Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 BauGB
für den Bebauungsplan „Ziegeläcker“

Vorbemerkung

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

Östlich der Schöllkrippener Straße sind Carsharing-Parkplätze mit Ladesäulen für Elektroautos und ein Kinderspielplatz geplant. Zur Wärmeversorgung des Baugebiets „Ziegeläcker“ soll in diesem Bereich zudem ein kaltes Nahwärmenetz installiert werden. Es ist vorgesehen die Bodensonden im vorhandenen Grünland einzubringen, welches nach Abschluss der Arbeiten wieder zur Mahd oder zur Beweidung genutzt werden kann.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs umfasst die ehemalige Lehmgrube. Im Grubengelände befindet sich im Westen ein Abbaugewässer, welches durch Oberflächenwasser gespeist wird.
Der jüngste Tonabbaubereich im Nordosten des Geltungsbereichs soll genutzt werden, um das im Baugebiet anfallende Bodenmaterial vor Ort einzubauen und die steile Kante des Grubengeländes abzuflachen. Damit werden Transportwege und somit auch Schadstoffemissionen (u.a. CO_2) eingespart. Nach Einbau des Bodenaushubs wird die Fläche aufgeforstet.
Für den Ausgleich sollen keine ackerbaulich nutzbaren Flächen in Hösbach herangezogen werden, sondern es sollen die umliegenden Relikte des Tonabbaus ökologisch aufgewertet und gesichert werden.
Abgerundet wird das Konzept durch eine Radwegeverbindung von Osten nach Westen, die das regionale Radwegenetz ergänzt.

Für die Entwicklung des Baugebiets „Ziegeläcker“ nordwestlich der „Schöllkrippener Straße“ ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Hösbach (Neuüberarbeitung Gesamtgemarkung) i.d.F. vom 15.07.2009, im Parallelverfahren erforderlich. Es handelt sich hierbei um die „Änderung 5, Baugebiet Ziegeläcker“. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP wurde durch den Gemeinderat am 20.02.2020 gefasst (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

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

Planziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist:

1. die Darstellung von Wohnbauflächen i.S. § 1 Abs. 1 BauNVO
2. die Darstellung von Verkehrsflächen und Stellplätzen
3. die Darstellung von Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz
4. die Darstellung von Ausgleichs- und Wasserflächen
5. die Darstellung von Flächen für Aufschüttung
6. die Darstellung eines geschützten Landschaftsbestandteils
7. die Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen innerhalb derer ein Kaltes Nahwärmenetz errichtet werden kann.

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

Die im Fokus der Änderung des Flächennutzungsplans steht eine Gesamtfläche von rd. 5,05 ha.
Seit dem Planstand „Entwurf“ (11/2022) sind die räumlichen Geltungsbereiche der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Ziegeläcker“ kongruent. Die Planungen laufen im Parallelverfahren.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter des Marktes Hösbach, die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (November 2022)
- Artenschutzprüfung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Januar 2022)
- Verkehrsuntersuchung und Ergänzung, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen, Stand: 24.05.2019 und 28.01.2022 sowie Stellungnahme vom 31.05.2022
- Geotechnisches Gutachten, Geo-Consult Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, 63654 Büdingen,
- Stand: 29.09.2021
- Projektstudie zur nachhaltigen Energieversorgung des Neubaugebietes „Ziegeläcker“ in Hösbach,
- NaturstromWärmeGmbH vom 15.07.2020 und ergänzende Untersuchung (in Bearbeitung)
- Schalltechnische Untersuchung, GSA Ziegelmeyer GmbH, 28.10.2022
- Erschließungs- und Ver- und Entsorgungsplanung, Ingenieurbüro SIK GmbH, 63741 Aschaffenburg (kein eigenständiges Dokument, die Planung wurde jedoch in den Bebauungsplan sowie in die Flächendarstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht „Markt Hösbach, Bebauungsplan „Ziegeläcker“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplans, Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung“ zu der Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan „Ziegeläcker“ und somit auch die vorliegende 5. Änderung des FNP keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die hier beachtlichen Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen nicht.

