

# **Gemeinde Himmelstadt**

## **3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 27“**

VORENTWURF

### **Begründung der Änderung**

Gemeinde Himmelstadt - Landkreis Main-Spessart, Unterfranken  
Kirchplatz 3  
97267 Himmelstadt  
T. 09364/9969  
rathaus@himmelstadt.de  
<https://himmelstadt.de>

**Bearbeitung:**

TEAM   
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870  
[info@team-stadtplanung.de](mailto:info@team-stadtplanung.de)  
[www.team-stadtplanung.de](http://www.team-stadtplanung.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Dieter Roppel, Architekt, Stadtplaner SRL  
B. Sc. Robin Röhl, Geograph

Datum: 03.09.2026  
geändert:

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. Begründung der Bebauungsplanänderung .....</b>                   | <b>4</b>  |
| 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung .....                     | 4         |
| 2. Planungsrechtliche Situation .....                                  | 4         |
| 3. Größe des Gebietes, Geltungsbereich .....                           | 5         |
| 4. Änderung der Art der baulichen Nutzung .....                        | 6         |
| 5. Immissionsschutz .....                                              | 10        |
| 6. Weitere Hinweise .....                                              | 10        |
| 7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....                             | 10        |
| <b>B. Umweltbericht .....</b>                                          | <b>11</b> |
| 1. Einleitung .....                                                    | 11        |
| 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ..... | 14        |
| 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....      | 16        |
| 4. Zusammenfassung der Bewertung .....                                 | 16        |
| <b>C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren .....</b>                     | <b>17</b> |

**Rechtl. Hinweis:** Alle Geobasisdaten-Darstellungen in dieser Begründung unterliegen dem Copyright der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2026

## **A. Begründung der Bebauungsplanänderung**

### **1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung**

Im östlichen Gemeindegebiet von Himmelstadt, zwischen den Bahnschienen der Bahnlinie Würzburg – Gemünden im Westen und der B 27 im Osten, befindet sich das „Gewerbegebiet an der B 27“. In diesem Gewerbegebiet gibt es derzeit noch einige wenige freie Grundstücke. Auf einem dieser Grundstücke (Fl. Nr. 7759/2 Gemarkung Himmelstadt) plant bzw. beginnt ein Investor eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete zu errichten.

Dies hat die Gemeinde zu der Feststellung geführt, dass das bereits überwiegend bebaute Gebiet schwerpunktmäßig gewerblich genutzt wird und künftig genutzt werden soll. Dieser Gebietscharakter soll erhalten bleiben. Hierbei wurde festgestellt, dass Anlagen für soziale Zwecke und auch die weiteren ausgeschlossenen Anlagen dem Gebietscharakter zuwiderlaufen, sodass die Einleitung des Bauleitplanverfahrens notwendig wurde.

Daher macht die Gemeinde Himmelstadt von Ihrer kommunalen Planungshoheit Gebrauch, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen bestimmte Nutzungen, die gemäß §§ 2, 4 bis 9, 13 BauNVO zulässig sind auszuschließen. Die Bebauungsplanänderung erfolgt, um den Gebietscharakter des Gewerbegebietes nachhaltig zu sichern und um unvereinbare bauliche Entwicklungen im Gewerbegebiet, die mit den bisher ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke einhergehen konnten, zukünftig auszuschließen. Der Gemeinderat hat daher in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.12.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes und zugleich eine Veränderungssperre für diesen Bereich beschlossen.

