

Abwägung der Stellungnahmen

Nachfolgend die Bearbeitung der Stellungnahmen mit Übersicht der Beteiligten, Gesamtabwägung sowie der Tabelle der eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange/ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit)

1 Beteiligte

Der Stadtrat der Stadt Marktheidenfeld hat am 08.05.2025 in öffentlicher Sitzung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Baumhofquartier“ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 12.06.2025 durch die Stadt Marktheidenfeld ortsüblich bekanntgemacht und fand im Anschluss in der Zeit 12.06.2025 bis einschließlich 15.07.2025 statt.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom 11.06.2025 am Verfahren beteiligt.

Folgendes Schreiben wurde an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet:

„der Rat der Stadt Marktheidenfeld hat am 08.05.2025 in öffentlicher Sitzung die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans „Baumhofquartier“ gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit diesem Schreiben setzen wir Sie darüber in Kenntnis, dass für den Entwurf des genannten Bebauungsplanes vom 12. Juni 2025 bis einschließlich 15. Juli 2025 die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird.

Die Stadtverwaltung Marktheidenfeld hat uns mit der Abwicklung der Beteiligung beauftragt.

Falls durch die genannten Planungen irgendwelche durch Sie bzw. Ihre Dienststelle wahrzunehmende Belange berührt werden, werden Sie um Stellungnahme bis spätestens 15. Juli 2025 gebeten. ...“

Folgende 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gebeten zu der Planung eine Stellungnahme abzugeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lohr am Main
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
3. Bayer. Bauernverband Hauptgeschäftsstelle Unterfranken, Würzburg
4. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Referat BQ, Memmelsdorf
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
6. Bayernwerk AG Netzcenter Marktheidenfeld, Marktheidenfeld
7. Bayernwerk AG, Würzburg
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Marktheidenfeld
9. Deutsche Telekom DTAG T-Com PTI 14 Würzburg
10. Ferngas Nordbayern GmbH, Bamberg
11. Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg
12. Kabel Deutschland GmbH Niederlassung Nürnberg
13. Kreisbrandinspektion Main-Spessart, Kreisbrandrat, Karlstadt
14. Kreisheimatpfleger, Erlenbach
15. Landratsamt Main-Spessart, Karlstadt

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

- | | |
|---|--|
| 16. PLEdoc GmbH, Essen | 22. Stadt Marktheidenfeld, Sachgebiet 32 |
| 17. Regierung von Unterfranken, Würzburg | 23. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Würzburg |
| 18. Regionaler Planungsverband Region Würzburg, Karlstadt/ Main | 24. Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld |
| 19. Ruhrgas AG, Essen | 25. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg |
| 20. Staatliches Bauamt, Würzburg | |
| 21. Stadt Marktheidenfeld, Wasserwerk | |

2 Gesamtabwägung

Bebauungsplan

Seitens der Öffentlichkeit ging während der Auslegungszeit keine Stellungnahme ein.

Es äußerten sich zwölf der angeschriebenen Träger öffentlicher Belange in 19 Stellungnahmen.

Dabei wurden Anmerkungen und Hinweise zu den Planungsunterlagen gemacht. Wie zu Planurkunde, Begründung und Umweltbericht, wobei diese insbesondere auf die bessere Lesbarkeit und Verständlichkeit durch entsprechende Ergänzungen in Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung beruhten. Des Weiteren wurden Themen wie der Schutz bestehender landwirtschaftlichen Flächen und ihrer Infrastruktur (Feldwege), die Rücksichtnahme auf die Gemarkungsgrenze angeführt. Beim Thema Infrastruktur wurden Hinweise zu Schutz und Sicherung bestehender Leitungstrassen vorgebracht (auch im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen und frühzeitige Information über die Planung vor Baubeginn, Umgang mit bestehenden Versorgungsleitungen (Rücksichtnahmegebot, Schutzstatus, Schutzabstände bei Baumpflanzungen), Freihaltebereichen und Sicherheitsabständen, Haftungsfragen mit dem Hinweis zur Einverständnisses zur Planung, solange der Betrieb der Anlagen uneinträchtigt bleibt sowie der Hinweis auf die Wirtschaftlichkeitsprüfung neuer Leitungen).

Die Stellungnahmen zum Städtebau bezogen sich insbesondere auf Themen der Rahmenplanung wie Gebäudehöhen, Verhältnismäßigkeiten und Dichte der Planung, die bereits in der Rahmenplanung behandelt wurden und durch vertiefende Erklärungen in der Begründung in Abstimmung mit dem LRA nochmals im Bauleitplan dargestellt werden.

Stellungnahmen hinsichtlich naturschutzrechtlicher Inhalte bezogen sich insbesondere auf den Ausarbeitungsstand des Vorentwurfes, die in der Zwischenzeit konkretisiert und somit bezüglich des naturschutzfachlichen Ausgleiches in Abstimmung genau verortet werden konnten. Hinweise zum Schallschutz sowie der technischen Ver- und Entsorgung des Quartiers fanden soweit nicht schon vorhanden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanteilwurfes Berücksichtigung.

Einwände die der Planung grundsätzlich entgegenstehen wurden dabei nicht vorgebracht.

Flächennutzungsplan

Zum Flächennutzungsplan gingen während des Auslagezeitraumes 5 Stellungnahmen eines Trägers zu verschiedenen Schachgebieten ein. Die darin geäußerten Hinweise und Anmerkungen waren teilweise im Wortlaut der Stellungnahme des Bebauungsplanes entsprechend. Inhaltlich wurden die vorgebrachten Themen ebenfalls bereits im Zuge des Bebauungsplanes behandelt, so dass hier keine weitere Zusammenfassung erfolgt.

