

## **Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Rothenbücher Weg“.**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2026 die Abwägung der Stellungnahmen, welche während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangen waren, durchgeführt und den Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ gebilligt.

### **Lage des Gebietes:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus 2 Teilräumen (städtebaulicher und naturschutzfachlicher Entwicklungsraum mitsamt Fläche für Versorgungseinrichtung Elektrizität) am nördlichen Ortsrand Bischbrunns.

Der Planungsraum wird begrenzt:

- Im Norden und Osten durch Grünland bzw. Flächen für die Landwirtschaft
- Im Süden und Westen durch Bestandsbebauung der Kändelstraße und der Straße Rothenbücher Weg

Im Einzelnen liegen folgende Grundstücke mit den nachfolgenden Flurnummern der Gemarkung Bischbrunn im Geltungsbereich des Bebauungsplans:



Städtebaulicher Entwicklungsraum:

Flurnummern 1637/0, 1658/0 (teilweise) 2253/0, 2254/0, 2255/0, 2256/0, 2257/0, 2258/0 und 2258/1 (teilweise) – jeweils Gemarkung Bischbrunn

## KARTE 2

### Naturschutzfachlicher Entwicklungsraum



Naturschutzfachlicher Entwicklungsraum mitsamt Fläche für Versorgungseinrichtung „Elektrizität“:

Flurnummern 1644, 1645

Jeweils Gemarkung Bischbrunn

Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ (Stand 19.03.2026) mit folgenden Unterlagen:

- Begründung (Stand 19.03.2026)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG (Stand 18.07.2025)
- Geotechnischer Bericht (Stand 19.11.2024)
- Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und weitere Fachbeiträge

ist im Zeitraum vom

**08.06.2026 bis einschl. dem 10.07.2026**

auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft unter <https://www.vgem-marktheidenfeld.de/planen-und-bauen/bauleitplanung/> sowie über das Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> einzusehen.

Auch der Inhalt der vorliegenden Bekanntmachung kann auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld unter vorangehend angeführtem Link abgerufen werden.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch in der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld, Petzoltstraße 21, Obergeschoss, Zimmer 9, 97828 Marktheidenfeld während der allgemeinen Dienststunden

Montag und Dienstag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Mittwoch und Freitag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr,
Donnerstag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.30 Uhr bis 17.30 Uhr

einzusehen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen vorzugsweise elektronisch via E-Mail (bauamt@vgem-marktheidenfeld.de) abgegeben werden. Zusätzlich können bei Bedarf die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist auch auf anderem Weg abgegeben werden (z. B. schriftlich). Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können nach § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Bischbrunn den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind umfassende, umweltbezogene Informationen verfügbar, die im Weiteren kurz angeführt werden und zusammen mit den übrigen Planunterlagen zur Einsichtnahme vorgehalten werden:

1. Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit umweltbezogenen Angaben, insbesondere zu folgenden Themen:  
Landes-/Regionalplanerische Ziele und Grundsätze mit umweltfachlicher Relevanz für den Betrachtungsraum, naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen, Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs im Gemeindegebiet, Bestandsnutzung im Planungsgebiet und dessen Umfeld, verkehrliche und versorgungstechnische Erschließungssituation, Topographie und Geländestruktur, Naturhaushalt und Landschaftsbild, städtebauliche und grünordnerische Zielkonzeption, geplante Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, geplanter Umgang mit anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser, Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen und Überflutung, geplante Grün- und Verkehrsflächen, grünordnerische und naturschutzfachliche Ziele und Maßnahmen, naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Planungsraum, Flächenbilanz zu geplanten Nutzungen, ausführliche Herleitung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzbedarfs, artenschutzrechtliche Anforderungen an das Planvorhaben.
2. Im Rahmen des verfahrensbegleitenden Umweltberichtes nach § 2a BauGB wurden Informationen zu folgenden Umweltbelangen zusammengetragen und berücksichtigt:
  - Gesetzlich verankerte Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, übergeordnete Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.
  - Auswertung des Arten- und Biotopschutzprogrammes Lkr. MSP.
  - Einordnung des Plangebietes in den Naturraum, Erläuterung topographischer Rahmenbedingungen.

