



STADT MARKTHEIDENFELD
BEBAUUNGSPLAN „BAUMHOFQUARTIER“

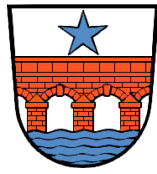
Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Main-Spessart
Umweltbericht
Entwurf vom **Oktober** 2025

**Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf sind gelb hervor-
gehoben**

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Marktheidenfeld
Luitpoldstraße 17
97828 Marktheidenfeld

PLANUNGSTRÄGER

Klinikum Main-Spessart
Eigenbetrieb des Landkreises Main-Spessart
Marktplatz 3
97816 Marktheidenfeld

HHC Hanseatische Health Consulting GmbH
Am Kaiserkai 10
20457 Hamburg

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdl. Stadtplanerin

Jennifer Goesmann
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

INHALT

1	Vorbemerkungen	5
2	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	5
3	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	6
4	Standort- und Planungsalternativen	7
5	Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen	9
6	Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	13
7	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
7.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	14
7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	16
7.3	Schutzgut Boden	19
7.4	Schutzgut Wasser	22
7.5	Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel	23
7.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	25
7.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	28
7.8	Schutzgut Fläche	29
7.9	Wechselwirkungen	30
7.10	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	31
8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	31
8.1	Einstufung der Bestandsituation	31
8.2	Einstufung der geplanten Nutzung	34
8.3	Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfs	35
8.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a	

	BauGB	39
8.5	Berücksichtigung agrarstruktureller Belange	40
9	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	41
10	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	42
11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	42
12	Quellen- und Literaturverzeichnis	46
	Abbildungsverzeichnis	47
	Tabellenverzeichnis	47

1 VORBEMERKUNGEN

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

§ 2a BauGB führte eine generelle Umweltprüfung als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im vorliegenden Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung und beziehen sich **sowohl auf die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch** auf den Bebauungsplan „Baumhofquartier“.

2 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Das Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktheidenfeld größtenteils entsprechend der vorherigen Nutzung (Klinik) als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die bandartigen Gehölzstrukturen am westlichen und nördlichen Rand sind zum Erhalt und das nordwestlich liegende Kiefernwäldchen ist als Fläche für Wald dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumhofquartier“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO sowie eines Urbanen Gebiets gemäß § 6 a BauNVO geschaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha auf den Flurstücken Nr. 3833, 3842 und 3871 in der Gemarkung Marktheidenfeld. Momentan befindet sich dort die mehrgliedrigen Gebäudekubaturen des ehemaligen Krankenhauses, ein Seniorenpflegeheim, eine Berufsschule und eine Gemeinschaftsunterkunft mit mehreren Wohnhäusern.

Innerhalb des geplanten Baugebiets wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (0,5 ha) mit maximal 3 Vollgeschossen sowie ein Urbanes Gebiet (3,3 ha) mit maximal 5 Vollgeschossen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Angabe der maximalen Grundfläche für das jeweilige Baufeld festgesetzt. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und von Pflanzgebieten wird das Baugebiet durchgrünt und in die Landschaft eingebunden. Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung werden innerhalb des Geltungs-

bereichs Grünflächen im Umfang von ca. 0,5 ha sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen planextern Ausgleichsflächen im Umfang von 0,4 ha ausgewiesen und verbindlich zugeordnet.

Da das Planungsgebiet Teil der bestehenden Stadtstruktur ist, kann an das vorhandene Straßennetz sowie an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden werden.

3 UNTERSUCHUNGSRAHMEN UND UNTERSUCHUNGSMETHODEN FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Hierzu wurden die Scopingunterlagen am 07.05.2024 auf der Homepage der Stadt Marktheidenfeld zur Einsicht eingestellt und bis zum 10.06.2024 um Stellungnahme gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise werden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen (u. a. Immissionen und Emissionen, Gehölzbestandsplan, Biotoptypenkartierung, FFH-Verträglichkeitsabschätzung, Artenspektrum und deren Kartierungsumfang).

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs werden u. a. ferner herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg (2), aktuelle Lesefassung (Stand 27.10.2023)
- Flächennutzungsplan der Stadt Marktheidenfeld, Stand: Digitalisierung 31.05.2021
- Daten aus der Artenschutzkartierung Bayern (ASK TK6123)
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Main-Spessart (Bearbeitungsstand: September 1996)
- geologische Karte 1:25.000 und Bodenschätzung (Umwelt-Atlas Bayern, BayernAtlasPlus)

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (ÖAW, Stand September 2024)
- FFH-Gebiet DE6123-371 Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele, Stand 19.02.2016
- FFH-Managementplan
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehungen 2024

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung bezogen auf die geplanten Flächennutzungen, die örtliche und naturräumliche Situation und die Funktion des Naturhaushaltes in erster Linie auf der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope, Wasser, Boden) und dem Schutz des Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen im weiteren Umgriff des Planungsgebietes.

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

4 STANDORT- UND PLANUNGSAalternativen

Standortalternativen

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits zum größten Teil als Flächen für den Gemeinbedarf und Wohnbauflächen dargestellt, d. h. die grundsätzliche Abwägung und Entscheidung über die Eignung dieses Gebiets zur weiteren Siedlungsentwicklung ist bereits bei Aufnahme der Bauflächen in den Flächennutzungsplan im Zuge der 16. Änderung (1999) erfolgt.

Durch die Umnutzung und Nachverdichtung in Anbindung an bereits bebaute Areale kann der benötigte Bedarf an Erschließungsflächen für das Plangebiet minimiert werden. Gleichzeitig wird eine Flächenausweisung an anderer Stelle vermieden. Aufgrund der Standortwahl kann so die Flächeninanspruchnahme vergleichsweise gering gehalten und eine Zersiedelung in die freie Landschaft hinein vermieden werden. Weiterhin sind siedlungsbezogene Entwicklungen entlang der anderen Stadtränder von Marktheidenfeld durch den

Verlauf des Mains mit seinen von Bebauung freizuhaltenen Überschwemmungsbereichen sowie unmittelbar angrenzende NATURA 2000-Gebiete und durch die Topografie stark eingeschränkt.

Mit vorliegendem Bebauungsplan erfolgt eine Nachverdichtung der bestehenden Flächen für den Gemeinbedarf zugunsten eines Urbanen Gebietes sowie einer zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen auf bisherigen Flächen für den Flugverkehr (ehemaliger Hubschrauberlandeplatz).

Die dafür erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im sogenannten Parallelverfahren.

Planungsalternativen

Alternative Flächen zur Wohnnutzung sind in der Stadt Marktheidenfeld vorhanden, können jedoch aus unterschiedlichen Gründen für das Planungsvorhaben nicht herangezogen werden (siehe hierzu Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 3.4 Bedarfsnachweis). Mit der Planung wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt, indem der bestehende ehemalige Klinikstandort umgenutzt und nachverdichtet wird. Im Übergang zu den angrenzenden Wohnbauflächen erfolgt eine moderate Siedlungsergänzung in integrierter städtischer Lage.

Konzept- bzw. Erschließungsalternativen innerhalb des Plangebiets, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechen, wurden in die Planungsüberlegungen einbezogen (vgl. Kap. 2.6 der Begründung zum Bebauungsplan). So konnten Differenzierungen der geplanten baulichen Nutzungen vorgenommen und aus Umweltsicht optimiert werden:

- Erhalt des nordwestlichen Wäldchens und der angrenzenden Gehölzreihe,
- Erhalt wertvoller Einzelgehölze,
- Schaffen gliedernder Grünstrukturen und Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gebiets und Einbindung in den Landschaftsraum, zur Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie zur Strukturanreicherung und Biotopvernetzung,
- Erhalt von Fußwegeverbindungen mit Anbindung an das Flurwegenetz.

5 UMWELTSCHUTZZIELE UND ÜBERGEORDNETE FACHGESETZE UND PLANUNGEN

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Artenschutz und Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12-16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht und den in Kap. 3 genannten umweltbezogenen Plänen und Dokumenten, wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Regelwerke und Orientierungshilfen berücksichtigt:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR, 2021)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, Stand 1/2018)

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben, die im Rahmen der Grünordnung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs Berücksichtigung finden.