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>können den Planungen entnommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme, dem Wunsch nach einer erneuten Beteiligung wird entsprochen.</p>
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt	18.06.2025	<p>„das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt hat im Hinblick auf erforderliche Unterlagen bereits am 29.05.2024 Stellung genommen.“</p> <p>Ergänzend dazu:</p> <p>Die ca. sechs Hektar große Fläche war im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und soll im Bebauungsplan „Baumhofquartier“ in Allgemeines Wohngebiet und Urbanes Gebiet überführt werden.</p> <p>Land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurde der Bereich bisher nicht. Allerdings grenzen im Norden und Südwesten des Plangebiets Flächen an, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die Zufahrt zu diesen Flächen darf, auch während der Bauphase, nicht behindert werden. Bei Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftlichen Fahrzeuge in ihren üblichen Breiten die Wege auch weiterhin problemlos befahren können.</p> <p>Außerdem sind Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, die von diesen Flächen (auch an Wochenenden) ausgehen können, zu dulden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Planung.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen wird wie folgt aufgenommen: „Sicherung der Landwirtschaft Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darf, auch während der Bauphase, nicht behindert werden. Bei Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftlichen Fahrzeuge in ihren üblichen Breiten die Wege auch weiterhin problemlos befahren können. Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, die von diesen Flächen, auch an Wochenenden, ausgehen können sind zu dulden.“</p>
4	VGem. Marktheidenfeld, Markt Karbach	20.06.2025	<p>„im Auftrag des Marktes Karbach wird mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Einwände bestehen.“</p> <p>Hinsichtlich der angedachten Erschließungsstraßen ist jedoch darauf zu achten, dass der bestehende Feldweg (Fl.Nr. 5300 der Gemarkung Karbach) des Marktes Karbach nicht durch zukünftige (Erschließungs-)Baumaßnahme in seiner Benutzung eingeschränkt wird / Beschädigungen entstehen. Auch wird darauf</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Planung.</p> <p>Die Dimensionierung des Wendehammers entspricht dem Stand der Technik. Den Zuständigen ist bekannt, dass sich das Plangebiet angrenzend an die Gemarkungsgrenze befindet, dies wird respektiert.</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<i>hingewiesen, dass der Markt Karbach zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Interesse am Ausbau des gemeindlichen Feldweges hat, sodass dies bei der Dimensionierung des Wendehammers (insb. für Müllabfuhr und Rettungskräfte) berücksichtigt wird.“</i>	Die Planung beschränkt sich auf die Gemarkung der Stadt Markt Heidenfeld.
5	Staatliches Bauamt, Würzburg	23.06.2025	<i>„Belange des Staatlichen Bauamtes Würzburg werden durch den oben genannten Bebauungsplan nicht berührt.“</i>	Kenntnisnahme
6a	Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld – Gas -	26.06.2025	<i>wir danken für die Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans „Baumhofquartier“ der Innenentwicklung im Sinne der §§ 1 -11 BauGB in Marktheidenfeld und der 34. Änderung des Bebauungsplans im Parallelverfahren in der Fassung vom Februar 2025. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 3833, 3842 und 3871 und einer Gesamtfläche von ca. 6,0 ha. Auf der ausgewiesenen Ausgleichsfläche A1 (Umfang 2.093 m²) mit einer Teilfläche aus der Flurnummer 2923 sind Maßnahme zur Wiederherstellung von LR6510 auf Ackerflächen geplant. Auf der ausgewiesenen Ausgleichsfläche A2 (Umfang 2.090 m²) mit Teilflächen der Flurnummern 4249, 4324, 4228/ 2 und 4187/ 2 sind Maßnahme zur Wiederherstellung von G312 (Magerrasen) geplant. Beide Ausgleichsflächen liegen in der Gemarkung Marktheidenfeld. Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nehmen wir Stellung zu Anfrage. Im Bereich der Aufstellung des Bebauungsplans „Baumhofquartier“ der Innenentwicklung im Sinne der §§ 1 -11 BauGB in Marktheidenfeld und der 34. Änderung des Bebauungsplans im Parallelverfahren in der Fassung vom Februar 2025 verlaufen mehrere GAS-Versorgungsleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von jeweils 1mtr. beidseits der Leitungssachse. Parallel dazu ist auf dem Gelände die Abgabestation 21432 „Krankenhaus“ Marktheidenfeld aktiv in Betrieb. Parallel dazu wurde im Zuge des Ausbaus der Baumhofstraße im Bereich der Hausnummer 104 die bestehende GAS-Versorgungsleitung auf das „Kreiseigene“</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Beschreibung der Planung Beschreibung des Beteiligungsgrundes Beschreibung der Bestands-Situation, Leitungsverlauf inkl. Schutzstreifen

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>Grundstück 3871 umgelegt. Durch die Versorgung des ehemaligen Kreiskrankenhauses ist die Abgabestation „Krankenhaus“ als kritische Infrastruktur anzusehen. Alle GAS-Versorgungsleitungen sind durch eine Grunddienstbarkeit gesichert</p> <p>Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 mit der Flurnummer 2923 in der Gemarkung Marktheidenfeld verlaufen derzeit keine GAS-Versorgungsleitungen unseres Unternehmens. Im Bereich der Ausgleichsfläche A2 mit Teilflächen aus den Flurnummern. 4249, 4324, 4228/ 2, und 4187/ 2 in der Gemarkung Marktheidenfeld verlaufen derzeit keine GAS-Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH.</p> <p>Auf das Beifügen von aktuellen GAS-Ortsnetzplänen haben wir verzichtet. Sollten Sie detailliertere Pläne (bis Größe DIN A3) benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, als Planselbstauskunft herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Bei Plangrößen (bis DIN A0) können Sie sich über die nachgenannte Mailadresse planauskunft@bayernwerk.de für eine dauerhafte Nutzung freischalten lassen. Derzeit gibt es unsererseits keine Planung das bestehende GAS-Versorgungsnetz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Baumhofquartier“ und der 34. Änderung des zugehörigen Flächennutzungsplans im Bereich der Stadt Marktheidenfeld zu erweitern. Sofern ein Bauwerber einen schriftlichen Antrag für einen neuen GAS-Anschluss stellt, werden wir selbstverständlich diesen Antrag prüfen und dem Kunden ein entsprechendes Angebot, für den gewünschten neuen GAS-Anschluss, ausarbeiten.</p> <p>Sollte der Anschlusswunsch nicht wirtschaftlich darstellbar sein, kann der GAS-Versorgungsnetzbetreiber eine Rohmetzerweiterung ablehnen, da eine entsprechende Versorgung nicht verpflichtend bereit-gestellt werden muss.</p> <p>Bei Sicherungsmaßnahmen bzw. einer örtlichen Kabeleinweisung wenden Sie sich unter der Mailadresse bag-sguf@bayernwerk.de an unseren GAS Service Unterfranken mit einem Vorlauf</p>	<p>Keine Leitungen im Bereich der Ausgleichsflächen</p> <p>Möglichkeit der Information über den genauen Leitungsverlauf per pdf-Download</p> <p>Beschreibung des Vorgehens, bei geplanten Gas-Anschlüssen</p> <p>Kontaktdaten und Fristen</p>
--	--	--	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>von mindestens zwei Arbeitswochen für eine örtliche Einweisung. Ein zuständiger Arbeitsleiter wäre zu benennen. Die zum Schutz der Leitungen notwendigen Sicherheitsmaßnahmen werden dann angegeben.</p> <p>Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei den Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen mit den vorhandenen GAS-Versorgungsleitungen kommen kann. Jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitungen sind mit Lebensgefahr verbunden. Wir bitten Sie die Hinweise in den beigefügten Merkblättern zu beachten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer GAS-Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 mtr. zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Baumhofquartier“, der 34. Änderung des zugehörigen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren und den ausgewiesenen Ausgleichsflächen A 1 (Teilfläche der Flurnummer 2923) und der ausgewiesenen Ausgleichsfläche A2 (Teilflächen der Flurnummern. 4249, 4324, 4228/ 2, und 4187/ 2) im Bereich der Stadt Marktheidenfeld bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Beteiligen Sie uns auch weiterhin, unter anderem, an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bauungs- und Grünordnungsplänen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer GAS Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.</p>	<p>Hinweise zum Umgang mit bestehenden Versorgungsleitungen</p> <p>Hinweise zu Freihaltebereichen und Sicherheitsabständen</p> <p>Hinweis zu Haftungsfragen</p> <p>Kenntnisnahme des Einverständnisses zur Planung, solange der Betrieb der Anlagen unbeeinträchtigt bleibt.</p> <p>Die Bayernwerke werden im weiteren Verfahren beteiligt und frühzeitig in die Ausführungsplanung eingebunden.</p>
--	--	--	--	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