Dies stellt sich insgesamt sowie für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5,15 ha. Auf dieser Fläche finden durch ein ganzheitliches Entwicklungskonzept verschiedene Belange ihre Berücksichtigung:
  Im Westen, welcher derzeit als Standweide für Pferde genutzt wird, soll ein Wohngebiet entstehen. Hier sind sowohl Einfamilien- und Doppelhäuser wie auch Mehrfamilienhäuser geplant. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sollen rd. 20 % der Wohnungen senioren- bzw. behindertengerecht ausgestattet werden. Östlich der Schöllkrippener Straße ist ein Carsharing-Parkplatz mit Ladesäulen für Elektroautos geplant. Daran anschließend soll ein Kinderspielplatz entstehen.
- Zur Wärmeversorgung des Baugebiets „Ziegeläcker“ soll ein kaltes Nahwärmenetz östlich der Schöllkrippener Straße installiert werden. Es ist vorgesehen die Bodensonden im vorhandenen Grünland einzubringen, welches nach Abschluss der Arbeiten wieder zur Mahd oder zur Beweidung genutzt werden kann. Die jungen Streuobstbäume im Osten sind von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Unter Beachtung einer artenschutzrechtlich bedingten Bauzeitenbeschränkung zum Schutz von Bodengelegen sind mit dem Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen für Natur und Umwelt verbunden.
- Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs umfasst die ehemalige Lehmgrube. Im Grubengelände befindet sich im Westen ein Abbaugewässer, welches durch Oberflächenwasser gespeist wird. An diesem Gewässer stehen einzelne alte Weiden, der sonstige junge Baumaufwuchs besteht überwiegend aus Erlen und Robinien. Im östlichen Teil des Grubengeländes wurde gemäß des Abschlussbetriebsplans der Regierung von Oberfranken (2018) noch bis 2007 aktiv Ton abgebaut. In diesem Bereich ist ein junger Baumaufwuchs zu finden. Der Wall zwischen Lehmgrube und Schöllkrippener Straße ist auf der Krone und in Richtung Straße mit teilweise alten Eichen, Kirschen und Robinien bewachsen. In Richtung Lehmgrube sind die Gehölze auch am Hang deutlich jünger. Hier wird der Baumbestand durch die Robinie dominiert. In diesem Teilbereich soll der im Baugebiet anfallende Bodenaushub eingebaut werden. Dafür wird der junge Baumaufwuchs zuvor geerntet, um ihn in der Holzhackschnitzelanlage von Laufach energetisch zu nutzen. Die Stämme der einzelnen älteren Bäume werden innerhalb des Baugebietes verwendet (z.B. zur Gestaltung des Spielplatzes).
- Der jüngste Tonabbaubereich im Nordosten des Geltungsbereichs soll genutzt werden, um das im Baugebiet anfallenden Bodenmaterial vor Ort einzubauen und die steile Kante des Grubengeländes abzuflachen. Damit werden aktiv Transportwege und somit auch Schadstoffemissionen (u.a. CO2) eingespart. Nach Einbau des Bodenaushubs wird die Fläche aufgeforstet.
- Abgerundet wird das Konzept durch eine Radwegeverbindung von Osten nach Westen, die sowohl das regionale Radwegenetz ergänzen kann, als auch eine sichere Nutzung des Fahrrades zur Überwindung kurzer Wege fördert.
- Das Plangebiet und seine Umgebung werden geprägt durch Wald und Gehölze. So sind sowohl Waldbestände als auch Feldgehölze in unterschiedlicher Ausdehnung im Gebiet anzutreffen.

Für das Baugebiet wird ein kleiner Bereich des Waldbestandes an der Schöllkrippener Straße sowie die randlichen Gehölze der derzeitigen Pferdeweide verloren gehen. Der Verlust dieser Strukturen ist zu kompensieren. Dies wird teilweise über die umfassenden Festsetzungen zur Begrünung des Baugebiets erreicht, es sind jedoch auch gezielt Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