Relevante Ziele und Grundsätze, die für die Beurteilung der Umweltauswirkungen herangezogen werden können, ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (LEP; G; 3.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP; G; 3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP; Z; 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP; G; 3.3)

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP; Z; 3.3)
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (LEP; G; 7.1.1)
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. (LEP; G; 7.1.5)
- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. (LEP; G; 7.1.6)

Im Regionalplan der Region Würzburg (2), Stand 2023, ist die Stadt Marktheidenfeld als Mittelzentrum genannt, das sich im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf befindet.

Folgende umweltbezogene Ziele und Grundsätze, welche das Planungsvorhaben betreffen, werden genannt:

- RP B I 3.1.4 (G): Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich [...] soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden.
- RP B II 2.1 (G): In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.
- RP B VII 2: In allen Gemeinden der Region sollen ein angemessenes Angebot an Erholungseinrichtungen und ausreichende Erholungsflächen zur Verfügung stehen.
- RP B X 5.2.1 (G): Es soll angestrebt werden, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten errichtet werden, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann.
- RP B XII 3.4.1: In den beiden Naturparks Spessart [...] soll in besonderem Maße auf den Schutz vor Lärmeinwirkungen und auf die Verminderung bestehender Lärmbelastungen hingewirkt werden.

Den übergeordneten Planungsvorgaben, die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden und eine flächensparende und organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, wird auf lokaler Ebene durch die Standortwahl und die bedarfsorientierte Bauflächenausweisung sowie der Umnutzung und Nachverdichtung in Anbindung an vorhandene bauliche Strukturen auf den westlich und östlich angrenzenden Grundstücken (Wohnbauflächen) Rechnung getragen. Die Umnutzung und Neuausweisung der Wohnbaufläche an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort am nordöstlichen Stadtrand von Marktheidenfeld trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten bei. Der Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen wird in der Planung berücksichtigt. Durch die Festsetzung der Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik-elementen wird dem Grundsatz zur Schaffung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung ausreichend Rechnung getragen. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen dienen der Minderung bestehender Lärmbelastungen und der Verträglichkeit der Planung.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturraums der Mainfränkischen Platten (D56) innerhalb der „Remlingen - Urspringer Hochfläche“ (132-A).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Main-Spessart sind für das Plangebiet relevante Zielaussagen zu den komplexen Trockenstandorten (Schwerpunktgebiet A) enthalten: So ist der Erhalt, die Pflege und die Optimierung der hochwertigen, komplexen Trockenstandorte sowie die Einbindung in ein Verbundsystem für die landesweit bedeutsamen unterfränkischen Trockengebiet im Muschelkalk genannt. Die Wiederaufnahme bzw. Fortführung der traditionellen biotoperhaltenden Nutzungsformen an den Trockenstandorten und die Durchführung von Pflegemaßnahmen spielt für den Erhalt eine besondere Rolle.

Diese Zielaussagen sind für die Planung der Grünflächen sowie für die Suche nach Ausgleichsflächen und die Festlegung des Kompensationsziels von Bedeutung.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des östlichen Randes des Naturparks (§ 27 BNatSchG) „Spessart“ (NP-00015), welcher u. a. die gesamte Kernstadt und damit nahezu die gesamte Gemarkung der Stadt Marktheidenfeld inkl. der sechs Stadtteile umfasst. Ziel des Naturparks ist die Pflege und Entwicklung

des Gebietes, das sich wegen seiner Naturlausstattung für die Erholung eignet.

Neben der Lage des Plangebiets im Naturpark werden durch das Planungsvorhaben keine weiteren Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile nach §§ 23-26, 28-30 BNatSchG berührt. Amtlich kartierte Biotopfläche befinden sich entlang der gegenüberliegenden Straßenseite der Baumhofstraße (Gehölze östlich von Marktheidenfeld – 6123-1180-019). Die Grenze des FFH-Gebietes 6123-371 (Magerstandorte bei Marktheidenfeld und Triefenstein) liegt in ca. 60 m südlicher Entfernung, weshalb eine FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung (siehe Anlage) erstellt wurde.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Südwestlich des Quartiers befindet sich in der Baumhofstraße in unmittelbarer Nähe ein kartiertes Bau- und Bodendenkmal, eine Wegkapelle mit der Aktennummer D-6-77157-70. Negative Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Hochwassergefährdungsgebietes HQhäufig sowie HQextrem des Mains.

Der Flächennutzungsplan stellt entsprechend der vorherigen Nutzungen für den Planungsbereich Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche dar und wird im Parallelverfahren geändert.

6 RELEVANTE WIRKFAKTOREN DES PLANUNGSVORHABENS

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tab. 1). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu beheben sind. Als betriebsbedingt bezeichnet werden die durch den Betrieb / die Nutzung verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme.

Wirkfaktor	Wirkzone, -intensität und -dimension	betroffenes Schutzgut
baubedingte Projektwirkung		
bauezeitliche Emissionsbelastung	temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der bestehenden Erschließungsstraße (Baumhofstraße) durch Bau- und Lieferfahrzeuge Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen durch Baufahrzeuge und während des Baus	Mensch Arten, biolog. Vielfalt Klima/Luft/Klimawandel
bauezeitliche Bodenbelastungen und Flächeninanspruchnahme	Einwirkung von horizontalen und vertikalen Scher- und Schubkräften (Baumaschinen) auf den Boden (Baustelleneinrichtungen, Baufeld) Abriss von Gebäuden	Boden; Wasser; Fläche Arten, biolog. Vielfalt
anlagebedingte Projektwirkung		
Überbauung, Erschließung, Aufschüttungen/Abgrabungen (Netto-Versiegelung)	zusätzliche Flächenversiegelung Verringerung der gebietseigenen Rückhaltefunktion Veränderung der Geländegestalt und des Landschaftsbilds Struktur-/Lebensraumverluste	Boden; Wasser; Fläche Orts-/Landschaftsbild Arten, biolog. Vielfalt;
Aufheizeffekt	zusätzliche kleinräumige Erwärmung aufgrund der Flächenversiegelung, Versiegelung und Verlust Fläche mit klimatischer Ausgleichsfunktion im Randbereich der Siedlungslage	Klima/Luft/Klimawandel
betriebsbedingte Projektwirkung		
Verkehrsaufkommen Nutzungserhöhung	erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet selbst und auf der Erschließungsstraße (Quartiersgarage) erhöhte Nutzungsfrequenz durch vielfältigere Angebote (Wohn- und gewerbliche Nutzung)	Mensch Arten, biolog. Vielfalt Klima/Luft/Klimawandel

Tab. 1: Wirkfaktoren und deren Dimension

7 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten und herzustellen, sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen so weit als möglich zu vermeiden.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Bayernatlas plus
- Flächennutzungsplan

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Schallimmissionsprognose, Wölfel Engineering GmbH, 26.09.2024
- Eigene Begehungen vor Ort

Das gesamte Plangebiet wurde der Bestandssituation entsprechend bewertet und eingestuft. Dabei wurde die Bedeutung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Arten und Lebensräume), Natura 2000, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschen, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) - berücksichtigt.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt jeweils schutzgutbezogen anhand der jeweils wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die Flächen innerhalb des Untersuchungsraumes je nach Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Einstufung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht erfolgt auf Wunsch der Stadt Marktheidenfeld gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003).

7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche (ehemaliges Klinikum) am nordöstlichen Stadtrand. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich schutzbedürftige Nutzungen in Form des Seniorenpflegeheimes, der Berufsschule und der Gemeinschaftsunterkunft im östlichen Bereich des Plangebietes. Östlich sowie westlich grenzen vorhandene Wohnbauflächen an. Der parkartige Charakter des Gebietes mit dem kleinen Wäldchen und der nördlichen freien Wiesenfläche steht im Kontrast zu den vorhandenen Gebäudekubaturen und den voll-

versiegelten Verkehrs- und Stellplatzflächen im Südosten. Das Gebiet selbst weist eine niedrige Aufenthaltsqualität auf und wird lediglich auf dem Weg in die freie Landschaft (Anschluss an Rad- und Wanderwege durch Trampelpfade, fehlende Erholungseinrichtungen wie z. B. Bänke) durchquert. Am südlichen Rand, an der Baumhofstraße, befindet sich eine Bushaltestelle.

