2020 mit den Ergänzungen vom 11.08.2020 wurden am 11.08.2020 durch den Marktgemeinderat gebilligt.

Neben den Zielsetzungen die **Transparenz und Öffentlichkeitsarbeit** während des Planungsprozesses zu pflegen und den Informationsaustausch zwischen den unterschiedlichen Beteiligten zu fördern wurden auch **sozial-ökonomische Anforderungen** formuliert, wie z. B., dass etwa gleich viele Wohnungen wie Einfamilien- und Doppelhaushälften geschaffen werden sollen und unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen in dem Baugebiet Raum finden sollen.

Im Zentrum der Leitplanken stehen **ökologischen Standards** wie z. B. eine Reduktion des Individualverkehrs zu Gunsten einer erhöhten Wohnqualität. Diese soll z. B. durch verkehrsberuhigte Bereiche, ein Rad- und Fußwegesystem, wenige öffentliche Stellplätze innerhalb des Baugebiets und die Errichtung eines Zentralparkplatzes sowie von Car- und Bikesharingflächen erreicht werden. Die Anbindung an den ÖPNV soll bestmöglich hergestellt werden und Fahrradabstellmöglichkeiten sollen im Bereich der Haltestellen entstehen.

Zudem sollen der Naturgenuss durch die Ausweisung von Grünflächen (einschl. Kinderspielplatz), die Begrünung von Straßenräumen sowie die Anbindung der Fußwege in Richtung freie Landschaft unterstützt sowie die Flächenversiegelung reduziert werden.

Zur Unterstützung des Themenkomplexes **Energieversorgung** sollen die Voraussetzung dafür geschaffen werden, Sonnenenergie möglichst optimal nutzen zu können; zudem soll möglichst energiesparend gebaut werden.

Die **Wasserversorgung** soll optimal abgeleitet und nachhaltig eingesetzt werden, um möglichst viel Wasser zu sparen.

Zur Gestaltung der **privaten Grünflächen** wird bestimmt, dass die Gartengestaltung bodenschonend und naturnah erfolgen soll (z. B. durch Bepflanzung nur mit heimischen Bäumen und Sträuchern, prozentualer Mindestanteil an privaten Grünflächen im Vorgartenbereich, Verwendung von Rasengittersteinen für geebnete Bereiche der privaten Grünflächen).

Die **Straßenbeleuchtung** sowie die Beleuchtung insgesamt sollen mit geringstmöglicher Blendwirkung z. B. durch Verwendung von LED-Leuchten mit natürlich wirkender Ausleuchtung (warmweiß) erfolgen.

Die Konzeption für das Baugebiet „Erweiterung Sternberg“ berücksichtigt die vorgenannten Leitplanken wie folgt:

Es werden im Bebauungsplan rd. fünf Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und rd. 34 Grundstücke für eine Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie ein Bereich, auf dem eine Hausgruppe (Reihenhäuser) zulässig ist (bis max. 4 Hauseinheiten), ausgewiesen.

Die jeweiligen Grundstücksgrößen sind der anspruchsvollen und hängigen Topografie geschuldet, beim Zuschnitt bzw. der Größe wurden die Eigentümerwünsche berücksichtigt. Ein zentraler **Ort** mit Aufenthaltsqualität soll im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes geschaffen werden.

Im Bereich des Plangebiets sollen die Verkehrsflächen verkehrsberuhigt im Mischprofil ausgebaut werden. Öffentliche Stellplätze werden an zentraler Stelle, die eine fußläufige Anbindung an den östlichen Feldweg bietet, im Plangebiet festgesetzt. Bike- und Carsharing-Flächen könnten ebenfalls dort bereitgestellt werden. Die Fuß- und Radwegeverbindungen werden im Zuge des Planungsprozesses optimiert. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Gasthaus Ochsen“ befindet sich an der Dorfstraße und ist fußläufig in rund 350 m Entfernung erreichbar.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup> eingeholt, die die Anbindung des Plangebiets an die bestehende Verkehrsinfrastruktur beleuchtet.

Das Plangebiet soll insgesamt möglichst naturnah gestaltet werden, so enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wegen und Stellplätzen, zur vollständigen Begrünung der Grundstücksfreiflächen gem. der Freiflächen- und Gestaltungssatzung des Marktes Hösbach, die Vorgabe zur Begrünung von Flachdächern von Hauptgebäuden sowie von Garagen, eine flächensparende Bebauung durch angepasste städtebauliche Kennziffern und eine Auswahl der zu verwendenden heimischen Begrünung. Zudem werden Steingärten und die Verwendung von Geovlies ausgeschlossen.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie wird durch die überwiegende Ost-West-Ausrichtung der Dachflächen unterstützt, und es besteht ausdrücklich die Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern aufzuständern (wobei in Abwägung mit dem Ortsbild die Höhe der Anlagen und der Abstand zur Außenwand im Bebauungsplan festgesetzt werden). Auch die Farbtemperatur und Abstrahlung von Lampen werden sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich im Bebauungsplan geregelt.

Im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan durchgeführten Erschließungsplanung, die sowohl die Ver- und Entsorgung als auch die verkehrliche Erschließung umfasst, wird u. a. ein Trennsystem, in Verbindung mit einem Regenrückhaltebecken mit Versickerungsgraben und Einleitung in den Hösbach zur Niederschlagswasserableitung vorgesehen. Die Konzeption hat Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden.

---

<sup>1</sup> Bebauungsplan „Erweiterung Sternberg“ – verkehrliche Bewertung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, Mai 2024

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Baugebietsentwicklung „Erweiterung Sternberg“ den formulierten Leitplanken weitestgehend Rechnung trägt.

## 1.5 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

### 1.5.1 Topografie

Das Gelände steigt von Südosten (Friedhofstraße) nach Nordwesten von um 180 m ü NHN auf rd. 203 m ü NHN an. Eine Vermessung liegt vor und hat Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden.

### 1.5.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Im Plangebiet befinden sich Wiesen und landwirtschaftlich genutzte Flächen, einzelne Privat- und Kleingärten sowie Streuobstbestand. Es bestehen einzelne kleinere bauliche Anlagen.

Fotos:



Blick Richtung Süden zur Friedhofstraße



Blick Richtung Südwesten über Plangebiet

Quelle: eigene Fotos, Oktober 2023

### 1.5.3 Verkehrliche Einbindung

Hösbach ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Aschaffenburg und liegt im Vorspessart, fünf Kilometer von Aschaffenburg, etwa 70 Kilometer von Würzburg und rund 50 Kilometer von Frankfurt am Main entfernt. Hösbach ist durch den Anschluss an die Bundesautobahn 3 und die B 26 verkehrlich gut angebunden.

Wenighösbach ist durch die Linie 21 der „Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain“ nach Aschaffenburg-Hauptbahnhof angebunden. Die beiden Bushaltestellen in der Dorfstraße „Gasthaus Ochsen“ und „Kirchplatz“ (je ca. 350 Meter vom Baugebiet entfernt) sind fußläufig sehr gut vom Baugebiet aus zu erreichen.

### 1.5.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Streubesitz, die Flächenneuordnung erfolgt über ein gesetzliches Umlegungsverfahren.

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der

Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

*Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der stetige Anstieg der Wohnbevölkerung sowie der Anzahl der Haushalte wird einen weiterhin wachsenden Bedarf an Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten nach sich ziehen.

Fehlende bzw. nicht verfügbare Baugrundstücke werden gemeinhin als „Flaschenhals“ des Wohnungsmarktes bezeichnet. Stärker noch als die Baukostensteigerungen bestimmt die Verknappung an Bauland die Preisbildung auf den Immobilienmärkten.

### **Innenentwicklung Markt Hösbach<sup>2</sup>**

Durch den Marktgemeinderat Hösbach wurden bereits im Jahr 2017 frühzeitig Vorüberlegungen zu möglichen künftigen Baugebietsentwicklungen getroffen. In den Sitzungen am 27.04.2017 und 16.11.2017 wurde der Grundsatz „Innenverdichtung vor Außenbereichsbebauung“ formuliert.

Darauf aufbauend wurde am 17.10.2019 der Grundsatzbeschluss zum Strategiepapier zur Innenverdichtung gefasst.

In diesem Strategiepapier sind Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung benannt, um die Bauflächen im Bestand zu aktivieren. Das Papier ist als 12-Punkte-Maßnahmenkatalog in drei Stufen aufgebaut (Stufe 1: Nr. 1 - 3: Selbstverpflichtung zur Aktivierung von Innenflächenpotentialen, Stufe 2: Nr. 4 - 8: Konkrete Eigentümer-Ansprache, Stufe 3: Nr. 9 - 12: Gesetzliche Maßnahmen zur Innenverdichtung). Vorab wurden die Inhalte mit dem Landratsamt Aschaffenburg (Kreisbaumeisterin Frau Freytag, Regierungsdirektorin Frau Schmitt) sowie dem Bayerischen Gemeindetag besprochen.

Das Landratsamt Aschaffenburg hat am 10.10.2019 schriftlich mitgeteilt: „Grundsätzlich ist eine Strategie zur Aktivierung von bislang ungenutzten Baugrundstücken in der Kommune sehr zu begrüßen. Die von Ihnen angeführten Punkte bieten dazu gute Möglichkeiten, um dem steigenden Bedarf an Wohnungen Rechnung zu tragen und auch die Innenentwicklung zu steuern.“

Der Bayerische Gemeindetag hat im Schreiben vom 04.10.2019 sogar mitgeteilt, „dass man den Beschluss zur stufenweisen Aktivierung für vorbildlich halte.“

Seit 2020 hat die Verwaltung des Marktes Hösbach die Umsetzung der Maßnahmen forciert, sodass bislang zu neun der zwölf Punkte Veranlassungen getroffen wurden. Der Marktgemeinderat wurde in öffentlichen Sitzungen über die neuesten Ergebnisse regelmäßig informiert.