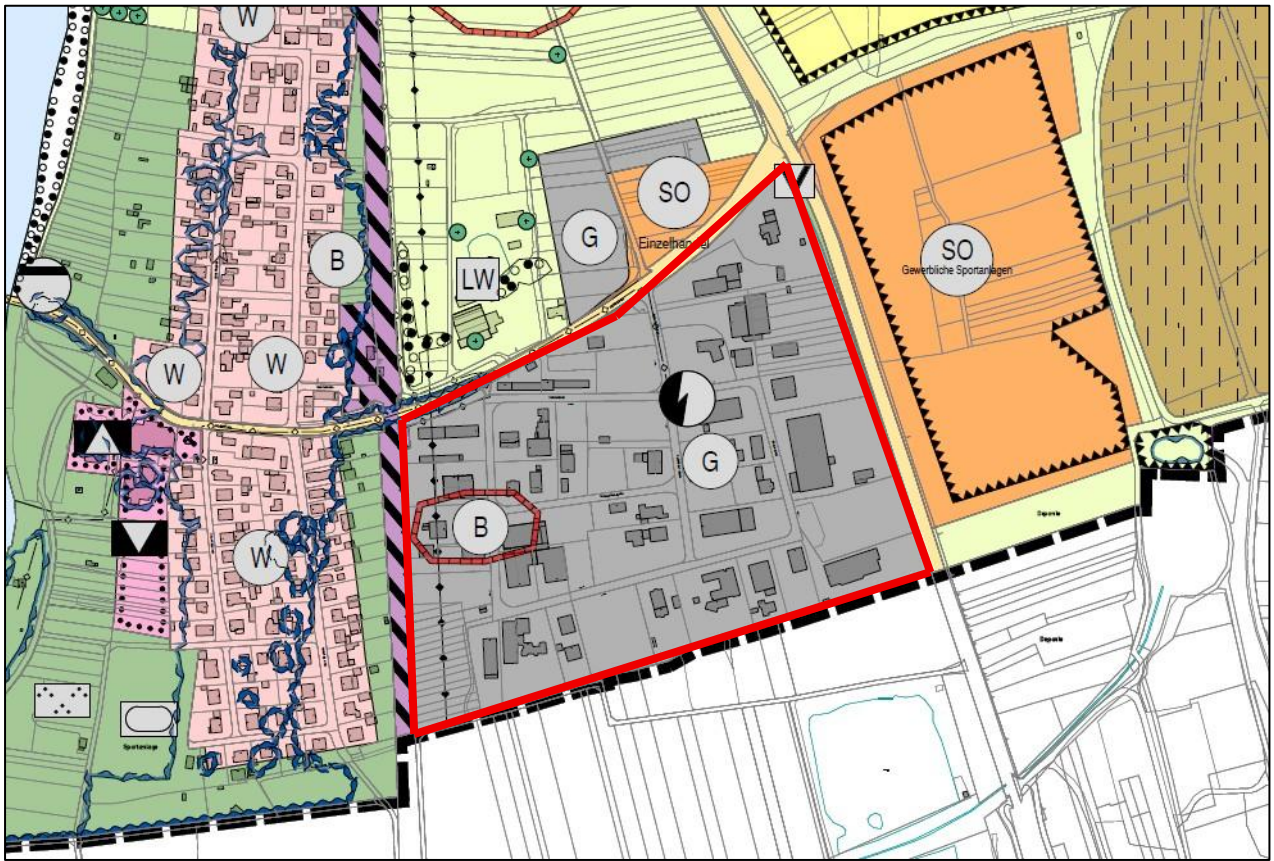
Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Feinsteuerung und Anpassung der zulässigen Nutzungen (BauNVO 1977 / BauNVO 1990 / 2023) erfolgen. Die bisher ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (ehem. Festsetzung 1.1 Pkt. 2.) sollen künftig nicht mehr zugelassen werden. Ebenso sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nach BauNVO 1977 als Gewerbebetriebe aller Art galten.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

Die Gemeinde Himmelstadt hat am 05.12.2024 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 27“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Durch zwischenzeitliche Grundstückssänderungen gab es Änderungen der Flurnummern des Änderungsbereiches. Die aktuellen Flurnummern werden in Kapitel A.3 dieser Begründung aufgeführt und in den nachfolgenden Beschlüssen im Rahmen des Änderungsverfahrens angepasst.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB mit der Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB erlassen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Änderung bereits als gewerbliche Baufläche dar. Die Darstellung entspricht damit den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans.



**Abb. 1:** rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Himmelstadt mit Geltungsbereich der 3. Änderung (rote Umrandung), unmaßstäblich

Der Urbebauungsplan wurde bislang zweimal geändert. Im Rahmen der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurden die Straßenbreiten und Baugrenzen dem tatsächlichen Bedarf entsprechend angepasst. Zudem war die Erweiterung des Bebauungsplanes notwendig, da die rechtsverbindlich ausgewiesenen Gewerbeflächen vollständig vergeben wurden und bereits für rund 25 % der Erweiterungsfläche Gewerbeansiedlungen vertraglich vereinbart wurden.