Als Vorbelastungen auf der Fläche sind verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen aus dem Verkehr auf der Baumhofstraße zu sehen sowie eine potenzielle Vorbelastung durch Lärm-Immissionen aus westlicher Richtung (Freibad Wonnemar).

Dies wurde im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (vgl. Anlage) geprüft mit dem Ergebnis, dass die für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich an der südlichen Baugrenze nachts um 1dB überschritten werden. Im geplanten MU-Gebiet werden die Orientierungswerte im Südwesten tagsüber und nachts um wenige dB überschritten, weshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Vorhandene Gebäude würden leerstehen, wodurch sich die Gefahr des Gebäudeverfalls erhöhen würde. Eine Relevanz der Fläche als siedlungsnaher Freiraum und für die Naherholung wird weiterhin nicht zu erwarten sein.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu temporären, baubedingten Störungen der nächstgelegenen Wohngebäude durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen). Durch die Planung (Quartiersgarage) kommt es außerdem zu einer der Dimensionierung der vorhandenen Erschließungsstraßen angemessenen Erhöhung der Nutzungsfrequenz im Plangebiet und im angrenzenden Siedlungsgebiet. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind an den bestehenden Wohnhäusern westlich des Plangebiets nicht auszuschließen, weshalb hierfür Möglichkeiten zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen

Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt, Regenerationsdauer, Ersetzbarkeit.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Bayernatlas plus
- Flächennutzungsplan
- ABSP Bayern, Landkreis Main-Spessart
- FIS-Natur Online (Fin-Web)

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), ÖAW, September 2024 (siehe Anlage)
- Eigene Begehung im März und Juli 2024
- Biotoptypenkartierung, ÖAW, August 2024
- Baumbestands-erhebung, Juli 2024 (siehe Anlage)
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung, August 2024 (siehe Anlage)

zu prüfen sind.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Schaffung von durchgängigen Wegeverbindungen vom bisherigen Siedlungsrand hin in die freie Landschaft.
- Straßenraumgestaltung, die der Verkehrsberuhigung dient und somit die Geschwindigkeit reduziert und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum erhöht wird.
- bauliche Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm
- Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Baumhofstraße auf 30 km/h (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes)

Bewertung

Bei Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering zu bewerten.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Wohnumfeld und die siedlungsnaher Erholung sind nur im geringen Maß zu erwarten.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald, örtlich im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald einstellen. Dieser ist jedoch aufgrund der anthropogenen Nutzung nicht anzutreffen.

Das Plangebiet ist geprägt durch die großflächige Bestandsversiegelung und Überbauung des Plangebietes durch Gebäude,

Fahrwege und Parkplatzflächen. Die Freiflächen besitzen einen parkartigen Charakter mit Kiefernwäldchen, erhaltenswerten Einzel-Laubgehölze, bandartigen Gehölzstrukturen am westlichen und nördlichen Rand sowie dazwischenliegenden freien Wiesenflächen. Der ehemalige Hubschauberlandeplatz stellt sich als extensives artenreiches Grünland dar. Weitere geschützte Grünlandanteile sind in der Biotopkartierung mit prozentualen Flächenanteilen angegeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 vorhanden. Eine amtlich kartierte Biotopfläche befindet sich entlang der gegenüberliegenden Straßenseite der Baumhofstraße (Gehölze östlich von Marktheidenfeld – 6123-1180-019). Die Grenze des FFH-Gebietes 6123-371 (Magerstandorte bei Marktheidenfeld und Triefenstein) verläuft in ca. 60 m südlicher und östlicher Entfernung, weshalb eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (siehe Anlage) angefertigt wurde mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das (potenzielle) Vorkommen streng bzw. gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde im Rahmen der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde das zu untersuchende Artenspektrum festgelegt. Bei insgesamt 15 Begehungen zwischen April und September 2024 wurden keine Haselmäuse und keine Reptilienarten nachgewiesen. An den Bäumen im Geltungsbereich wurden keine Strukturen wie Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen festgestellt, die von Fledermäusen als Quartiere oder von höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten als Niststandorte genutzt werden können.

Das Vorkommen von Fledermäusen an vorhandenen Gebäuden konnte hingegen nicht sicher ausgeschlossen werden, weshalb vor Abriss von Gebäuden eine Kontrolle durch geeignetes Fachpersonal durchzuführen ist. Sollte ein Vorkommen bestätigt werden, sind für jedes verlorengelassene Quartier mind. 3 artspezifische Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang anzubringen.

Die Einwanderung von Falterarten ins Gebiet kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, weshalb auch hier Vermeidungsmaßnahmen und eine CEF-Maßnahme zu ergreifen sind.

Für die Avifauna sind ebenso Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern.

Im Eingriffsbereich können Vorkommen von Pflanzenarten,

die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt sind, sowie weitere Tiergruppen (Käfer, Amphibien, Libellen, Weichtiere etc.) aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen und fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist langfristig vom Verbleib der bestehenden Lebensraumstrukturen und -funktionen auszugehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer temporären, baubedingten Zunahme von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb. Planungsbedingt kommt es zu einem Verlust von Vegetationsstrukturen mittlerer und hoher Bedeutung (Magerrasen, Extensivgrünland, Gehölzbestand) und einem Verlust der Lebensraumfunktion der belebten Bodenwelt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und der damit einhergehenden dauerhaften Flächeninanspruchnahme (Überbauung und Bodenversiegelung). Durch die zukünftigen Bewohner (und ihre Haustiere) ist eine Erhöhung der Nutzungsfrequenz in angrenzenden Freiräumen und Flurwegen zu erwarten. Gleichzeitig führt die Anlage strukturreicher Grünflächen zu einer Erhöhung der Struktur- und Biotopvielfalt sowie der Artenvielfalt im Plangebiet.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzungen von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Kontrolle, siehe Anlage saP)
- Naturnahe Gestaltung und Erhaltungsgebote in Bereichen zur angrenzenden Landschaft
- innere Durchgrünung des Baugebietes und Struktur-anreicherung durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen, öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum, u.

- a. mit standortgerechten hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen
- Verwendung standortgerechter, stadtklimatauglicher Gehölze
- Festsetzung zur Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen
- Festsetzung zum Verzicht auf Dünge- und Pestizideinsatz innerhalb von Grün-/Ausgleichsflächen
- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (warmweiße LED-Lampen)
- Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Bewertung

Durch die Planung kommt es in einem Teilbereich des Plangebiets zu einem vollständigen Verlust der Biotop- und Lebensraumfunktion.

Der Ausgleich der betroffenen geschützten Biotoptypen erfolgt durch Festsetzung entsprechender Ausgleichsflächen und dient gleichermaßen der Strukturanreicherung des Landschaftsraumes sowie der Erhöhung der Biotopvielfalt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen.

Den notwendigen Vorgaben zu Vermeidung und Minimierung sowie der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.

7.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das auf dem „Höhenkamm“ zwischen dem Romberg (im Süden) und Strickberg (im Norden) befindliche Areal hat nach

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

siehe auch Kap. 7.8 „Schutzgut Fläche“

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Umweltatlas Bayern (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)
- Digitale geologische Karte von Bayern (1:25.000)
- Bayern Atlas plus, Daten der Bodenschätzung

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Geotechnischer Bericht Baugrund, A&K-Geo-Consult -von-der-Stein GmbH, August 2024 (siehe Anlage)

der topografischen Karte eine Höhe zwischen ca. 205 m ü. NN und ca. 215 m ü. NN. Die Zufahrtsstraße zum ehemaligen Klinikum verläuft etwa auf dem „Höhenkamm“, von dem aus das umgebende Areal deutlich nach Westen (auf das Maintal zu) und mäßig nach Osten hin (in Richtung Setzgraben) geneigt ist.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte sind im östlichen Bereich des Plangebietes fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Normallehm (Flugsand, Lösslehm; örtlich Sandlöss) und im westlichen Bereich fast ausschließlich (Para-)Rendzina, selten Terra fusca-Rendzina aus Schuttlehm bis -ton bis Tonschutt (Kalkstein) über Kalkstein vorhanden.

