

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Michelstadt

Bauleitplanung der Stadt Michelstadt

Bebauungsplan Nr. 87 „Grätz-Markersdorfer-Straße Süd“

Hier: Bekanntmachung der Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am Entwurf des Bebauungsplans Nr. 87 „Grätz-Markersdorfer-Straße Süd“ vom 20.10.2025 bis einschließlich zum 21.11.2025 beteiligt. Der Magistrat der Stadt Michelstadt hat in seiner Sitzung am 13.05.2026 die Stellungnahmen zum Entwurf geprüft und beschlossen, am Entwurf folgende Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird geändert und neue Ausgleichsflächen werden festgesetzt;
2. Die festgesetzte private Grünfläche am neuen Ortsrand ist zu mindestens 30 % mit Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen;
3. Für Anpflanzungen im Geltungsbereich sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden;
4. Als weitere Dachformen sind neben begrünten Flachdächern auch Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen bis 30° und Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße zulässig.

Die Änderungen / Ergänzungen der Planung führen zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen bei mehreren Beteiligten. Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wird daher eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie auch der von den Änderungen / Ergänzungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB kann dabei ausschließlich zu den Änderungen / Ergänzungen der Planung und zu ihren möglichen Auswirkungen Stellung genommen werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Michelstadt beabsichtigt, aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken auf der bereits erschlossenen Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Damit können Bevölkerungsverluste vermieden und die bestehende Erschließung und Infrastruktur besser ausgelastet werden.

Neuer Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Grätz-Markersdorfer-Straße Süd" besteht neu aus drei Teilgeltungsbereichen:

- Der Teilgeltungsbereich 1 ("Plangebiet", Eingriffsfläche) befindet sich auf der Gemarkung Michelstadt und umfasst in Flur 4 die Flurstücke 1/1 teilweise, 220 teilweise, und 219/2. Er hat eine Fläche von 2.168 qm.
- Der Teilgeltungsbereich 2 (erste Ausgleichsfläche) besteht aus dem Flurstück 212, Im Galgenberg, an den Stockheimer Rödern, in Michelstadt und umfasst 1.295 qm Fläche.
- Der Teilgeltungsbereich 3 (zweite Ausgleichsfläche) besteht aus dem Flurstück 14, Die Stockheimer Röder, in Michelstadt und umfasst 1.134 qm Fläche.

Damit wurde die vormals vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem östlichen Teil des Flurstück 1/1 aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Stattdessen wird der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf zwei separaten Ausgleichsflächen vorgenommen (siehe oben unter "Teilgeltungsbereich 2" und "Teilgeltungsbereich 3").

Die neue Abgrenzung des Teilgeltungsbereichs 1 ("Plangebiet") ist nachfolgend dargestellt.

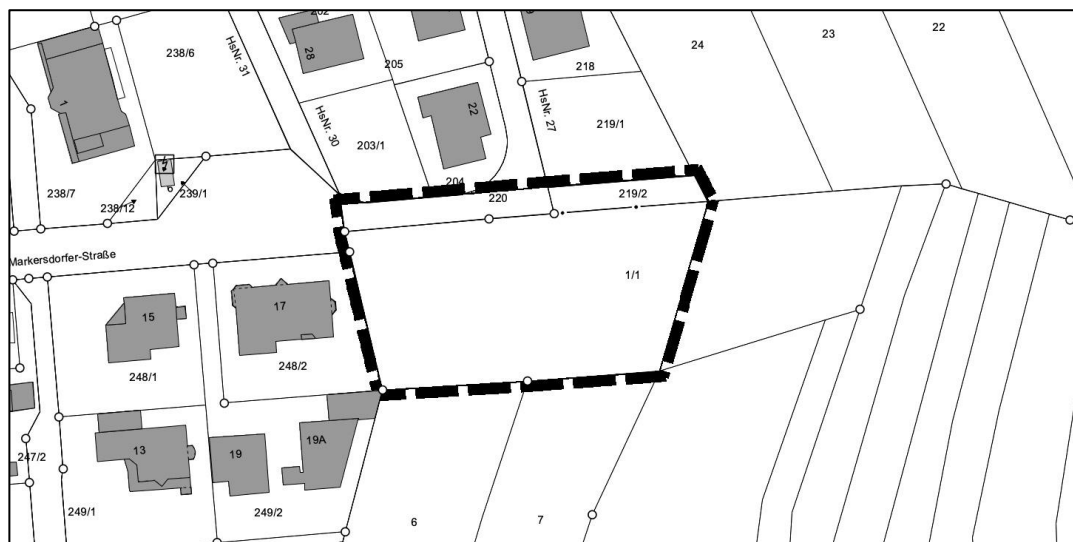


Abbildung:
Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplans „Grätz-Markersdorfer-Straße Süd“

Angaben zu verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen

Aus dem bisherigen Beteiligungsprozess sowie aus der Umweltprüfung liegen umweltbezogene Informationen zu den jeweiligen Schutzgütern vor:

- Mensch und Gesundheit
- Pflanzen und Tiere (insbesondere eine gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz sowie eine Bürgerstellungnahme zur Lage der ehemals geplanten Ausgleichsfläche in einem neu kartierten Biotop)
- Fläche und Boden
- Wasser
- Luft und Klima (insbesondere eine Bürgerstellungnahme zur Belastung des Quartiers mit Kaminrauch)
- Orts- und Landschaftsbild (insbesondere eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur Gestaltung des Ortsrands sowie zu Pflanzvorgaben in den Hausgärten)

Es wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung, der förmlichen Beteiligung, sowie die artenschutzrechtliche Stellungnahme liegen den Veröffentlichungsdokumenten bei.

Zeitraum der Beteiligung und Bereitstellung der Unterlagen

Die Unterlagen des geänderten Bebauungsplanentwurfs werden im Internet veröffentlicht. Sie sind vom 02.06.2026 bis zum 22.06.2026 abrufbar unter:

<https://www.michelstadt.de/aktuelles/offenlage-bplan/>.

Zusätzlich können die Unterlagen im Stadthaus der Stadt Michelstadt (Frankfurter

Straße 3, 64720 Michelstadt, Zimmer 205) während der allgemeinen Dienststunden der Stadtverwaltung eingesehen werden. Es wird die Gelegenheit zur Erörterung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans gegeben.

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu den Änderungen / Ergänzungen am Entwurf abgegeben werden. Diese sollen vorzugsweise elektronisch per E-mail an bauamt@michelstadt.de gerichtet werden. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass die Stellungnahmen schriftlich an den Magistrat der Stadt Michelstadt oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Hinweis zum parallel in der Änderung befindlichen Flächennutzungsplan

Von den vorgenommenen Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans ist das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen.

Hinweis zur Beauftragung eines Planungsbüros

Zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens kann die Gemeinde gem. § 4b BauGB Teile des Verfahrens auf private Dritte übertragen. Es wird hiermit darüber informiert, dass die Stadt Michelstadt von dieser Möglichkeit durch Beauftragung des Planungsbüros Kaczmarek Städtebau und Stadtplanung, Darmstadt, Gebrauch macht.

Michelstadt, den 28.05.2025

Magistrat der Stadt Michelstadt
Dr. Tobias Robischon, Bürgermeister