<p>6b</p>	<p>Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld – Strom -</p>	<p>26.06.2025</p>	<p>wir danken für die Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans „Baumhofquartier“ der Innenentwicklung im Sinne der §§ 1 - 11 BauGB in Marktheidenfeld und der 34. Änderung des zugehörigen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren in der Fassung vom Februar 2025. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 3833, 3842 und 3871 mit einer Gesamtfläche von ca. 6,0 ha.</p> <p>Auf der ausgewiesenen Ausgleichsfläche A1 (Umfang 2.093 m²) mit einer Teilfläche aus der Flurnummer 2923 sind Maßnahme zur Wiederherstellung von LR6510 auf Ackerflächen geplant. Auf der ausgewiesenen Ausgleichsfläche A2 (Umfang 2.090 m²) mit Teilflächen der Flurnummern 4249, 4324, 4228/ 2 und 4187/ 2 sind Maßnahme zur Wiederherstellung von G312 (Magerrasen) geplant. Beide Ausgleichsflächen liegen in der Gemarkung Marktheidenfeld.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baumhofquartier“ und der 34. Änderung des zugehörigen Flächennutzungsplanes verlaufen derzeit mehrere 0,4kV Niederspannungs- und 20kV Mittelspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Alle Versorgungskabel haben einen Schutzzonenbereich von jeweils 1 mtr. beidseits der Leitungsachse. Parallel dazu ist in den Gebäudekomplex „Kreis-krankenhaus“ die Strom Kundenstation MAR 78 TH 201487 integriert. Im Bereich der Straße „Am Setzgraben“ ist die Station MAR 39 TH 409788 und der Kundeneigene Wandlerschrank 66181 eingebaut.</p> <p>Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 mit der Flurnummer 2923 in der Gemarkung Marktheidenfeld verlaufen mehrere 0,4kV Niederspannungs- und 20kV Mittelspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Parallel ist auf dem Grundstück ein 20kV Kabelendmast und die Station MAR 10 TH 202971 WWK platziert. Alle Versorgungskabel haben einen Schutzzonenbereich von jeweils 1 mtr. beidseits der Leitungsachse. Die bestehende 20kV Mittelspannungsfreileitung hat einen Schutzzonenbereich von 6mtr. beidseits der Trassenachse. Eine Unterbauung dieser Freileitung nur mit vorheriger Genehmigung und Abstimmung der Bayernwerk Netz GmbH zulässig. Der KEM und das zugehörige Fundament</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine Beschreibung der Planung.</p> <p>Die Lage der bestehenden Versorgungsleitungen und Versorgungseinrichtungen ist bekannt. Im Falle der Notwendigkeit einer Umlegung von Leitungen werden die Bayernwerke im Zuge der Ausführungs-Planungen einbezogen und die Schutzabstände berücksichtigt.</p> <p>Bei der Realisierung des Ausgleiches auf den geplanten Ausgleichsflächen werden die Bayernwerke mit einbezogen, so dass die Anforderungen gewahrt werden können.</p>
-----------	--	-------------------	--	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p><i>sind kreisrund 5mtr. um den Mastmittelpunkt freizuhalten.</i></p> <p><i>Im Bereich der Ausgleichsfläche A2 mit Teilflächen aus den Flurnummern 4249, 4324, 4228/ 2, und 4187/ 2 in der Gemarkung Marktheidenfeld verlaufen derzeit keine Versorgungsleitungen (Strom bzw. Datenleitungen) der Bayernwerk Netz GmbH.</i></p> <p><i>Auf das Beifügen von aktuellen Strommortsnetzplänen haben wir verzichtet. Sollten Sie detailliertere Pläne (bis Größe DIN A3) benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, als Planselbstauskunft herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</i></p> <p><i>Für Plangrößen (bis DIN A0) können Sie sich über die nachgenannte Mailadresse planauskunft@bayernwerk.de für eine dauerhafte Nutzung freischalten lassen.</i></p> <p><i>Unter dem Punkt Ver-/ Entsorgung der Begründung, wird u.a. erwähnt, dass die Medien Strom vorhanden sind und die geplante Bebauung mitversorgen können. Diese Einschätzung ist nichtzutreffend.</i></p> <p><i>Unter Punkt 3 Planungsrechtliche Festsetzungen bzw. dem Unterpunkt 3.5 „Versorgungsflächen“ des Bebauungsplans wurde vermerkt, dass für den voraussichtlichen Bedarf bis zu 5 weitere frei anfahrbare Trafostationen errichtet, werden dürfen.</i></p> <p><i>Derzeit ist noch offen, ob eine zentrale Strom Versorgung im Bereich des geplanten Parkhauses oder aber eine dezentrale Strom Versorgung innerhalb des „Baumhofquartiers“ gewünscht wird. Wir haben daher kein Konzept für eine zukünftige Stromversorgung ausgearbeitet. Den erforderlichen Platzbedarf für die Versorgung können wir erst nach der Übermittlung einer verbindlichen Bezugs- bzw. Einspeiseleistung beziffern und der Festlegung auf eines der beiden Konzepte.</i></p> <p><i>Für jedes Stationsgrundstück benötigen wir eine persönliche, beschränkte Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH. Parallel eine Grunddienstbarkeit für die Verlegung der neuen/ bestehenden 20kV Mittelspannungskabel. Nieder-</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme zum Einblick in die Bestandspläne.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Der Punkt 3.5 räumt die Möglichkeit der Errichtung ein. Ob diese benötigt werden oder nicht, hängt von der Realisierung ab, aber durch diese Festsetzung ist die Versorgung des Gebietes grundsätzlich gesichert.</p> <p>Dies ist als privatrechtliche Vereinbarung nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>spannungskabel sind durch die Netzan-schlussverordnung (NAV) geschützt. Die NAV ist für beide Vertragsparteien bin-dend und erhält im Streitfall Rechtsgültig-keit. Dies gilt auch für die Bereiche von in Anspruch genommenen Privatgrundstü-cke, nach vorheriger Absprache, bei ei-nem Eigentumsübergang.