---

<sup>2</sup> Quelle: Bauamt Markt Hösbach

Sachstand Dezember 2025

<p>Stufe 1</p>	<p><b>1. Verkauf gemeindeeigener Baugrundstücke</b>                  Die gemeindlichen Grundstücke im Baugebiet "Wingertsberg" wurden in den Jahren 2024 und 2025 verkauft. Die im Rahmen des Neubaugebiets "Ziegeläcker" entstehenden Grundstücke sind in Privatbesitz, welche im Jahr 2026 zur Deckung des Wohnbedarfs nach den gemeindlichen Vergabekriterien vermarktet werden.</p> <p><b>2. Akquise von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau</b>                  Der Markt Hösbach sucht nach wie vor Potentialflächen im Bestand. Darüber hinaus soll auch die Möglichkeiten zur Errichtung von einem Gebäude für den geförderten Wohnungsbau im Neubaugebiet „Ziegeläcker“ betrachtet.</p> <p><b>3. Überarbeitung der Festsetzungen nicht mehr zeitgemäßer Bebauungspläne hinsichtlich der Wohnnutzung</b>                  Erste Auswahl von vier Bebauungsplänen, die Potenzial für eine Änderung bzw. Aufhebung aufweisen. Verwaltungintern wurde eine Priorisierung vorgenommen. Die jeweiligen Nachverdichtungspotenziale wurden zur fachlichen Prüfung an ein Planungsbüro übermittelt.</p> <p>Aufgrund des Neuerlasses des Bauturbos im Oktober 2025 können Bauherren nun eine nachverdichtete Bebauung beantragen. Hierfür sollen durch den Marktgemeinderat entsprechende Leitlinien aufgestellt werden. Die weitere Prüfung zur Überarbeitung bzw. Aufhebung von Bebauungsplänen wird daher zunächst abgewartet.</p>
<p>Stufe 2</p>	<p><b>4. Kommunales Flächenmanagement (Baulückenkataster)</b>                  Die Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und im Ortsbereich wurden identifiziert. Es wurde eine Flächenmanagement-Datenbank aufgebaut.</p> <p>Des Weiteren wurden potenzielle Baulücken mit Innenentwicklungspotenzial genauer betrachtet (bebauter Bereich mit und ohne Bebauungsplan). Hierbei wurden mit Unterstützung einer externen Firma Grundstücke benannt, die Bauflächen bieten könnten. Es wurde in Kategorien unterschieden (Kategorie I – Gemeindliche Grundstücke; Kategorie II – ein bis wenige, private Eigentümer).</p> <p>In der Vergangenheit wurde aus dem Flächenpool bereits die Teilfläche an der Breslauer Straße hinsichtlich der Bebaubarkeit mit bis zu fünf tiny houses geprüft. Aufgrund von Lärmschutz- und Erschließungsproblemen wurde von dieser Fläche wieder Abstand genommen.</p> <p>Aufgrund der derzeit laufenden Bauleitplanverfahren für Flächen, die nach dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, wird die Verwaltung die benannten Flächen der Kategorie I und II bei weiterem Wohnbauflächenbedarf weitergehend betrachten, bewerten und zur Beschlussfassung im Marktgemeinderat vorlegen.</p> <p><b>5. Leerstandserfassung bei Bestandsimmobilien</b>                  Die leerstehenden Gebäude wurden erfasst. Es wurde im Juni 2022 sowie im Herbst 2022 eine Befragung von Eigentümern leerstehender Gebäude, möglichen Leerständen und unbebauter Gewerbegrundstücke durchgeführt. Im Ergebnis stellt die Verwaltung hierzu fest, dass die Bereitschaft zur Veräußerung von Grundstücken mit leerstehenden Gebäuden, perspektivisch möglichen Leerständen sowie unbebauten Gewerbegrundstücken derzeit nicht gegeben ist. Somit kann die große Anzahl an Bauinteressenten nicht durch private Baugrundstücke bedient werden. Im Jahr 2026 ist hierzu eine erneute Befragung vorgesehen.</p> <p><b>6. Einrichtung bzw. Verlinkung einer kommunalen Immobilienplattform auf der gemeindlichen Homepage</b>                  Die Plattform <a href="http://www.hoesbach.kip.net">www.hoesbach.kip.net</a> war ab März 2020 verfügbar, wurde jedoch aufgrund zu geringer Resonanz zum 28.02.2023 eingestellt. Zur Vermarktung von gemeindeeigenen Bauplätzen und Gewerbeflächen wurde im Jahr 2023 das Bauplatzvermarktungsportal <a href="http://baupilot.com">baupilot.com</a> eingerichtet und auf unserer Homepage verlinkt.</p>

	<p><b>7. Eigentümerbefragung zu den unbebauten Grundstücken im Innenbereich und in Bebauungsplangebietem durchgeführt</b>                  Hierzu fand 2021 eine Eigentümerbefragung statt. Es hat sich herausgestellt, dass über die Hälfte der Grundstückseigentümer die Grundstücke als Kapitalanlage oder zur Bodenbevorratung („Enkel-Grundstück“) vorsieht. Eine erneute Eigentümerbefragung ist für 2026 vorgesehen.</p> <p><b>8. Förderprogramm für sanierungswillige Eigentümer leerstehender oder untergenutzter Wohngebäude</b>                  Das kommunale Förderprogramm für sanierungswillige Eigentümer wurde in der AG Einzelhandel zu „Jung kauft alt“ weiterentwickelt und vom MGR grundsätzlich befürwortet. Im Jahr 2025 wurde der Erlass einer kommunalen Förderrichtlinie „Jung kauft Alt“ im Marktgemeinderat behandelt. Aufgrund der finanziell angespannten Haushaltssituation sowie des inzwischen vom Bund aufgelegten Förderprogramms „Jung kauft Alt“ sieht der Marktgemeinderat derzeit keinen Spielraum für ein neues Förderprogramm. Das Vorhaben wurde daher bis zur Verbesserung der Haushaltssituation zurückgestellt.</p>
<p>Stufe 3</p>	<p><b>9. Verfahren zum Erlass von Baugeboten in B`Planbereichen</b>                  Der Erlass von Baugeboten in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde für das Gewerbegebiet „Frohnrad Nord“ auf der Ebene eines Anhörungsverfahrens durchgeführt. Zwischenzeitlich liegen hier für alle Grundstücke Baugenehmigungen vor; ein Großteil der Baulücken ist zwischenzeitlich in diesem Bereich auch bebaut.</p> <p>Die gemeindlichen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Wingertsberg“ wurden mit Baugebot veräußert. Gleichermaßen werden die Grundstücke der Neubaugebiete „Ziegelacker“ und „Erweiterung Sternberg“ mit einem Baugebot vermarktet.</p> <p><b>10. Alternativ Erlass Vorkaufsrechtsatzung im B`Plan-Geltungsbereich</b></p> <p><b>11. Im unbeplanten Innenbereich für Potentialflächen Festlegung einer Sanierungsmaßnahme oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme</b></p> <p><b>12. B`Plan- bzw. F`Planänderungsverfahren mit der Herausnahme („Umwidmung“) von (Teil-) Flächen von Bauflächen in Grünflächen</b></p>

Neben der fachlichen Bewertung und kritischen Würdigung der ermittelten Flächenpotenziale spielt die Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer von Innenentwicklungsflächen eine maßgebliche Rolle. Da der festgestellte und benannte Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere das kurzfristig realisierbare Angebot deutlich überschreitet, ist die Bereitstellung insbesondere in der Nähe von überörtlichen Verkehrswegen schlicht erforderlich sowie regionalplanerisch erwünscht.

Innerhalb der vorhandenen und umgebenden Bebauung sind nahezu keine Baulücken vorhanden, die sich im Eigentum des Marktes Hösbach befinden.

Um Privateigentümer zum Verkauf zu mobilisieren, wurde der o. g. Stufenplan aufgestellt. Um Planungssicherheit für die anstehenden Baugebietsentwicklungen zu erhalten, hat die Verwaltung des Marktes Hösbach bereits Anfang 2021 eine Bedarfsabfrage zu den Baugebietsentwicklungen durchgeführt und dabei die Wünsche der Bürger und Bürgerinnen abgefragt. Zum damaligen Stand (31.01.2022) haben ca. 400 Personen ihr Bauplatzinteresse mitgeteilt.

Im Frühjahr 2023 hat sich der Markt Hösbach für die Einführung einer digitalen Bauplatzvergabe über das Portal [baupilot.com](https://www.baupilot.com) entschieden. Hier haben sich innerhalb eines Jahres insgesamt ca. 200 Interessenten gemeldet bzw. eingetragen (Stand: 24.11.2023). Der hohe Bedarf hat sich im Vergleich zum Jahr 2021 zwar verringert, besteht aber nach wie vor: Nach einer aktuellen Umfrage im 2. Quartal 2025 in Gesamt-Hösbach haben rund 240 Personen Interesse an einem Bauplatz bekundet.

## 1.7 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren des Baugesetzbuchs (BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planung wurde eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Bebauungsplan-Vorentwurfs nebst Begründung im Internet in der Zeit vom 22.07.2024 bis einschließlich 30.08.2024. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ein wichtiger Grund für die Verlängerung der Veröffentlichungsfrist lag nicht vor.

## 2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Ausgangspunkt für die Städtebauliche Konzeption war zunächst die Betrachtung des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Gesamtareals „Erweiterung Sternberg“. Es wurden verschiedene Varianten betrachtet, schließlich wurde die Fassung vom Dezember 2020 als Entwicklungsstudie vom Marktgemeinderat beschlossen:

Abb. 5: Städtebauliche Konzeptskizze, PlanES Gießen, 12/2020, genordet, ohne Maßstab



Unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer ersten tierökologischen Untersuchung im August 2020, bei der u. a. Zauneidechsen, Mopsfledermäuse und weitere geschützte Vogelarten insbesondere in den bestehenden Grünstrukturen festgestellt wurden, wurde als grundsätzliche Planungsziel festgelegt, bei der weiteren Planung die linearen Grünstrukturen und die Streuobstwiese zu erhalten. Ein Vorschlag war, das Areal in zwei Abschnitte zu teilen (Abschnitt 1 südöstlich, Abschnitt 2 nordwestlicher Bereich), die verkehrliche Erschließung sollte dabei für Abschnitt 1 über die Friedhofstraße und Sternbergstraße erfolgen. Für Abschnitt 2 war angedacht, eine Ausfahrt Richtung Norden über die Kahlgrundstraße vorzusehen. Die fußläufige Anbindung des Plangebietes vom Dorfgemeinschaftshaus ist bereits vorhanden und kann genutzt werden, die beiden Bushaltestellen in der Dorfstraße sind ebenfalls fußläufig gut erreichbar. Eine Spielplatzfläche und ein zentraler Parkplatz sollten ebenfalls Eingang in das Konzept finden.

Im Frühjahr 2021 wurde basierend auf den o. g. Planungszielen und Ergebnissen weiterer Konzeptstudien die Reduzierung des Baukonzeptes auf den südöstlichen Bereich mit rund 35 Bauplätzen beschlossen. Hintergrund war u. a. die geringe Größe des Ortes Wenighösbach selbst, der sich zukunftsorientiert in angemessenem Umfang weiterentwickeln soll.

Der Kanalbestand in der Dorfstraße konnte nach einer ersten überschlägigen Ermittlung als grundsätzlich ausreichend dimensioniert zur Aufnahme des neuen Gebietes ermittelt werden, Rückhaltmaßnahmen wie

Dachbegrünungen und Rückhaltezysternen sollten vorgesehen werden. Konkrete Berechnungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt, die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf. Die gewünschte Radwegführung wurde am Gebiet entlang vorgesehen, innerhalb des Gebietes werden Mischverkehrsflächen, die den PKW- und Radverkehr sowie die Fußgänger gleichermaßen aufnehmen, umgesetzt. So können Versiegelungen für Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß reduziert werden. Ein weiterer Aspekt zum schonenden Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen in Wenighösbach ist, dass z. B. auch die Grundstücksgrößen für Einfamilienhausbebauungen weitestgehend klein gehalten werden sollten.

