

BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Bebauungsplan „Mausberg IV“ mit 6. Änderung des Bebauungsplanes „Mausberg II“

- Verfahrensänderung vom beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB zum Regelverfahren
- Billigung des Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 05.02.2026
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Himmelstadt hat in ihrer Sitzung am 29.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mausberg IV“ mit 6. Änderung des Bebauungsplans „Mausberg II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB gefasst.

In seiner Sitzung am 14.07.2022 wurde der Entwurf zum beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans „Mausberg IV“ mit 6. Änderung des Bebauungsplanes „Mausberg II“ in der Fassung vom 20.05.2022 beraten und mit Änderungen gebilligt. Der entsprechend fortgeschriebene Plan lag nunmehr in der Fassung vom 20.07.2022 vor.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB), in der Fassung vom 20.07.2022, wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2023 bis 28.07.2023 beteiligt.

Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.06.2023.

Unter Würdigung aktueller Rechtsprechungen wurde der Beschluss vom 29.07.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mausberg IV“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Sitzung am 07.12.2023 aufgehoben. In der gleichen Gemeinderatssitzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Mausberg IV“ mit 6. Änderung des Bebauungsplans „Mausberg II“ im Regelverfahren beschlossen.

Die Beteiligung und die Auslegung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wurde, wird als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gewertet. Im Regelverfahren folgt nunmehr die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls in der Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023. Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den privaten Stellungnehmern mit Schreiben vom 06.02.2024 mitgeteilt.

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans im Regelverfahren wurden fortgeschrieben und ergänzt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 29.01.2026 wurde in der Sitzung vom 05.02.2026 beraten und mit Änderungen gebilligt. Der Entwurf liegt nun mit Stand vom 05.02.2026 vor.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Wohngebietes „Mausberg IV“ setzt sich aus den folgenden Flurstücken der Gemarkung Himmelstadt zusammen:

Fl.-Nr. 572/2 (ehemalig Mausberg II), 463 teils, 565/1 teils, 566 teils, 567 teils, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583 und 584.

Zusätzlich werden auf einer externen Fläche, einer Teilfläche der Flurnummer 8385 der Gemarkung Himmelstadt, Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.





Förmliche Beteiligung:

Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans „Mausberg IV“ mit 6. Änderung des Bebauungsplanes „Mausberg II“ mit Begründung in der Fassung vom 05.02.2026 sind gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **vom 06.07.2026 bis einschließlich 11.08.2026**

über das Internet unter https://www.vgem-zellingen.info/seite/vg/main-spessart/0802:4736/-/Aktuelle_Bauleitplanverfahren.html oder www.himmelstadt.de sowie über die Verknüpfung des zentralen Landesportales für die Bauleitplanung Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> abrufbar.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 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.

Während der Dauer der Veröffentlichung können Stellungnahmen zu dem Entwurf abgegeben werden. Die Übermittlung der Stellungnahme soll elektronisch erfolgen, bei Bedarf kann diese auch auf anderem Weg abgegeben werden, beispielsweise schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn der Gemeinde Himmelstadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Begründung fachgutachterliche Beiträge:

D Begründung zum Grünordnungsplan, in der Fassung vom 05.02.2026, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn

- Lage und Charakteristik des Plangebiets
- Bestandserfassung
- Eingriffsregelung / Kompensationsberechnung
- Vermeidungsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen / externe Ausgleichsflächen
- Grünordnungsplanung
- Artenschutzrechtliche Belange

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

E Umweltbericht, in der Fassung vom 05.02.2026, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn

- Bestandsaufnahme / Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- Lage und Charakteristik des Plangebiets
- Darstellung der klimatischen Situation
- Beschreibung der Böden und Bodenfunktionen
- Darstellung der Ausgangssituation hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser
- Beschreibung der Lebensraumausstattung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
- Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes
- Darstellung vorhabenbedingter Auswirkungen unter Berücksichtigung geplanter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Überprüfung denkmalrechtlicher Belange
- Überprüfung planungsrelevanter Sachgüter im Wirkungsraum des Vorhabens
- Überprüfung von Wechselwirkungen
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen
- Aussagen zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

F Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, in der Fassung vom 05.02.2026, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn

- Bestandserfassung
- Wirkung des Vorhabens
- Vorbelastung
- Betroffenheit von besonders streng geschützten Arten
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

umweltrelevante Stellungnahmen:

02 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 20.07.2023

Themenbereich

- Flächeninanspruchnahme
- landwirtschaftliche Emissionen
- Beeinträchtigung der Landwirtschaft

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Wechselwirkungen

03 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 14.07.2023

Themenbereich

- Flächeninanspruchnahme und Innenentwicklung

Schutzgut

Mensch; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

04 Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 27.07.2023

Themenbereich

- Flächeninanspruchnahme
- Beeinträchtigung der Landwirtschaft

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Wechselwirkungen

05 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 11.07.2023

Themenbereich

- Bodendenkmalpflegerische Belange

Schutzgut

Mensch; Boden; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

06 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 11.07.2023

Themenbereich

- möglich Geofahren

Schutzgut

Mensch; Boden; Wasser; Schutzgut Landschaft; Wechselwirkungen

08 Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, Schreiben vom 15.09.2023

Themenbereich

- Entwässerung

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Wechselwirkungen

09 BUND Naturschutz, Schreiben vom 30.07.2023

Themenbereich

- gestalterische Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes (bspw. zu: erneuerbare Energien, Fassadengestaltung, Einfriedungen, Brauchwassernutzung, Straßenbeleuchtung)
- Flächeninanspruchnahme

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Wechselwirkungen

10 Bundeswehr, Schreiben vom 26.06.2023

Themenbereich

- Betroffenheit der Jet-Tiefflugstrecke

Schutzgut

Mensch; Luft; Wechselwirkungen

11 Deutsche Bahn, Schreiben vom 28.06.2023

Themenbereich

- umliegende aktive Bahnbetriebsanlagen

Schutzgut

Mensch; Wechselwirkungen

22 Landratsamt Main-Spessart, Schreiben vom 08.08.2023

Themenbereich

- Flächeninanspruchnahme
- Bedarfsermittlung
- Baumfallgrenze
- Flächenversiegelung
- Photovoltaik/Sonnenkollektoren
- Dachbegrünung
- Zisternen
- Betroffenheit Trinkwasserschutzgebiet
- Entwässerung
- Bodenschutz
- grünordnerische Maßnahmen
- Belange des abwehrenden Brandschutzes

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

29 Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 27.07.2023

Themenbereich

- Flächeninanspruchnahme
- Landes- und Raumordnerische Ziele
- Bedarf
- Innenentwicklung

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

30 Regionaler Planungsverband Würzburg, Schreiben vom 27.07.2023

Themenbereich

- Flächeninanspruchnahme
- Landes- und Raumordnerische Ziele
- Bedarf
- Innenentwicklung

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

37 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 14.08.2023 und 25.08.2023

Themenbereich

- Betroffenheit Trinkwasserschutzgebiet
- Entwässerung
- Starkregen und Sturzfluten
- Bodenschutz

Schutzgut

Mensch; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Wechselwirkungen

38 Zweckverband Abwasserbeseitigung Zellinger Becken, Schreiben vom 24.07.2023

Themenbereich

- Entwässerung

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Wechselwirkungen

A Privat, Schreiben vom 28.06.2023

Themenbereich

- Siedlungsentwicklung
- Betroffenheit Trinkwasserschutzgebiet

Schutzgut

Mensch; Wasser; Schutzgut Landschaft; Wechselwirkungen

B Privat, Schreiben vom 27.07.2023

Themenbereich

- Bedarf
- Siedlungsentwicklung

- bestehendes Gelände
- Wohnqualität
- Bodendenkmal
- Wasserschutzgebiet
- Entwässerung
- Verkehrsaufkommen
- Kindergartenkapazität

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

C Privat, Schreiben vom 27.07.2023

Themenbereich

- Bedarf
- Flächeninanspruchnahme

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

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.

Hinweis zur Unterrichtung:

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen o. ä. auf die im Bauleitverfahren verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Himmelstadt, 24.06.2026


Herbert Hermelmann,
Erster Bürgermeister