</p> <p>Sofern eine örtliche Kabeleinweisung ge-wünscht wird, melden Sie sich, mit einem Vorlauf von mindestens zwei Arbeitswo-chen vor Baubeginn, bei unserem Ge-bietsservice im Kundencenter Markthei-denfeld unter marktheidenfeld-ser-vice@bayernwerk.de bzw. der Rufnum-mer 09391 903 330. Hier werden die not-wendigen Sicherungsmaßnahmen ange-geben. Ein zuständiger Arbeitsleiter wäre zu benennen. Die zum Schutz der Leitun-gen notwendigen Sicherheitsmaßnahmen werden dann angegeben.</p> <p>Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei den Bauarbeiten zu Näherun-gen und Kreuzungen mit den vorhande-nen Strom Versorgungsleitungen kom-men kann. Jede Berührung bzw. Beschä-digung dieser Leitungen sind mit Lebens-gefahr verbunden. Wir bitten Sie die Hin-weise in den beigefügten Sicherheits-merkblättern zu beachten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmög-lichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 mtr. zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutz-maßnahmen durchzuführen.</p> <p>Eine Überbauung von Versorgungsleitun-gen sollte möglichst vermieden werden. Alternativ ist eine Verrohrung mittels Leerrohre (Plus Reserverohre) nach dem Verursacherprinzip möglich. Diese Mög-lichkeit wäre vorab mit uns abzustimmen. Bei Sach-, Personen- und Vermögens-schäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicher-heitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haf-tung.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Baumhof-quartier“, der 34. Änderung des zugehöri-</p>	<p>Die allgemein gültigen Hinweise wer-den zur Kenntnis genommen. Die Bay-ernwerke werden im weiteren Prozess beteiligt.</p> <p>Die Hinweise zu den Schutzabständen werden zur Kenntnis genommen. Diese sind unter dem Punkt 5.2. bereits in den textlichen Hinweisen auf der Planzeich-nung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>gen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren und den ausgewiesenen Ausgleichsflächen A 1 (Teilfläche der Flurnummer 2923) und der ausgewiesenen Ausgleichsfläche A2 (Teilflächen aus den Flurnummern 4249, 4324, 4228/ 2, und 4187/ 2) im Bereich der Stadt Marktheidenfeld bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Beteiligen Sie uns auch weiterhin, unter anderem, an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bauungs- und Grünordnungsplänen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.</p>	<p>Die Beteiligung am weiteren Verfahren ist vorgesehen.</p>
7	Deutsche Telekom Technik GmbH PT1 14, B1, Würzburg	02.07.2025	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan).</p> <p>Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.</p> <p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis auf bestehende Versorgungsleitungen und Rücksichtnahmegebot</p> <p>Hinweis auf den Schutzstatus der bestehenden Leitungen</p> <p>Hinweise auf Schutzabstände bei Baumpflanzungen</p> <p>Hinweise auf die Prüfung der Wirtschaftlichkeit neuer Leitungen</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.	Bitte um weitere und rechtzeitige Beteiligung
8	Regierung von Unterfranken, Würzburg Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	08.07.2025	<p>die Stadt Marktheidenfeld plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumhofquartier“. Dies soll die Nachnutzung des ca. 6 ha großen Gelände des ehemaligen Krankenhauses Marktheidenfeld mit u.a. Alten- und Pflegewohnen sowie Bildungseinrichtungen in bestehenden Gebäuden sowie den Bau sozial geförderter Wohnraums ermöglichen. Hierzu nimmt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
9	Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken, Würzburg	15.07.202	<p>„Wir begrüßen die geplante Nachnutzung des bisherigen Krankenhausgeländes und sehen in der beabsichtigten Entwicklung des „Baumhofquartiers“ einen sinnvollen Beitrag zur städtebaulichen Weiterentwicklung sowie zur Stärkung der Innenentwicklung.</p> <p>Gleichzeitig möchten wir darauf hinweisen, dass sich im näheren Umfeld des Plangebiets zahlreiche Flächen befinden, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Die dortige Flächenbewirtschaftung ist mit Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen verbunden, die im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht zu vermeiden sind. Aus diesem Grund halten wir es für erforderlich, im Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass derartige Emissionen ortsüblich sind und von künftigen Anwohnerinnen und Anwohnern zu dulden sind. Dies dient der rechtlichen Absicherung der umliegenden Betriebe und beugt potenziellen Nutzungskonflikten vor.</p> <p>Nachdem das Gebiet eine Umnutzung bestehender Bebauung mit Eingrünung ist, sehen wir grundsätzlich keinen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf. Die Fläche ist längst der Landwirtschaft und Natur entzogen. Wenn dennoch Ausgleich notwendig sein sollte, begrüßen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweise auf Emissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung Ein entsprechender Hinweis zur Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen wird wie folgt aufgenommen: „Sicherung der Landwirtschaft Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darf, auch während der Bauphase, nicht behindert werden. Bei Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftlichen Fahrzeuge in ihren üblichen Breiten die Wege auch weiterhin problemlos befahren können. Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, die von diesen Flächen, auch an Wochenenden, ausgehen können sind zu dulden.“</p> <p>Die Bestimmung des notwendigen und erforderlichen Ausgleichs erfolgt in Abstimmung mit den Fachstellen und wird wie in den Auslegungsunterlagen ersichtlich im Umweltbericht dargelegt.