Hierauf aufbauend wurden die Erschließung und mögliche Varianten, die Topographie, die Größe des Gebietes und die Zahl der Wohneinheiten nochmals näher geprüft und schließlich durch die Verwaltung gemeinsam mit dem Planungsbüro PlanES, 35392 Gießen, ein städtebaulicher Gestaltungsplan konzipiert, der Grundlage für den hier vorliegenden Bebauungsplan ist. Es konnten dabei auch die Wünsche der jeweiligen Grundstückseigentümer weitestgehend berücksichtigt werden.

Abb. 6: Städtebaulicher Gestaltungsplan (September 2022), genordet, ohne Maßstab



Quelle: PlanES Gießen

Das **Nutzungskonzept** sieht zum Großteil freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und drei Doppelhäuser vor, eine Hausgruppe mit vier Reiheneinheiten und bis zu fünf Mehrfamilienhäuser ergänzen die Wohnungsmischung im Gebiet.

Das **Erschließungskonzept** setzt auf eine flächensparende Erschließung und orientiert sich an der bewegten Geländetopografie, es sind Anschlüsse bzw. Verlängerungen der bestehenden Straßen Friedhofstraße und Sternbergstraße vorgesehen. Diese werden als Ringschluss mit einem Erschließungsstich im Norden, der in eine Wendeanlage mündet, sowie einem Anschluss im Westen an den Weg zum Dorfgemeinschaftshaus vorgesehen. Fuß- und Radwegeanbindungen an die umliegenden vorhandenen Feld- und Wirtschaftswege verknüpfen das Plangebiet mit der Landschaft und der weiteren Ortslage. Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage der jeweils gültigen Stellplatzsatzung von Markt Hösbach.

Das **Umweltkonzept** hat in Form von tierökologischen Untersuchungen, der Bewertung der anzutreffenden Strukturen und der entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Eingang in das Konzept gefunden. Das Konzept greift die Herausforderungen der Energiewende auf und bietet grundsätzlich die Möglichkeit einer „sektorenübergreifenden Vernetzung“ der Gebäude- und Mobilitätsinfrastruktur. Mögliche Arten der Energieversorgung, wie Nahwärmenetz, Wärmepumpen, Solarthermie etc. wurden im Planungsverlauf näher untersucht. Das Konzept eines „Mitteltemperatur-Nahwärmenetzes“ ist als innovative Wärmeerzeugung grundsätzlich wünschenswert. Leider haben nur vergleichsweise wenige Eigentümer Interesse an einem Anschluss ans Nahwärmenetz gezeigt. Wie die Vorstudie des Elektrizitätswerks Goldbach-Hösbach GmbH & Co. KG (EWG) ergeben hat, geht das Nahwärmenetz mit höheren Kosten im Vergleich zu anderen regenerativen Energiequellen einher, die vom Grundstückseigentümer zu tragen sind. Weiterhin bedarf es als nächstem Schritt einer Machbarkeitsstudie, die einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen würde. Der Marktgemeinderat hat daher in der Sitzung am 29.01.2026 beschlossen, aufgrund der o. g. Ergebnisse und dass das Bebauungsplanverfahren und die weitergehenden Planungen zur Erschließung bis zum Abschluss der Machbarkeitsstudie ruhend gestellt werden müssten, von der Weiterverfolgung der Planungen zum Mitteltemperaturnetz abzusehen.

Die **städtebaulichen Kenndaten** wurden ermittelt. Dargestellt sind 35 Grundstücke für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften und ein Grundstück, auf dem eine Hausgruppe (max. vier Hauseinheiten) errichtet werden kann. Abgerundet wird das Angebot durch fünf Parzellen, auf denen Geschosswohnungsbauten möglich sind, im Süden und Osten des Plangebiets an der Friedhofstraße. Hier sind jeweils vier bis fünf Wohneinheiten (à rd. 100-120 m<sup>2</sup> Wohnfläche) möglich. Im Ergebnis entstehen durch dieses Baugebiet überschlägig rd. 78 neue Wohneinheiten (unter der Voraussetzung eines Ansatzes von rd. 50 % an Einzel- und Doppelhäusern mit je nur einer Wohneinheit).

### 3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein Wohngebiet i. S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Zulässig sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben)<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Unterscheidung von *Gebäuden* und *Räumen* für freie Berufe: Kennzeichnend für ein *Gebäude* im Sinne der Baunutzungsverordnung ist, dass es selbstständig benutzbar ist. Dies kann auch auf einen Anbau zutreffen, wenn dieser über einen eigenen Zugang verfügt und baulich sowie funktional selbstständig nutzbar ist. *Räume* im Sinne des § 13 BauNVO sind Teile eines überwiegend anders genutzten Gebäudes; dabei muss es sich nicht zwingend um ein Wohngebäude handeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (\*) handelt es sich solange um Räume im Sinne des § 13 BauNVO, wie die Anzahl der freiberuflich genutzten Einheiten und auch deren Geschossfläche insgesamt weniger als die Hälfte der Gesamtheit des Gebäudes betragen. Bei Hochhäusern und Wohnblocks muss ihr Anteil wesentlich geringer sein. Jedenfalls muss der spezifische Gebietscharakter auch für einzelne Gebäude gewahrt bleiben. Wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, können in größeren Gebäuden auch ganze Wohnungen als Räume im Sinne der BauNVO gewertet werden.

(\*Vgl. BVerwG, Urt. v. 18.05.2001 – C 8.00 -, juris Rn. 15 ff. OVG Lüneburg, Beschl. v. 17.08.2007 –1 LA 37/07 -, juris Rn. 4 ff. OVG Magdeburg, Beschl. v. 10.10.2018 – 2 M 53/18 -, juris Rn. 46 ff.)

**Der Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen fest, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nachfolgend aufgezählten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind:**

Ausgeschlossen werden aus städtebaulichen Gründen:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

- Gartenbaubetriebe erfordern i. d. R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.
- Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt sowie Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes getroffen.

#### **3.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

#### **3.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) die Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 fest. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. In Bayern ist der Begriff des Vollgeschosses seit der BayBO 2008 entfallen. Zum Begriff des Vollgeschosses verweist Art. 83 Abs. 6 BayBO auf Art. 2 Abs. 5 der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von

mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschoss gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die letzte Definition zum Vollgeschoss in Bayern stand in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO in Art. 2 Abs. 5. Bereits bei der Novellierung in 2008 wurde ebenso wie in der gegenwärtig anzuwendenden Fassung von 2021 auf den Begriff der Vollgeschossigkeit verzichtet. Der Bebauungsplan-Entwurf verzichtet insofern ebenfalls auf eine diesbezügliche Festsetzung. Die nachstehend beschriebenen Festsetzungen sind zur Bestimmung der Gebäudehöhe und -form eindeutig.

### 3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Topographie und die Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.

Um die städtebauliche Wirkung in den unterschiedlichen topographischen Situationen des Plangebietes unter Berücksichtigung der geplanten Erschließungsplanung überprüfen zu können, wurden vier Geländeschnitte erstellt. Dabei zeigt sich, dass eine Festsetzung mit Höhenbezug auf das natürliche Gelände vor Eingriff die gewünschte städtebauliche Wirkung am besten realisieren lässt. Damit kann der Wunsch und das Ziel des Marktgemeinderates, die Gebäude harmonisch ins Gelände einzustellen, umgesetzt werden. Die Festsetzungen zur Wand- und Gebäudehöhen sollen für alle WA identisch sein. Zur Nachvollziehbarkeit im Prüfverfahren der Bauanträge wurden die Höhenlinien in die Plankarte aufgenommen sowie die geplanten Kanaldeckelhöhen ebenfalls (siehe Plankarte). Die Bestandsvermessung liegt dementsprechend zugrunde und kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Abb. 7: Übersichtsplan Verlauf Geländeschnitte (Februar 2025), genordet, ohne Maßstab

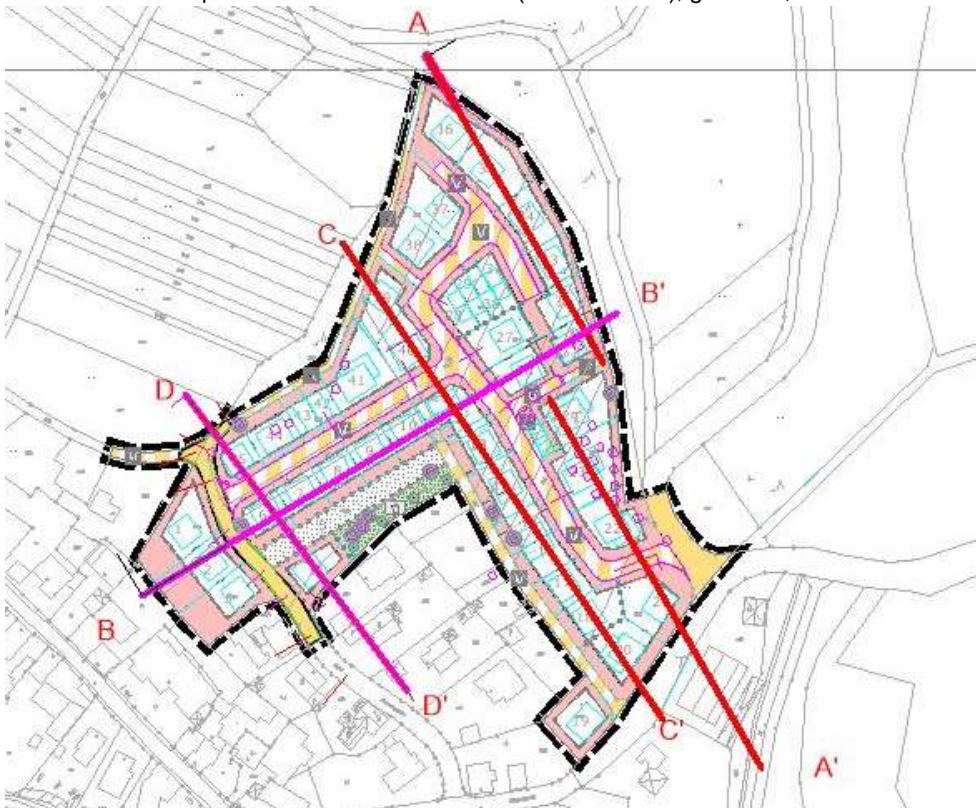


Abb. 8: Geländeschnitt A-A (Blickrichtung Nordosten) (Februar 2025), ohne Maßstab

