

Gemeinde Himmelstadt Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 27“, 3. Änderung

- **Billigung des Vorentwurfes mit Begründung (Stand 03.09.2026)**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat Himmelstadt hat in seiner Sitzung 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.

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. Der Geltungsbereich ist aus nachfolgendem Lageplan ersichtlich:



Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 27“ (schwarze Balkenlinie), unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Im östlichen Gemeindegebiet von Himmelstadt, zwischen der Bahnlinie Würzburg – Gemünden im Westen und der Bundesstraße 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 im Planvorentwurf 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.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 03.09.2026 wurde der vom Büro Team Stadtplanung, Veitshöchheim ausgearbeitete Bebauungsplanvorentwurf sowie dessen Begründung jeweils mit Datum vom 03.09.2026 angenommen und gebilligt.

Des Weiteren wurde beschlossen, den ausgearbeiteten Bebauungsplanvorentwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung ist in der Zeit vom

18.09.2026 bis einschließlich 19.10.2026

online auf der Plattform DiPlan Beteiligung unter <https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/acae9d-2699-4a0a-9c18-7784c1c159a3> sowie auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen unter folgendem Link https://www.vgem-zellingen.info/seite/vg/main-spessart/5613/-/Bebauungsplan_Gewerbegebiet_an_der_B_27_3_Aenderung.html für jedermann öffentlich einsehbar.

Stellungnahmen sollen bevorzugt elektronisch per E-Mail an beteiligung@team-stadtplanung.de abgegeben werden.

Die Gemeinde Himmelstadt weist ausdrücklich auf die Möglichkeit der Online-Einsichtnahme hin und bittet hiervon vorwiegend Gebrauch zu machen. Sollte dennoch die Einsichtnahme vor Ort notwendig sein, wird diese wie nachfolgend aufgeführt ermöglicht.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen können auch in der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Würzburger Straße 26, 97225 Zellingen, während der allgemeinen Dienststunden (Mo - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr, zusätzlich auch am Montag 14.00 - 16.00 Uhr und Mittwoch 14.30 - 18.30 Uhr) eingesehen werden.

Gleichzeitig wird der Bebauungsplanvorentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB den Behörden und gem. § 2 Abs. 2 BauGB den Nachbargemeinden zur Beteiligung und Stellungnahme vorgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bebauungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der [Art. 6 Abs. 1 Buchst. e \(DSGVO\)](#) i. V. mit [§ 3 BauGB](#) und dem [BayDSG](#). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

GEMEINDE HIMMELSTADT

Himmelstadt, 18.09.2026

gez.



Hemmelmann
Erster Bürgermeister