

PlanES - Alte Brauereihöfe - Leihgesterner Weg 37 - 35392 Gießen

«Name»

«Abteilung»

«Straße»

«Ort»

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

Frau Schade / Frau Junkert 09.11.2023  
beteiligungsverfahren@plan-es.com

## **Bauleitplanung des Marktes Hösbach Bebauungsplan „Ziegeläcker“**

### **Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der öffentlichen Sitzung am 26.10.2026 wurde im Marktgemeinderat Hösbach der Abwägungsbeschluss sowie der Beschluss über die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB gefasst. Im Mittelpunkt des Bebauungsplans „Ziegeläcker“ steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 BauNVO.

Der Feststellungsbeschluss zu der im Parallelverfahren betriebenen 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Marktgemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 21.09.2023 gefasst.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der Planung wurde der Entwurf in mehreren Teilbereichen überarbeitet / ergänzt; insbesondere sind das:

- Integration des bereits bergrechtlich genehmigten Verfüllkonzeptes in das Planverfahren,
- Entfernung der Verbindungstreppe im Zentrum des Baugebietes,
- Aufnahme eines Hinweises in die Begründung, dass nicht vor Ort wieder verwertbarer Boden ordnungsgemäß auf einer anderweitigen Deponie beseitigt werden muss.
- Anpassung der Höhenentwicklung aufgrund Formulierung des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) (Anpassung max. Traufhöhe 12,50 m im WA 1 und Höhe Erdgeschoss Rohboden auf 30 cm im WA 2 und WA 3).
- Festsetzung als Abweichung zur gemeindlichen Stellplatzsatzung, dass für Objekte des geförderten Wohnungsbaus und Seniorenwohnungen ein reduzierter Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätze/Wohnung Anwendung findet.
- Formulierung einer konkreten Ausnahmeregelung zu zulässigen Grundstücksgrößen bei Endgrundstücken oder Eckgrundstücken aufgrund des Grundstückszuschnittes.

- Festlegung der Mindestgröße für Doppelhaushälfte auf 220 m<sup>2</sup> anstatt wie bisher auf 250 m<sup>2</sup>.
- Aufnahme der im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragenen Hinweise in das Planverfahren sowie redaktionelle Änderungen. Weiter ist zu erwähnen, dass aufgrund zu erwartender hoher Grundstückspreise und Erschließungskosten im Planbereich eine größere Anzahl an Grundstücken deutlich unter 400 m<sup>2</sup> vorgesehen werden soll.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht berührt. Die geänderten / ergänzten Planunterlagen (2. Entwurf) wurden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

**Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).** Die geänderten und/oder ergänzten Teile sind in blauer Schrift und *kursiv* dargestellt.

Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen werden auf drei Wochen festgelegt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Unser Planungsbüro PlanES wurde mit der Durchführung des Verfahrens gemäß § 4b BauGB beauftragt. Die Planunterlagen können auf der Homepage des Marktes Hösbach unter [www.hoesbach.de](http://www.hoesbach.de), das zentrale Landesportal Bayerns [www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de) sowie unter [www.plan-es.com](http://www.plan-es.com), Button Beteiligungsverfahren, eingesehen und heruntergeladen werden. Sollten Sie den Internetzugang nicht nutzen können, werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Vorentwurf der o.g. Bauleitpläne (sofern nicht beiliegend) umgehend zugesandt.

Der 2. Entwurf der Bauleitpläne einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit von

**17.11.2023 bis einschl. 04.12.2023**

zusätzlich zu den o.g. digitalen Einsicht- und Beteiligungsmöglichkeiten im Sitzungssaal des Rathauses (Erdgeschoss, Zimmer Nr. 6), Rathausstraße 3, 63768 Hösbach aus. Um Anmeldung wird gebeten. Es besteht für jedermann die Möglichkeit zur Erörterung und Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen über die in der Bekanntmachung benannten Emailadresse und den Postweg sowie von mündlichen Stellungnahmen zur Niederschrift.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem 2. Entwurf des Bebauungsplans mit zugehöriger Begründung einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag sind folgende Unterlagen verfügbar, die umweltrelevante Informationen enthalten: Artenschutzprüfung\*, Verkehrsuntersuchung mit Ergänzung\*, Geotechnisches Gutachten\*, Projektstudie zur nachhaltigen Energieversorgung des Baugebiets\*, Schalltechnische Untersuchung\* sowie die im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen vor. Diese Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Marktgemeinderats im Oktober 2023 einer Abwägung zugeführt und mehrheitlich durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Stellungnahmen mit Abwägungsergebnis sind Gegenstand der Offenlage. Die Unterlagen ermöglichen insgesamt eine umfassende Bewertung.

Wir bitten um Ihre Stellungnahme an unsere u.g. Adresse oder per E-mail an [beteiligungsverfahren@plan-es.com](mailto:beteiligungsverfahren@plan-es.com) bis spätestens

**04.12.2023**

Sollte innerhalb dieses Zeitraumes keine schriftliche Stellungnahme oder Nachricht von Ihnen eingehen, so gehen wir davon aus, dass Ihre Belange durch die vorgelegte Planung nicht berührt werden (gem. § 4 a Abs. 6 BauGB). Sofern Sie im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen und Hinweise vorgebracht haben (Anschreiben vom 12.12.2022), geht Ihnen das Abwägungsergebnis der Sitzung des Gemeinderates vom 26.10.2023 mit gesonderter Post durch den Markt Hösbach zu.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade

i. A. Nicole Junkert

– Anlagen / (sofern beigelegt)

Die mit \* gekennzeichneten Anlagen/Gutachten gehören zum Verfahren, sind jedoch gegenüber dem Entwurf (Stand: November 2022) unverändert.