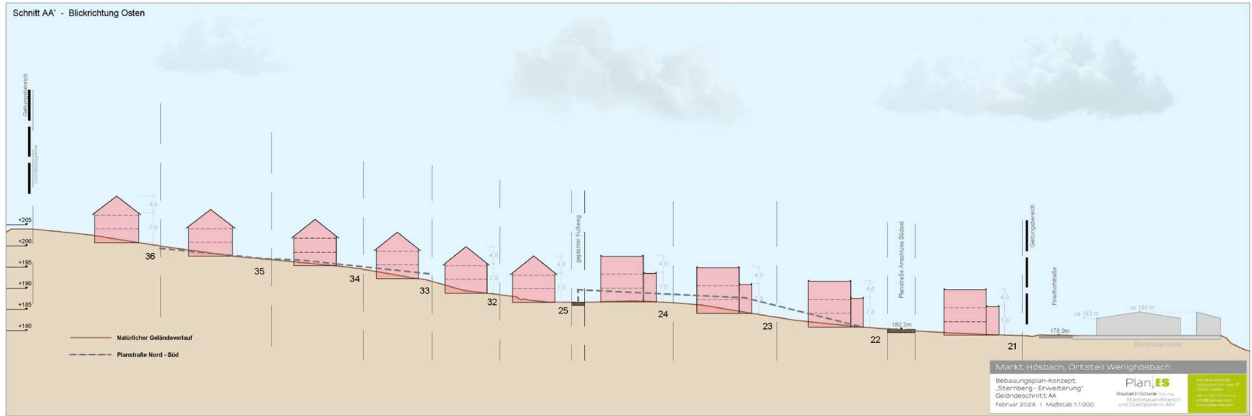


Abb. 9: Geländeschnitt B-B (Blickrichtung Nordwesten) (Januar 2026), ohne Maßstab

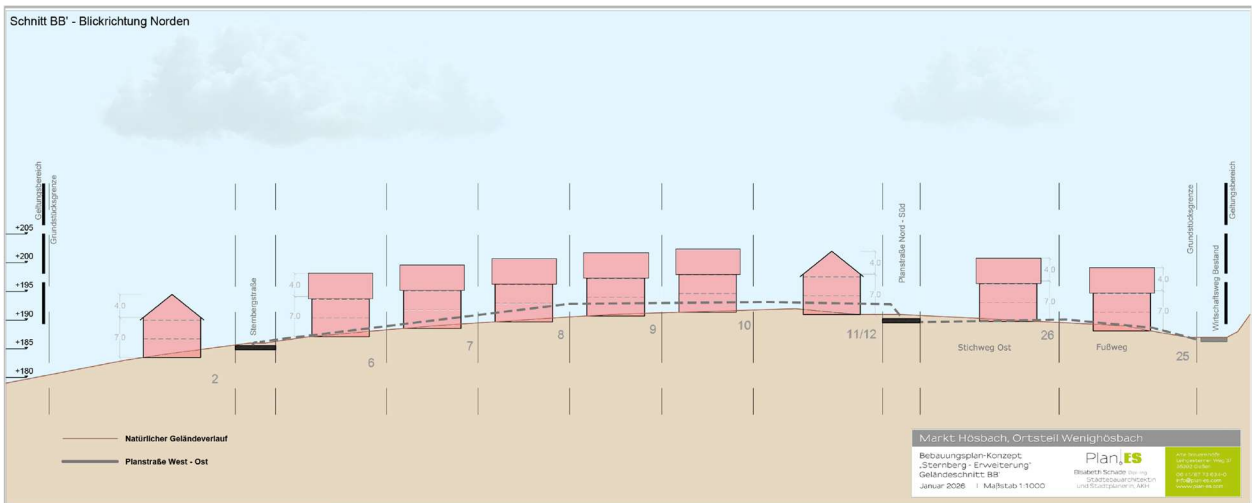


Abb. 10: Geländeschnitt C-C (Blickrichtung Südwesten) (Januar 2026), ohne Maßstab

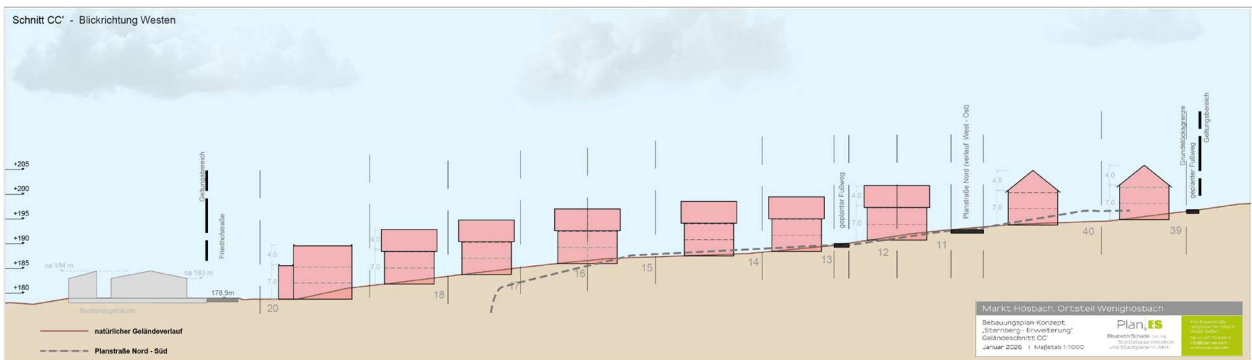
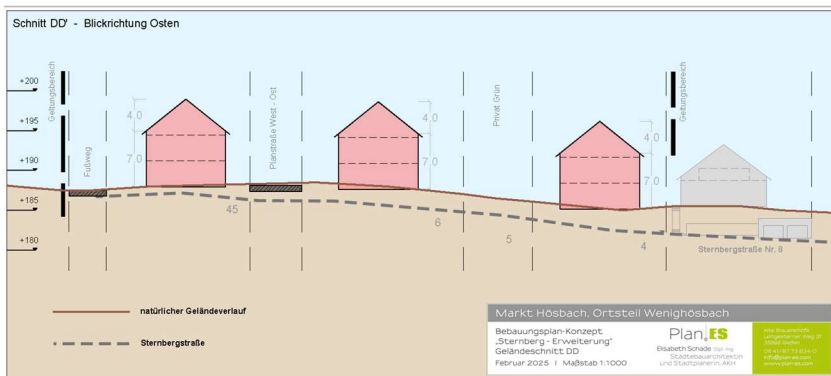


Abb. 11: Geländeschnitt D-D (Blickrichtung Nordosten) (Februar 2025), ohne Maßstab



Quelle: PlanES Gießen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurden demgemäß wie folgt getroffen:

„Die maximale talseitige **Wandhöhe (WH max.)** bei Gebäuden mit geneigtem Dach bzw. maximale talseitige **Oberkante Attika (OK Attika max.)** bei Gebäuden mit Flachdach (mit und ohne Staffelgeschoss, vgl. Skizze) beträgt im WA 1, WA 2 und WA 3 jeweils **7,0 m** über dem natürlichen Gelände.“

„Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (talseitig, vor Eingriff, vgl. Höhenlinien in der Plankarte) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika des Geschosses unter dem Staffelgeschoss (vgl. Skizze oben und B 1.4).“

Um die geplante Höhenstaffelung auch optisch erlebbar werden zu lassen, besteht die Vorgabe, dass Staffelgeschosse an mindestens zwei Fassadenseiten um mindestens 2,0 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen sind.

Die maximale Gebäudehöhe, hier als **Oberkante Gebäude (OK<sub>Geb.</sub> max)** oder auch **Firsthöhe** bezeichnet, ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss.

Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1, WA 2 und WA 3** einheitlich eine maximal zulässige talseitige First- bzw. Gebäudehöhe von jeweils **FH max. = 11,00 m** fest. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

Der untere Bezugspunkt ist auch hier das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (talseitig, vor Eingriff) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Zur Nachvollziehbarkeit und Prüfbarkeit der Höheneinstellung des jeweiligen Gebäudes sind die natürliche Geländeoberfläche vor Eingriff (vgl. Höhenlinien in der Plankarte) mit Höhenangaben in m ü NHN in den Antragsplänen (Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Zur Starkregenvorsorge wird empfohlen, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über dem Gelände so gestaltet werden, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

**Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie** sind zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Die Zulässigkeit von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen stellt sicher, dass auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird – allerdings darf dadurch die extensive Dachbegrünung nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von aufgeständerten Modulen im Zusammenhang mit Solar-Gründächern (Kombination von PV und Dachbegrünung) ist ausdrücklich erwünscht. Durch das Zurücksetzen werden diese aus dem Blickfeld zurückgenommen und sind aus der näheren Umgebung nicht unmittelbar optisch wahrnehmbar.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Bauweisen fest:

Im WA 1 sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig. Für die Teilbaufläche WA 1 wird die **abweichende Bauweise** im Sinne einer offenen Bauweise dahingehend festgesetzt, dass Gebäude im Sinne von Doppelhäusern bei den gemäß Plandarstellung ► ◀ markierten Grundstücken paarweise an der seitlichen Nachbargrenze errichtet werden müssen. Die Gesamtlänge von Einzel- und Doppelhäusern darf 30,0 m nicht überschreiten.

Im für Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau vorgesehenen WA 2 sind Einzelhäuser (E) zulässig. Gebäude in **offener Bauweise** dürfen eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten. Größere Gebäude würden den Maßstab dieses kleinteiligen Baugebiets in anspruchsvoller Hanglage stören und werden somit ausgeschlossen.

Für das WA 3 werden in der **offenen Bauweise** Hausgruppen (H) zugelassen. Die Gesamtlänge von Hausgruppen darf 30,0 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird hingewiesen. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Die in der Plankarte angegebenen jeweiligen Firstrichtungen sind als Hauptfirstrichtungen bei geneigten Dächern bzw. für die Ausrichtung der Hauptbaukörper bindend zu berücksichtigen.

### 3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in dem an die Friedhofstraße angrenzenden Bereich WA 2 Einzelhäuser (E) zulässig sind, um die Errichtung von Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. In dem überwiegenden Teil des Baugebiets (WA 1) sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) sowie im Teilbaugebiet Nr. 3 ausschließlich Hausgruppen (H) zulässig.

### 3.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und haben zur Straßenbegrenzungslinie einen vorderen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Auf die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Hösbach wird verwiesen.

### 3.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und bauliche Dichte

Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen zulässt (WA 1 + 3), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m<sup>2</sup> nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m<sup>2</sup> und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist WA 2, hier sind Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen. Bei der Errichtung von Geschosswohnungsbauten mit mehr als fünf Wohnungen ist ein Spielplatz gemäß der jeweils gültigen Spielplatzsatzung des Marktes Hösbach einzurichten, auszustatten und zu unterhalten.

### 3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“, „Fußweg“, „Rad- und Gehweg“ und „Parkplatz“ festgesetzt, um für Fußgänger und Radfahrer sowie für die Ver- und Entsorgung sowie die Rettung kurze Wege und entsprechende Anbindungen zu schaffen und die hierfür erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern. Der östlich verlaufende Wirtschaftsweg wird ebenfalls als solcher festgesetzt, dort ist u. a. die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant.

### 3.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der aktiven Erholung. Die zentral gelegene öffentliche Grünfläche soll im Bestand erhalten bleiben. Der bestehende Bewuchs ist zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der südlich des Friedhofsparkplatzes gelegenen öffentlichen Grünfläche sind Ausgleichsmaßnahmen in Kombination mit einem Regenrückhaltebecken und einem naturnah gestalteten Versickerungsgraben,

der den Überlauf des RRB in den südlich verlaufenden Hösbach einleitet, geplant. Näheres hierzu in den jeweiligen folgenden Kapiteln.