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1 : 25.000 besteht der Untergrund im östlichen Bereich aus pleistozänen Sandlöss. Im westlichen Bereich sind bereits oberflächennah Kalk-(mergel-)steine des Unteren Muschelkalks (mu1 und mu2) zu erwarten.

Da sich das Plangebiet innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur befindet, sind in den Daten der Bodenschätzung keine Angaben zur Bodenart und der Ackerzahlen (Bonität) enthalten. Anhand des geologischen Berichts sind die erschlossenen Böden nur mäßig bis gering durchlässig, der Verwitterungslehm und der Muschelkalk sind nahezu undurchlässig.

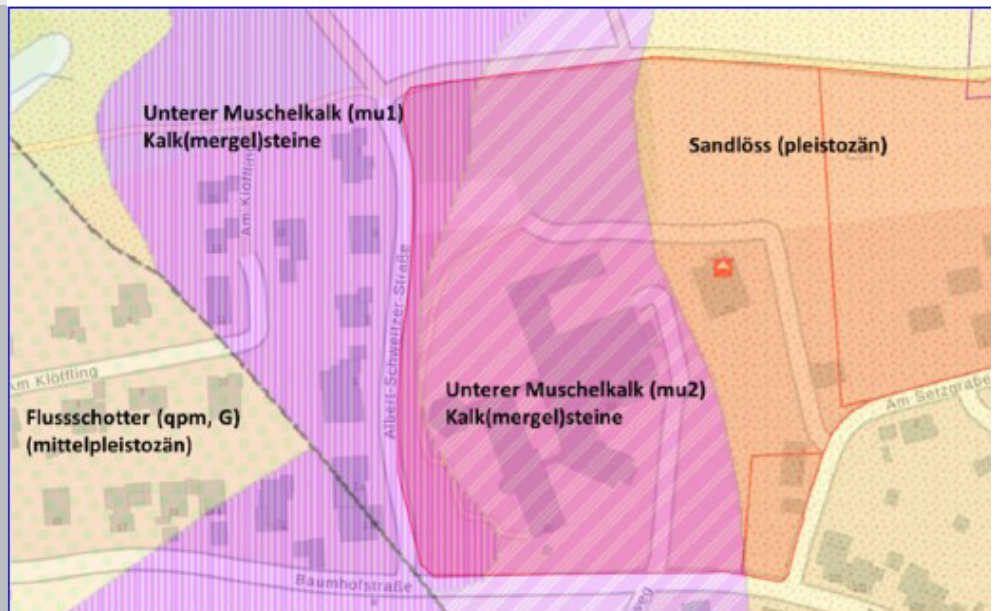


Abb. 1: Ausschnitt der geologischen Karte
Quelle: Geotechnischer Bericht, August 2024

Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs und in der Umgebung nicht bekannt. Innerhalb der versiegelten Bereiche sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden, innerhalb der befestigten Schotterflächen sind die natürlichen Bodenverhältnisse in ihrer natürlichen Bodenfunktion bereits beeinträchtigt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen auszugehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der Umsetzung der Planung wird es im Bereich der Neuversiegelung (v.a. Allgemeines Wohngebiet) und den damit verbundenen künftigen Bau- und Erschließungsflächen zum Verlust aller darunter liegender natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum-, Puffer-, Speicherfunktion) kommen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweise zum Bodenschutz
- Festsetzung zum Verzicht auf Dünge- und Pestizideinsatz auf den Ausgleichsflächen
- Erhalt bestehender Bäume / Gehölzstrukturen in den Randbereichen
- dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen
- Herstellungsfrist von Bepflanzungsmaßnahmen (1 Jahr nach Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme) zur schnellen Wiederbegrünung

Bewertung

Durch die Planung kommt es in Teilbereichen des Plangebiets zu vollständigen Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung. Die Bedeutung die-

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Umweltatlas Bayern (Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000)

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Geotechnischer Bericht Baugrund, A&K-Geo-Consult -von-der-Stein GmbH, August 2024 (siehe Anlage)

ses Schutzguts wird aufgrund der bereits großflächigen Versiegelung, der zusätzlichen Neuversiegelung und der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens in Summe als gering eingestuft werden.

7.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächen-gewässer vorhanden.

Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes eines Gewässers. Nach der hydrogeologischen Karte besitzt die Deckschicht aus Lockergestein geringe bis mäßige Porendurchlässigkeiten mit hohem bis sehr hohem Filtervermögen.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde im Plangebiet kein Grundwasser in den Aufschlüssen angetroffen. Permanentes Grundwasser ist erst auf Mainwasserspiegelniveau, also ca. 63 - 73 m tiefer als das Plangebiet zu erwarten.

Vorbelastungen des Grundwassers sind aufgrund des großen Abstandes nicht anzunehmen.

Auf Basis der Ergebnisse der Baugrunderkundung ist der Untergrund als nicht durchlässig zu bewerten.

Als Durchschnittswert für die Vordimensionierung einer Versickerungsanlage ist nur ein Wert von maximal $2,0 \cdot 10^{-7}$ m/s ansetzbar. Zur Dimensionierungsberechnung von Versickerungsanlagen (ohne vorgeschaltete Aufreinigung, z.B. Absetzbecken) müsste dieser Wert zudem noch weiter reduziert werden (um den Faktor 0,2). Eine sichere Versickerung ist auf dem Gelände somit nicht möglich. Oberflächenwässer sind abzuleiten.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der zusätzlichen Überbauung und Versiegelung der Flächen wird es zu einer dauerhaften Reduzierung des Rückhaltevermögens und der (bereits eingeschränkten) Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der Grundwasserneubildung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließung kommen (mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad). Hierdurch wird der oberflächige Abfluss erhöht.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen.
- Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück (z.B. durch Zisternen) und die verpflichtende extensive Begrünung von Dächern.
- Festsetzung zum Verzicht auf Dünge- und Pestizideinsatz auf den Ausgleichsflächen
- Festsetzungen bzw. Hinweise zu Schichtenwasser, Hangwasser, soweit erforderlich, für bestehende Gebäude und auch Neubauten

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.

Bezüglich der Erfordernisse zum Klimaschutz soll, im Sinne des § 1a BauGB, mit Maßnahmen dem Klimawandel entgegengewirkt werden und/oder es sollen planerische Anpassungen bezüglich der Auswirkungen des Klimawandels eingesetzt werden.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) sind insbesondere „Luft und Klima“ mit naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zu schützen. Dies gilt besonders für Flächen mit lufthygienischer und klimatischer Wirkung.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayernatlas plus

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Eigene Begehung im März und Juli 2024

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als gering eingestuft.

7.5 Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Stadtrand von Marktheidenfeld.

Die versiegelten Flächen innerhalb des Gebietes tragen

zur lokalen Aufheizung bei. Im Gegenzug dazu dienen die Grünlandflächen innerhalb des Planungsgebiets der Kaltluftentstehung in Nächten mit hoher Ausstrahlung, prägen die klimatische und lufthygienische Situation und verfügen über eine Wärmeausgleichsfunktion. Die Kaltluft fließt dem Geländeverlauf folgend in südwestliche Richtung ab und besitzt kleinklimatische Ausgleichsfunktion für hangabwärts liegende Bereiche. Das vorhandene Kiefernwäldchen sowie die vorhandenen Gehölzreihen tragen zur lokalen Frischluftproduktion und Lufthygiene (Filterwirkung) bei.

Klimarelevante Austauschbahnen für Wohnnutzungen sind nicht betroffen.

Lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet sind durch Schadstoffimmissionen des angrenzenden Straßenverkehrs in dem dafür üblichen Umfang vorhanden.