</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>wir ausdrücklich, dass ein Teil des erforderlichen Ausgleichs über das bestehende Ökokonto der Stadt Marktheidenfeld erfolgen soll. Die Nutzung bereits verfügbarer Kompensationsflächen ist ein positiver Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in die landwirtschaftlich genutzte Fläche. Darüber hinaus regen wir an, zu prüfen, inwieweit vorhandene Gehölzstrukturen und bestehende Baumbestände innerhalb des Plangebiets als zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen anerkannt und angerechnet werden können. Eine solche Vorgehensweise würde den Flächenverbrauch weiter minimieren und steht im Einklang mit dem Ziel, die landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen im Umfeld langfristig zu sichern. Wir bitten die aufgeführten Bedenken bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Bestehende Strukturen können nicht als Ausgleich anerkannt werden, sind im BP bereits zum Erhalt festgesetzt</p>
10	<p>Regionaler Planungsverband, Region Würzburg, Karlstadt</p>	15.07.2025	<p>„die Stadt Marktheidenfeld plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumhofquartier“. Dies soll die Nachnutzung des ca. 6 ha großen Gelände des ehemaligen Krankenhauses Marktheidenfeld mit u.a. Alten- und Pflegewohnen sowie Bildungseinrichtungen in bestehenden Gebäuden sowie den Bau sozial geförderten Wohnraums ermöglichen. Hierzu nimmt der Regionale Planungsverband Würzburg wie folgt Stellung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
11a	<p>Landratsamt Main Spessart –</p>	15.07.2025	<p>Bauleitplanung: <u>Anmerkungen zur Planurkunde:</u> In jeder Satzung soll ihre besondere Rechtsgrundlage angegeben werden. Zur Vereinfachung bietet es sich an die Rechtsgrundlagen § 9 BauGB und Art. 81 BayBO vorab als Überschrift der Zeichenerklärung anzugeben. Anderenfalls sind alle spezifischen Rechtsgrundlagen bei jeder Festsetzung zu nennen.</p> <p>Die Baugrenzen sowie die Tiefen der Öffentlichen Grünflächen sind zu bemaßen, damit deren genaue Lage in Baugenehmigungsverfahren beurteilt werden kann.</p> <p>Die Perlschnurlinie zur Abgrenzung des WA vom MU8 ist noch als Planzeichen zu erläutern.</p> <p>Bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen zum WA hat sich unter 3.1.1.1 ein</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Forderung wird entsprochen, die Planurkunde wird entsprechend angepasst.</p> <p>Hinsichtlich der Digitalisierungsoffensive und der Bereitstellung der Satzungsfassung im X-Planungs-Format, sollte die genaue Prüfung möglich sein.</p> <p>Dem wird zugestimmt.</p> <p>Anpassung erfolgt</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p><i>Tippfehler bei „Verwaltungen“ eingeschlichen.</i></p> <p><i>Bezüglich der Ausweisung des Urbanen Gebiets möchten wir darauf hinweisen, dass für die Realisierung des Baugebiets auf Baugenehmigungsebene auch alle drei Nutzungen (Wohnen, Gewerbe und Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören) vorhanden sein müssen. Die Nutzungsmischung muss zwar nicht gleichgewichtig sein, allerdings müssen alle drei Hauptnutzungen mitprägend vorhanden sein und dürfen nicht vernachlässigbar sein. Bezogen auf die konkreten Planungsaussichten ist dies insbesondere bezüglich der gewerblichen Nutzung im Auge zu behalten.</i></p> <p><i>In der Planzeichnung befinden sich Angaben zu Vollgeschosszahlen auf weißen Grund. Da diese innerhalb eines Bau-fenstern bezogen auf die dargestellte geplante Bebauung unterschiedlich sind, scheint es sich nicht um Festsetzungen zu handeln, sondern um die Vollge-schossanzahl der geplanten Bebauung. Das entsprechende Planzeichen sollte ggf. ebenfalls bei den Hinweisen aufgenom-men werden, damit hier keine Ver-wechslung mit den festgesetzten Vollge-schossen entsteht. Die Darstellungen entwickeln zwar keine Wirkung, da sie nicht durch Planzeichen voneinander ab-getrennt und somit durch ihre Wider-sprüchlichkeit zu unbestimmt wären, kön-nen allerdings für Verwirrung sorgen.</i></p> <p><i>Als unterer Bezugspunkt für die Gebäu-dehöhe wurde die öffentliche Erschlie-ßungsfläche gewählt. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind be-stimmte Anforderungen an die Bezugs-punkte zu stellen, die allgemein wie folgt beschrieben werden können: Sie müssen bestimmt oder bestimmbar sein. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Be-zugspunkte sind. Veränderungen, die die Geeignetheit der Bezugspunkte beein-trächtigen, dürfen nicht zu erwarten sein. Eine Verkehrsfläche kann nach dem OVG Münster Ur-t. v. 15. 2. 2012 – 10 D 46/10.NE, nicht Bezug genommen wer-den, wenn sie im Zeitpunkt des Sat-zungsbeschlusses weder fertiggestellt sind noch der Bebauungsplan die Höhen-lage dieser Verkehrsfläche festsetzt oder</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genom-men und muss im Zuge der Erteilung von Baugenehmigungen stets berücksich-tigt werden.</p> <p>Die Darstellung wurde angepasst und entsprechend der sonstigen Darstellung der geplanten Bebauung ebenfalls in grau abgeändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genom-men. Dieser Punkt wurde dem Stand der Pla-nung angepasst. Anstelle von Refe-renzpunkten wird die Gebäudehöhe nun nur noch über die absolute Gebäu-dehöhe festgesetzt.</p>