### 3.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den **Boden- und Wasserhaushalt** einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen neben ihrer eingriffsminimierenden Wirkung auch der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Stadtquartiere werden nicht länger als reine Wohnflächen, sondern vor allem als Lebensraum wahrgenommen. Mit der Identifikation der Bürger mit ihrem Wohngebiet steigt auch die Lebenszufriedenheit. Die Verankerung von Grünflächen im Bebauungsplan sowie eine geregelte Bepflanzung von Vor- und Hausgärten können somit einen entscheidenden Beitrag zum Wohlbefinden der Einwohner leisten.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen. Dabei handelt es sich zum einen um sogenannte **CEF-Maßnahmen**, die dem Eingriff voranzustellen sind: das **Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen** sowie **Ersatzröhren für den Steinkauz**. Weiterhin werden drei **Kompensationsmaßnahmen** festgesetzt. Bei Maßnahme A1 handelt es sich um die **naturnahe Gestaltung des Entwässerungsgrabens** beim Regenrückhaltebecken sowie des umliegenden Grünlandes im Süden des Geltungsbereiches. Die Maßnahme A2 sieht auf einer Fläche von 3.300 m<sup>2</sup> die **Anlage eines strukturreichen Reptilienhabitats** auf dem Flurstück 1892 der Gemarkung Hösbach, gelegen nordöstlich des Plangebietes, vor. Unmittelbar auf dem östlich angrenzenden Flurstücken 1891/1 und 1891 der Gemarkung Hösbach wird als Maßnahme A03 eine **Streuobstwiese** und eine **Strauch-/Baumhecke für Finkenvögel und Grasmücken** mit natürlichen Säumen angelegt.

Zum anderen werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Sinne der gültigen Freiflächen- und Gestaltungssatzung des Marktes Hösbach und zu Dachbegrünungen getroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Für die Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Sträuchern werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Steingärten und die Verwendung von Geovlies sind wegen ihres geringen ökologischen Werts nicht zulässig.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem **Umweltbericht** entnommen werden.

## 4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Artikel 81 Abs. 1 und 5 BayBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppel-

und Reihenhäusern, Stützmauern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen und der Begrünung.

#### **4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe, bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Gebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

##### Dachform und Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Teilbaugebiet der Nr. 2 nur Flachdächer (FD) als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Für die Teilbaugebiete der Nr. 1 und 3 sind nur Satteldächer (SD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 15 – 45° zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sollen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen oder als Flachdach (bis max. 10°) mit Dachbegrünung ausgebildet werden. An der Grundstücksgrenze zusammen treffende Garagen sind in gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

##### Dacheindeckung:

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet zur Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in Rot-, Braun- und Grautönen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Das betrifft alle Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Carports. Ausgenommen von der Vorgabe zur Dachbegrünung sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Dachaufbauten: Dachgauben und Quergiebel, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 2/3 der jeweiligen traufseitigen Gebäudeaußenwand betragen. Quergiebel dürfen max. die Hälfte der jeweiligen traufseitigen Gebäudeaußenwand breit sein.

Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

##### Staffelgeschosse

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Staffelgeschosse an mindestens zwei Fassadenseiten (talseitig und eine Giebelseite) um mindestens 2,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

#### **4.2 Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern**

Es wird festgesetzt, dass Doppelhaushälften und Hausgruppen in Bezug auf Dachform und -neigung identisch zu errichten sind.

### 4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einfriedungen straßenseitig auf eine Höhe von 1,20 m und seitlich bzw. zwischen den Gärten auf 1,50 m Höhe über der Geländeoberkante begrenzt werden. Zur Gewährleistung der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit sind in Sichtdreiecken von Kreuzungen, Einmündungen und Einfahrten 0,80 m nicht zu überschreiten<sup>4</sup>. Zum Sichtschutz der Wohngärten sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune (unbehandelt oder lasiert) zulässig. Die vorgenannten Höhen dürfen nicht überschritten werden. Die jeweils gültige Freiflächen- und Gestaltungssatzung (GestaltS) ist zu beachten.

**Abb. 12: Beispiele Einfriedung**



Es soll sichergestellt werden, dass die Einfriedungen einen Beitrag zur Vernetzung der Grünstrukturen leisten und keine Barrieren darstellen.

**Abb. 13: Stützmauer – Negativ-Beispiel**



Die Festsetzungen dienen u. a. dazu, die obigen Erscheinungsbilder zu vermeiden.

<sup>4</sup> Die Sichtfelder für Halte- und Anfahrtssicht wurden in die Plankarte eingetragen, beide sind zur Sicherstellung der Einsehbarkeit erforderlich.

**Stützmauern** zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m (Ansichtshöhe) zugelassen. An den jeweiligen Nachbargrenzen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Auf Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) wird verwiesen. Werden durch die Geländesituation höhere Stützmauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von min. 1,0 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Stützmauern aus Betonfertigteilen sind flächig zu begrünen. Der Verwendung von natürlichen Materialien (z. B. Bruchsteine aus der Region) in Trockenmauerwerken oder auch als Stützmauern mit Fundament und Hinterbetonierung ist der Vorzug zu geben.

Um eine gleichmäßige Nutzbarkeit auf den Grundstücken zu gewährleisten, wird das Gelände terrassiert. Im Bebauungsplan werden erforderlichenfalls Flächen für notwendige Geländemodellierung zur Überwindung der Geländeunterschiede dargestellt. Auch hier wird Natursteinen der Vorzug gegeben, und es gelten die o. g. Festsetzungen. Die Ausführung wird im Detail im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmt.

Für die Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücke wird festgesetzt, dass in den nicht überbaubaren Flächen ein seitlicher Sichtschutz an Terrassen in einer Höhe bis zu 2,00 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, und in der Länge von bis zu 4,00 m, gemessen ab der Fassade, zulässig ist.

#### **4.4 Begrünung/Grundstücksfreiflächen/Vorgartengestaltung**

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung sowie der gültigen Freiflächen- und Gestaltungssatzung des Marktes Hösbach sind die Grundstücksfreiflächen, d. h. die nicht bebauten Grundstücksflächen, vollständig zu begrünen. Anpflanzungsfestsetzungen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen werden zur Auflage gemacht. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Hierbei gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, ein freiwachsender Strauch / 25 m<sup>2</sup>. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

Neben der Begrünung der Dachflächen werden auch Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und zur Gestaltung von Vorgärten getroffen. Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnqualität wird eine flächendeckende, blütenreiche Bepflanzung angestrebt. Insbesondere Stauden sind geeignet, um ohne hohen Pflegeaufwand eine robuste und saisonal wandelbare Pflanzung zu gestalten. Das Spektrum reicht von immergrünen Bodendeckern über filigrane Gräser bis hin zu Dauerblühern.

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Versiegelungen durch Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig zu befestigen.

#### **4.5 Technische Einrichtungen, Satellitenschüsseln, Mobilfunkanlagen**

Technische Einrichtungen wie z. B. Satellitenschüsseln, Entlüftungsanlagen sind möglichst nicht einsehbar und unauffällig anzuordnen. Im Bebauungsplan wird bestimmt, dass Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang nur auf den Dachflächen und dass Mobilfunksendemasten und -anlagen nicht auf den Dachflächen zulässig sind.

### **5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung, Brandschutz**

**Äußere Anbindung:** Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Anbindung an die Friedhofstraße und die Sternbergstraße. Zum Entwurf wurde ein Abschnitt der Friedhofstraße vom Parkplatz des Friedhofes bis zur östlichen Gabelung in den Geltungsbereich aufgenommen, um den Ausbau und die

Erschließungsplanung in diesem Bereich mit berücksichtigen zu können. Wie die Verkehrsuntersuchung ergeben hat, können die Bestandsstraßen den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen, die vorhandene Qualitätsstufe A ist weiterhin gegeben. Der o. g. Teilausbau der Friedhofstraße verbessert die Situation zusätzlich.

**Inneres Straßennetz:** Durch das Gebiet verläuft ein ringartiges Verkehrswegenetz von der Verlängerung der Sternbergstraße durch das Plangebiet bis zur Anbindung an die Friedhofstraße im Südosten bzw. umgekehrt. Lediglich der nördliche Bereich wird über eine Stichstraße erschlossen, die in einer Wendeanlage mündet. Die Straßenbreiten sind mit 6,50 m ausgelegt, in der Sternbergstraße mit 7,0 m. Dreiachsige Müllfahrzeuge können das Gebiet durchqueren, im nördlichen Stich besteht keine Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Die dortigen Anlieger müssen die Mülltonnen an die Ringstraße bringen.

Der Spielplatz wird über eine verkehrsberuhigte Wegefläche erschlossen, die den dortigen westlichen und östlichen Anliegern innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches eine Erschließung von der Gartenseite ermöglicht. Eine fußläufige Anbindung des Spielplatzes erfolgt durch einen Stichweg von der Ringstraße. In dessen Verlängerung gelangt man auf den östlichen Wirtschaftsweg, der wiederum vom nördlich verlaufenden Fuß- und Radweg angebunden ist.

Für alle Straßen im Neubaugebiet „Erweiterung Sternberg“ wird ein Parkverbot vorgesehen.

**Ruhender Verkehr:** Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws zur Verfügung gestellt werden können. Die Stellplätze sind direkt auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Auf die gültige Stellplatzsatzung des Marktes Hösbach wird verwiesen.

Im Zentrum des Plangebietes an der Ringstraße ist eine öffentliche Parkplatzfläche für rund sechs Stellplätze vorgesehen.

**Abwehrender Brandschutz:** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zulässig. Der 2. Rettungsweg kann über die tragbaren Leitern oder – sofern erforderlich - über die Drehleiter der Feuerwehr Hösbach sichergestellt werden. Gegebenenfalls erforderliche Zufahrten und Aufstellflächen auf den privaten Grundstücken werden baulich sichergestellt.

Bei den Bebauungen im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 3 handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser (Gebäudeklasse GK 1) bzw. Doppel-/Reihenhäuser (Gebäudeklasse GK 2). Der 2. Rettungsweg kann in diesem Bereich über die tragbaren Leitern der Feuerwehr Hösbach sichergestellt werden.

Die Zufahrten zu den Objekten sind für eine Achslast von über 10 to ausgelegt.

Die Anfahrbarkeit der Baugrundstücke durch Feuerwehrfahrzeuge ist über die Ringstraße gegeben. In der nördlichen Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit vorhanden, in der auch das Wenden der Feuerwehrfahrzeuge möglich ist. Die sich anschließenden beiden kleinen Anwohnerstraßen im Norden und Osten sind mit einer Breite von 4,50 m für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend breit. Die Länge beträgt weniger als 50 m. Für alle Erschließungsstraßen gilt ein Halteverbot.

Weitere Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf öffentlichem Grund ausreichend vorhanden (Abstand < 100 m).

**Anbindung an den ÖPNV:** Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen.

Wenighösbach ist durch die Linie 21 der „Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain“ (VAB) nach Aschaffenburg-Hauptbahnhof angebunden. Die beiden Bushaltestellen in der Dorfstraße (je ca. 350 Meter

vom Baugebiet entfernt) werden von der genannten Buslinie angefahren. Diese sind fußläufig sehr gut vom Baugebiet aus zu erreichen.