Gemäß der Anlage 1 (Liste 1a) des Leitfadens ist das Schutzgut Klima und Luft in Bezug auf die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen als gering zu bewerten.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse und damit dem Funktionserhalt des Plangebiets zur Kaltluftentstehung und der lokalen Frischluftproduktion ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit Durchführung der Planung kommt es zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch zusätzliche Flächenversiegelung. Durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme kommt es zur geringen Erhöhung von Schadstoffimmissionen im Plangebiet. Im Geltungsbereich vorhandene, der kleinräumigen lokalen Frischluftproduktion dienende Gehölzstrukturen gehen vereinzelt verloren. Die zusätzliche Flächenversiegelung trägt kleinräumig zu Aufheizeffekten bei.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Erhaltung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Frischluftentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten sowie ergänzenden Pflanzgeboten mit Folge der Durchgrünung der Bauflächen, Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen, Schadstoff- und Staubfilter, Beschattung, Temperatenausgleich)
- Verbesserung des Kleinklimas durch verpflichtende extensive Begrünung von Dächern sowie Fassadenbegrünung
- Festsetzung der Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück (z.B. durch Zisternen)

Für eine allgemeine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und Freiheit von Lärm- und Geruchsemissionen von Bedeutung. Der Charakter des Landschafts- und Stadtbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen als auch mit der historischen Siedlungsstruktur, dem baulichen Bestand und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan
- Bayernatlas plus

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Eigene Begehung vor Ort

Bewertung

Nachteilige Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft und die Ausgleichsfunktionen innerhalb des belasteten Siedlungsbereichs sind in geringem Maße gegeben. Die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens sind bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering zu bewerten.

7.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet innerhalb der naturräumlichen Einheit „Marktheidenfelder Platte“ (132) im Bereich der „Remlingen - Urspringer Hochfläche“ (132-A) und liegt innerhalb des Naturparks Spessart.

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Stadtrand von Marktheidenfeld im Übergang zur freien Landschaft in nördlicher Richtung. Westlich und östlich grenzen Wohnbebauungen

an, südlich verläuft die Baumhofstraße, über die das Gebiet erschlossen wird.

Das Gelände überwindet einen Höhenunterschied von insgesamt ca. 10 m, liegt auf einem Höhenrücken und fällt leicht Richtung Südwesten ab.

Im Nordwesten befindet sich ein Kiefernwäldchen, an das sich bandartige Gehölzstrukturen in südliche bzw. östliche Richtung anschließen. Innerhalb des Plangebietes selbst sind die bestehenden Gebäudekubaturen und deren Nutzungen im Hinblick auf das Landschaftsbild als Vorbelastung zu sehen und weisen keine besondere Eigenart auf. Nördlich des Gebietes verläuft ein Wanderweg, südlich führt entlang der Baumhofstraße das Radwegenetz des Landkreises.

Das Plangebiet bietet Ausblicke auf die nördlich, südlich und östlich gelegenen bewaldeten Berge (Strickberg, Romberg und Setzberg).

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Klinikstandort besitzt das Plangebiet selbst im Gegensatz zu seiner Umgebung keine Bedeutung für die landschaftsbezogene und / oder siedlungsnahe Erholung.

Gemäß der Anlage 1 (Liste 1b) des Leitfadens ist das Schutzgut Landschaftsbild in Bezug auf die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen aufgrund der bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen als mittel zu bewerten.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen. Die Nutzbarkeit für Erholungssuchende ist weiterhin nicht gegeben.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung zur Schaffung eines urbanen Gebietes und der Erweiterung von Wohnbauflächen gehen teilweise hochwertige Wiesenflächen verloren. Die Errichtung von markanten, raumprägenden Gebäudekomplexen verändert das Stadtbild, kann jedoch aufgrund von einheitlichen Gestaltungsfestsetzungen mittel- und langfristige positive Effekte bewirken. Der Stadtrand wird nicht verändert, sondern durch den Erhalt prägender Gehölzstrukturen

gesichert.

Erhebliche optische Störungen des Stadtbildes sowie der landschaftsbezogenen Erholung sind durch die Planung nicht zu erwarten, da sich die Planung langfristig in einem „Lückenschluss“ zwischen Wohnbauflächen befindet. Mit Umsetzung der Planung (Wohn- und gewerbliche Nutzung) erhöht sich die Nutzungsfrequenz im Gebiet, wodurch eine verbesserte Erlebbarkeit einhergeht.

Sichtbeziehungen zur Innenstadt werden nicht beeinträchtigt.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen, Erhalt des prägenden Gehölzbestandes
- Begrenzung der Gebäudehöhen zur Einbindung der Bebauung in die umgebende Bebauung
- Pflanzgebote und Dach- und Fassadenbegrünung zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft, Sicherung des Durchgrünungsgrads
- Festsetzung zur Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen
- Schaffung von Wegeverbindungen in die Landschaft

Bewertung

Mit Erhalt und weiterer Entwicklung bestehender Gehölzstrukturen am Siedlungsrand sowie der Begrenzung der Bauhöhe in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird der Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschaftsraum hinreichend Rechnung getragen.

Für die landschaftsbezogene Erholung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Landschafts- und Ortsbild sowie die landschaftsbezogene Erholung als gering zu bewerten.

7.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Südwestlich des Quartiers befindet sich in der Baumhofstraße in unmittelbarer Nähe ein kartiertes Baudenkmal, eine Wegkapelle mit der Aktennummer D-6-77157-70.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 und 9 DSchG

Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

Es ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen anzustreben. Daher sollen für die gemeindlichen Entwicklungen die Möglichkeiten insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden (vgl. 30-ha-Ziel der Bundesregierung). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (gemäß § 1 Abs. 2 BauGB).

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayernatlas plus
- Flächennutzungsplan

7.8 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 6,0 ha. Die darin vorhandenen Flächennutzungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Siedlungsbereiche: 2,7 ha
- Grünland: 1,4 ha
- Gehölzstrukturen: 1,1 ha
- Verkehrsflächen: 0,8 ha

Beansprucht werden größtenteils bereits versiegelte Böden sowie der ehemalige Hubschrauberlandeplatz. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der gewachsenen Stadtstruktur im unmittelbaren Zusammenhang mit bestehenden Wohngebieten.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die bestehenden Zwischennutzungen voraussichtlich bestehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Die vorliegende Planung sieht eine Flächeninanspruchnahme für Baugrundstücke und Verkehrsflächen von ca. 4,63 ha vor. Darüber hinaus sind ca. 1,32 ha als Erhaltungsgebot bzw. Grünfläche innerhalb des Gebietes (siehe Flächenbilanz in Begründung) vorgesehen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Sicherung bestehender Grünflächen und Gehölzstrukturen durch Festsetzung im Bebauungsplan

- Zügige Wiederbegrünung des Bodens durch Pflanzgebote auf der Vorhabenfläche innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung
- Minimierung der benötigten Flächenausdehnung durch Bauen in die „Höhe“ mit bis zu 5 Vollgeschossen

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Flächeninanspruchnahme auf das für eine angemessene Erschließung des Urbanen Gebietes und des Wohnbaulands erforderliche Maß begrenzt. Durch die Neubebauung in Anbindung an bereits bebaute Areale westlich und östlich des Plangebietes kann der benötigte Bedarf an Erschließungsflächen für das Plangebiet minimiert werden. Gleichzeitig wird eine Flächenausweisung an anderer Stelle vermieden. Aufgrund der Standortwahl kann so die Flächeninanspruchnahme vergleichsweise gering gehalten und eine Zersiedelung vermieden werden.

Die nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind in der Summe als gering zu bewerten.

7.9 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Aufgrund der geringen bis mittleren Bedeutung und Schutzwürdigkeit der betroffenen Flächen in Bezug auf die meisten Schutzgüter beziehen sich wesentliche Wechselwirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt in Hinblick auf dessen Retentionsfunktion sowie auf das Entwicklungspotenzial für Biotope und Arten sowie die biologische Vielfalt und die künftigen lokalen kleinklimatischen Effekte, bedingt durch die Umnutzung des ehemaligen Klinikstandortes in ein Urbanes gebiet bzw. in ein Wohngebiet.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

7.10 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Urbanes Gebiet und als Wohngebiet besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen, zumal die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (z.B. Tankstellen) anhand von Festsetzungen zur baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

8 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG - VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Auf Wunsch der Stadt Marktheidenfeld wird der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003) zugrunde gelegt.

Auf der Grundlage des in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen aktuellen Umweltzustandes werden in Anlehnung an den „Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ergänzte Fassung, 2003) die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und dem derzeitigen Bestand gegenübergestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen wurden dabei berücksichtigt und Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen ermittelt.

8.1 Einstufung der Bestandsituation

Der bisher als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene ehemalige Klinikstandort weist eine geringe Standortqualität bezogen auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Kultur- und Sachgüter, sowie Landschaft und Erholung auf.



