

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Bekanntmachung über die Billigung des Entwurfes und die Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen Ortsmitte Schimborn“

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 07.02.2026 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen Ortsmitte Schimborn“ einschließlich des Vorhabens- und Erschließungsplans und Begründung in der Fassung vom 03.02.2026 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen Ortsmitte Schimborn“ für das Gebiet Flur-Nr. 89, Gemarkung Schimborn und die Begründung in der Fassung vom 03.02.2026 werden im Internet unter <https://www.moembris.de/leben-wohnen/bauen/bauleitplanung> sowie über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter der Adresse <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungspotal> zu jedermanns Einsichtnahme im PDF-Format veröffentlicht und gleichzeitig liegen im Rathaus der Gemeinde Mömbris, Schimborner Straße 6, 63776 Mömbris, OG 14 während der Öffnungszeiten in der Zeit vom

27.02.2026 bis 15.03.2026

die Unterlagen öffentlich aus.

Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzt.

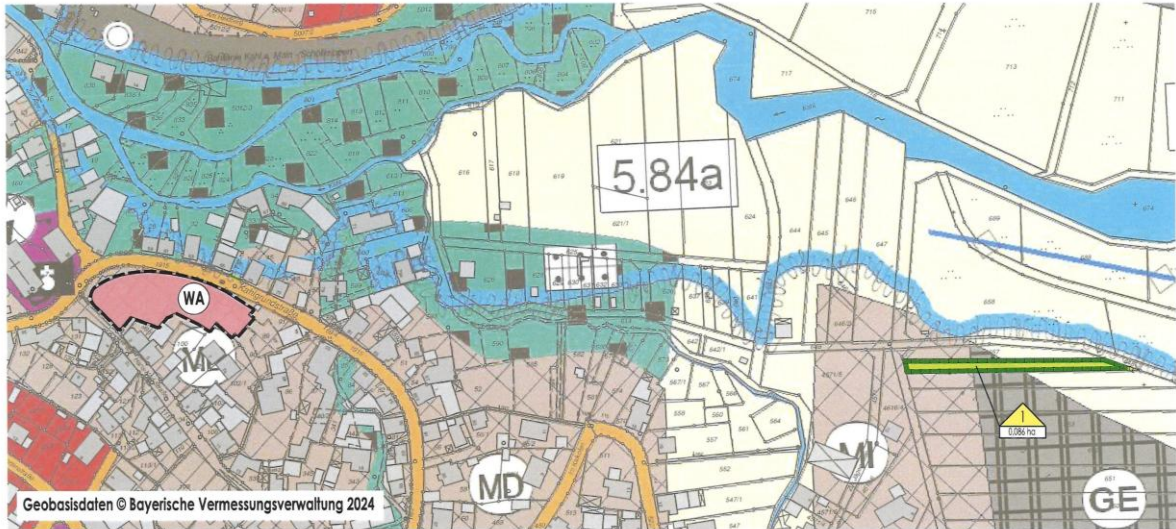
Stellungnahmen können während dieser Frist in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können. Zulässig sind Stellungnahmen sowohl bezogen auf die Änderungen und Ergänzungen selbst, als auch auf die Auswirkungen, die von diesen Änderungen und Ergänzungen auf den weiteren Einwirkungsbereich ausgehen (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