**Fuß- und Radwegeverbindung:** Fuß- und Radwegeanbindungen an die umliegenden vorhandenen Feld- und Wirtschaftswege verknüpfen das Plangebiet mit der Landschaft und der weiteren Ortslage. Eine fußläufige Anbindung an das Dorfgemeinschaftshaus ist bereits vorhanden.

## 6 Verkehrsaufkommen und Verkehrsuntersuchung

Parallel zum vorliegenden Aufstellungsverfahren wurde eine Verkehrliche Bewertung durch das Ingenieurbüro Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, im Mai 2024 eingeholt.

Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war es, zu prüfen, ob die vorgesehene Wohnbebauung leistungsfähig an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden kann. Hierzu sind die Kapazitäten (Leistungsfähigkeiten) des Knotenpunkts Friedhofstraße/Dorfstraße auf der Grundlage von aktuellen Zählergebnissen – hochgerechnet auf das Jahr 2035 – zu überprüfen.

Der Gutachter fasst das Ergebnis wie folgt zusammen:

*Das in Rede stehende Vorhaben im Markt Hösbach, im Ortsteil Wenighösbach ist aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten; dessen Realisierung wird keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können stets in der sehr guten Leistungsfähigkeitsqualitätsstufe A abgewickelt werden.*

Die **Verkehrliche Bewertung** vom 29.05.2024 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei, auf die näheren Ausführungen wird verwiesen.

## 7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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 Verfahrensschritten 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, wurden 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. Auf Kapitel 3.9 der Begründung wird ebenfalls hingewiesen.

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** sowie der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** und die **Ausgleichsplanung** liegen der Begründung als **Anlagen** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 8 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. Auf die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 wird hingewiesen.

## 9 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)“ wurde von Bundestag und Bundesrat verabschiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk zusammengeführt. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.

Mit dem Gebäudeenergiegesetz sind keine Verschärfungen des energetischen Anforderungsniveaus für Neubauten oder Sanierungen verbunden. Die Anrechenbarkeit von Biomasse und von erneuerbarem Strom in der energetischen Bilanzierung von Gebäuden wird erleichtert und deutlich verbessert.

Zudem werden die im Klimapaket der Bundesregierung beschlossenen obligatorischen Energieberatungen und ein Verbot von Öl- und Kohleheizungen mit dem GEG umgesetzt.

Mit dem GEG ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die

Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Die Verpflichtung zum Bau von Solaranlagen hat der Gesetzgeber mit Wirkung zum 01. Januar 2025 im Artikel 44a in die Bayerische Bauordnung aufgenommen. Somit besteht bereits eine verbindliche Regelung. Der Bau eines Mitteltemperatur-Nahwärmenetzes, das energetische und wirtschaftliche Vorteile für die Nutzer bringen könnte, wurde durch das Elektrizitätswerk Goldbach-Hösbach GmbH & Co. KG (EWG) geprüft. Im Ergebnis wurde jedoch nach Vorlage der Vorstudie des EWG von der Weiterverfolgung der Planungen zum Nahwärmenetz abgesehen, da vergleichsweise wenige Eigentümer Interesse daran gezeigt haben und es zu einem Mehrkosten für die Grundstückseigentümer im Vergleich zu anderen regenerativen Wärmequellen bedeuten würde, zum anderen das Bauleitplanverfahren und die weitergehenden Erschließungsplanungen ruhen müssten, bis Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie vorliegen (vgl. auch Ausführungen im Kapitel 2).

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Verordnung zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend wird festgeschrieben, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## 10 Baugrund und Boden

Der Planungsraum befindet sich in der Naturraumeinheit Vorderer Spessart (142) und damit in der Haupteinheitengruppe Odenwald, Spessart und Südrhön (D55) (LfU 2022).

Nach geologischen Kenntnissen besteht das Grundgebirge der Umgebung aus verschiedenen Gneisen (Goldbacher Gneis, Mömbris-Formation). Der Felshorizont und dessen Verwitterungsprodukt wird örtlich von pleistozänem Lösslehm/Löß und/oder Hanglehm überdeckt. In den Niederungen sind holozäne Talfüllungen/Bachablagerungen aus Lehm und Sand zu erwarten.

Das Bodengutachten (1. Geotechnischer Bericht) der AninA GmbH & Co. KG, Darmstadt, vom 03.04.2024 ergibt, dass die natürlichen Bodenabfolgen bereichsweise unterschiedlich stark aus Löß-/Hanglehm/Schluff und darunter aus verwittertem Fels bestehen.

Der **1. Geotechnische Bericht** liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## 11 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (V 1.1 vom Oktober 2023)*.

### 11.1 Hochwasserschutz

#### 11.1.1 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

#### 11.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

### 11.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Es besteht ein Wasserlieferungsvertrag des Marktes Hösbach mit dem **Zweckverband Fernwasserversorgung Spessart (FWS)**.

Nach der schriftlichen Stellungnahme vom 15.01.25 der Fernwasserversorgung Spessartgruppe (FWS), Hörstein, können gemäß Wasserliefervertrag 50.000 m<sup>3</sup> jährlich bereitgestellt werden. In 2023 wurden 38.364 m<sup>3</sup> und 2024 wurden 37.134 m<sup>3</sup> Wasser jährlich abgenommen. Das Rechenzentrum für Kommunale Netze (RKN) GmbH, Hilden, hat mit Stellungnahme vom 04.02.25 zu seinem Bericht aus 2021 nochmals bestätigt, dass für das geplante Baugebiet eine zusätzliche Abnahmemenge von jährlich 9.500 m<sup>3</sup> benötigt wird (hierbei wird von 50 m<sup>3</sup> je Einwohner und Jahr ausgegangen). Aufgrund der mit dem Wasserliefervertrag zugesicherten Menge, dem derzeitigen Wasserverbrauch und dem für das Baugebiet ermittelten Wasserbedarf wird von einer gesicherten Wasserversorgung ausgegangen.

Weiterhin stellt RKN fest, dass gemäß der durchgeführten Spitzenlastberechnung keine Versorgungsprobleme auftreten.

Der seitens RKN erstellte **Bericht mit Spitzenlast- und Löschwasserplan** wird der Begründung als Anlage beigefügt.

#### 11.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 41 Baugrundstücken mit insgesamt 78 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 10.676 cbm/a.

#### 11.2.2 Wassersparnachweis

Für das geplante Baugebiet empfiehlt es sich, vorausschauend zu betrachten, dass der Verbrauch und der Verlust von Wasser, soweit dies technisch möglich oder zumutbar ist, so gering wie möglich gehalten wird (vgl. § 28 Abs. 2 und § 36 HWG). Hierzu zählt auch die Realisierbarkeit von Ressourcenpotentialen in Form

von Trinkwassereinsparung und Trinkwassersubstitution.

Die Möglichkeit einer Speicherung von Niederschlagswasser und Nutzung von Niederschlags- und Grauwasser soll geprüft werden (§ 37 Abs. 4 HWG).

In der Entwässerungsplanung ist ein Trennsystem und ein Regenrückhaltebecken für das Niederschlagswasser mit Einleitung des Überlaufs in den Vorfluter Hösbach im Süden vorgesehen. Für die privaten Grundstücke wird der Einbau von Brauchwasserzisternen mit Nutzung für die Gartenbewässerung festgesetzt.

### **11.2.3 Deckungsnachweis**

Auf die obigen Ausführungen (Kap. 11.2) zur Trinkwasserversorgung wird verwiesen. Der Trink- und Löschwasserbedarf ist gesichert.

#### Löschwasserversorgung:

Für die Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser (WA 1, WA 2 und WA 3) wird die Geschossflächenzahl einheitlich auf 0,8 begrenzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, aufgrund der festgelegten Kubatur und Gebäudehöhen sind jedoch zwei Vollgeschosse (N) zzgl. Dach- oder Staffelgeschoss möglich (BayBO 2007). Die Gefahr der Brandausbreitung wird als „klein“ eingestuft (Harte Bedachung und feuerhemmende Umfassungen bzw. ausreichend Abstand der Gebäude untereinander). Somit beträgt die gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 vorgegebene Löschmengenvorgabe für die Bereiche 1 und 3 = 48 m<sup>3</sup>/h.

Nach einer Abstimmung mit dem E-Werk wurden im Jahr 2021 in einem Bericht der Fa. RKN GmbH der voraussichtliche Wasserverbrauch sowie der zu erwartende Versorgungsdruck errechnet. Man ging damals von 76 Wohneinheiten aus, was in etwa der aktuellen Planung entspricht. Es ergab sich ein Versorgungsdruck von 4,9 bar an allen Punkten des Neubaugebietes. Nach dem DVGW-Regelwerk W400 könnten die vorgesehenen Häuser entsprechend versorgt werden. Je nach Bebauung könnte ebenso eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h gewährleistet werden.

Die o. g. Berechnung des RKN (S. 35 Mitte) zeigt auch, dass für das geplante Neubaugebiet in Wenighösbach die vom DVGW geforderte Menge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h an allen Hydranten bereitgestellt werden kann, teilweise stehen auch 96 m<sup>3</sup> zur Verfügung. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

### **11.2.4 Technische Anlagen**

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen, insbesondere die Druckverhältnisse und die bestehenden Leitungsquerschnitte, zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Auf die Angaben zum Deckungsnachweis wird verwiesen. Die Detailplanung wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

## **11.3 Grundwasserschutz**

### **11.3.1 Schutz des Grundwassers**

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

Das **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg** weist in seiner Stellungnahme vom 27.08.2024 darauf hin, dass gemäß dem vorliegenden Bodengutachten in Teilbereichen der Grundwasserstand nur 0,95 m unter GOK liegt. Somit ist davon auszugehen, dass bauliche Anlagen im Grundwasser errichtet werden müssen. Ein Eingriff in das Grundwasser stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln, um potenzielle negative Folgen durch entsprechende Auflagen und Bedingungen zu vermeiden. Die entsprechende Bauwasserhaltung ist mit dem Landratsamt Aschaffenburg abzustimmen.

Aufgrund der Lage geht der Bodengutachter auch von einem erhöhten Andrang von Hang- und Schichtwasser aus. Die Einleitung von Hang- oder Schichtwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

### **11.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

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

### **11.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung**

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen sowie die Begrünung von Dachflächen.

### **11.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss festgehalten werden, dass Versickerung nur bedingt bzw. nicht möglich ist (Hanglage und anstehender Lehmboden).

### **11.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Es wurde bei der Geologischen Erkundung lediglich in der Bachniederung Grundwasser angetroffen. Dies ist in der Hanglage des Geländes begründet.

Aufgrund der Lage des Baugebietes (Hanggelände bzw. Hangfuß) muss nach langanhaltenden und ergiebigen Niederschlagsereignissen mit dem erhöhten Andrang von Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden, einhergehend mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels der Bachniederung.

Entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen sind als offene Wasserhaltung (z. B. Pumpensümpfe, Bauzeitendrainage) vorzusehen. Es wird empfohlen, grundsätzlich Erd- und Verlegearbeiten ausschließlich bei niedrigem Grundwasserstand und in Zeiten hoher Verdunstungsraten (z. B. Sommermonate) auszuführen.