Abb. 2: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘
Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner, Januar 2025

Bestand



Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkulturen

B112-WH00BK
B312

- Mesophile Gebüsche Hecken
- Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung

B321

- Baumreihen mit überwiegend gebietsfremden Arten, junge Ausprägung



G4 **Grünland**

Tritt- und Parkrasen (nach Biotoptypenkartierung von ÖAW)



G212-LR6510

- Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (mit prozentualer Biotopanteil nach Biotoptypenkartierung von ÖAW)

G312-GT6210

- Magerrasen und Wacholderheiden, Basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden (mit prozentualer Biotopanteil nach Biotoptypenkartierung von ÖAW)



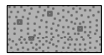
P11 **Parkfläche des Siedlungsbereich**

Park- und Grünanlagen, ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung (nach Biotoptypenkartierung von ÖAW)



V11 **Verkehrsfläche**

Verkehrsfläche, versiegelt



V12 Verkehrsfläche, befestigt



X11 **Siedlungsbereiche**

Wohngebiet



X3 Sondergebiet "Klinik"



X4 bestehende Gebäude

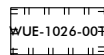
Sonstige Planzeichen / Nachrichtliche Übernahmen



Geltungsbereich (ca. 6,0 ha)



Flurstücke mit Flurnummern



Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
 © Bayerisches Landesamt für Umwelt



Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG



FFH-Gebiet (§ 32 BNatSchG)



Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)



Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)



Naturpark (§ 27 BNatSchG)



Radweg

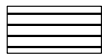


Wanderweg



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

Bewertung



Kategorie 0
OHNE naturschutzfachliche Bedeutung



Kategorie III
Gebiete HOHER Bedeutung



Kategorie I -/+
Gebiete GERINGER Bedeutung



Kategorie II -/+
Gebiete MITTLERER Bedeutung

Die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere- und Pflanzen sind gemäß Liste 1a, 1b und 1c mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung eingestuft (vgl. Abb. 2, Bestand und Bewertung).

8.2 Einstufung der geplanten Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) und Wohngebiet (WA) sieht mit der jeweilig festgesetzten Grundfläche eine hohe bauliche Dichte mit einem hohem Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung vor (vgl. Tab. 2).

Die Einstufung der Flächen des Urbanen Gebietes und des Wohngebietes (WA) erfolgt gemäß Leitfaden als Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Damit geht ein Verlust der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf bisher unversiegelten Freiflächen im Bereich der Bauflächen und der Erschließungsflächen einher.

Nicht als Eingriff bewertet werden die bereits versiegelten Flächen in Form von bestehenden Gebäuden und Verkehrsflächen sowie festgesetzte Erhaltungs- und Grünflächen, für die eine Verschlechterung der Umweltsituation nicht zutrifft.

Geplante Flächennutzung	Fläche ha	Versiegelungs- / Nutzungsgrad	Eingriffsschwere
Geltungsbereich insgesamt	5,95		
davon: Eingriffsfläche: Urbanes Gebiet	3,34	GRZ > 0,35	Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
davon: Eingriffsfläche: Allgemeines Wohngebiet	0,50	GRZ > 0,35	Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
davon: Eingriffsfläche: Verkehrsfläche	0,81	GRZ > 0,35	Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
davon: zu erhaltende Grünstrukturen	0,92		nicht als Eingriff bewertet
davon: Grünflächen	0,40		nicht als Eingriff bewertet

Tab. 2: Einstufung der geplanten baulichen Nutzung nach Leitfaden

8.3 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfs

Für die Bewertung der Eingriffsschwere gemäß Leitfaden können bei einem hohen Nutzungsgrad für

- Flächen mit geringer Bedeutung in der Kategorie A I die Kompensationsfaktoren in der Spanne zwischen 0,3 bis 0,6
- Flächen mit mittlerer Bedeutung in der Kategorie Typ A II die Kompensationsfaktoren in der Spanne zwischen 0,8 bis 1,0 und für
- Flächen mit hoher Bedeutung in der Kategorie Typ A III die Kompensationsfaktoren in der Spanne zwischen 1,0 bis 3,0

liegen.

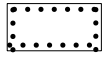
Unter Berücksichtigung der bestehenden Überbauungen und der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter werden für die Bewertung der Eingriffsschwere gemäß Leitfaden folgende Faktoren für den Bauflächentyp A angenommen:

- für Siedlungsbereiche (I-): 0,3
- Baumreihe am Parkplatz sowie Parkrasen (I+): 0,6
- Gebüsch sowie extensives Grünland (II+): 0,9
- Magerrasen (III-): 1,0



Abb. 3: Ableitung der Beeinträchtigungsintensität, Überlagerung mit der Planung
Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner; Stand Januar 2025

Planung



Erhalt Grünstrukturen



Öffentliche Grünfläche "Wäldchen"



Öffentliche Grünfläche



Urbanes Gebiet



Allgemeines Wohngebiet



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

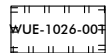
Sonstige Planzeichen / Nachrichtliche Übernahmen



Geltungsbereich (ca. 6,0 ha)



Flurstücke mit Flurnummern



Biotop laut amtlicher Biotopkartierung
 Bayern mit Nummer
 © Bayerisches Landesamt für Umwelt



Geschütztes Biotop nach § 30
 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG



FFH-Gebiet (§ 32 BNatSchG)



Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)



Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)



Naturpark (§ 27 BNatSchG)



Radweg

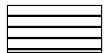


Wanderweg



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

Bewertung



Kategorie 0
 OHNE naturschutzfachliche Bedeutung



Kategorie II -/+
 Gebiete MITTLERER Bedeutung



Kategorie I -/+
 Gebiete GERINGER Bedeutung



Kategorie III
 Gebiete HOHER Bedeutung

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich - nach Leitfaden **2003** - der in Tab 3. ermittelte Ausgleichsbedarf.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche m ²	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf m ²
Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I			Typ A 0,3 - 0,6	
Sondergebiet (X3)	10.115	Typ A I-(unten)	0,3	3.035
Wohngebiet (X11)	4.017	Typ A I-(unten)	0,3	1.205
Parkrasen (G4)	7.165	Typ A I+ (oben)	0,6	4.299
Parkanlage (P11)	244	Typ A I+ (oben)	0,6	146
Gebiet mittlerer Bedeutung Kategorie II			Typ A 0,8 - 1,0	
Baumreihe (B312)	258	Typ A II+ (oben)	0,9	232
Mesophile Gebüsche (B112)	641	Typ A II+ (oben)	0,9	577
Extensives Grünland (G212)	2.616	Typ A II+ (oben)		
davon 80% LR6510	2.093		1,0	2.093
davon „Normalanteil“	523		0,9	471
Gebiet mit hoher Bedeutung Kategorie III			Typ A 1,0 - 3,0	
Magerrasen (G312)	2.090	Typ A III- (unten)	1,0	2.090
Summe Eingriffsfläche/ Ausgleichsbedarf	28.424			14.148
Summe, nicht als Eingriff bilanziert				
davon:				
bereits versiegelte und bebaute Flächen	17.972			
Erhalt von Gehölzbeständen und Schaffung von Grünflächen	13.147			
Gesamtfläche Geltungsbereich	59.543			
Verbleibender Ausgleichsflächenbedarf				14.148
Ausgleichsfläche 1:1 planextern				4.183
Verrechnung mit Ökokonto				9.965

Tab. 3: Ausgleichsflächenbedarf

Für den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in Natur und Landschaft mit einem zu berücksichtigenden Eingriffsbereich von 2,84 ha wird ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 1,41 ha ermittelt.

Die zur Kompensation erforderlichen Ausgleichsflächen werden in vollem Umfang außerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung gestellt:

Für die geschützten Biotopflächen (LR6510, 80%-Anteil des G212) sowie der Magerrasen (G312) ist der Ausgleich 1:1 im räumlichen Zusammenhang (2km-Radius) zu erbringen. Hierfür sollen Teilflächen auf den Grundstücken mit der Flur-Nr. 2923, 5555/2 sowie die Grundstücke mit der Flur-Nr. 5576 und 5579 verwendet werden.

Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 9.965 m² wird über das Ökokonto der Stadt Marktheidenfeld auf der Flur-Nr. 6516/36, Gemarkung Marktheidenfeld, abgebucht.

8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

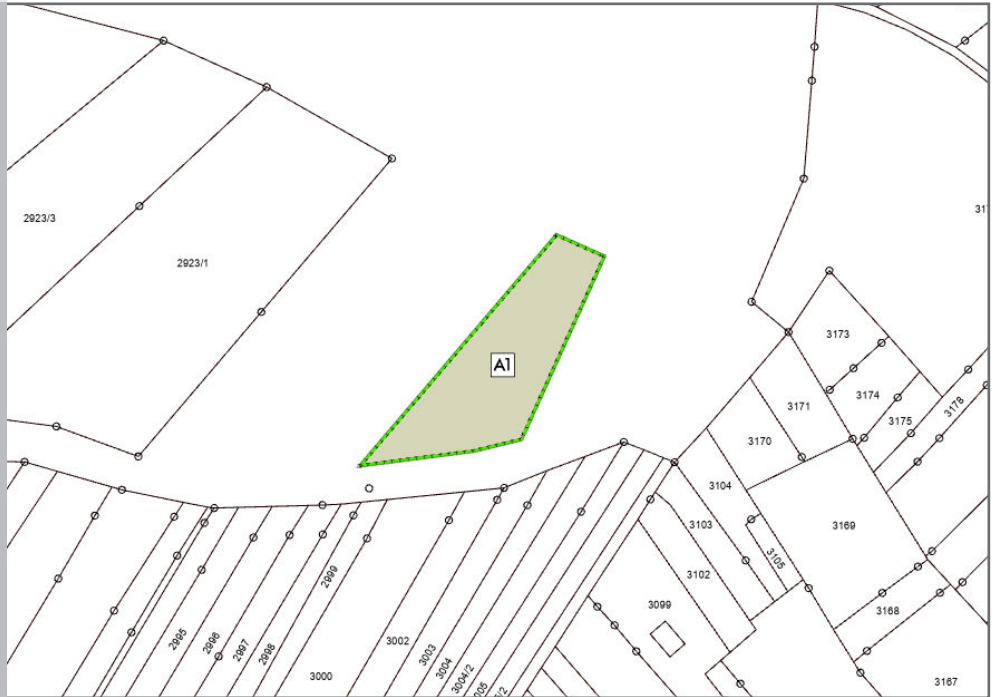
Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB werden in Verbindung mit § 1a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt und als geeignete Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt 4.183 m² festgesetzt.

Außerhalb des Geltungsbereichs werden festgesetzt:

- Ausgleichsfläche A1 (Flächengröße 2.093 m² als 1:1 Ausgleich) auf Teilfläche der Flur-Nr. 2923:
 - Maßnahme zur Wiederherstellung von LR6510 auf Ackerflächen
 - Zielzustand: artenreiches Extensivgrünland gemäß BNT G212
 - Herstellung einer Extensivwiese durch Ansaat mit regionalem Saatgut
 - Extensive Pflege durch Mahd, ein- bis zweimal jährlich mit Mahdgutentfernung.
 - Verzicht auf Dünger und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Sollte das Entwicklungsziel der festgesetzten Maß-

nahme durch das Auftreten von Gift- und Unkräutern gefährdet sein, ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in

Abb. 4: Lage der Ausgleichsfläche A1, Teilfläche der Flur-Nr. 2923 (unmaßstäblich)
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Oktober 2025



Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in Ausnahme zulässig.

- Ausgleichsfläche A2 auf Teilfläche der Flur-Nr. 5555/2 und auf Flur-Nr. 5576 und 5579:

- Flächengröße der Flur-Nr. 5576: 3.042 m², davon anrechenbare Flächengröße 2.028 m² (1:1,5 Ausgleich)

- Flächengröße der Flur-Nr. 5579: 84 m², davon anrechenbare Flächengröße 56 m² (1:1,5 Ausgleich)

- Flächengröße auf Flur-Nr. 5555/2: 31 m², davon anrechenbare Flächengröße 21 m² (1:1,5 Ausgleich)

- Maßnahme zur Wiederherstellung von Magerrasen auf verbuschten Bereichen

- Zielzustand: Magerrasen gemäß BNT G312

- Herstellung durch Entbuschung mit Abtransport des Holzes, 1-2 Schröpfschnitte zu Beginn, danach alle 3-5 Jahre Rückschnitt, extensive Pflege durch anschließende Schaf- und/oder Ziegenbeweidung

- Verzicht auf Dünger und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Sollte das Entwicklungsziel der festgesetzten Maß-

Abb. 5: Lage der Ausgleichsfläche A2, Flur-Nr. 5576, 5579 und (TF) 5555/2, (unmaßstäblich)

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Oktober 2025



nahme durch das Auftreten von Gift- und Unkräutern gefährdet sein, ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in

Abb. 6: Lage der Öko-kontofläche auf Flur-Nr. 6516/36 (unmaßstäblich)

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Oktober 2025



Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in Ausnahme zulässig.

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf erfolgt die Verrechnung mit dem Ökokonto der Stadt Marktheidenfeld auf der Flur-Nr. 6516/36.

8.5 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG soll im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Agrarstrukturelle Belange sind insbesondere bei der Inanspruchnahme von mehr als drei Hektar Fläche für Kompensationsmaßnahmen betroffen.

Darüber hinaus sollen im regionalen Vergleich überdurchschnittlich ertragreiche Böden vorrangig nicht für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden.

Es werden zur Kompensation auf der externen Fläche A1 ca. 0,2 ha landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Dies ist durch den 1:1 Ausgleich zur Wiederherstellung von artenreichem Grünland auf den zwingend erforderlichen Umfang beschränkt. Durch die naturschutzfachliche Aufwertung der Feldflur dient dies auch einer ökologischen Verbesserung der Landwirtschaft.

Vorgabe aus § 15 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 BayKompV	Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Planung bei der Auswahl der Kompensationsflächen
Betroffenheit von > 3 ha Fläche für Kompensationsmaßnahmen	Nein: <ul style="list-style-type: none"> • Überplanung ca. 0,2 ha bisheriger Ackerfläche • Kompensationsumfang 1,41 ha außerhalb des Geltungsbereichs
Vermeidung der Inanspruchnahme von im regionalen Vergleich überdurchschnittlich ertragreichen Böden	Ja, auf ertragreichen Böden kann sich langfristig der Zielzustand nicht einstellen.
Inanspruchnahme von Ökokontoflächen	Ja, der Großteil wird über das Ökokonto der Stadt Marktheidenfeld verrechnet.
Verwirklichung der Maßnahmen in für den Naturschutz bevorzugte Gebietskulissen	Nein
Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstige Rückbaumaßnahmen	Nein
Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung von Natur und Landschaft (PIK)	Ja, Biotopvernetzung für wildlebende Arten in der Fläche. Bewirtschaftung als PIK Maßnahmen möglich.

Tab. 4: Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

9 TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren zum einen auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:100.000 (Regionalplan, (hydro-) geologische Karten etc.) und 1:5.000 (Landschafts- und Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand dem Detaillierungsgrad des Bebauungsplans entsprechend pauschal und überschlägig beurteilt.

10 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Um negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt zu verhindern, ist es erforderlich, noch nicht absehbare Umweltauswirkungen zu beobachten und ggf. steuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung der Neuaufstellung einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nicht. Verbindliche Monitoringmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

11 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumhofquartier“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Urbanen Gebietes sowie eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,0 ha und erstreckt sich auf dem ehemaligen Klinikgelände nördlich der Baumhofstraße. Der Landkreis Main-Spessart beabsichtigt in Kooperation mit der Stadt Marktheidenfeld und mit Unterstützung der HCC Hanseatische Health Consulting GmbH die Nachnutzung des Areals. Das Grundkonzept hierfür basiert auf dem städtebaulichen Rahmenplan in enger Abstimmung des Landkreises mit der Stadt Marktheidenfeld. Die Planungsflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt, weshalb eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Die vorhandenen Plan- und Datengrundlagen wurden durch naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung, einer Schallimmissionsprognose und einem Geotechnischen Bericht ergänzt. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für Naturhaushalt und Landschaftsbild geringen, mittleren und hohen bedeutsamen Bestandssituation - Magerrasen und extensiv genutztes artenreiches Grünland in einem bereits durch bestehende Gebäudekomplexe und großflächigen Verkehrsflächen sowie wohnbaulich geprägten Umfeld am Stadtrand - bezogen auf die Schutzgüter geringe Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentlicher Wirkfaktor ist die zusätzliche Flächenversiegelung durch Überbauung der Gebäude und Erschließungsflächen. Für alle Schutzgüter sind - bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen - geringe Umweltauswirkungen anzunehmen.