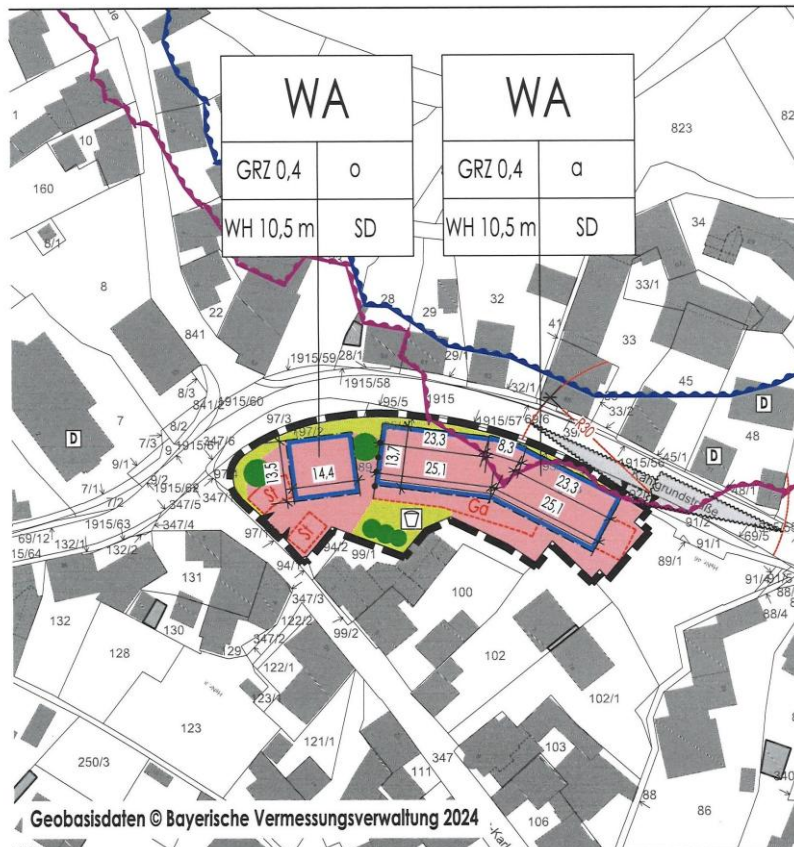
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen Ortsmitte Schimborn“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen Ortsmitte Schimborn“ nicht von Bedeutung ist.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 89, Gemarkung Schimborn und ist auf dem Lageplan ersichtlich.

Berichtigte Fassung des FNP (Ausschnitt)



I. PLANZEICHNUNG Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen Ortsmitte Schimborn"



Folgende Änderungen wurden am vorhabensbezogenen Bebauungsplan vorgenommen:

- Festsetzung WAe (eingeschränktes allgemeines Wohngebiet) geändert zu WA (allgemeines Wohngebiet)
- Änderung bzw. Verkleinerung des Geltungsbereiches im Bereich Fl. Nr. 97/3
- Verkleinerung der Baufenster
- Ergänzung der Planhinweise um die Sichtdreiecke bei der Garagenausfahrt in die Kahlgrundstraße
- Nachrichtliche Übernahme der Hochwassergefahrenflächen „Kahl“ (HQ 100 und HQextrem)
- Ergänzung der Planurkunde um die Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 656, Gemarkung Schimborn
- Änderungen im Vorhabens- und Erschließungsplan: Änderung Giebel in Gebäudemitte zu Walmdach, Verkleinerung der Garage im UG im Südosten, Änderungen im UG Bereich Fahrradabstellplatz, Terrassierung des Geländes im Nordwesten (Bereich Café/Laden) anstelle der vorherigen hohen Stützwand.

Durch die o. g. Änderungen muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den zugehörigen Dokumenten erneut öffentlich ausgelegt werden.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Schutzgüter des Umweltschutzes beeinträchtigt werden. Am 05.02.2025 wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung durch das Büro Maier Landplan, Kreuzwertheim erstellt, insbesondere zu den Artengruppen Vögel und Reptilien (Zauneidechse), um den Belangen des Artenschutzes nachzukommen. Durch die Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes berührt. Es wurden keine Brutvögel oder Zauneidechsen im Plangebiet gefunden; auf ca. 470 m² wurde geschütztes Grünland kartiert, das vollständig ausgeglichen werden muss. Zusätzlich werden Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt, wodurch die Struktur- und Artenvielfalt sowie der Naturhaushalt geschützt und ins Landschaftsbild integriert werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind die Verbotstatbestände des BNatschG nicht erfüllt. Weiterhin wurde vom Büro Wölfel aus Höchberg eine Schallimmissionsprognose mit Datum vom 26.03.2025 erstellt. Die Vorgaben aus dem Gutachten wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies betrifft insbesondere die Einschränkungen der Nutzungszeiten der Bäckereifiliale außerhalb der Ruhezeiten, Vorgaben für den Schallschutz der Gebäudehülle sowie Empfehlungen für die Ausführung der Einfahrt zur Tiefgarage.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht erforderlich. Dieser wird vielmehr nach erfolgtem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung mit saP, Maier Landplan, Kreuzwertheim, 05.02.2025
- Schallimmissionsprognose, Büro Wölfel, Höchberg, 26.03.2025
- Stellungnahme des Landratsamtes Aschaffenburg, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 04.12.2023, 26.03.2024)
- Stellungnahme des Landratsamtes Aschaffenburg, Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 11.12.2023, 08.03.2024)

- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg (Schreiben vom 13.12.2023, 27.03.2024)

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 Bauleitverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Markt Mömbris, 20.02.2026

gez.
Felix Wissel,
1. Bürgermeister