### **11.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

### **11.3.7 Bemessungsgrundwasserstände**

Der Gemeinde Hösbach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Es wurde bei der Geologischen Erkundung kein Grundwasser angetroffen. Dies ist in der Hanglage des Geländes begründet.

### **11.3.8 Bauwerke im Grundwasser**

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Einzel- und Doppelhäuser) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

### **11.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Grundwassermessstellen des Gewässerkundlichen Dienstes Bayern.

## **11.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich außer dem für die Einleitung des Niederschlagswassers zu nutzenden Hösbaches keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter wurde im Juni 2025 ein Einleiteantrag beim Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg eingereicht. Dem Markt Hösbach wurde mit Bescheid vom 12.02.2026 die widerrufliche Erlaubnis erteilt, Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet „Erweiterung Sternberg“ in das Gewässer „Hösbach“ einzuleiten. Die erlaubte Gewässerbenutzung dient der Beseitigung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen, Höfen, Dächern und öffentliche Grünfläche. Dabei sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Das eingeleitete Oberflächenwasser darf keine für den Hösbach schädlichen Konzentrationen an Schadstoffen, Schwimmstoffen oder Ölschlieren enthalten.
- Für die Eindeckung des Dachs dürfen keine Materialien verwendet werden, aus denen sich durch Regen schädliche Metalle lösen können. Auch Regenrinnen und Fallrohre müssen aus Materialien bestehen, die das Wasser nicht verunreinigen.
- Auf den zu entwässernden Flächen dürfen keine Materialien, Geräte, etc. gelagert werden, von denen durch Niederschlag Stoffe abgewaschen werden, die nachteilige Auswirkungen auf das Gewässer haben können.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder eine Verwendung von Reinigungsmitteln auf den zu entwässernden Flächen sind nicht gestattet.

- In den Hösbach darf eine gedrosselte Niederschlagswassermenge von max. 35 l/s (max. Einleitungsabfluss 127,55 l/s) eingeleitet werden.
- Sollte eine Bauwasserhaltung notwendig sein, bedarf diese einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis, welche beim Landratsamt Aschaffenburg – Untere Wasserbehörde zu beantragen ist.

#### **11.4.1 Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich der Vorfluter Hösbach. Ein Eingriff in dessen Gewässerrandstreifen ist nicht vorgesehen. Es handelt sich lediglich um einen naturnah auszubildenden Einlauf für das gepuffert einzuleitende Regenwasser aus dem Regenrückhaltebecken.

#### **11.4.2 Gewässerentwicklungsflächen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen.

#### **11.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich der Vorfluter Hösbach, ein Gewässer III. Ordnung, dieser ist in der Plankarte als Fließgewässer ausgewiesen.

#### **11.4.4 Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern**

Im Rahmen und Umgriff des hiermit vorliegenden Bebauungsplans sind keine Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern berührt oder vorgesehen.

### **11.5 Abwasserbeseitigung**

#### **11.5.1 Gesicherte Erschließung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wurde parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung (Ingenieurbüro Ingenieurgesellschaft SB mbH Steenken & Breitenbach, 63925 Laudenbach) durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

#### **11.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung**

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

### 11.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Ver- und Entsorgungsplanung erarbeitet, die sich auch mit der Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen befasst. Eine erste Abschätzung ergab zunächst, dass die bestehende Kanalisation den zusätzlichen Abwasseranfall voraussichtlich aufnehmen kann. Eine Regenrückhaltung auf den Baugrundstücken wurde jedoch empfohlen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Sternberg“ wurde eine Ver- und Entsorgungsplanung erarbeitet und die Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur, an die angeschlossen werden soll, geprüft. Daraus resultierend wurde ein Trennsystem entwickelt. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Rahmen einer geplanten Trennkanalisation über einen separaten Regenwasserkanal mit offenem, naturnahem Rückhaltebecken und Anschluss in den „Hösbach“ abgeleitet werden. Eine geregelte Versickerung ist aufgrund der Erkenntnisse aus der Baugrunduntersuchung sowie der topographischen Gegebenheiten nicht oder nur unzureichend möglich.

Die entsprechenden Planungen und behördlichen Abstimmungen für die Niederschlagswasserentsorgung sind zwischenzeitlich erfolgt. Der Einleiteantrag wurde im Februar 2026 genehmigt (vgl. Kap. 11.4). Das Entsorgungskonzept wird zum Entwurf dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Ergebnisse fanden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf. Der zusätzliche Abwasseranfall muss vom Markt Hösbach in der Prognoseberechnung für die Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) berücksichtigt werden.

### 11.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Das Einleiten von Abwasser (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) stellt eine Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser ergeben sich aus § 57 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WHG. Eine Einleitung von Abwasser in ein Gewässer ist wie oben beschrieben geplant.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist emissionsbezogen das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 29 – bezogen auf Trennsysteme – als allgemein anerkannte Regeln der Technik im Sinne des § 60 Abs. 1 WHG anzusehen und insbesondere bei Neubaugebieten („entwässerungstechnische Neuerschließung von Siedlungsflächen“) zu beachten.

Zur Vermeidung erhöhter stofflicher Belastungen des Niederschlagswassers sollte generell auf die Verwendung von Materialien und Bauprodukten geachtet werden, von denen möglichst geringe Emissionen ausgehen, die (potentiell) gewässer- oder umweltschädigend wirken (siehe auch DWA-A 102-1). S. a. Merkblätter des Umweltbundesamtes zur Verringerung des Biozideinsatzes an Fassaden (<https://www.umweltbundesamt.de/dokument/merkblaetter-zur-verringderung-des-biozideinsatzes>).

Bei allen Abwassereinleitungen (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) ist zu prüfen, ob diese Einleitungen mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar und die hierfür erforderlichen Abwasseranlagen vorhanden sind (§ 57 Abs. 1 Nr. 2 WHG; siehe auch Kap. 10.5.2.1). Weitergehende Anforderungen, die sich aus dem Maßnahmenprogramm 2021-2027 und dem Bewirtschaftungsplan 2021-2027 zur Umsetzung der WRRL ergeben (§§ 82 + 83 WHG), sind zu berücksichtigen.

Ist der gute ökologische Zustand eines oberirdischen Gewässers nach § 27 Abs. 1 WHG noch nicht erreicht, sind vor einer neuen Einleitung oder Erhöhung der Einleitmenge die Auswirkungen nach § 57 Abs. 1 Nr. 2 WHG zu beurteilen. Hierfür ist eine Betrachtung nach dem „Leitfaden Immissionsbetrachtung“ (HMUKLV, 2012) durchzuführen. Dabei sind u. a. der im Leitfaden in der Tabelle 5 genannte Nachweisraum und die Betrachtung bereits bestehender Einleitungen zu beachten. Art und Umfang der Unterlagen sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Die Planung erfolgte im Laufe des Bauleitplanverfahrens und hat Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Die erforderlichen Genehmigungs- und Abstimmungsverfahren wurden bereits in die Wege geleitet (siehe oben).

### 11.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die zur Verringerung des abzuleitenden und zu behandelnden Niederschlagswassers führen, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Zufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen, durch Dachbegrünungen und Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung.

Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.

### 11.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten erstellt, das auch Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen hat. Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Boden nicht versickerungsfähig ist.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

#### § 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

§ 55 Abs. 2 WHG stellt zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

### 11.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Für das NBG "Erweiterung Sternberg" wurden sowohl eine Entwässerung im Mischsystem wie auch im Trennsystem geprüft.

Wie bereits in den Kapiteln 11.2 und 11.5 (siehe oben) dargelegt, ist die **Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem** vorgesehen. Aufgrund der Nähe zum Vorfluter bietet sich die Einleitung des Niederschlagswassers in den Hösbach an.

Der aktuelle Planungsstand sieht den Anschluss eines Schmutzwasserkanals über die erschließende Ringstraße sowie die Friedhofstraße bis zum Hauptsammler (Mischwasserkanal) in der Dorfstraße vor. Das anfallende Schmutzwasser wird über die Sammelkanäle des Markt Hösbach der öffentlichen Kläranlage (Kläranlage Stadt Aschaffenburg) zugeführt.

Für Abwässer aus Kellergeschossen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe in der Regel nur eine Freispiegelentwässerung ab dem Erdgeschoss gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss an den öffentlichen Kanal ohne Hebeanlage muss eine Rückstausicherung erfolgen. Die gültige Entwässerungssatzung des Markt Hösbach ist zu beachten.

Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen und unbelasteten Oberflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu speichern und zur Brauchwassernutzung im Gebäude und zur Grünflächenbewässerung einzusetzen. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Für die Dachdeckung sind Werkstoffe, bei denen ein Metallaustrag zu befürchten ist, unzulässig.

Für die Niederschlagsentwässerung sind Regenwasserkanäle geplant mit Sammlung des Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes und Einleitung des Überlaufes in den Vorfluter Hösbach, vgl. anliegenden Übersichtsplan der Einleitflächen.

Die Planung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt, der entsprechende Einleiteantrag wurde im Februar 2026 vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt genehmigt (vgl. Kap. 11.4). Die Ergebnisse der Entwässerungsplanung fanden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

#### **11.5.2.6 Kosten und Zeitplan**

Ziel des Markt Hösbach ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2026. Die entstehenden Kosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht eindeutig beziffert werden. Sie werden u. a. aus den Einnahmen aus der Realisierung des Wohngebietes gedeckt.

### **11.6 Abflussregelung**

#### **11.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer**

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Da das Regenwasser in den Hösbach eingeleitet werden soll, wird sich die hydraulische und stoffliche Belastung erhöhen. Die Ergebnisse der Entwässerungsplanung einschließlich der erforderlichen Leitfaden-Betrachtung wurden dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt und mit Bescheid vom 12.02.2026 die (zeitlich) beschränkte Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Hösbach erteilt.

#### **11.6.2 Hochwasserschutz**

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z. B. Trennsystem, Zisternen, Regenrückhaltung, Drosselung der Einleitung, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen. Gegenüber der aktuellen Situation kommt es durch das Neubaugebiet zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation.

#### **11.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

#### **11.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen**

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Hofflächen, Stellplätze, Fuß- und Radwege), Gründächer, Vollbegrünung der Grundstücksfreiflächen etc.