--	--	--	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>die Ausbauplanung noch nicht abgeschlossen ist (vgl. EZBK/Söfker, 147. EL August 2022, BauNVO § 18 Rn. 3-3a).</p> <p>Für die Ausnahme der Gebäudehöhe unter 3.2.1.3 ist noch festzulegen auf was sich die 10% Fläche beziehen (z.B. Grundfläche des Gebäudes / des obersten Geschosses etc. / der Dachfläche).</p> <p>Sowohl die Darstellung der Baulinie als auch der Baugrenze unterscheidet sich innerhalb der Planzeichnung sowie ebenfalls von der Darstellung bei den zeichnerischen Festsetzungen. Dies sollte jeweils aneinander angepasst werden.</p> <p>Die Darstellung der Flächen mit besonderer Zweckbestimmung unterscheiden sich in der Planzeichnung und den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sollten aufeinander angepasst werden.</p> <p>Die Fläche ist zudem als „Platzfläche, überfahrbar“ beschrieben. Ggf. handelt es sich hier nur um einen Tippfehler und es soll sich um Parkplatzfläche handeln, anderenfalls wäre die „Platzfläche“ bezüglich ihrer Nutzung noch zu definieren.</p> <p>Nachdem § 12 BauNVO unter 3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Überschrift aufgeführt, aber in der Festsetzung selbst nur Bezug auf Nebenanlagen und Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO eingegangen wird, ist nicht eindeutig, ob nun Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auch nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Zudem ist nicht klar welche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen neben Spielgeräten zulässig sein sollen. Die Aufzählung ist zu erweitern oder näher zu beschreiben. Aktuell ist nicht erkennbar, ob beispielsweise andere Anlagen der Garten bzw. Freizeitaltgestaltung außerhalb der Baufenster zulässig sind oder etwa alle Nebenanlagen, die keine Gebäude sind.</p> <p><u>Anmerkungen zur Begründung:</u> Die Begründung zum Ausschluss der Nutzungen bei der Art der baulichen Nutzung (6.1; S. 23) ist zu allgemein gefasst. Die Begründung muss sich expliziter auf die Planung beziehen. Sowohl für das WA als auch das MU ist zu beschreiben, weshalb die ausgeschlossenen Nutzungen städtebaulich nicht gewünscht sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Anpassung erfolgt</p> <p>Kenntnisnahme Anpassung erfolgt</p> <p>Kenntnisnahme Anpassung erfolgt</p> <p>Die Platzfläche wurde, um Verwechslungen zu vermeiden, als „Pl“ definiert.</p> <p>Dem Hinweis wurde entsprochen, die Festsetzung klarer gefasst.</p> <p>Konkretisierung erfolgt</p>
--	--	--	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p><i>Auch die Begründung zum Maß der baulichen Nutzung ist zu konkretisieren (6.1; S. 23).</i></p> <p><i>Es fehlt die Begründung zur Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien, der Ermittlung zur Geschossfläche, der Regelung zu Garagengeschossen, der Regelung zu Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und der Ausstattung der Dachflächen mit PV-Anlagen, hierbei insb. zum über Art. 40a BayBO hinausgehenden Flächenanteil (6.1; S. 23f.).</i></p> <p><i>Die Festsetzungen zur Gestaltung der Anlagen ist insb. bzgl. der Unzulässigkeit von Antennen und Parabolspiegeln, der Einfriedungen und Werbeanlagen sind ausführlicher zu begründen (6.2; S. 25).</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan wird richtigerweise im Regelverfahren aufgestellt. Ggf. sollte auf die Bezeichnung des Bebauungsplans als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ verzichtet werden, um keine Assoziation zu einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB zu erwecken.</i></p> <p><u>Anmerkungen zum Umweltbericht:</u> <i>Für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan ist der Umweltbericht gesondert zu erstellen. Inhaltlich ergeben sich zwar kaum Unterschiede, aber als Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht insb. so zu bezeichnen, dass klar wird, ob dieser sich auf die Flächennutzungsplanänderung oder die Aufstellung des Bebauungsplans bezieht.</i></p> <p><i>Neben der vorgenommenen Alternativenprüfung bzgl. eines anderen Standorts der konkreten Bauleitplanung sind auch die Planungsalternativen im geplanten Geltungsbereich zu beleuchten. Welche andere konkrete Planung hätte am Standort umgesetzt werden können (z.B. andere Art der baulichen Nutzung, andere Geschossigkeit etc.) und weshalb hat man sich für diese Planung entschieden?</i></p> <p><u>Allgemeine Anmerkung:</u> <i>Wir würden es begrüßen, wenn in der nächsten Beteiligungsrunde die erfolgten Änderungen in den Planunterlagen durch</i></p>	<p>Konkretisierung erfolgt</p> <p>Konkretisierung erfolgt</p> <p>Konkretisierung erfolgt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wurden zwei separate Umweltberichte erstellt.</p> <p>Hierzu wird auf die im Vorfeld durchgeführte Rahmenplanstudie verwiesen.</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			entsprechende Kennzeichnung sichtbar sind, so lässt sich schnell erkennen, was geändert wurde und, ob die Anmerkungen berücksichtigt wurden.	
11b	Landratsamt Main Spessart –	15.07.2025	<p>„Städtebau: Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Städtebaus wie folgt Stellung genommen: Die Stadt Marktheidenfeld plant in Marktheidenfeld das Urbane Gebiet mit allgemeinen Wohngebiet „Baumhofquartier“.</p> <p>Das Planareal liegt im Osten der Stadt Marktheidenfeld. Es wird von der Baumhofstraße, der Albert-Schweizer-Straße und Am Setzgraben eingerahmt. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das Areal betrifft die Flurstücke Fl.Nr. 3833, 3842 und 3871, die Gesamtfläche von ca. 6 ha. haben. Das Gelände fällt vom Osten nach Süden um ca. 10 m ab. Der Landkreis Main Spessart beabsichtigt in Kooperation mit der Stadt Marktheidenfeld die Nachnutzung der Grundstücke des ehemaligen Klinikums. Die bestehenden Gebäude sollen saniert und erweitert werden und in Form von gesundheitsbezogenen Dienstleistungen, Alten- und Pflegeheimen sowie die ergänzenden Bildungseinrichtungen genutzt werden. Es handelt sich zum angrenzenden Wohngebiet um ein aus städtebaulicher Sicht sehr anspruchsvolles Areal um eine städtebaulich einprägsame und zugleich sozialverträgliche Lösung zu finden. Grundsätzlich wird die Nachverdichtung begrüßt.