### 3. Größe des Gebietes, Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 27“ und damit die Flurstücke Nrn. 6023, 6023/1, 6023/2, 6023/3, 6023/4, 6023/5, 6030, 6032, 6032/1, 6164/1, 6364/9, 7609, 7674, 7675, 7676, 7677, 7678, 7679, 7680, 7681, 7683, 7684, 7685, 7686, 7686/3, 7705, 7706, 7706/1, 7706/2, 7717, 7717/1, 7719, 7734/1, 7736/1, 7736/2, 7736/3, 7736/4, 7759/2, 7760/1, 7772/1, 7773/1, 7775/1, 7792/1, 7800/1, 7810/1, 7810/2, 7812/1, 7818/1, 7818/2, 7825/1, 7825/2, 7825/3, 7830/1, 7830/2, 7836, 7837, 7837/1, 7850/1, 7850/2, 7851/1, 7860/1, 7870/1, 7871/1, 7877/1, 7890/1, 7891, 7892, 7893, 7894, 7895, 7896, 7897, 7898, 7899, 7900, 7901, 7902, 7903, 7904, 7905, 7906, 7908, 7908/1, 7915/3, 7915/4, 7915/5, 7925, 7925/1 und 7936/1 der Gemarkung Himmelstadt ganz und umfasst eine Fläche von ca. 14,03 ha.

Die Begründung beschränkt sich auf die Darlegung der aktuellen Änderungen. Die im Rahmen der 3. Änderung geänderte Festsetzung ersetzt die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 27“. Die weiteren Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### 4. Änderung der Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes, der als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt ist, werden die laut ehem. Festsetzung 1.1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ (entsprechend BauNVO 1977) künftig nicht mehr zugelassen.

| BauNVO 1977 (entspr. 2. Änd. B-Plan)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | BauNVO 1990 / 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Festsetzung im Rahmen der 3. Änd. B-Plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>§ 8 Abs. 2</u></p> <p>Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,</li> <li>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>3. Tankstellen.</li> </ol> <p><u>§ 8 Abs. 3</u></p> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,</li> <li>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> | <p><u>§ 8 Abs. 2</u></p> <p>Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>3. Tankstellen,</li> <li>4. Anlagen für sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><u>§ 8 Abs. 3</u></p> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> <li>3. Vergnügungsstätten.</li> </ol> | <p>Textliche Festsetzung 1.1 Gewerbegebiet:</p> <p>Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>3. Tankstellen.</li> </ol> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> </ol> <p>Unzulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anlagen (Gebäude unabhängig) zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO</li> <li>2. Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,</li> <li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO</li> <li>4. Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO</li> </ol> |

**Abb. 2:** Gegenüberstellung der Struktur- und Nutzungsänderungen des § 8 der BauNVO 1977 bis heute sowie der Festsetzung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 27“

Zur Feinsteuerung und Anpassung der zulässigen Nutzungen an die BauNVO 1990 / 2023 wird für die 3. Änderung „Gewerbegebiet an der B27“ gemäß § 8 BauNVO 1990 / letzte Änderung 2023 festgesetzt:

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

**Zulässig** sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

**Ausnahmsweise können** gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden:

4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

**Unzulässig** sind:

1. Anlagen (Gebäude unabhängig) zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
2. Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
4. Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Im Grundsatz unterscheidet sich das Gewerbegebiet von anderen Baugebieten der BauNVO maßgeblich dadurch, dass es - abgesehen vom Industriegebiet - das Baugebiet ist, das dem Gewerbe vorbehalten ist. Erheblich störende und belästigende Anlagen sind von vornherein nicht zulässig, hierfür ist das Industriegebiet vorgesehen. Für eine genaue Abgrenzung ist eine Überprüfung der Verträglichkeit im Einzelfall erforderlich.

Das Gewerbegebiet gehört daher nicht zu den Baugebieten mit Mischgebietsstrukturen (§§ 5 bis 7), die neben Gewerbebetrieben, Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur immer auch in wesentlichen Teilen die (allgemeine) Wohnnutzung vorsieht. Anders als in diesen und den Wohngebieten (§§ 2 bis 4a) ist in Gewerbegebieten das allgemeine Wohnen nicht vorgesehen. Daraus ergeben sich auch Beschränkungen bezüglich der Zulassung von Anlagen und Einrichtungen in Gewerbegebieten, die ggf. wohnähnlich genutzt werden können.

Schließlich können auch die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen den Gebietscharakter mitbestimmen. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Vorhaben in einem Gebiet wird zum Ausdruck gebracht, dass sie das Baugebiet nicht wie die allgemein zulässigen Vorhaben prägen können.