- Neben einer Extensivierung von Grünlandbeständen und Streuobstneuanlage auf insgesamt rd. 1 ha externer Ausgleichsfläche sollen auch die umliegenden Relikte des Tonabbaus ökologisch aufgewertet und gesichert werden. Hierfür werden im ehemaligen Grubengelände großflächig zusammenhängende natürliche Strukturen langfristig entwickelt und gesichert, um die Biodiversität vor Ort zu erhalten. So soll das ehemalige Abbaugewässer für anspruchsvollere Arten aufgewertet werden und der umliegende Wald wird der natürlichen Sukzession überlassen. Sowohl das Gewässer als auch der umliegende Wald sollen als Geschützter Landschaftsbestandteil in Flächennutzungsplan festgesetzt werden. Weiterhin wird die ehemalige Abbruchkante der Grube „Eisert“ wieder von Gehölzen freigestellt und als hochwertiges Habitat für Insekten (insbesondere für Wildbienen) hergerichtet. Auf der Freifläche vor der Wand wird ein Eidechsenhabitat mit passenden Habitatstrukturen und blütenreicher Vegetation hergestellt. Ein forstrechtlicher Ausgleich findet auf externen Flächen nördlich des räumlichen Geltungsbereichs statt.
- Das Plangebiet umfasst mit dem ehemaligen Grubengelände eine Konversionsfläche. Dies drückt sich auch im Ergebnis der Umweltprüfung aus. Der Offenlandbereich im Norden von Hösbach wird überwiegend von Braunerde, verbreitet Parabraunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) geprägt. Diese Böden kommen auch im Geltungsbereich vor. Hösbach selbst ist aufgrund der stark anthropogenen Nutzung einschließlich den ursprünglich randlich gelegenen Tonabbaugebieten erheblich überformt und wird bodenkundlich nicht differenziert. Das Bodengutachten ergibt, dass die natürlichen Bodenabfolgen bereichsweise von Auffüllungen und an der GOK von Oberböden sowie lokal von Oberflächenversiegelungen überlagert werden. Ein einheitlicher horizontaler Schichtenverlauf ist nicht gegeben. Die bodenchemische Untersuchung ergab, dass sowohl die natürlichen Böden als auch die Auffüllungen als Z0-Böden eingestuft werden.
- Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum „Südwestdeutsches Grundgebirge“ und weist eine geringe bis äußerst geringe Grundwasserdurchlässigkeit auf. Westlich des Plangebiets fließt der Hösbach, der südlich des Geltungsbereichs in einer Entfernung von 1,3 km in die Aschaff mündet. Im Plangebiet selbst sind keine Fließgewässer vorhanden, allerdings befindet sich innerhalb der Waldfläche im Nordosten des Geltungsbereichs ein Abbaugewässer. Dieses „Himmelswässerchen“ genannte Stillgewässer wird ausschließlich über Oberflächenwasser gespeist.
- Die geplante Nachverdichtung bewirkt eine Veränderung des Kleinklimas im Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas im übrigen Ort wird jedoch nicht erwartet. Die Umgebung weist eine ausreichende Durchgrünung insbesondere im Nordosten auf. Die kleinklimatischen Veränderungen beschränken sich also auf das Plangebiet selbst. Bedingt sind diese durch eine raschere Verdunstung und eine verstärkte Aufheizung im Sommer und dadurch einen geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. Durch umfassende grünordnerische Festsetzungen unter Berücksichtigung klimaresilienter Baumarten wird auf eine überdurchschnittlich hohe Durchgrünung hingewirkt, um der weiter steigenden Hitzebelastung im Sommer entgegenzutreten.
- Wie die in den letzten Jahren durchgeführten tierökologischen Untersuchungen gezeigt haben, ist der Eingriffsbereich als Habitat für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien von mittlerer Wertigkeit einzustufen.