</p> <p>In erster Linie wird mit der Nachverdichtung notwendiger Wohnraum geschaffen. Die gewählte Geschossigkeit entspricht nicht dem Maß der unmittelbaren Umgebung. Dieser Eindruck wird durch die gewählte Dachform und Struktur weiterhin verstärkt.</p> <p>Entlang der Albert-Schweizer-Straße, gegenüberliegend den Baufeldern MU1 und MU3 (IV-geschossig) schließt sich das klassische Wohnhaus an. Auch entlang der Straße „Am Setzgraben“ wird der</p>	<p>Beschreibung der Situation</p> <p>Die bestehende Struktur des Klinikbaus entspricht ebenfalls nicht der Kubatur der umgebenden Bebauung. Eine Pflegeeinrichtung kann aufgrund der notwendigen Nutzungsbereiche und entsprechenden Räumlichkeiten ebenfalls keinem EFH entsprechen. Die Dachform wurde aus Gründen der klimangepassten Siedlungsentwicklung gewählt und entspricht dem aktuellen Stand der Technik, nicht demjenigen der 1970er Jahre.</p> <p>Hinsichtlich der Geschossigkeit und des Übergangs wurde im Vorfeld eine Rahmenplanung erarbeitet, die sich mit der bestehenden Situation auseinandersetzt</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>Übergang durch WA durch III geschossige Wohnbebauung übergeleitet. Die gewählte 3-Geschossigkeit MU1 und MU3 von IV kann eine erdrückende Wirkung auf die unmittelbare Umgebung erzielen.</p> <p>Aus Sicht des Städtebaus wäre eine Reduzierung um mindestens ein Geschoss (maximal III geschossig) sehr zu begrüßen, um nicht als Fremdkörper im Straßenbild zu wirken. Es handelt sich bei dem neuen Quartier um Einzelbauten, diese sollten sich dem kleinstädtischen Maßstab in Form und Gestaltung deutlicher anpassen. Auch ist die Detailzeichnung hinsichtlich der Anordnung eines Staffelgeschosses im Bereich MU1 und MU3 sind nicht zielführend (die Staffelung sollte sich dem Geländeverlauf hin anpassen und nicht zu Straße hin erhöht werden).</p> <p>Entlang der Baumhofstraße und im Einmündungsbereich zur Straße „Am Setzgraben“ liegen in einem Gebiet, das durch klassische Wohnhäuser bebaut wurde, die neu geplanten Baufelder MU3 und MU7. Diese überragen die vorhandene Bebauung teilweise um bis zu 2 Geschosse.</p> <p>Das Gebäude MU7 (Parkhaus) wird sehr dominant in Erscheinung treten.</p> <p><u>Zur Planurkunde</u> In allen Bereichen MU1 bis MU8 fehlen die notwendigen Bemaßungen hinsichtlich der Abstände zu Baugrenzen bezogen auf die direkt angrenzende Grundstücksgrenze der Nachbarflurstücke, öffentliche Wege, Straßen etc. bzw. dem nächsten Bezugspunkt.</p> <p>In den Bereichen MU2, MU6 und MU7 fehlt die Maßketten der Baulinien zu dem jeweiligen Bezugsgrenzen. Evtl. müssen die Ecken in den Bereich MU2 und MU6 ebenfalls als Baulinie definiert werden, damit der Gebäudestandort genau definiert wird.</p> <p>Die Baugrenzlängen, -breiten mit ihrem jeweiligen Versprung müssen entsprechend bemaßt werden.</p> <p>Es ist wünschenswert die Gebiete mit unterschiedlichen Geschossigkeiten innerhalb der Baufelder, z.B. MU2 bis MU5,</p>	<p>setzt. Der Ergebnisbericht war Bestandteil des Scopings und liegt dem LRA somit bereits vor.</p> <p>Der Ergebnisbericht zum Rahmenplan zeigt Möglichkeiten auf, um diese Dominanz gestalterisch zu reduzieren.</p> <p>Nicht notwendig im Zeitalter von Maßstäblichkeit und Digitalisierung. Kann nach Satzungsbeschluss der X-Planungs-Datei entnommen werden.</p> <p>Die Baulinien wurden dem Konzept der Rahmenplanung entsprechend in den Bebauungsplan übertragen. Auf eine Bemaßung wird verzichtet, da dies dem Stand der Technik nicht mehr angemessen ist. Warum?</p> <p>s.o.</p> <p>Dies ist durch die GF geregelt. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der auf der Rahmenplanung beruht und dessen Festsetzungen die Geschossigkeiten entsprechend des</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>voneinander abzugrenzen und entsprechende Bemaßungen zum „Geltungsbereich“ zu ergänzen.</p> <p><i>Hinweis: Sofern die Planung unübersichtlich wird kann dies auch je in einem Plan-ausschnitt separat dargestellt werden.</i></p> <p><i>Im Bereich WA wird empfohlen weitere Baugrenzen inklusive der dazugehörigen Bemaßung einzuzichnen, welche die Nebenanlagen (Garagen) von der Wohnbebauung abgrenzt.</i></p> <p><i>Die orange/weiß diagonal gestreifte Fläche wird als besondere Zweckbestimmung dargestellt. Welchem Zweck soll diese zugeordnet werden? Das sich in der Fläche befindliche weiße P in schwarzem Feld wird als Platzfläche definiert. Hier bedarf es einer Klarstellung, ob es sich evtl. um eine Parkfläche handelt?</i></p> <p><i>Die Lage der Häuser in den Parzellen MU2 und MU6 ist verbindlich festgelegt, ggfs. ist diese Baulinie um die Gebäudeecke zu führen.</i></p> <p><i>Bei den Staffelgeschossen sind die notwendigen Mindestmaße zum Hauptbaukörper zu bemaßen. Wir schlagen vor dies für Vor- und Rücksprünge des Hauptbaukörpers zu ergänzen. Die Angabe der maximalen Größe des Staffelgeschosses im Verhältnis zum darunterliegenden Geschosses wäre wünschenswert.</i></p> <p><i>Im Plan selbst wurden keine Höhenbezugspunkte angegeben. Zeichnerische Ergänzung zumindest an den Eckpunkten des Areals wären anzugeben, optimal in den Eckbereichen der einzelnen Bereich MU1-MU8 etc.</i></p> <p><i>In den Planquadraten sind entsprechend die GFZ und GRZ textlich festzulegen.</i></p> <p><u>1. Zeichnerische Festsetzungen</u> <u>1.2 Maß der baulichen Nutzung</u></p>	<p>Rahmenplanes ermöglichen. Ob dies so tatsächlich in der Umsetzung zeitgemäß und funktional ist zeigt sich zum Zeitpunkt der Umsetzung und wird daher nicht näher definiert.</p> <p>s.o.</p> <p>Diesem Hinweis wird nicht entsprochen, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der gerade im Bereich des WA auch andere Gebäudestellungen ermöglichen kann, z.B. entlang der neuen Wohnstraße.