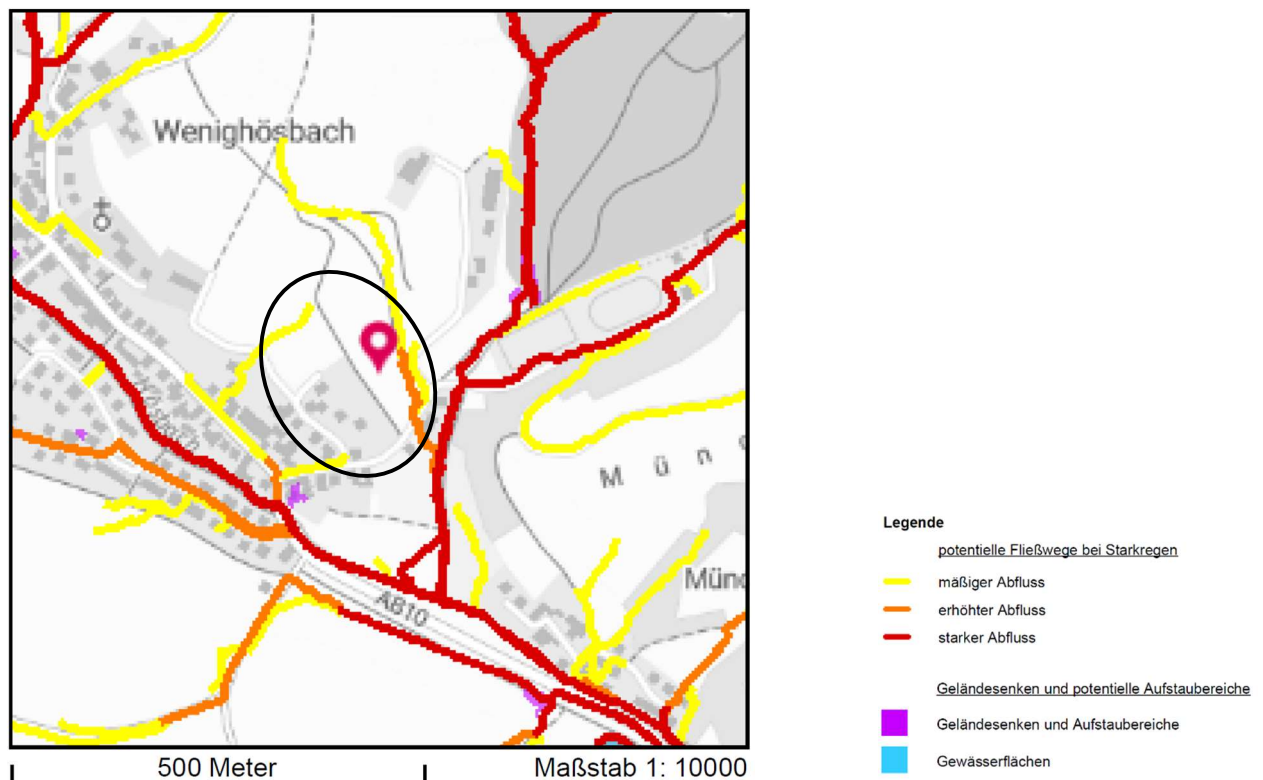
#### **11.6.5 Starkregen**

Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Für den Standort des Plangebietes wurde noch keine Hochwasserberechnung auf der Grundlage eines hydrodynamisch-numerischen Modells durchgeführt. Diese werden stetig erweitert. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass keine Hochwassergefahr besteht.

Eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen vermittelt die landesweit verfügbare „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Zudem können kommunale Fließpfadkarten dabei helfen, gefährdete Gebiete in der Kommune selbst zu ermitteln. Es handelt sich dabei um eine topographische modelltechnische Oberflächenanalyse ohne Plausibilisierung im Gelände und ohne Berücksichtigung von Abwasserkanälen oder Verrohrungen. Die Karte hat Hinweisharakter. Mit den kommunalen Fließpfadkarten können z. B. besondere Gefahrenlagen identifiziert werden. Für das Gemeindegebiet Hösbach und den Ortsteil Wenighösbach liegt eine Hinweiskarte vor. Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt jedoch Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch die Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte.

**Abb. 14: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut**



(Quelle: [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), 30.07.2025)

○ Lage des Plangebiets

Da Starkregen jeden treffen kann, ist es wichtig, Vorsorge zu betreiben und ein Handlungskonzept zu erarbeiten. Inhalte können ein Notfallplan, Sensibilisierungsmaßnahmen oder technisch/bauliche Umsetzungen sein. Im DWA-Merkblatt M 119 wird unterschieden zwischen infrastrukturbezogenen, gewässerbezogenen, flächenbezogenen, kanalnetzbezogenen und objektbezogenen Maßnahmen, ergänzt um Konkretisierung im Sinne eines

- a. Freihaltens von Fließwegen,
- b. Verhinderns des Abschwemmens von Material sowie
- c. Schaffens von Notwasserwegen, Entwässerungsmöglichkeiten, u. a.

Der Markt Hösbach hat bereits Vorsorgen zum Schutz der Einwohner des Gemeindegebietes wie auch der baulichen und technischen Anlagen getroffen, z. B. durch Erstellung eines Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes des Marktes Hösbach, erste Maßnahmen daraus befinden sich in der Umsetzung. Dennoch lassen sich leider nicht alle Risiken vollumfänglich vorhersehen.

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Sternberg“ handelt es sich um bisher unbebautes Wiesen- und Weideland mit partiellem Baum- und Strauchbewuchs. Wie die topographische Karte zeigt, weist das Gelände ein Nordwest-Südost-Gefälle auf, was sich auch in der Hinweiskarte widerspiegelt.

Die Hinweiskarte zeigt für das Plangebiet Fließwege entlang der vorhandenen Wirtschaftswege auf, die Richtung Süden zum Hösbach führt. Die Fließwege werden mit „mäßigem Abfluss“ bis „erhöhtem Abfluss“ klassifiziert. Gemäß der Standortauskunft Wassergefahren für das Plangebiet lässt sich auf Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 keine Beeinflussung durch Wasser ableiten. Im Umfeld des Plangebietes sind der Wasserwirtschaftsverwaltung bisher keine Schadensereignisse bekannt. Eine besondere Gefahrenlage für Starkregenabflüsse besteht demnach für das Plangebiet nicht. Eine Hochwassergefahr lässt sich jedoch dennoch nicht grundsätzlich ausschließen. Kommunen, Eigentümer, Mieter und Pächter sind gefordert, Eigenvorsorge zu betreiben. Die wirkungsvollste Strategie gegen Hochwasserschäden besteht darin, sensible Nutzungen in hochwassergefährdeten Gebieten zu vermeiden und/oder Nutzungen an die bestehenden Gefahren anzupassen. Detaillierte Informationen hierzu können über das Internetportal [hochwasserinfo.bayern.de](http://hochwasserinfo.bayern.de) abgerufen werden.

Bei der Planung der neuen Gebäude werden demnach entsprechende Maßnahmen zur Vorsorge gegen eindringendes Wasser getroffen, um Schäden an Gebäuden und für Menschen zu vermeiden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Reduzierung der Abflussmengen wie z. B. zur Reduzierung der Flächenversiegelungen und zur Regenwassernutzung. Zum Schutz des Kanalsystems vor Starkregenereignissen und zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen des Kanalsystems wurde die Planung einer Regenwasserrückhaltung mit Versickerungsgraben und gedrosselter Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **12 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind dem Markt Hösbach nicht bekannt.

## **13 Denkmalschutz**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

## **14 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur**

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt** teilt in der Stellungnahme vom 26.08.2024 folgendes mit:

In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf mögliche Immissionen wie Staub, Lärm oder Geruch, die durch die landwirtschaftliche Tätigkeit von diesen Flächen zu allen Tages-

und Nachtzeiten ausgehen können, wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

Der **Fachbereich 51 Staatliches Abfallrecht** des Landratsamtes Aschaffenburg bittet in der Stellungnahme vom 23.07.2024 um Beachtung der folgenden Hinweise:

- Soll im Rahmen der Baumaßnahmen Recyclingmaterial als mineralischer Ersatzbaustoff für technische Bauwerke verwendet werden, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) unmittelbar zu beachten. Dies gilt auch beim Einsatz von mobilen Brechern vor Ort.
- Soll für Geländemodellierungen Bodenmaterial verwendet werden, das nicht von der Anfallstelle stammt, so hat dieses ebenfalls den Anforderungen der ErsatzbaustoffV zu genügen.
- Bei Bodenmaterial, das bei Erdarbeiten vor Ort ausgehoben und nicht am Ort des Anfalls wieder eingebaut wird, handelt es sich grundsätzlich um Abfall. Es ist vorrangig einer schadlosen und ordnungsgemäßen Verwertung (z. B. Bodenaufbereitungsanlage, Verfüllung von Gruben und Brüchen), andernfalls einer gemeinwohlverträglichen Beseitigung (z. B. Deponie) zuzuführen.
- Für sämtliche während Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind die Regelungen der §§ 8 ff. GewAbfV zu beachten. Insbesondere sind die Abfälle getrennt zu sammeln und zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwertung oder dem Recycling zuzuführen. Fallen entgegen dieser Vorgabe gemischte Bauabfälle an, so sind diese nach § 9 GewAbfV zwingend einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Das **Bergamt Nordbayern** weist in seiner Stellungnahme vom 14.08.2024 darauf hin, dass sich das Planvorhaben in unmittelbarer Nähe zu der im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) ausgewiesenen Vorbehaltsfläche für Spezialton ST8 "Spezialton Nördlich Hösbach" befindet. Bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorbehaltsfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf die Duldung dieser Einwirkungen ist hinzuweisen.

## 15 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 2,96 ha. Hiervon entfallen auf die Wohnbauflächen rd. 1,81 ha. Verkehrsflächen sowie Fußwege und verkehrsberuhigte Bereiche nehmen rd. 0,83 ha in Anspruch. Die öffentlichen und privaten Grünflächen umfassen insgesamt 0,28 ha, die Gewässerfläche beträgt rd. 0,02 ha, das Regenrückhaltebecken ist ebenfalls rd. 0,02 ha groß.

## 16 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB wird durchgeführt.

## 17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung (subsidiär zu den Festsetzungen des Bebauungsplans)

- die Freiflächen- und Gestaltungssatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung (subsidiär zu den Festsetzungen des Bebauungsplans)
- die Belange des Denkmalschutzes
- die Belange des Immissionsschutzes
- gesetzliche Vorgaben zur Verwertung von Niederschlagswasser, zur Grundwasserhaltung und -einleitung
- die Anforderungen an den Bodenaushub
- die Belange des Bodenschutzes
- den Artenschutz (empfohlene Maßnahmen)
- die Vorgabe zur Erstellung eines Freiflächenplans
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (D)

sowie weitergehende Empfehlungen zum Klimaschutz und zur Starkregenvorsorge (E).

## 18 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen der Aufstellungsverfahrens wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

1. Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Januar 2026)
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Januar 2026)
3. Ausgleichsplanung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Januar 2026)
4. Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt (Mai 2024)
5. 1. Geotechnischer Bericht, AninA GmbH & Co. KG, Darmstadt (April 2024)
6. Gestaltungsplan, PlanES (September 2022)
7. Bericht zur Wasserversorgung im geplanten Neubaugebiet in Wenighösbach, RKN GmbH, Hilden (Februar 2025)
8. Genehmigter Übersichtsplan der Einleitflächen Neubaugebiet Sternberg Gewässer Hösbach, ISB mbH, Laudenbach (Februar 2026)

## 19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 24.11.2022, Bekanntmachung: 11.07.2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 22.07.2024 – einschl. 30.08.2024, Bekanntmachung: 11.07.2024

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**:  
Anschreiben: 15.07.2024, Frist: 30.08.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – einschl. \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:  
Anschreiben: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

**/Anlagen** (vgl. Gutachten, sofern beigelegt)

aufgestellt:

aufgestellt: