



## MARKT HÖSBACH

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 24.07.2025  
Beginn: 18:05 Uhr  
Ende: 19:55 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Houben, Frank

### Dritte Bürgermeisterin

Kluger, Monika

### Mitglieder des Marktgemeinderates

Beister, Gerhard  
Bergmann-Seitz, Yvonne  
Dorn, Michael  
Engel, Gerhard  
Glaab, Stefan  
Heim, Jürgen  
Klement, Bernd  
Lippert, Erich  
Reuter, Thomas  
Schäfer, Maria  
Schüßler, Ingrid  
Schwind, Thomas  
Solleder, Thomas  
Steigerwald-Hasific, Annette  
Stenger, Christian  
Stenger, Franz

### Schriftführerin

Rosenberger, Renate

### Verwaltung

Dorn, Joya  
Naumann, Sindy  
Paul, Marion

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Zweiter Bürgermeister**

Sauer, Harald

entschuldigt

### **Mitglieder des Marktgemeinderates**

Fleckenstein, Jürgen

entschuldigt

Götz, Hannah

entschuldigt

Hartmann, Jürgen

entschuldigt

Heeg, Reimund

entschuldigt

Hilzendingen, Franz

entschuldigt

Paschold, Claus

entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

### Bürgerfragestunde

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Bericht des Vorsitzenden
- 3 Genehmigung der öffentlichen Niederschriften der letzten MGR-Sitzung vom 26.06.2025 und der Sondersitzung v. 03.07.2025
- 4 Neuerlass der Stellplatzsatzung ab 01.10.2025 **2025/502/2**
- 5 Erlass einer Gestaltungssatzung **2025/505/2**
- 6 Baugebietsentwicklung "Ziegeläcker"; Vergaberichtlinie von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen **2023/894**
- 7 Flächennutzungsplan Hösbach, 5. Änderung im Bereich "Ziegeläcker"; hier: Behandlung der Stellungnahmen aus der wiederholten förmlichen Beteiligung, Billigung der Änderungen am Planentwurf sowie Feststellungsbeschluss **2025/522**
- 8 Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ziegeläcker"; hier: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten förmlichen Beteiligung, Billigung der Änderungen am Planentwurf sowie Satzungsbeschluss **2025/521**
- 9 Antrag auf Bebauungsplanänderung Hauenboden-Renting **2025/529**
- 10 Anmerkungen und Wortmeldungen

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

## **Bürgerfragestunde**

---

Hr. Heinrich Oberle, Am Wingert 4, 63768 Hösbach thematisiert den Klimawandel und den Klimaschutz und möchte gerne wissen, ob es in und für Hösbach einen Hitzeschutzaktionsplan gibt und nennt einige Beispiele, wie

- Trinkbrunnen
- Hitzeschutzräume
- Entsiegelung von Flächen
- Kühlinseln
- Verhaltensregeln.

Falls es keinen Aktionsplan gibt, bittet er das Gremium darum, sich bis zur nächsten MGR-Sitzung Gedanken darüber zu machen.

Der Vorsitzende erklärt, dass sich der Klimaschutzmanager der Gemeinde perspektivisch damit befasst. Der Markt Hösbach sei für alles offen, aber bis zur nächsten MGR-Sitzung (Sept.) ist die Zeit doch zu knapp.

## **1 Eröffnung und Begrüßung**

---

Erster Bürgermeister Frank Houben eröffnet die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

## **2 Bericht des Vorsitzenden**

---

### Kreisumlage

Die Kreisumlage wird um 3,4% gesenkt, was für den Markt Hösbach eine Entastung in Höhe von ca. 600 000€ bedeutet.

### Ameisenproblematik

Der Markt Hösbach kauft für die Ameisenbekämpfung ein Heißwassergerät. Ein Angebot (Kosten ca. 25.000€) liegt vor, ein weiteres wird eingeholt. Die Bauhofmitarbeiter werden von der Fachfirma in die Nutzung eingewiesen, um anschließend selbständig tätig werden zu können. Für die Anlieger ist eine Infoveranstaltung mit Eindämmungstipps geplant, der Termin wird noch bekannt gegeben.

### Verkehrslitsysteme ausgefallen

Nach Aussage des Staatlichen Bauamtes ist eine Wartungsfirma beauftragt und bemüht sich um zeitnahe Wiederinbetriebnahme.

### Genehmigungsfiktion Bauanträge innerhalb der Sommerpause

Im Bauamt liegt ein Bauantrag vor, bei dem aufgrund der Sommerpause der Sitzungen die Frist zur Abgabe der Stellungnahme nicht eingehalten werden kann. Es handelt sich um den Abriss und den Neubau der Krippe in der Haibacher Straße 23 in Winzenhohl. Die Bauverwaltung wird die gemeindliche Stellungnahme innerhalb der laufenden Verwaltung behandeln und an das Landratsamt Aschaffenburg weiterleiten.

### Wärmeplanung

Dazu findet am 30.09.2025 eine Sondersitzung des MGR statt, in der das Zielszenario „Wärmeplanung“ ausführlich vorgestellt werden soll.

### WLAN des Marktgemeinderates

Zum einen waren einige Seiten gesperrt und zum anderen war eine zeitliche Einschränkung hinterlegt.

Diese wurden beide entfernt, so dass der Zugriff nun uneingeschränkt möglich ist.

### Baustelle Hauptstraße BA3

Ab Freitag, den 01.08.2025, wird der Kreuzungsbereich Schöllkrippener Str./Hauptstr. wieder für den Verkehr freigegeben. Damit ist es möglich, von der Kreuzung Richtung Industriegebiet bis zur Raiffeisenbank und vom Industriegebiet kommend, wieder in die Schöllkrippener Str. zu fahren. Dies ist nur mit einer Ampel möglich.

## **3 Genehmigung der öffentlichen Niederschriften der letzten MGR-Sitzung vom 26.06.2025 und der Sondersitzung v. 03.07.2025**

---

### **Beschluss:**

Die öffentlichen Niederschriften aus der letzten Marktgemeinderatssitzung vom 26.06.2025 und der Sondersitzung am 03.07.2025 werden genehmigt.

**Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 16**

## **4 Neuerlass der Stellplatzsatzung ab 01.10.2025**

---

Im Rahmen des Modernisierungsgesetzes hat der Freistaat Bayern auch neue Regelungen zur Stellplatzsatzung getroffen. Unsere bisherige Satzung verliert mit Ablauf des 30.09.2025 ihre Rechtsgültigkeit. Um auch zukünftig Stellplätze fordern zu können, ist ein/e Überarbeitung/Neuerlass erforderlich.

Der Bayerische Gemeindetag hat am 14.04.2025 eine Mustersatzung für die Neuregelung ab 01.10.2025 übersendet.

Die Verwaltung hat angelehnt an diese Mustersatzung einen Entwurf der Stellplatzsatzung für den Markt Hösbach erstellt und dem Marktgemeinderat erstmals in der Sitzung am 26.06.2025 vorgestellt.

In einer Sondersitzung am 03.07.2025 fand eine detaillierte Beratung des Entwurfes statt und die Verwaltung wurde beauftragt, die beschlossenen Änderungen in die Satzung einzuarbeiten.

### **Der beigefügte Entwurf der Stellplatzsatzung wurde wie folgt geändert:**

- In § 2 Nr. 2 wird abweichend von der Richtzahlentabelle wurde der Stellplatzbedarf für Wohnungen bis 70 m<sup>2</sup> mit 1 Stellplatz geregelt.

Abweichend zu den neuen Richtzahlen wurde seinerseits von den Fraktionsmitglieder in der AG Einzelhandel im Mai 2025 der Vorschlag unterbreitet, für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> nur 1 Stellplatz zu fordern. Dies wurde von der Verwaltung im Satzungsentwurf für die Sondersitzung so vorgesehen.

Seitens des Gremiums wurde diskutiert, die Flächengrenze von 50 m<sup>2</sup> für 1 Stellplatz pro Wohneinheit zu überdenken und die Flächenangabe ggf. auf 75 m<sup>2</sup> zu erhöhen.

In der Verwaltung wurde dieser Aspekt nochmals näher beleuchtet, da ureigenstes Ziel der Satzung die Entlastung des öffentlichen Verkehrsraums vom ruhenden Verkehr ist und diese vorgenannte Reduzierung nicht unerhebliche Auswirkungen nach sich ziehen kann. Hierzu weist

die Verwaltung als Anhaltspunkt zur Festsetzung auf die angemessenen Wohnungsgrößen des Landratsamtes Aschaffenburg hin.

In diesem Hinweis werden **folgende Wohnungsgrößen als angemessen** empfohlen:

1 Person	40 – 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	55 – 65 m <sup>2</sup>
3 – 4 Personen	75 m <sup>2</sup>
4 Personen	90 m <sup>2</sup>

Die Verwaltung regt an, diesen Aspekt im Marktgemeinderat nochmals zu überdenken.

- In § 3 Nr. 3 wird im Mobilitätsbaustein „Fahrrad“ die Zahl, in welcher Höhe die notwendigen Stellplätze durch zusammenhängende Stellplätze für Fahrräder ersetzt werden können, auf 30 % festgesetzt.
- Der in § 3 Nr. 4 des Entwurfes enthaltene Mobilitätsbaustein „qualifiziertes Mobilitätskonzept“ wird zunächst nicht aufgenommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Rahmenbedingungen zu ermitteln und dem Marktgemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
- In § 3 Nr. 9 wurde die Zuordnung der Stellplätze je Nutzungseinheit eingefügt sowie die Klarstellung, dass mindestens 1 Stellplatz je Nutzungseinheit hergestellt und der Nutzungseinheit zugeordnet werden muss. Die Stellplätze müssen bei Übertragung zusammen mit der Nutzungseinheit übertragen werden.
- Von der Aufnahme einer Zonierung wird zunächst Abstand genommen.  
Es ist vorgesehen, die Entwicklung aufgrund der nun geringeren Stellplatzrichtzahlen sowie der Möglichkeit der Abweichung zu beobachten und die Wirksamkeit nach 2-3 Jahren zu eruieren.

In einem Telefonat mit dem Rechtsanwalt am 18.07.2025 wurde die Zuordnung der Passagen zur Regelung der Doppelparker, gefangenen Stellplätze und Stellplatzbreite noch geklärt.

#### Ausschluss von Doppelparker § 3 Abs. 1

Gemäß der neuen gesetzlichen Regelung ist ein Ausschluss von Doppelparkern nicht möglich, da die Beschaffenheit der Stellplätze nicht mehr geregelt werden kann.

#### Zuordnung Nutzungseinheit zu gefangenen Stellplätzen § 3 Abs. 2

Die Zulässigkeit ist strittig. Gemäß der Rechtsprechung handelt es sich bei gefangenen Stellplätzen nicht um die Beschaffenheit eines Stellplatzes. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die Regelung zu belassen. Sollte diese Regelungen sich später dennoch als unzulässig erweisen, entfällt lediglich diese Regelung; die Stellplatzsatzung mit den übrigen Regelungen bleiben in Kraft.

#### Stellplatzbreite (vormals Entwurf Gestaltungssatzung)

Zukünftig ist es mangels Rechtsgrundlage nicht mehr möglich, die Größe der Stellplätze zu regeln. Diese Regelung wurde ersatzlos gestrichen.

Seitens der Verwaltung wurde auf Grundlage der Beschlüsse in der Sondersitzung und der Klärung der o. g. Punkte mit dem Anwalt ein neuer Entwurf ausgearbeitet. Eine Gegenüberstellung zum Entwurf aus der Sondersitzung sowie ein finaler Satzungsentwurf sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Gemäß Rechtsprechung ist eine Beschlussfassung vor Inkrafttreten des Modernisierungsgesetzes zum 01.10.2025 zulässig. Eine rechtmäßige Veröffentlichung kann jedoch nicht vor dem 01.10.2025 erfolgen. Die Verwaltung empfiehlt, den vorgelegten Satzungsentwurf zur Stellplatzsatzung zu beschließen und zum 01.10.2025 in Kraft zu setzen.

MGR Erich Lippert begrüßt die Sondersitzung am 03.07.2025 zu diesem Thema. Die Recherche der Verwaltung habe in Bezug auf die Wohnungsgröße einen neuen Gesichtspunkt aufgezeigt. Die CSU-Fraktion erachtet den Kompromiss von 60m<sup>2</sup> (Flächengrenze für einen Stellplatz) als angemessen.

Hr. Lippert hält es seitens der Bayerischen Staatsregierung für einen großen Fehler, dass die Stellplatz-Breite nicht mehr durch die Gemeinde festgelegt werden darf; zumal die Autos immer größer und breiter werden.

Die GL Sindy Naumann erklärt dazu, dass sich die Verwaltung ebenfalls eine Verbreiterung der Stellplätze von 2,30m auf 2,50m gewünscht hätte, dies künftig jedoch nicht mehr zulässig ist. Die Garagenstellplatz-Satzung sieht eine Größe von 5m x 2,30m vor.

MGR Gerhard Beister macht vor dem Hintergrund, dass bei der Sondersitzung kein Vertreter der Grünen anwesend war, noch einmal den Standpunkt seiner Fraktion klar:

- er stimmt Hr. Lippert zu und befürchtet eine massive Rechtsunsicherheit, dankt aber der Verwaltung für die Ausarbeitung der neuen Stellplatzsatzung.
- er betont, dass die Grünen sich langfristig eine Zonierung wünschen, zumindest für den Innenort, auch wenn auf diese erst einmal verzichtet wird.
- viele Stellplätze seien „umgewidmet“ bzw. zweckentfremdet, die Autos stünden auf der Straße
- sicherlich seien Ausnahmen richtig und machbar, z.B. über Bebauungsgrößen
- schließlich appelliert er an die Verwaltung, für die Einhaltung der Regelungen zu sorgen, wenn diese schon aufgestellt werden.

MGR Michael Dorn erklärt für die SPD-Fraktion, dass sie nach ausführlicher Beratung der Wohnungsgröße von 60m<sup>2</sup> für einen Stellplatz mitgehen können.

### **Beschluss:**

1. Die Flächengrenze für 1 Stellplatz pro Wohneinheit wird auf 60m<sup>2</sup> festgesetzt.

**Mehrheitlich beschlossen Ja: 14 Nein: 2 Anwesend: 16**

2. Die Stellplatzsatzung mit der Anlage Richtzahlen wird beschlossen.

**Mehrfachbeschluss Ja 14 Nein 2 Anwesend 16**

## **5 Erlass einer Gestaltungssatzung**

---

Rahmen des Modernisierungsgesetzes hat der Freistaat Bayern auch neue Regelungen zur Festsetzung der Gestaltung von Stellplätzen getroffen.

Bisher wurden die Gestaltung von Stellplätzen über die Stellplatzsatzung geregelt. Der in der Marktgemeinderatssitzung am 26.06.2025 vorgelegte Satzungsentwurf wurde mit der Bauverwaltung als ausführender Fachbereich erörtert.

Alle Anmerkungen und Ergänzungswünsche wurden dem Marktgemeinderat in der Sondersitzung am 03.07.2025 zur Beratung und Abstimmung vorgelegt.

In der Sondersitzung wurden folgende Änderungen beschlossen:

- a) Das Thema Einfriedung wurde unter § 5 mit folgender Anpassung in die Satzung aufgenommen: „Im Sichtdreieck von Kreuzungen, Einmündungen und Einfahrten darf die Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden“
- b) Die Regelungen zur Lichtverschmutzung wurden unter § 6 ohne Anregungen entsprechend dem Vorschlag in die Satzung aufgenommen.
- c) In § 4 Abs. 3 wurden die Zisternen bei Neubauten näher definiert. Es wurde ein Hinweis zum Nachweis im Bauantragsverfahren bzw. bei verfahrensfreien Bauvorhaben vor Baubeginn eingefügt.
- d) In § 8 Nr. 1 wird der Nachweis von Stellplätzen in Doppelparkergaragen ausgeschlossen.
- e) In § 8 Nr. 4 werden gefangene Stellplätze innerhalb einer Nutzungseinheit zugelassen, müssen allerdings der Nutzungseinheit zugeordnet werden.  
  
Eine allgemeine Zulassung (z.B. Wohnhaus und Gewerbe in einem Gebäude) birgt zu meist ein hohes Konfliktpotential, da der gegenseitige Zugriff auf die geparkten Fahrzeuge nicht gegeben ist.
- f) Zur Größe der Stellplätze in § 8 Nr. 5 wird ein Hinweis auf die weiteren Regelungen des § 4 GaStellV aufgenommen.

Aufgrund der Regelungen zur Zisternenpflicht und der unsicheren Rechtsgrundlage wurde der **Entwurf der Gestaltungssatzung** nochmal dem **Rechtsanwalt vorgelegt**.

Wir haben nun in einem Telefonat mit dem Rechtsanwalt erfahren, dass wir unter Berücksichtigung der rechtlichen Ermächtigung die Entwürfe der Satzungen überarbeiten müssen. In einem weiteren Telefonat am 18.07.2025 wurde die Umgang mit den offenen Punkten besprochen.

#### Regelung zu Zisternen und Lichtverschmutzung

Für Regelungen zur Zisternenpflicht sowie zur Lichtverschmutzung fehlt schlichtweg die Rechtsgrundlage. Aufgrund der fehlenden Ermächtigung wurden diese Passagen aus dem Satzungsentwurf gestrichen.

#### Gestalterische Vorgaben zu Stellplätzen

Die neue Rechtsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO ermächtigt **nicht** zu Regelungen über die **Lage, Anordnung oder gestalterischen Vorgaben der Stellplätze** in der Stellplatzsatzung.

**Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen** können zwar gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO noch bis 30.09.2025 festgelegt werden, treten jedoch gemäß Art. 81 Abs. 5 Satz 2 BayBO mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft.

Die Schaffung bzw. Beibehaltung von gestalterischen Regelungen zu Stellplätzen und Fahrrädern, die über den 30.09.2025 hinaus gelten, wurde der Gemeinde anfangs suggeriert. Sie wird jedoch aufgrund der Neufassung des Art. 81 Abs. 5 Satz 2 BayBO obsolet (siehe auch Fragenkatalog des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr). Somit entfallen auch diese Regelungen einer künftigen Freiflächen- und Gestaltungssatzung.

Übrig bleiben nur noch folgende Regelungen:

- Verbot der Bodenversiegelung und eintönige Flächennutzung
- Regelung zu Einfriedungen
- Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden

Eine Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetages liegt bis dato noch nicht vor, könnte jedoch in den nächsten Monaten aufgelegt werden.

Seitens der Verwaltung wurde ein entsprechender Satzungsentwurf erstellt.

Eine Beschlussfassung vor dem 30.09.2025 ist aus zweierlei Gründen nicht mehr erforderlich:

- Beibehaltung Gestaltungsregelungen über den 30.09.2025 nicht zulässig
- Vorliegen einer rechtsgültigen Satzung bis zum 30.09.2025 mit umfassenden Gestaltungsvorgaben

Gemäß Rechtsprechung ist eine Beschlussfassung zu Gestaltungssatzungen vor Inkrafttreten des Modernisierungsgesetzes zum 01.10.2025 zulässig. Eine rechtmäßige Veröffentlichung kann jedoch nicht vor dem 01.10.2025 erfolgen. Die Verwaltung empfiehlt, den vorgelegten Satzungsentwurf zur Gestaltungssatzung zu beschließen und zum 01.10.2025 in Kraft zu setzen.

MGR Jürgen Heim stellt sich die Frage, ob mit „Nichtwohngebäuden“ auch Garagen gemeint sind und gibt zu bedenken, dass gemäß der Formulierung der Gestaltungssatzung auch Rückgebäude zu begrünen wären.

Man sollte überlegen, ob Ausnahmen für Grenzbebauungen möglich sind.

Die GL stellt klar, dass unter „Nichtwohngebäuden“ Betriebe oder größere Gebäude gemeint sind.

Hr. Heim stimmt zu, dass die Wandbegrünung wohl ein „Muss“ ist, plädiert aber dafür, das Wort „Garage“ aus der Satzung rauszunehmen.

MGR Gerhard Beister ruft in Erinnerung, dass das Klima immer heißer wird und wir etwas tun müssen, Garagen sollten in der Satzung drin bleiben, wobei „Garage“ zu definieren sei.

Die Verwaltung stellt die Streichung des §5, Abs. 2 zur Abstimmung. Dies wird mehrheitlich abgelehnt.

### **Beschluss 1:**

Die Verwaltung schlägt vor, § 5, Abs. 2 der Gestaltungssatzung zu streichen.

**Mehrheitlich abgelehnt     Ja: 5    Nein: 11    Anwesend: 16**

### **Beschluss 2:**

Der beigefügte Entwurf der Gestaltungssatzung wird beschlossen.  
Die Satzung tritt mit Bekanntgabe in Kraft.

**Mehrfachbeschluss Ja 15    Nein 1    Anwesend 16**

## 6 Baugebietsentwicklung "Ziegeläcker"; Vergaberichtlinie von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen

---

Das **Neubaugelbiet „Ziegeläcker“** liegt am Ende der Schöllkrippener Straße, nordöstlich der Wenighösbacher Straße.

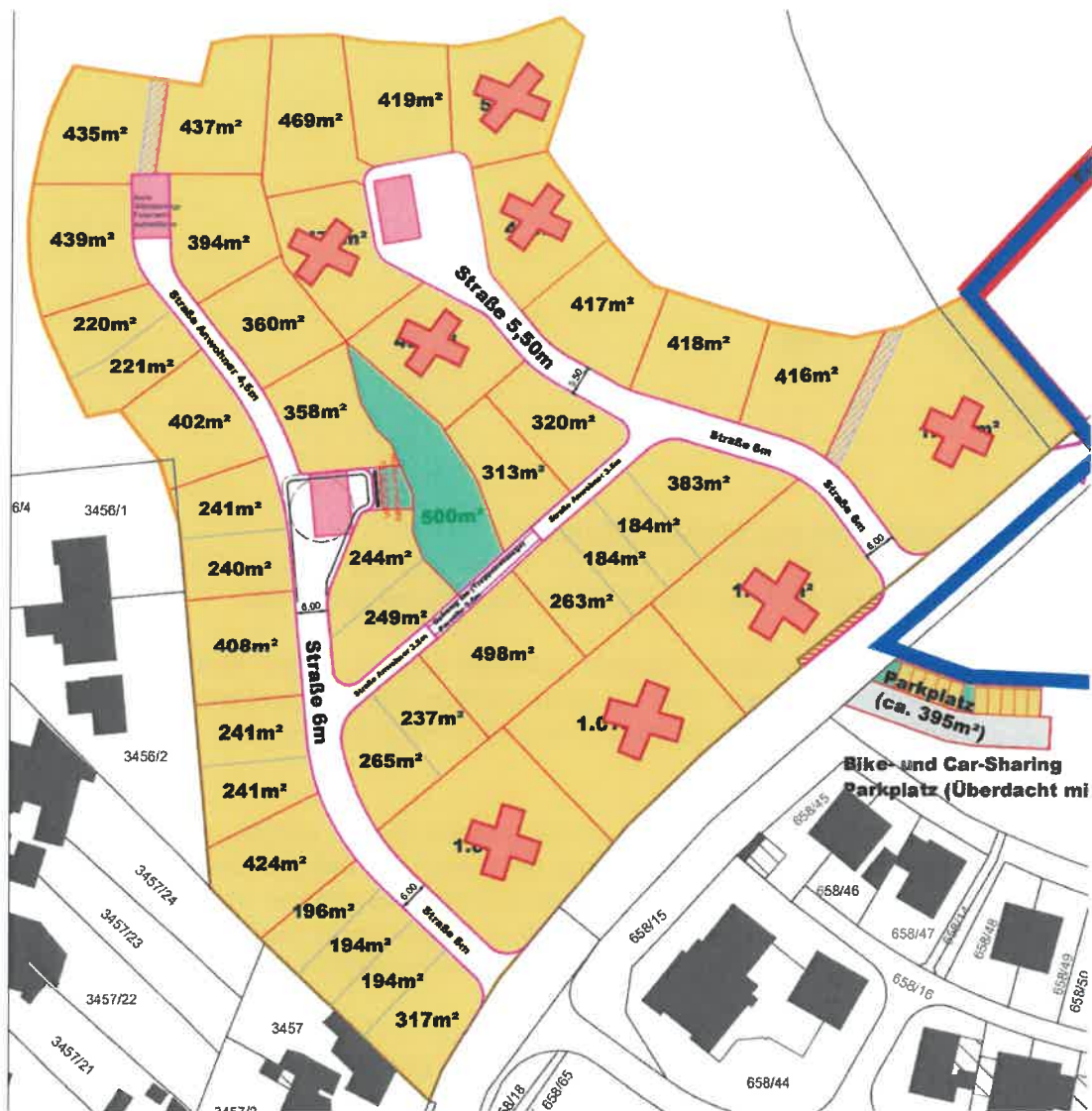
Im Baugebiet sollen straßenseitig zur Schöllkrippener Straße vier Geschosswohnungsbauten für verschiedene Zielgruppen (u. a. Mietwohnungen nach EOF) entstehen. Des Weiteren sind Reihenhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Davon werden **ca. 70 % (35 Baugrundstücke)** der künftigen Bauplätze (Einzel-, Doppelhäuser und Reihenhäuser) entsprechend der Vorgaben der Gemeinde zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung vergeben werden.

Die restlichen **ca. 30 % (8 Baugrundstücke)** ergeben neben Einzel-, und Doppelhäusern die Geschosswohnungsbauten für verschiedene Zielgruppen, welche durch den privaten Investor ohne Vorgaben der Gemeinde vergeben werden.

Da die Vermarktung der **Reihenhäuser** sowie **Einzel- und Doppelhäuser** durch die Kommune selbst erfolgt, sind seitens des Marktes Hösbach Vergaberichtlinien aufzustellen. Angestrebt werden Richtlinien, welche sich auf die **Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen** beziehen.

Mit Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ziegeläcker“ hat der Markt Hösbach gemäß Städtebaulichen Vertrag vom 20.05.2025 zwölf Monate Zeit die jeweiligen Kaufinteressenten dem Erschließungsträger schriftlich zu benennen. Insofern ist die Vermarktung der Bauplätze zeitnah durchzuführen.



### Verkaufspreis der Bauplätze (preisvergünstigt)

Der Ausgangswert für die Festlegung des vergünstigten Verkaufspreises ist der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (Soot Immobilienbewertung) zu ermittelnden erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücksverkehrswert (Bodenwert abzüglich Erschließungskosten = reiner Bodenwert).

Von diesem Wert werden 30 % Nachlass in Abzug gebracht. Anschließend werden die Erschließungskosten für Verkehrsflächen, Wasser und Kanal sowie die Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich hinzugerechnet.

Das Wohngebiet teilt sich in zwei Zonen auf:

<b>Zone 1</b>			
beitragspflichtig = reiner Bodenwert		460	€/m <sup>2</sup>
Nachlass	-30%	-138	€/m <sup>2</sup>
preisvergünstigter Bodenwert		322	€/m <sup>2</sup>
Erschließungskosten	+	190	€/m <sup>2</sup>
<b>preisvergünstigter Grundstückspreis</b>	<b>=</b>	<b>512</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

<b>Zone 2</b>			
beitragspflichtig = reiner Bodenwert		520	€/m <sup>2</sup>
Nachlass	-30%	-156	€/m <sup>2</sup>
preisvergünstigter Bodenwert		364	€/m <sup>2</sup>
Erschließungskosten	+	190	€/m <sup>2</sup>
<b>preisvergünstigter Grundstückspreis</b>	<b>=</b>	<b>554</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>



### Entwurf zur Vergaberichtlinien des Marktes Hösbach

Zusammen mit unserem Rechtsbeistand Herr Dr. Figiel von der Kanzlei Döring & Spieß aus München hat die Verwaltung die Vergaberichtlinien rechtssicher erarbeitet.

Vorrangig sollen Familien mit jüngeren Kindern gefördert werden, wobei eine Orts-bezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer hauptberuflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit zusätzlich Berücksichtigung finden.

Mit dem Wohnbaurandmodell soll auch eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden. Dies gelingt nur, wenn die örtliche Bevölkerung nicht aufgrund von Wohnraumknappheit und hoher Immobilienpreise wegziehen muss, sondern in ihrer Heimat bezahlbaren Wohnraum für den Eigenbedarf erwerben kann. Nur so kann auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auf Dauer eine generationenübergreifende Gemeinschaft erhalten bleiben.

Die Vergabekriterien richten nach einem **Punktesystem**. Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge der Grundstücksauswahl vorgibt.

#### **Aufbau der Vergaberichtlinien:**

- Präambel
- I. Antragsberechtigter Personenkreis
- II. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises  
*maßgebliche Vergabekriterien mit Punkten*
- III. Bewertungszeitpunkt  
*mit Grundstücksausschreibung legt der Markt Hösbach den Stichtag fest*
- IV. Grundstücksvergabe  
*über das digitale Vermarktungsportal [baupilot.com](https://www.baupilot.com)*
- V. Inhalt des Grundstückskaufvertrages  
*Bauverpflichtung / Eigennutzungsverpflichtung / Ankaufsrecht*
- VI. Sonstiges  
*Inhaltliche Anerkennung der Richtlinien / wahrheitsgemäße Angaben, keine Verschwiegenheit*
- VII. Inkrafttreten  
*Beschlossen am 24.07. und Inkrafttreten am 25.07.2025*

**Der vollständige Entwurf zu den Vergaberichtlinien des Marktes Hösbach ist der Anlage zu entnehmen. Beiliegend kann die Übersichtszusammenfassung zur Vergaberichtlinien sowie Beispielfälle entnommen werden.**

### Vermögen

In der vorliegenden Vergaberichtlinie ist geregelt, dass das Vermögen den Grundstückswert nicht übersteigen darf (abgestellt wird auf den Verkehrswert inklusive Erschließungskosten).

Aufgrund der vorliegenden Grundstückspreisen und bei Ausreizung der Vermögensobergrenze könnte sich eine Finanzierung des Bauvorhabens mit dem verbleibenden Startkapital als nicht einfach gestalten.

Da die Baugrundstücke sich nicht im Eigentum des Marktes Hösbach befinden und somit Fremdgrundstücke vermarktet werden, kann die Vermögensobergrenze angehoben werden.

Es wird insofern vorgeschlagen, für die Vermögensobergrenze in Zone 1 einen Quadratmeterpreis von 900 € und in Zone 2 einen Quadratmeterpreis von 950 € anzusetzen.

Unter Teil I. Nr. 7 und Teil IV. Nr. 4 der Vergaberichtlinie wäre der Regelungsinhalt entsprechend anzupassen.

Mit Änderung der Vermögensobergrenze darf die Vergaberichtlinie nur für Fremdgrundstücke angewendet werden. Es wird empfohlen, dass die Richtlinien ausschließlich für das Baugebiet „Ziegeläcker“ gelten. Daher wird zudem vorgeschlagen, die Bezeichnung der Vergaberichtlinien entsprechend anzupassen.

### Digitale Bauplatzvermarktung

Nach der Beratung und Beschlussfassung des Marktgemeinderates vom 26.01.2023 über die Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken wird der vollständige Prozess der Bauplatzvermarktung modern und digital über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) abgewickelt.

Das vollständige Grundstücksvergabeverfahren sowie der Prozess ist für eine transparente Einsicht in die Vergaberichtlinien aufgenommen worden (vgl. Teil IV. Grundstücksvergabe sowie Grafik zum Vergabeablauf).

### Ablauf nach Beschlussfassung der Vergaberichtlinie

Die Vergaberichtlinie würde mit heutigem Beschluss zum 25.07.2025 in Kraft treten. Die Verwaltung bereitet daraufhin die Grundstücksvergabe zusammen mit [baupilot.com](http://baupilot.com) vor. Ein Fragekatalog ist anhand der Vergaberichtlinie durch Baupilot zu erstellen. Des Weiteren ist das Baugebiet mit den einzelnen 35 Bauplätzen durch die Verwaltung digital einzupflegen.

Nach Abschluss der Vorbereitungsmaßnahmen können die Grundstücke im Amtsblatt auf der Homepage sowie auf [baupilot.com](http://baupilot.com) ausgeschrieben werden.

MGR Erich Lippert erkundigt sich, ob für die Bauwilligen ein Mindest-Eigenkapital, wie früher teilweise üblich (z.B. Obere Beine, Haibacher Str.), vorgeschrieben ist.

Dies ist lt. GL, Fr. Joya Dorn, nicht der Fall.

Hr. Lippert äußert klar seine Bedenken: wenn „alles“ für den Kapitalmarkt finanziert würde, wäre ein Eigenkapitalnachweis nicht das Schlechteste. Ein gewisser Eigenkapitalstock sollte vorhanden sein, da Banken „viele durchwinken“.

Die GL zeigt dafür Verständnis, erklärt hierzu aber, dass der Käufer eine Finanzierung für das Grundstück vorlegen muss. Sollte die bestehende Baupflicht nicht erfüllt werden können, stehe dem Markt Hösbach ein Rückkaufsrecht zu.

MGR Franz Stenger sieht beim Eigenkapital kein Problem, da die Kreditinstitute im Gegensatz zur früheren Praxis inzwischen nur noch 60 – 70% des benötigten Kapitals finanzierten.

MGR Ingrid Schüssler stellt vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Größen der Grundstücke (195m<sup>2</sup> – 400m<sup>2</sup>) die Fragen,

- ob ein Bewerber gleich zu Beginn sein Wunschgrundstück angeben muss. Die wird von Fr. Dorn verneint
- ob die Bewerbung rausfällt, wenn man sich nur ein kleines Grundstück leisten kann, dafür aber nicht berechtigt ist (Rangfolge). Dies bejaht Fr. Dorn

MGR Gerhard Beister erbittet Auskunft darüber, wie geprüft wird, ob die Angaben, die ein Bewerber macht, richtig sind.

Fr. Dorn versichert, dass in Bezug auf die einzureichenden Unterlagen ein umfassendes Nachweiswerk vorgesehen ist.

Fr. Dorn bejaht Hr. Stengers Frage, ob sich auch Nicht-Hösbacher um einen Bauplatz bewerben können. In dem Fall werden keine Punkte für den Ortsbezug vergeben und der Bewerber erhält entsprechend weniger Punkte. Auch Nicht-Ortsansässigen müsse die Möglichkeit, sich zu bewerben, gegeben werden.

Auf die Frage aus dem Gremium, wo die Vergaberichtlinien veröffentlicht werden, antwortet Fr. Dorn folgendermaßen: die Veröffentlichung der Vergaberichtlinien erfolgt über die Ausschreibung und [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com).

### **Beschluss:**

1. Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Richtlinien des Marktes Hösbach für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen gemäß der beigefügten Anlage.

Innerhalb der Ortsbezugskriterien werden seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeiten mit mindestens 80 statt 40 Tätigkeitsstunden pro Jahr gefördert.

Folgenden Änderungen werden zugestimmt:

- Die vorliegenden Richtlinien des Marktes Hösbach für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen gelten ausschließlich für das Baugebiet „Ziegeläcker“.

Die Bezeichnung der Richtlinien wird wie folgt geändert:

*„Richtlinien des Marktes Hösbach für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen in dem Baugebiet „Ziegeläcker““*

- Um eine Finanzierung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird die Vermögensobergrenze angehoben. Für die Baugrundstücke in Zone 1 wird ein Quadratmeterpreis von 900,00 € und in Zone 2 ein Quadratmeterpreis von 950,00 € angesetzt.

Die Regelungsinhalte - unter Teil I „Antragsberechtigter Personenkreis“; Nr. 7 sowie unter Teil IV. „Grundstücksvergabe“; Nr. 4 „vorläufige Grundstückszuteilung“ – werden entsprechend angepasst.

Die Vergaberichtlinie tritt zum 25.07.2025 in Kraft.

**Einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18**

- Die Verwaltung wird beauftragt die Grundstücksvergabe vorzubereiten und digitale über das Vermarktungsportal baupilot.com durchzuführen.

**Mehrfachbeschluss Ja 18 Nein 0 Anwesend 18**

**7 Flächennutzungsplan Hösbach, 5. Änderung im Bereich "Ziegeläcker"; hier: Behandlung der Stellungnahmen aus der wiederholten förmlichen Beteiligung, Billigung der Änderungen am Planentwurf sowie Feststellungsbeschluss**

---

Das wiederholte förmliche Beteiligungsverfahren (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 2 BauGB) für die Änderung des Flächennutzungsplanes Hösbach im Bereich „Ziegeläcker“ fand in der Zeit vom 04.11. bis einschließlich 05.12.2024 statt. Die Öffentlichkeit konnte sich im Rathaus in dieser Zeit die Unterlagen in Papierform ansehen sowie alle Unterlagen auch digital über die Homepage des Marktes Hösbach und des Büros PlanES einsehen. Das Büro PlanES betreute die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Insgesamt wurden 28 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

**Hiervon 8 Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (04.12.2024)
- Bayernwerk Netz GmbH (05.11.2024)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg (21.11.2024)
- Landratsamt Aschaffenburg, FB 53.2 Katastrophenschutz/Feuerwehr (25.11.2024)
- Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutzbehörde (27.11.2024)
- Regierung von Unterfranken (06.12.2024)
- Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern (04.12.2024))
- Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1 (06.12.2024)

**Hiervon 6 Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg (06.11.2024)
- Landratsamt Aschaffenburg, Denkmalschutz (02.12.2024)
- Landratsamt Aschaffenburg, FB 33.2 Infektionsschutz und Hygiene (28.11.2024)
- Landratsamt Aschaffenburg, FB 53.2 Katastrophenschutz/Feuerwehr (24.11.2024)
- Landratsamt Aschaffenburg, Bauleitplanung (15.11.2024)
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (05.12.2024)

**Hiervon sind 14 Stellungnahmen nicht eingegangen:**

- Amt für Ernährung und Landwirtschaft
- BUND, Naturschutz Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
- Deutsche Telekom Support Infrastruktur Süd-Ost, Nürnberg
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Aschaffenburg, Öffentlicher Personennahverkehr
- Landratsamt Aschaffenburg, Klimaschutzmanager

- Landratsamt Aschaffenburg, Boden- und Wasserschutz
- Landesbund für Vogelschutz e.V. Bayern
- NRM-Netzdienste Rhein-Main GmbH
- Öffentlicher Personennahverkehr
- Polizeistation Aschaffenburg
- Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 35 Wohnungswesen
- Stadtwerke Aschaffenburg, Verkehrsbetriebe
- Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund

Seitens der Öffentlichkeit erging keine Stellungnahme ein.

Hinweis: Im Zuge der Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass bei Nichtvorlage einer Stellungnahme davon ausgegangen wird, dass deren Belange im Verfahren nicht berührt werden (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Die Stellungnahmen wurden von Frau Elisabeth Schade, PlanES, in Abstimmung mit der Verwaltung beurteilt.

**Die Übersicht der Stellungnahmen mit jeweiliger Beurteilung wurde durch das Planungsbüro PlanES erstellt und finden Sie beigefügt als Anlage. Wir bitten um Berücksichtigung.**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ziegeläcker“ i. d. F. vom 14.02.2025 wurde ebenfalls als Anlage beigefügt.

Einschätzung der Verwaltung zu den Stellungnahmen:

Nach Sichtung aller Stellungnahmen und Beurteilung durch die externen Planungsbüros können die Anregungen als **abschließend** erachtet werden. Es besteht kein Änderungsbedarf, welcher die Grundzüge der Planung berührt. Es handelt sich hier um rein redaktionelle Änderungen.

Insofern kann der Feststellungsbeschluss zum Verfahren gefasst werden, so dass die Unterlagen zur Genehmigung dem Landratsamt Aschaffenburg vorgelegt werden können (§ 6 Abs. 1 Baugesetzbuch).

**Beschluss:**

1. Die eingegangenen Stellungnahmen aus dem wiederholten förmlichen Beteiligungsverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ziegeläcker“ werden zur Kenntnis genommen und den vorgetragenen Beurteilungen werden zugestimmt.

Die daraus resultierenden, redaktionellen Änderungen des Entwurfs werden gebilligt.

- Passage in der Begründung zum Regionalplan in der aktuellen Fassung wird aktualisiert
- Die Begründung wird um folgende klarstellende Textpassage ergänzt: *„Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub aus dem Baugebiet ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung (z.B. Bodenaufbereitungsanlage, Verfüllung) oder einer gemeinwohlverträglichen Beseitigung (Deponie) zuzuführen.“*

**Einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18**

2. Aufgrund des Abwägungsergebnisses sind keine wesentlichen Änderungen vorzunehmen, welche die Grundzüge der Planung berühren. Insofern wird die 5. Änderung des Flächen-

nutzungsplanes Hösbach im Bereich „Ziegeläcker“ i. d. F. 14.02.2025 samt Planunterlagen festgestellt (Feststellungsbeschluss).

**Einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18**

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken eingereicht haben, über das Abwägungsergebnis in Kenntnis zu setzen. Des Weiteren soll der Planentwurf mitsamt Unterlagen zur Genehmigung dem Landratsamt Aschaffenburg vorgelegt werden (§ 6 Abs. 1 BauGB)

**Mehrfachbeschluss Ja 18 Nein 0 Anwesend 18**

## **8 Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ziegeläcker"; hier: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten förmlichen Beteiligung, Billigung der Änderungen am Planentwurf sowie Satzungsbeschluss**

---

Das erneute öffentliche Beteiligungsverfahren (§§ 3, 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 2 und 3 BauGB) für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ziegeläcker“ fand in der Zeit vom 04.11. bis einschließlich 05.12.2024 statt. Die Öffentlichkeit konnte sich im Rathaus in dieser Zeit die Unterlagen in Papierform ansehen sowie alle Unterlagen auch digital über die Homepage des Marktes Hösbach und des Büros PlanES einsehen. Das Büro PlanES betreute die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Insgesamt wurden **28** Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### Hiervon **12** Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg (06.11.2024)
- Bayernwerk Netz GmbH (05.11.2024)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg (21.11.2024)
- Landratsamt Aschaffenburg FB 51, Abfallwirtschaft, Abfallrecht (04.12.2024)
- Landratsamt Aschaffenburg, FB 14 Bauleitplanung / Bauaufsicht (15.11.2024)
- Landratsamt Aschaffenburg, FB Untere Naturschutzbehörde (28.11.2024)
- Landratsamt Aschaffenburg, Untere Immissionsschutzbehörde (02.12.2024)
- Landratsamt Aschaffenburg, FB 53.2 Katastrophenschutz/Feuerwehr (25.11.2024)
- Regierung von Unterfranken (06.12.2024)
- Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern (04.12.2024))
- Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1 (06.12.2024)
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (05.12.2024)

### Hiervon **2** Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

- Landratsamt Aschaffenburg, Denkmalschutz (02.12.2024)
- Landratsamt Aschaffenburg, FB 33.2 Infektionsschutz und Hygiene (28.11.2024)

### Hiervon sind **14** Stellungnahmen nicht eingegangen:

- Amt für Ernährung und Landwirtschaft
- BUND, Naturschutz Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
- Deutsche Telekom Support Infrastruktur Süd-Ost, Nürnberg
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreisstraßenverwaltung
- Landratsamt Aschaffenburg, Öffentlicher Personennahverkehr
- Landratsamt Aschaffenburg, Klimaschutzmanager

- Landratsamt Aschaffenburg, Boden- und Wasserschutz
- Landesbund für Vogelschutz e.V. Bayern
- NRM-Netzdienste Rhein-Main GmbH
- Öffentlicher Personennahverkehr
- Polizeistation Aschaffenburg
- Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 35 Wohnungswesen
- Stadtwerke Aschaffenburg, Verkehrsbetriebe
- Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund

Seitens der Öffentlichkeit erging keine Stellungnahme ein.

#### **Hinweis:**

Im Zuge der Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass bei Nichtvorlage einer Stellungnahme davon ausgegangen wird, dass deren Belange im Verfahren nicht berührt werden (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass für das Verfahren nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB) können. Diese Teile waren in den Planunterlagen in blauer Schrift und kursiv dargestellt.

Die Stellungnahmen wurden von Frau Elisabeth Schade, PlanES, in Abstimmung mit der Verwaltung beurteilt.

**Die Übersicht der Stellungnahmen mit jeweiliger Beurteilung wurde durch das Planungsbüro PlanES erstellt und finden Sie beigefügt als Anlage. Wir bitten um Berücksichtigung.**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ziegeläcker“ wurde ebenfalls als Anlage beigefügt.

#### Einschätzung der Verwaltung zu den Stellungnahmen:

Nach Sichtung aller Stellungnahmen und Beurteilung durch die externen Planungsbüros können die Anregungen als **abschließend** erachtet werden. Es besteht kein Änderungsbedarf, welcher die Grundzüge der Planung berührt. Es handelt sich hier um rein redaktionelle Änderungen.

Insofern kann der Satzungsbeschluss zum Verfahren gefasst werden (§ 10 Abs. 1 BauGB).

#### **Beschluss:**

4. Die eingegangenen Stellungnahmen zum erneuten förmlichen Beteiligungsverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ziegeläcker“ werden zur Kenntnis genommen und den vorgetragenen Beurteilungen werden zugestimmt.

Die daraus resultierenden, redaktionellen Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs werden gebilligt.

- Im Planentwurf wird das Datum zum basierenden Kartenmaterial beim Copyvermerk auf „November 2024“ aktualisiert.
- Die Begründung wird um folgende klarstellende Textpassage ergänzt: *„Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub aus dem Baugebiet ist einer ordnungsgemäßen und schadlosten Verwertung (z.B. Bodenaufbereitungsanlage, Verfüllung) oder einer gemeinwohlerträglichen Beseitigung (Deponie) zuzuführen.“*
- Zur Sicherstellung der Verfüllung wird folgende Aussage in der Begründung aufgenommen: *„Die Verfüllung erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben. Hier werden vor Beginn der Verfüllung die Vorsorgewerte der LAGA PN98 eingehalten und während der Verfüllung“*

lung bei ca. 3 m und ein weiteres Mal bei ca. 7 m Verfüllstand beprobt.“

- Ergänzung der Begründung um folgende Aussage:  
„Hinsichtlich der geführten Pferdehaltung im landwirtschaftlichen Nebenerwerb wird durch die örtliche Gegebenheit (großer Hangbereich) und der bereits hergestellten Regenwasserentwässerung (breiter Graben) der geforderte Abstand zwischen Aufenthaltsbereich der Pferde und der späteren Bebauung von mindestens 16 Meter jederzeit eingehalten.“
- Ergänzung der Begründung: „Die Sirenenanlage wird entsprechend erweitert. Ein Sirenen-Mast soll seinen Standort bei An der Maas finden. Hiermit ist das geplante Neubaugebiet „Ziegeläcker“ abgedeckt.“
- Die Passage in der Begründung zum Regionalplan in der aktuellen Fassung wird aktualisiert.

**Einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18**

5. Aufgrund des Abwägungsergebnissen, sind keine wesentlichen Änderungen vorzunehmen, welche die Grundzüge der Planung berühren. Insofern wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ziegeläcker“ i. d. F. vom 21.01.2025 samt Planunterlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

**Einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein:0 Anwesend: 18**

6. Die Verwaltung wird beauftragt die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken eingereicht haben, über das Abwägungsergebnis in Kenntnis zu setzen. Des Weiteren wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ziegeläcker“ nach Genehmigung des Flächennutzungsplanes - 5. Änderung - öffentlich bekanntgemacht. Dieser tritt mit Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

**Mehrfachbeschluss Ja 18 Nein 0 Anwesend 18**

## **9 Antrag auf Bebauungsplanänderung Hauenboden-Renting**

---

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück Talstraße 17 den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Im gültigen Bebauungsplan „Hauenboden-Renting“ sind für dieses Gebiet Festsetzungen definiert, die das geplante Vorhaben in der derzeitigen Form nicht erfüllt:

- Überschreitung der Baugrenze um 5,22 Meter.
- Staffelgeschoss mit Flachdach (Bebauungsplan: Satteldach ohne Dachausbau)
- Brüstungshöhe des Staffelgeschosses 7 Meter (Bebauungsplan: Traufhöhe 6 Meter)
- Gebäudelänge 17 Meter (Bebauungsplan: max. 16 Meter)
- Geschossflächenzahl 0,72 (Bebauungsplan 0,7)

Die Bauaufsichtsbehörde hat das Vorhaben aufgrund dieser Abweichungen bereits als nicht genehmigungsfähig bewertet. Mit dem Antrag des Bauherren vom 26. Mai 2025 wird nun eine Bebauungsplanänderung beantragt, die folgende Anpassungen vorsieht:

- Erhöhung der GFZ auf 0,8,
- Erweiterung des Baufensters auf 18 Meter statt 16 Meter,
- Zulassung von drei Vollgeschossen anstelle von Erdgeschoss plus einem Obergeschoss,
- Zulässigkeit von Flachdächern
- Erhöhung der Wand- und Traufhöhe bzw. der Brüstung des Staffelgeschosses auf 7,50 Meter mit einer Endhöhe von 10 Metern über der Gehsteighöhe.

Vor diesem Hintergrund stehen dem Marktgemeinderat Hösbach folgende vier Möglichkeiten offen:

- Änderung des Bebauungsplans ausschließlich für das Grundstück Talstraße 17, um dem Bauvorhaben von zu entsprechen.
- umfassendere Änderung des gesamten Bebauungsplans, wie vom Bürgermeister angeregt, die sich an den ökologischen Leitlinien für den Klimaschutz orientiert und bei der unter anderem die Dachform geändert und eine neue Regelung für die Wandhöhen eingeführt werden könnte.
- Aufhebung des Bebauungsplans für dieses Gebiet, da es nahezu vollständig bebaut ist und eine Beurteilung des Bauvorhabens gemäß § 34 Baugesetzbuch erfolgen könnte. Dabei sind bereits vergleichbare Bauvorhaben mit Flachdachgauben in der näheren Umgebung vorhanden.
- Ablehnung des Antrags, wodurch das Bauvorhaben nur im Rahmen der bestehenden Festsetzungen möglich wäre oder zurückgenommen werden müsste.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich für das Grundstück Talstraße 17, wird nicht empfohlen, da hier eine Gefälligkeitsplanung entstehen würde. Diese ist rechtlich nicht zulässig.

Sollte der Rat dem Antrag des Bauherrn entsprechen, besteht die Möglichkeit der umfassenden Änderung des gesamten Bebauungsplans unter Anpassung an die ökologischen Leitlinien des Marktes Hösbach oder auch die Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes zur Auswahl. Die Verwaltung empfiehlt, diese beiden Optionen sorgfältig abzuwägen und insbesondere die Möglichkeit einer Änderung des Bebauungsplans im Sinne eines Pilotprojekts zur Anpassung an ökologische Leitlinien zu prüfen.

BGM Frank Houben stellt die Möglichkeit der Anpassung der ökologischen Standards an die Leitlinien des Klimaschutzes heraus, wenn der gesamte Bebauungsplan geändert würde: diese würden dann nicht nur für Neu- sondern auch für Bestandsbauten gelten.

Die GL schlägt vor, die Änderung des gesamten Bebauungsplanes als Pilotprojekt anzugehen. Dabei können Erfahrungswerte für die ggf. kommende Änderungsverfügung weiterer Bauleitpläne für die Zukunft gewonnen werden.

MGT Franz Stenger gibt zu bedenken, dass ein „recht mächtiges“ Gebäude entstünde, falls der Bebauungsplan aufgehoben und dem Bauvorhaben zugestimmt würde.

Die GL erklärt dazu, dass bei einer etwaigen Aufhebung des Bebauungsplanes nicht der Umfang (räumlicher Geltungsbereich eines Bauleitplans), sondern die Umgebungsbebauung herangezogen würde. Diese ist weiter gefasst und liegt außerhalb des B-Planes. Damit wäre ein „größeres“ Bauvorhaben sicherlich möglich.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Möglichkeit der umfassenden Änderung des gesamten Bebauungsplans unter Anpassung an die ökologischen Leitlinien des Marktes Hösbach sowie die Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes zu prüfen. Das Ergebnis ist dem Marktgemeinderat im Herbst vorzulegen.

**Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18**

## **10 Anmerkungen und Wortmeldungen**

---

MGR Erich Lippert zeigt sich sehr verärgert über die „Zustände“ am Grillplatz „Mühlstück“: der Platz, insbesondere die Toiletten, weisen eine starke Verschmutzung auf. und fragt, was man dagegen tun könne – schließlich könne der Platzwart nicht rund um die Uhr vor Ort sein.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Situation bekannt sei und bedauert die Unvernunft einiger Mitmenschen. Als mögliche Gegenmaßnahmen nennt er

- dauerhaftes Schließen der Toiletten (diese sind ab 22:00 Uhr sowieso verschlossen)
- Videoüberwachung

wobei hier erst eine rechtliche Prüfung nötig und eine Videoüberwachung in den Innenbereich nicht zulässig sei. Insgesamt sei die Handhabung des Problems sehr schwierig.

MGR Michael Dorn fordert mehr Präsenz der Polizei vor Ort und das Aufstellen eines Hinweisschildes „Dieser Bereich ist videoüberwacht“.

MGR Gerhard Beister thematisiert das Informationsbedürfnis der Bürgerinnen und Bürger. Er hält es für angebracht, ihnen Zugriff auf Informationen aus den verschiedenen Sitzungen zu gewähren und richtet eine Bitte an die Verwaltung zu prüfen, ob Protokolle komplett öffentlich gemacht werden können, wie es in Aschaffenburg bereits praktiziert wird: dort würden die Protokolle gänzlich ins Internet gestellt.

Des Weiteren zeigt er sich enttäuscht darüber, dass dem Biosphärenreservat lt. Medien durch den Landrat Dr. Legler eine Absage erteilt wurde, sei er doch zu Anfang der Errichtung sehr zugetan gewesen. Er fragt, ob das Thema nun erledigt sei.

BGM Frank Houben stellt dar, dass das Thema nicht „von Tisch“ sei, sondern nur „auf Eis gelegt“, weil z. Zt. einfach nicht genügend Kernflächen vorhanden sind, auch gebe es im Ortsgebiet keine geeigneten Flächen für die Kernzone.

MGR Erich Lippert bring die Möglichkeit in Spiel, dass Kommunen, die für die Errichtung des Biosphärenreservats waren, mehr Flächen für die Kernzone zur Verfügung stellen könnten, dann würde das Thema ggf. wieder aufgegriffen werden.

MGR Michael Dorn erkundigt sich, ob die Volkszählung (Zensus 2022) Zahlenschwund in Hösbach ergeben habe und mit Auswirkungen zu rechnen sei – so gebe es ja z.B. Gemeinden, die seit Zensus 2022 eine gewisse Einwohnerzahl unterschreiten, was dann Konsequenzen auf verschiedene Bereiche (z.B. Größe des Stadt- oder Gemeinderates o.ä.) hätte.

Lt. BGM Houben bewegen sich die Schwankungen in Hösbach im Bereich  $\pm 200$ , was keine gravierenden Auswirkungen nach sich zieht.



Frank Houben  
Erster Bürgermeister



Renate Rosenberger  
Schriftführung