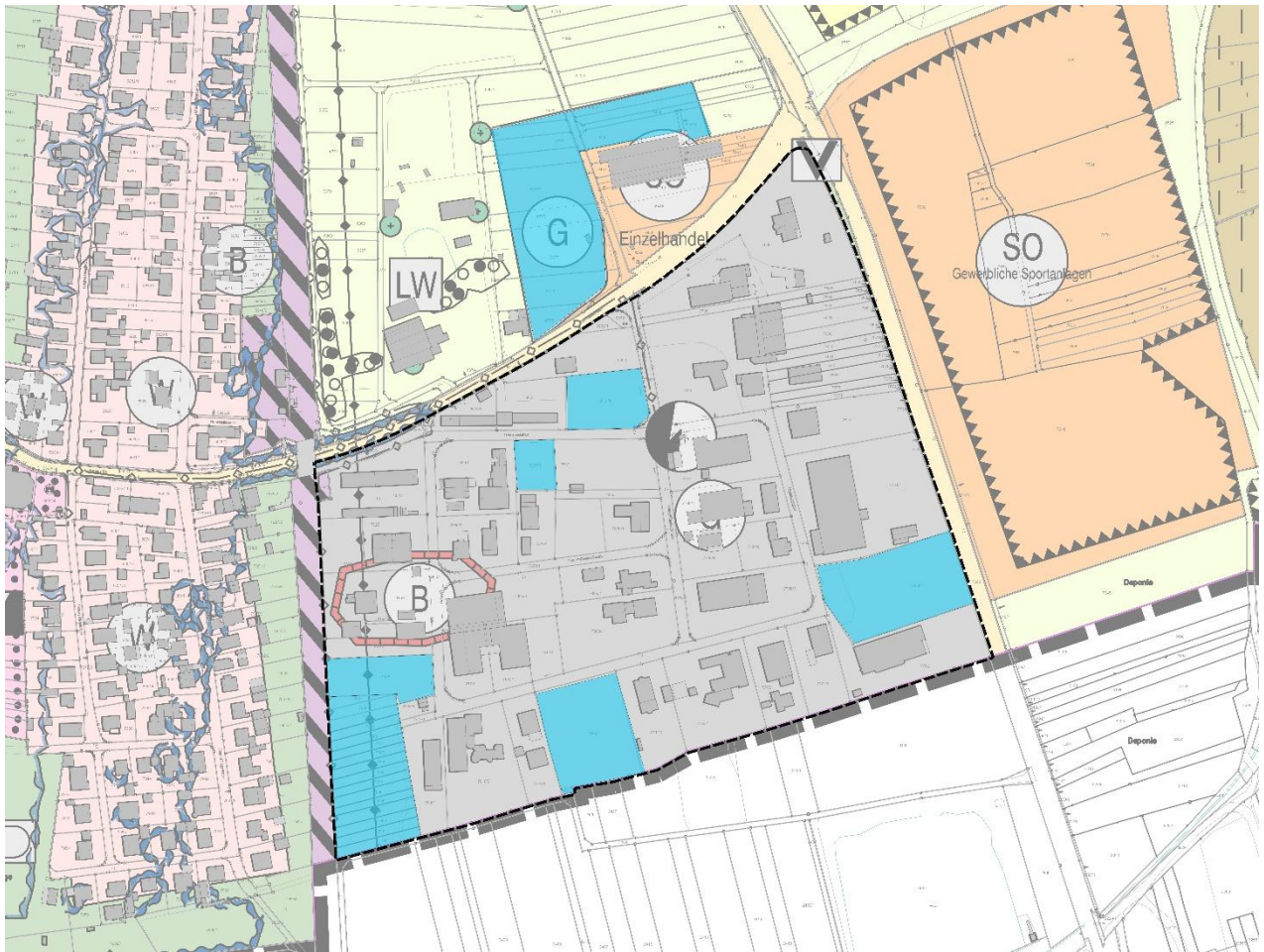
Fehlt es an dem Bezug zu einem Gewerbebetrieb im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sind Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen im Gewerbegebiet von vornherein gebietsunverträglich. Eine Wohnnutzung ist auf bestimmte betriebsbezogene Wohnungen beschränkt (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO); dabei handelt es sich aber nicht um die allgemeine Wohnnutzung, sondern um eine solche, die einem bestimmten Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm untergeordnet ist und nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Es muss dabei eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb bestehen.

Das Gewerbegebiet ist dem Planungsziel nach primär ein Arbeitsstandort und so wurde es auch für das „Gewerbegebiet an der B 27“ geplant und festgesetzt. Die nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ist eindeutig an die betriebsbezogene Wohnnutzung gebunden. Im Rahmen der bisher bebauten ca. 32 gewerblichen Grundstücke besteht die Möglichkeit ausnahmsweise eine betriebsbezogene wohnbauliche Nutzung wahrzunehmen, was für das Gewerbegebiet mit den wenigen noch zusätzlich bebaubaren Gewerbegrundstücken eine maximale betriebsbezogene Wohnbaunutzung und Auslastung bedeutet.