Mit der Nachnutzung der Fläche, v.a. im Hinblick auf die Quartiersgarage und Erhöhung der Nutzungsfrequenz, sind Maßnahmen zur Reduzierung akustischer und visueller Störwirkungen zu ergreifen (teilweise nicht Bestandteil des Bebauungsplanes).

Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes sind aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Überbauung der ehemaligen Klinik als gering zu erwarten. Die vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen am nördlichen Rand werden erhalten und dauerhaft gesichert. Mit den Gehölzneupflanzungen können sich potenzielle Lebensräume für gehölzbewohnende Vögel und Fledermausarten entwickeln.

Neben grünordnerischen Festsetzungen zur Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen sind auch entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Biotopausgleichsflächen (1:1 Ausgleich) außerhalb des Geltungsbereiches bereit gestellt sowie mit dem Ökokonto der Stadt Marktheidenfeld verrechnet, um den ermittelten Kompensationsbedarf zu decken.

Artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen beschränken sich aufgrund fehlender Quartierstrukturen gemäß der natur- schutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung vorrangig auf Vermeidungsmaßnahmen. Zusätzliche CEF-Maßnahmen dienen der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und verhindern die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichts unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit unvermeidbarer Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	<p>schutzbedürftige Nutzungen in Form des Seniorenpflegeheimes, der Berufsschule und der Gemeinschaftsunterkunft</p> <p>Bushaltestelle, keine Erholungsfunktion,</p> <p>Vorbelastungen durch Verkehrslärm</p>	<p>bauliche Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm</p> <p>Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Baumhofstraße auf 30 km/h (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes)</p> <p>Schaffung von durchgängigen Wegeverbindungen vom bisherigen Siedlungsrand hin in die freie Landschaft</p> <p>Straßenraumgestaltung, die der Verkehrsberuhigung dient und somit die Geschwindigkeit reduziert und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum erhöht</p>	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	<p>hohe Bestandsversiegelung (Gebäude und Verkehrsflächen)</p> <p>teilweise hochwertige Grünflächen</p> <p>parkartiger Charakter mit Kiefernwäldchen und wertvollen bandartigen Gehölzstrukturen</p> <p>keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 NatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 vorhanden</p> <p>keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden</p> <p>Vorbelastung durch Straße (Lärm, Staub)</p>	<p>Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzstrukturen</p> <p>Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote</p> <p>Festsetzung zur Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen zur Durchgrünung</p>	gering
Boden	<p>Braunerden aus Flugsand</p> <p>hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf; mittlere Bedeutung der Speicher- und Filterkapazität der oberen Deckschichten</p> <p>gemäß Bodengutachten sehr eingeschränkte Versickerungsfähigkeit</p>	<p>Hinweise Bodenschutz</p> <p>Erhalt bestehender Bäume / Gehölzstrukturen in den Randbereichen</p> <p>Pflanzgebote mit Herstellungsfrist</p> <p>dauerhafte Begrünung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Festsetzung zum Verzicht auf Dünge- und Pestizideinsatz auf den Ausgleichsflächen</p>	gering
Wasser	<p>keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>kein amtlich festgesetztes Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet eines Gewässers vorhanden</p>	<p>Beschränkung der Flächenversiegelung</p> <p>Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswassers und verpflichtende extensive Begrünung von Dächern</p> <p>Festsetzungen bzw. Hinweise zu Schichtenwasser, Hangwasser, soweit erforderlich, für bestehende Gebäude und auch Neubauten</p>	gering

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit unvermeidbarer Umweltauswirkungen
Klima, Luft, Klimawandel	<p>kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet im Randbereich der Siedlungslage</p> <p>Aufheizung durch bestehende versiegelte Flächen</p> <p>lokale Frischluftproduktion durch Kiefernwäldchen und bestehende Gehölzstrukturen</p> <p>Vorbelastung durch Schadstoffemissionen des Straßenverkehrs</p>	<p>Erhalt bestehender Bäume / Gehölzstrukturen in den Randbereichen</p> <p>Pflanzgebote mit Herstellungsfrist</p> <p>dauerhafte Begrünung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Dach- und Fassadenbegrünung zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Temperaturengleich, Schadstoff- und Staubfilter)</p>	gering
Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	<p>Nachnutzung in bestehender Siedlungsstruktur</p> <p>wenig Aufenthaltsqualität und erfüllt keine Funktionen als siedlungsbezogener Freiraum und für die siedlungsnaher Erholung</p> <p>parkartiger Charakter mit Kiefernwäldchen und wertvollen bandartigen Gehölzstrukturen</p> <p>Ausblicke auf umgebende hügelige Landschaft</p>	<p>Erhalt bestehender Bäume / Gehölzstrukturen in den Randbereichen</p> <p>Pflanzgebote mit Herstellungsfrist</p> <p>Festsetzung zur Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen zur Durchgrünung</p> <p>Dach- und Fassadenbegrünung</p> <p>Begrenzung der Gebäudehöhe</p> <p>Schaffung von Wegeverbindungen in die Landschaft</p>	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Bau- oder Bodendenkmäler	Hinweise auf Denkmalschutzgesetz	nicht betroffen
Fläche	<p>Böden mit anthropogener Vorbelastung und Biotopflächen (ehemaliger Hubschrauberlandeplatz)</p> <p>Siedlungsbereiche: 26.768 m²</p> <p>Grünland: 14.046 m²</p> <p>Gehölzstrukturen: 10.604 m²</p> <p>Verkehrsflächen: 8.106 m²</p>	<p>Sicherung bestehender Grünflächen und Gehölzstrukturen</p> <p>Wiederbegrünung durch Herstellungsfrist</p> <p>Minimierung der benötigten Flächenausdehnung durch Bauen in die „Höhe“ mit bis zu 5 Vollgeschossen</p>	gering

Tab. 5: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

A&K-GEOCONSULT: Geotechnischer Bericht Baugrund. Stand 08.08.2024

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Januar 2025): UmweltAtlas Bayern.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. München/Augsburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg.) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.06.2023. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (1996): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Main-Spessart. Freising.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (Oktober 2025): BayernAtlas plus.

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE (BGR) & STAATLICHE GEOLOGISCHE DIENSTE (SGD) (2016): Hydrogeologische Übersichtskarte von Deutschland 1:200.000, Oberer Grundwasserleiter (HÜK200 OGWL). Digitaler Datenbestand, Version 3.0. Hannover.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009

(BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

ÖAW: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Stand 20.09.2024.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (2023): Regionalplan der Region Würzburg (2), aktuelle Lesefassung (Stand 27.10.2023). Würzburg.

SCHIRMER: Städtebaulicher Rahmenplan „Baumhofquartier. Stand 20.03.2024

WÖLFEL: Schallimmissionsprognose. Stand 26.09.2024

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Ausschnitt der geologischen Karte	20
Abb. 2: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘	32
Abb. 3: Ableitung der Beeinträchtigungsintensität, Überlagerung mit der Planung	36
Abb. 4: Lage der Ausgleichsfläche A1, Teilfläche der Flur-Nr. 2923 (unmaßstäblich)	40
Abb. 5: Lage der Ausgleichsfläche A2, Flur-Nr. 5576 und 5579 (unmaßstäblich)	41
Abb. 6: Lage der Ökokontofläche auf Flur-Nr. 6516/36 (unmaßstäblich)	41

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Wirkfaktoren und deren Dimension	13
Tab. 2: Einstufung der geplanten baulichen Nutzung nach Leitfaden	34
Tab. 3: Ausgleichsflächenbedarf	38
Tab. 4: Berücksichtigung agrarstruktureller Belange	41
Tab. 5: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	45