- Schutzgut Fläche: Einordnung/Bewertung der räumlichen Dimension des Planvorhabens mit Erläuterung des planbedingten Flächenbedarfs.
- Schutzgut Geologie und Boden: Angaben zur Ausgangssituation und zu natürlichen Bodenfunktionen; Beurteilung planbedingter Veränderungen, insbesondere durch planbedingte Versiegelung/Befestigung; Darstellung geplanter Maßnahmen zum Schutz bzw. Entwicklung der örtlichen Bodenfunktionen.
- Schutzgut Wasser: Darstellung der Ausgangssituation hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser (Grundwasserschutz, -neubildung); Darstellung von geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Beurteilung von vorhabenbedingten Auswirkungen auf die natürlichen Grundwasserneubildungs- und -schutzfunktionen.
- Schutzgut Klima und Luft: Darstellung der großklimatischen Rahmenbedingungen; Darstellung der geländeklimatischen Ausgangssituation im Betrachtungsraum; Beurteilung von vorhabenbedingten Auswirkungen auf Kaltluftproduktion, Kaltluftabfluss und Luftregenerationsfunktion.
- Schutzgut Arten und Lebensräume: Erläuterung und Bewertung der aktuellen Lebensraumausstattung (Biotoptypen nach BayKompV) und Artenvorkommen im Plangebiet; Feststellung eines gesetzlich geschützten Grünlandbiotops (§ 30 BNatSchG) im Plangebiet; Lebensraumpotenzial Reptilien, Tagfalter, Brutvögel und Fledermäuse; Nachweis Höhlenbrüter; Beurteilung von bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Bauleitplanung; Berücksichtigung artenschutzfachlicher und -rechtlicher Belange; Darstellung geplanter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; naturschutzfachliche Flächenbilanzierung und Feststellung des naturschutzrechtlichen Kompensations- und Ersatzbedarfs; Definition naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet (insbesondere Grünlandbiotopersatz).
- Schutzgut Landschaftsbild: Ermittlung der landschaftsästhetischen Bestandswerte und Vorbelastungen im Eingriffsraum; Darstellung vorhabenbedingter Auswirkungen unter Berücksichtigung geplanter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.
- Schutzgut Mensch: Beschreibung der Wohnumfeldsituation des Plangebietes; Wohnquartiere im Umfeld des Plangebietes; sonstige Nutzungskulisse im Umfeld; Einordnung evtl. Planauswirkungen.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Darstellung denkmalrechtlicher Anforderungen im Planungsraum; Beschreibung planungsrelevanter Sachgüter (Wirtschaftswege u. ä.) im Wirkungsraum des Vorhabens; Darstellung von Planauswirkungen.
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und -bewirtschaftung.
- Aussagen zu planerischen Alternativen im Planungsraum.
- Darstellung geplanter Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)
- Zusammenfassung der Ergebnisse.

3. Ergänzend liegen fachgutachtliche Beiträge zu den Themenbereichen (1) Artenschutz (Anforderungen im Rahmen einer speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Bebauungsplanes gem. § 44 BNatSchG) und (2) Geologie/Boden (geotechnische Rahmenbedingungen im Plangebiet) vor. Diese Beiträge liegen ebenfalls zur Einsichtnahme aus und umfassen insbesondere Aussagen zu folgenden Aspekten:

Artenschutzfachliches Gutachten:

- Grundlagenermittlungen (Kartierungen) zu den Artengruppen Avifauna, Reptilien und Tagfalter im Planungsgebiet; u. a. Feststellung von Vorkommen von Höhlenbrütern; ausgeprägtes Lebensraumpotenzial für gehölzbezogene Brutvogel- und Fledermausarten.
- Beurteilung der Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet.
- Herleitung mehrerer Vermeidungsmaßnahmen, um im Rahmen der Bauleitplanung artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wirkungsvoll vorbeugen zu können.

Bodengutachten:

- Erläuterung durchgeführter Untergrunderkundungen; Probenahmen und Aufschlusspunkte im Plangebiet.
- Darstellung der festgestellten Untergrundverhältnisse; geologische Grundlagen und Deckschichten; Grundwasserverhältnisse; abfalltechnische Erkundungsergebnisse.
- Grundbautechnische Empfehlungen zu Erschließungsmaßnahmen; Bewertung abfalltechnischer Untersuchungen.