Das bestehende Straßennetz mit nur einseitigem Gehweg ist für ein Gewerbegebiet sehr schmal dimensioniert. Es gibt keine Stellplätze im Straßenraum. Die Verkehrssituation ist im gewerblichen Begegnungsverkehr sehr beengt, das Rangieren der LKWs alltäglich. Direkte fußläufige Anbindungen oder Fahrradwege zur sicheren Verknüpfung mit den Ortsbereichen von Himmelstadt bestehen nicht. Die bestehende fußläufige Anbindung über die nicht barrierefreie Treppenanlage zur Brückenstraße (MSP 8) oder direkt entlang der Haupteinfahrtsstraße, die Himmelstadt an die B 27 und das überregionale Verkehrsnetz anbindet, sind nur bedingt geeignet. Einen Spiel- oder Bolzplatz für Kinder und Jugendliche oder begrünte und schattenspendende Verweilräume, die Begegnung ermöglichen, gibt es nicht.

Aufgrund der nur noch wenigen den Gewerbetreibenden der Gemeinde Himmelstadt zur Verfügung stehenden gewerblichen Grundstücke, werden neben den schon bisher für das Gewerbegebiet ausgeschlossenen, für das Gebiet störenden Nutzungen, die Anlagen (Gebäude unabhängig) zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, um den Gebietscharakter und die Zurverfügungstellung der letzten freien Grundstücke an Gewerbetreibende zu sichern. Diese vorgenannten Festsetzungen zur Sicherung des Gebietscharakters betreffen den Grundzug der Planung. Die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von diesen Festsetzungen ist daher von vornherein

ausgeschlossen. Die Anlagen (Gebäude unabhängig) zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sind besonders raumgreifend, keine Arbeitsstätte für die Gewerbetreibenden und stehen daher dem Planungsziel der Gemeinde entgegen. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind, wie auch die Vergnügungsstätten sowie Anlagen für sportliche Zwecke, nicht für die sehr beeengte verkehrstechnische Infrastruktur des bestehenden Gewerbegebietes geeignet und verursachen zudem zahlreiche immissionschutztechnische Konfliktpotenziale, die zum Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe und somit zum Schutz des Gebietscharakters auszuschließen sind.



**Abb. 3:** rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Himmelstadt im Hintergrund mit den letzten potenziell gewerblich zu nutzenden Gewerbegrundstücken (hellblaue Flächen) der Gemarkung, unmaßstäblich

Es gibt im gesamten Gemeindegebiet kaum noch gewerbliche Flächenreserven. Nördlich des Bebauungsplanes befindet sich eine letzte freie gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan. Ansonsten befinden sich derzeit nur noch 5 bislang unbebaute Grundstücke im Gewerbegebiet. So wie in der südwestlichen „Ecke“ mehrere sehr klein parzellerte und stark bewachsene Grundstücke, welche für eine gewerbliche Nutzung nur sehr bedingt in Frage kommen.

Zwei der freien Gewerbegrundstücke sind ca. 2.000 m<sup>2</sup> groß, eines sogar nur knapp 1.000 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke Nrn. 7759/2 mit rund 5.350 m<sup>2</sup> und 7810/1 mit rund 4.150 m<sup>2</sup> sind die einzigen größeren noch verbleibenden Gewerbegrundstücke im Gemeindegebiet. Aufgrund der Gemeindelage im Maintal ist eine weitere Siedlungsentwicklung (insbesondere in gewerblicher Hinsicht) nur sehr eingeschränkt möglich. Im Bereich des Mains ist eine bauliche Entwicklung aufgrund des Überschwemmungsgebietes unzulässig. Westlich des Mains befinden sich der stark verdichtete Altort

sowie die angrenzenden Wohngebiete, daran angrenzend steigt das Gelände in westlicher Richtung sehr stark an. Auf den Höhen befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan der Region Würzburg (2). Nördlich der Siedlungsflächen, westlich des Mains befindet sich das „Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze – Sand / Kies Nördlich Himmelstadt“. Größere Gewerbebetriebe können hier aus Immissionsschutzgründen und aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht entstehen. Östlich des Mains befinden sich zwischen der Bahnlinie im Osten und dem Main mit Überschwemmungsgebiet im Westen weitere Wohngebiete. Für die nördlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Bahnlinie und der Bundesstraße ist im Regionalplan das „Vorranggebiet Bodenschätze – Sand / Kies Östlich Himmelstadt“ ausgewiesen.