- Der Verlust von Habitaten von Grünspecht und Klappergrasmücke sowie häufigere Vogelarten kann vor dem Hintergrund des ökologisch günstigen Umfeldes durch die Installation von geeigneten Ersatzquartieren aufgefangen werden. Dies gilt ebenso für waldbewohnende Fledermäuse. Im Plangebiet wurde eine kleine Population der Zauneidechse nachgewiesen. Für den Habitatverlust der Zauneidechse wird auf der Fläche A3, östlich der Schöllkrippener Straße ein hergestellt.
- Unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung und Durchführung von Baumhöhlenkontrollen vor Fällung sowie der genannten Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verstöße gegen die Verbote § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.
- Mit der Wahl des ehemaligen Tonabbaugeländes wird eine Konversionsfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Letztlich ist hier eine Abwägung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten vorzunehmen. Innerhalb der Gemarkung Hösbach sind keine besseren Standortalternativen erkennbar, um den steigenden Wohnbedarf der Gemeinde zu decken. Im Osten wird Hösbach durch die Staatstraße St2307 und im Süden durch die Aschaff und die Autobahn A 3 begrenzt. Westlich von Hösbach grenzt der Markt Goldbach an. Lediglich nach Norden besteht Raum zur Erweiterung der Gemeinde.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Der Markt Hösbach hat mit Beschluss vom **20.02.2020** die Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegeläcker“ eingeleitet (ergänzt am 12.08.2021, bekannt gemacht am 03.03.2022). Im Laufe des Verfahrens wurden die Öffentlichkeit, die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange mehrfach beteiligt. Dadurch konnten Anregungen und Stellungnahmen umfassend geprüft und in die Planung eingearbeitet werden.

Ablauf der Beteiligung

- **Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**: 11.03.–14.04.2022 (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- **Förmliche Beteiligung**: 16.12.2022–27.01.2023 (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- **Erneute Beteiligung**: 17.11.–04.12.2023 (§ 4a Abs. 3 BauGB)
- **Zweite erneute Beteiligung**: 04.11.–05.12.2024 (§ 4a Abs. 3 BauGB)
- **Satzungsbeschluss**: 24.07.2025

In den beiden erneuten Beteiligungsverfahren waren Stellungnahmen jeweils nur zu den geänderten oder ergänzten Planinhalten möglich.

Wesentliche Ergebnisse der Beteiligung

Im Verfahren wurden zahlreiche Hinweise und Stellungnahmen abgegeben. Die wichtigsten Änderungen und Anpassungen sind:

- **Verfüllkonzept**: Integration in die Planunterlagen; gesonderte bergrechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich.
- **Erschließung**: Entfernung einer Verbindungstreppe im Baugebiet; Klarstellungen zu Grundstücksgrößen, insbesondere für Eck- und Endgrundstücke.

- **Bebauung**: Anpassung der Höhenfestsetzungen (Traufhöhe, Rohboden); Reduzierter Stellplatzbedarf für geförderten Wohnungsbau und Seniorenwohnungen; Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften auf 220 m² reduziert, maximal zulässige Größe auf 320 m² erhöht.
- **Umwelt und Naturschutz**: Überarbeitung des Ausgleichskonzepts nach aktuellem Leitfaden (2021); Deckung des ermittelten Bedarfs von rund 47.000 Wertpunkten durch externe Flächen (u.a. Streuobstwiesen, Mähwiesen) sowie Ersatzaufforstung. Insgesamt werden rund 58.800 Wertpunkte generiert. Integration dieser Maßnahmen als Teilgeltungsbereiche in den Bebauungsplan. Klarstellung: Keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet.
- **Bodenmanagement**: Klarstellung, dass Bodenaushub nicht als Abfall gilt, aber im Fall fehlender Verwertungsmöglichkeiten ordnungsgemäß zu entsorgen ist.
- **Weitere Anpassungen**: Redaktionelle Änderungen, Ergänzungen in der Begründung (z. B. zum Radweg, zum Regionalplan), Aufnahme von Kartierungsergebnissen und Verfahrensvermerken.

Abwägung und Ergebnis
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden sorgfältig geprüft. Soweit sie fachlich oder rechtlich relevant waren, wurden die Hinweise in die Planung übernommen. Änderungen, die die Grundzüge der Planung berührt hätten, waren nicht erforderlich.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss des Marktgemeinderats mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Planung betrifft eine Pferdeweide im direkten Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet im Markt Hösbach. Anderweitige, bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im engeren Umgriff nicht erkennbar.
Mit der Wahl des ehemaligen Tonabbaugeländes wird eine Konversionsflache einer neuen Nutzung zugeführt

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

Bei Durchführung der Planung ergeben sich die im Umweltbericht beschriebenen Eingriffswirkungen.

Da die Anregungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen hat der Marktgemeinderat in der Sitzung am 24.07.2025 den Bebauungsplan „Ziegeläcker“ als Satzung beschlossen.