4. Abschließend liegen umweltbezogene Stellungnahmen vor, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden:

- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Themenbereiche: Erhebliche Eingriffe in ein gesetzlich geschütztes Grünlandbiotop; Wirksamkeit geplanter Biotopersatzmaßnahmen; artenschutzfachliche Auswirkungen der Planaufstellung hinsichtlich der Artengruppen Reptilien, Brutvögel, Tagfalter; geplanter Flächenverbrauch; Bedarfsnachweis zur Planaufstellung und Erforderlichkeit des Wohnbaugebietes; geplante Verpflanzung/Verlagerung eines Altbaums; Planauswirkungen auf die Grundwasserneubildung, den Wasserrückhalt und den Erosionsschutz; planbedingte Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes; Monitoring und Umsetzungskontrolle umweltentlastender Planinhalte; Gefahrenlage bei Starkregenereignissen und erhöhtem Oberflächenwasserabfluss; Überspülungen im Planungsbereich; Beeinträchtigungen durch baubedingte Lärm- und Staubemissionen; Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung von Anwesen entlang des Rothenbücher Weges; Eigenschaften des örtlichen Baugrunds; Ausbau des Rothenbücher Weges und einhergehende, finanzielle Belastung von Anwohnern; Verweis auf bestehende Innenentwicklungspotenziale; Nutzung von Standortalternativen im Gemeindegebiet für die Wohngebietsentwicklung.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 20.10.2025, Themenbereiche: geringe Bonität planbetroffener Böden im Plangebiet; flächensparender Planungsansatz Doppel-/Reihenhausbebauung; Abstand zu Waldgrenzen.
- Bayerischer Bauernverband, 16.10.2025, Themenbereiche: Empfehlung max. Bauplatzgrößen; planbedingter Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche; Sicherstellung landwirtschaftlicher Flächennutzung im Umfeld des Plangebietes; Hinweis auf evtl. episodische Störwirkungen der landwirtschaftlichen Flächennutzungen.
- Bayernwerk Netz GmbH, 10.10.2025, Themenbereiche: Bedarf einer zusätzlichen Trafostation innerhalb oder im nahen Umfeld des Plangebietes.
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe MHFD, 20.10.2025, Themenbereiche: Erforderlichkeit des Wohnbaugebietes; Empfehlung „grüner Siedlungsquartiere“; Bevorzugung einer möglichst hohen Baudichte; Photovoltaikpflicht auf Dachflächen; Vogelschutzmaßnahmen; Zisternenpflicht; Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser; Gestaltung von Grenzmauern und -zäunen; grünordnerische Festsetzungen auf privaten Grünflächen; insektenfreundliche Ausgestaltung von Beleuchtungsanlagen; Kontrolle/Monitoring festgesetzter Maßnahmen; Hinweise auf Erkenntnisse zu „Schwammlandschaften“.
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 18.09.2025: Funktionserhalt bestehender Telekommunikationslinien im Planungsraum.
- Landratsamt Main-Spessart, 10.11.2025:
  - Fachbereich Bauleitplanung, Themenbereiche: Vorgaben zur Gestaltung von Dachgauben; Regelungen zur Oberflächengestaltung nicht überbauter Teilflächen; Höhenbezug von Einfriedungen; Stellplatzregelungen.
  - Fachbereich Städtebau, Themenbereiche: Gliederung der Baugrenzen im Plangebiet; Konkretisierung des Höhenbezugs baulicher Anlagen
  - Fachbereich Wasserrecht, Themenbereiche: Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser, örtliche Versickerung; Dimensionierung/Kapazitäten des bestehenden Kanalsystems.
  - Fachbereich Bodenschutz, Themenbereiche: kein Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen; allgemeine Anforderungen zum Bodenschutz.
  - Fachbereich Naturschutz, Themenbereiche: Grünordnung, Eingriffsbilanzierung und geplanter Biotopersatz (§30 BNatSchG); Ausnahme von Verboten des § 30 BNatSchG; artenschutzfachliche Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen; räumliche Abgrenzung der vorgesehenen Biotopersatzfläche; Maßnahmenmonitoring und -überwachung.
  - Fachbereich Kreisstraßenverwaltung; Themenbereiche: Umgang mit Dach-/Oberflächenwasser aus dem Plangebiet; Entwässerungsanlagen Kreisstraße; Lagerung von Baustoffe und Arbeitsräume; Schallschutz entlang der Kreisstraße MSP29.
  - Fachbereich Kreisabfallwirtschaft: Hinweis auf Anforderungen an verkehrliche Erschließung von Versorgungsbereichen; Wendemöglichkeiten.
  - Fachbereich Brandschutz, Themenbereiche: verkehrliche Erschließung von Schutzobjekten; Löschwasserversorgung des Plangebietes; Rettungswege im Plangebiet.
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 20.10.2025, Themenbereiche: Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser; Versickerung von unbelastetem Dach-/Oberflächenwasser; Zulässigkeit von Versickerungsanlagen.

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen liegen ebenfalls öffentlich aus.

**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 Marktheidenfeld auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Bischbrunn, den 02.06.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Beck', with a large, stylized flourish extending to the right.

Fabian Beck  
1. Bürgermeister