Die Gemeinde Himmelstadt ist im Regionalplan der Region Würzburg (2) als „ländlicher Raum“ ausgewiesen. Der Regionalplan formuliert hier die folgenden Ziele und Grundsätze:

Teil A I Ziel (Z) 4 des Regionalplans der Region Würzburg (2): *„[...] Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen [...].“*

Teil A II Ziel (Z) 2.1 des RP (2): *„Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes [...] soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzieren der Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden [...].“*

Teil A II Grundsatz (G) 2.7 RP (2): *„Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.“*

Teil B II Ziel (Z) 2.3 RP (2): *„Im Bereich um das Regionalzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung [...] soll verstärkt werden.“*

Teil B II Grundsatz (G) 4.1 RP (2): *„Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere im Maintal und seinen Seitentälern auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. [...] bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Tallagen zu berücksichtigen. Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbebebauung sind zu prüfen. Daneben ist auf einer Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hinzuwirken.“*

Die Gemeinde Himmelstadt möchte zunächst die bestehenden gewerblichen Flächenreserven nutzen bevor weitere Flächen der freien Landschaft versiegelt werden und wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden. Dies entspricht auch den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Um die noch freien Flächen im Gewerbegebiet an der B 27 einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und den Gebietscharakter zu erhalten, hält es die Gemeinde Himmelstadt daher für notwendig, die anderen bislang ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wie auch Vergnügungsstätten und gebäudeunabhängige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie künftig auszuschließen.

## **5. Immissionsschutz**

Auf das Gebiet wirken Immissionen der Bahnlinie im Westen, der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Süden und der Bundesstraße sowie der Abbauflächen im Osten. Zusätzlich bestehen die gebietsinternen gewerblichen Emissionen.

Entlang der Bahnlinie besteht nur auf der westlichen Seite der Bahntrasse eine Lärmschutzwand zum Schutz der westlich liegenden Wohngebiete. Die Schallausbreitung zum Gewerbegebiet besteht ohne Lärmschutzeinrichtungen.

Durch die Änderungsplanung wird eine Einschränkung der zulässigen baulichen Nutzung festgesetzt, die der Stärkung des intendierten Gebietscharakters dient und zugleich immissionsschutztechnischen Konflikten entgegenwirkt. Es werden keine neuen immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst oder verstärkt. Dies hat keine Auswirkungen auf die bestehende Lärmsituation im Gebiet.

## **6. Weitere Hinweise**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Bestand. Eine Änderung an den bestehenden Verkehrsflächen erfolgt nicht. Daher sind keine öffentlichen Erschließungskosten zu erwarten. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## **7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen Ausschluss von Nutzungen. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

Da die Bebauungsplanänderung im Regelverfahren durchgeführt wird, erfolgt eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB.

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

#### **B.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 27“**

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 27“ ist die Notwendigkeit für die Gemeinde Himmelstadt, die letzten Grundstücke, die für eine gewerbliche Nutzung noch zur Verfügung stehen, einer solchen Nutzung für die gemeindliche Entwicklung zuzuführen. Die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 27“ noch unbebauten Flächen sind mit der im wirksamen Flächennutzungsplan nördlich davon dargestellten Fläche, die letzten Gewerbeflächenpotenziale.

Für eines dieser Grundstücke plant ein Investor ein Vorhaben, welches nach Auffassung der Gemeinde dem Gebietscharakter widerspricht und sich zudem für eine stärkere Wohnnutzung nicht eignet.

Daher macht die Gemeinde Himmelstadt von Ihrer kommunalen Planungshoheit Gebrauch, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen bestimmte Nutzungen, die gemäß §§ 2, 4 bis 9, 13 BauNVO zulässig sind auszuschließen. Die Bebauungsplanänderung erfolgt, um den Gebietscharakter des Gewerbegebietes nachhaltig zu sichern und um unvereinbare bauliche Entwicklungen im Gewerbegebiet, die mit den bisher ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke einhergehen konnten, sowie nach BauNVO 1990 / 2023 auch Vergnügungsstätten und gebäudeunabhängige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie zukünftig auszuschließen. Der Gemeinderat hat daher in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.12.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Feinsteuerung und Anpassung der zulässigen Nutzungen (BauNVO 1977 / BauNVO 1990 / 2023) erfolgen.

#### **B.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und der Art ihrer Berücksichtigung**

Folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für den Bauleitplan generell von Bedeutung:

##### **Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, Stand 01.06.2023**

Der Änderungsbereich liegt im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf des Regionalzentrums Würzburg und ist, als Teil des Landkreises Main-Spessart, Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Für das Planungsvorhaben sind folgende umweltbezogene Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2023 relevant:

Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

- „Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Grundsatz 3.1.1)
- „Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.“ (Grundsatz 3.1.3)

### Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“ (Ziel 3.2)

Begründung zu Ziel 3.2: Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. (...) Flächen, die der Naherholung, dem lokalen Klima, dem Arten- und Naturschutz oder der räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind oder als Entwicklungsfläche, beispielsweise für vorhandene Betriebe, genutzt werden sollen, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen.

### Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“ (Grundsatz 7.1.1)

### Erhaltung und Entwicklung ökologisch bedeutsamer Naturräume

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen (...) Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.“ (Grundsatz 7.1.5)

### Schutz des Wassers

„Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann“. (Grundsatz 7.2.1)

## **Regionalplan Region Würzburg (2), Stand 27.10.2023**

Der Änderungsbereich umfasst die östlich der Ortslage im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 27“ liegende Gewerbegebietsflächen des Grundzentrums Himmelstadt, welches im Regionalplan der Region Würzburg (2) als „ländlicher Raum“ ausgewiesen ist. Für das Planungsvorhaben sind folgende umweltbezogene Ziele und Grundsätze des Regionalplans 2023 relevant:

Auf den Höhen befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan der Region Würzburg (2). Nördlich der Siedlungsflächen, westlich des Mains befindet sich das „Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze – Sand / Kies Nördlich Himmelstadt“. Größere Gewerbebetriebe können hier aus Immissionsschutzgründen und aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht entstehen.

Östlich des Mains befinden sich zwischen der Bahnlinie im Osten und dem Main mit Überschwemmungsgebiet im Westen weitere Wohngebiete. Für die nördlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Bahnlinie und der Bundesstraße ist im Regionalplan das „Vorranggebiet Bodenschätze – Sand / Kies Östlich Himmelstadt“ ausgewiesen.

Der Regionalplan formuliert hier die folgenden Ziele und Grundsätze:

Teil A I Ziel (Z) 4 des Regionalplans der Region Würzburg (2): „[...] Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen [...].“

Teil A II Ziel (Z) 2.1 des RP (2): „Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes [...] soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden [...].“

Teil A II Grundsatz (G) 2.7 RP (2): *„Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.“*

Teil B II Ziel (Z) 2.3 RP (2): *„Im Bereich um das Regionalzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung [...] soll verstärkt werden.“*

Teil B II Grundsatz (G) 4.1 RP (2): *„Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere im Maintal und seinen Seitentälern auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. [...] bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Tallagen zu berücksichtigen. Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbebebauung sind zu prüfen. Daneben ist auf einer Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hinzuwirken.“*

#### Berücksichtigung der dargestellten Ziele

Die Gemeinde Himmelstadt möchte zunächst die bestehenden gewerblichen Flächenreserven nutzen bevor weitere Flächen der freien Landschaft versiegelt werden und wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden. Dies entspricht auch den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Um die noch freien Flächen im Gewerbegebiet an der B 27 einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und den Gebietscharakter zu erhalten, hält es die Gemeinde Himmelstadt daher für notwendig, die anderen bislang ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wie auch Vergnügungsstätten und Anlagen zur gebäudeunabhängigen Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergiekünftig auszuschließen.

Der Änderungsbereich befindet sich auch außerhalb von Flächen, die von Belangen des Arten- und Biotopschutzprogramms betroffen sind.

## B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans keine neuen Bauflächen ausgewiesen oder ermöglicht werden, bestehen hinsichtlich der Auswirkungen auf Schutzgüter nur positive Wirkungen. In der folgenden Tabelle ist zunächst gegenübergestellt, welche Änderungen bezogen auf die einzelnen Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB mit der Planung verbunden sein können, im Vergleich zu einer Beibehaltung des gegenwärtigen Planungsrechts:

| <b>Entwicklung Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut</b>                                           | <b>Mögliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung</b><br>(3.Änderung des Bebauungsplans)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Mögliche Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung</b><br>(Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplans)                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a1) Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie Landschaft       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Im Einzelfall Möglichkeit der Überbauung von Grundstücken in gleichem Umfang als im Rahmen des bestehenden B-Plans</li> <li>-Verbesserte Möglichkeit der Erhaltung von Gewerbegebietspotenzialen, daher gesamtörtlich betrachtet verbesserte Möglichkeit des Flächensparens durch Vermeidung neuer Bauflächen am Ortsrand</li> <li>-Beibehaltung der zusammenhängenden Gewerbestruktur, daher keine Beeinträchtigung von Landschaft und Ortsbild sowie lokalem Klima</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Begrenzte Möglichkeit des Flächensparens durch Innenentwicklung bzw. Nutzung der noch verfügbaren Gewerbeflächen aufgrund aktueller Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans</li> <li>-Höhere Wahrscheinlichkeit für Gewerbeflächenausweitung</li> </ul> |
| a2) Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt                                                         | Bereiche von besonderer Bedeutung sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden, daher keine Änderung in Bezug auf Arten / biologische Vielfalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes    | -Keine kartierten Schutzgebiete betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -Keine kartierten Schutzgebiete betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                |
| c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | - Keine negativen, sondern nur positive Wirkung, (Schallschutz) aufgrund besserer Konfliktvermeidung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | - Größeres Konfliktpotenzial, da insbes. neue Wohnnutzungen schallschutztechnische Herausforderungen aufwerfen.                                                                                                                                                                                          |
| d) Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                                                | Im Gebiet ist das Bodendenkmal D-6-6024-0118 (Siedlung der jüngeren Latènezeit) kartiert. Der Schutzstatus ändert sich nicht gegenüber der Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplans.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| <b>Entwicklung Umweltzustand<br/>bezogen auf das Schutzgut</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Mögliche Auswirkungen bei<br/>Durchführung der Planung</b><br>(3.Änderung des Bebauungs-<br>plans)                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Mögliche Auswirkungen bei<br/>Nichtdurchführung der Pla-<br/>nung</b><br>(Beibehaltung des bestehen-<br>den Bebauungsplans) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Keine Änderung gegenüber der Nichtdurchführung der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                |
| f) Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie                                                                                                                                                                                                                                       | Keine Änderung gegenüber der Nichtdurchführung der Planung. Erneuerbare Energien müssen nach gesetzlichen Vorschriften bei den Bauvorhaben entsprechend eingesetzt werden. Für flächenhafte Anlagen zur Gewinnung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sind die Voraussetzungen und Grundstücksparameter ungeeignet. |                                                                                                                                |
| g) Auswirkungen hinsichtlich der Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie der Darstellungen in Wärmeplänen und der Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen und weitere nicht dargestellte Grünflächen sind von der Änderung nicht betroffen.</li> <li>- Im Übrigen keine Relevanz</li> </ul>                                                                                                                          |                                                                                                                                |
| h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden                                                                                                                                                               | Keine Relevanz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                |
| i) Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d                                                                                                                                                                                                                                                                           | Keine Relevanz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                |

### B.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf der Ebene der Bebauungsplanänderung sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht relevant, da keine diesbezüglichen Änderungen der Bauflächen erfolgen, sondern ein Ausschluss von Nutzungen Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B27“ sind.

### B.4 Zusammenfassung der Bewertung

| Schutzgut                                                                  | Auswirkungen       | Erheblichkeit    |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Fläche und Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild                           | gering (positiv)   | gering (positiv) |
| Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt                                   | keine Auswirkungen | nicht relevant   |
| Mensch und Gesundheit, Lärm                                                | gering (positiv)   | gering (positiv) |
| Kultur- und Sachgüter                                                      | keine Auswirkungen | nicht relevant   |
| Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern | keine Auswirkungen | nicht relevant   |
| Nutzung erneuerbarer Energien                                              | keine Auswirkungen | nicht relevant   |

In Bezug auf das Schutzgut Fläche und Boden sind geringfügige Auswirkungen im positiven Sinn zu erwarten, da durch die Feinsteuerung der Zulässigkeit der Nutzungen die restlich verbliebenen Grundstücke im Gewerbegebiet nicht durch bisher ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die eigentlich gewerbefremd sind, belegt werden. Hierdurch kann einer vorzeitigen Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle vorgebeugt werden.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sind geringe positive Auswirkungen zu erwarten, da aufgrund des Ausschlusses von nicht gewerbebezogenen Nutzungen sich ein geringeres Konfliktpotenzial bezüglich Lärmschutz und Anforderungen an den Schallschutz im Einzelfall ergeben.

### C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Himmelstadt hat am 05.12.2024 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 27“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Änderungsverfahren wurden mit E-Mail vom ..... folgende Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie mit E-Mail vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
- Regionaler Planungsverband Region Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Main-Spessart, Karlstadt
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lohr
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat BQ, München
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e. V., München
- Eisenbahn Bundesamt, Nürnberg
- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien-Eigentumsrecht-Baurecht, München
- Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
- Deutsche Telekom Technik GmbH – Region Süd, PT114, Netzbetrieb 1, Würzburg
- Markt Zellingen
- Stadt Karlstadt

Die frühzeitige Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte online auf der Homepage der ..... in der Zeit zwischen dem ..... und dem ....., zusätzlich wurden die Unterlagen in ..... Ausgelegt.

Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte online auf der Homepage der ..... in der Zeit zwischen dem ..... und dem ....., zusätzlich wurden die Unterlagen in der ..... ausgelegt.

Die Bebauungsplanänderung wurde am ..... als Satzung beschlossen.