</p> <p>Wurde konkretisiert und in der Planzeichnung sowie der Legende angepasst</p> <p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Der Hinweis entspricht nicht der in grau hinterlegten Planung.</p> <p>In der Zeichnung sind keine Staffelgeschosse dargestellt</p> <p>Staffelgeschosse sind nicht im Bebauungsplan definiert. Sie können sich jedoch aus der GF ergeben.</p> <p>Dieser Punkt wurde dem Stand der Planung angepasst. Anstelle von Referenzpunkten wird die gebäudehöhe nun nur noch über die absolute Gebäudehöhe festgesetzt.</p> <p>Die erfolgten Festsetzungen mit GR/GF bzw. GRZ und GFZ im WA erfolgt im Sinne der möglichst realistischen Umsetzungen der Rahmenplanung</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>1. Urbanes Gebiet: Es werden nur die Gebäude MU1-MU 8 aufgelistet. Die Festlegung der GRZ und GFZ hat für diesen Bereich ebenfalls zu erfolgen.</p> <p>1.4. Verkehrsflächen 1. Dient die komplette orange/weiß gestreifte Fläche mit besonderer Zweckbestimmung als überfahrbare Platzfläche? Hier wurden graue trapezoide Vierecke eingezeichnet. Hat das eine besondere Bedeutung (Maßketten fehlen hier). Für welchen Nutzung ist diese Fläche bestimmt? 2. Das weiße P in schwarzer Fläche wurde als Platzfläche ausgewiesen. Eine Klarstellung (Parkfläche) ist erforderlich.</p> <p>2. Zeichnerische Hinweise/ Nachrichtliche Übernahme 1. Zur zeichnerischen Darstellung bezüglich der Definition der Höhe der baulichen Anlagen sollte klargestellt werden, für welchen Bereich diese gelten soll. Der obere Bezugspunkt OK der maßgeblichen Seite muss genauer definiert werden. Ggfs. sind diese Bereiche im Plan zeichnerisch oder textlich mittels Hinweisen darzustellen. Die Unklarheiten sind auszuräumen.</p> <p>Der Mindestabstand vom Staffelgeschoss zur Außenwand des darunterliegenden Geschosses sollte im Plan zeichnerisch ergänzt werden. Ggfs. ist die Definition der Fläche des Staffelgeschosses festzulegen.</p> <p>Die Staffelung der Gebäude sollte sich in dem Areal an dem natürlichen Geländeverlauf anpassen, die aufsteigende Wirkung durch die Staffelung zur Straße hin, direkt an der Straße Albert-Schweizer-Straße ist hier nicht zielführend.</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen 3.2 Maß der baulichen Nutzung 3.2.1.1. Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß, die Bezugspunkte für die Abstimmung des Höchstmaßes sind anzugeben, ab natürlichem Gelände oder Höchstmaß gemäß Höhe über NHN. Es wäre wünschenswert einen Höhenbezugspunkt je Bereich genau zu definieren. 3.2.1.2 Hier sind sämtliche Höhenbezugspunkte genau zu definieren unter Punkt a wird auf die Abb. 1 verwiesen</p>	<p>Es sind GR und GF festgelegt, da ist die Festsetzung von GRZ und GFZ nicht notwendig (vgl. BauNVO)</p> <p>Die grauen Linien stellen die geplanten Strukturen entsprechend der Rahmenplanung dar.</p> <p>Wird geändert in Pl.</p> <p>Dieser Punkt wurde dem Stand der Planung angepasst. Anstelle von Referenzpunkten wird die gebäudehöhe nun nur noch über die absolute Gebäudehöhe festgesetzt.</p> <p>Staffelgeschosse sind Bestandteile der Darstellung in der Rahmenplanung. In der Realisierung sind sie eine Möglichkeit aber kein Muss. Daher erfolgen keine separaten Festsetzungen im BPL.</p> <p>Das Konzept wurde im Vorfeld durch eine städtebauliche Studie und Rahmenplanung mit den Verantwortlichen abgestimmt.</p> <p>Entsprechend des Bearbeitungsstandes wurden die maximalen Gebäudehöhen für jeden Bereich festgesetzt.</p> <p>s.o.</p>
--	--	---	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>Trotzdem ist es unklar ab welchem Bezugspunkt die Regelung gilt (z.B. OK natürliches Gelände).</p> <p>b) Hier fehlt ebenfalls der Höhenbezugspunkt (z.B. GOK natürliches Gelände). Empfehlung Höhenbezug auf NHN festlegen, wäre klar und eindeutig.</p> <p>3.2.1.3 Für die maximale Bauteilhöhe von 2,0 m über der Oberkante des Gebäudes ist der Bezugspunkt klar zu definieren und in den Text mit aufzunehmen (z.B. Oberkante Dachhaut oberstes Geschoss oder Unterkante Attika).</p> <p>3.2.1.4 Für alle Gebäude innerhalb einer Reihenhauskette gilt eine gemeinsame Gebäudehöhe. Genauere Definition ggfs. unter Angabe der max. Höhe Oberkante First (Attika) über NN des Bezugsgeländes festzulegen.</p> <p>3.2.1.5 Der gemeinsame untere Höhenbezugspunkt sollte in dem jeweiligen Planbereich textlich festgesetzt werden. Ein klaren Bezugspunkt NHN ist zu definieren.</p> <p>3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl Bei den Baufeldern MU1 - MU8 sollte entsprechend auch die GFZ und GRZ festgelegt werden. Die in den Planquadraten festgelegten GR und GZ Flächen müssen im Plan entsprechend dargestellt und festgeschrieben werden.</p> <p>3.2.4 Garagengeschoss Die Aussage ist zu erläutern. Wie ist der Punkt zu verstehen? Wie wird dies im Bebauungsplan umgesetzt?</p> <p>3.3 Flächen für Nebenanlagen Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Eine Klarstellung dazu was mit Baufeld gemeint ist und wo sich dieses befindet (MU/WA) ist erforderlich. Ggf. war hiermit auch die Baugrenze gemeint.</p> <p>4.2 Fassadengestaltung 4.2.2 An- und Vorbauten sind dem Hauptkörper deutlich unterzuordnen. Genauere Definition bezogen auf die Wandfläche bzw. Grundfläche ist erforderlich (z. B. 10% der Grundfläche oder 20% der dazugehörigen Wandfläche des jeweiligen Baukörpers).</p>	<p>Punkt 3.2.1.3 wurde konkretisiert</p> <p>Ist in Punkt 3.2.1.2 b) vorhanden.</p> <p>s.o. wurde angepasst</p> <p>Es wurde sich bewusst für eine Ausweisung von GR und GF entschieden um die maximale Baumasse pro Baufeld zu beschränken und somit die privaten Freiräume zu sichern. Entsprechende Baufelder sind vorhanden</p> <p>Die Festsetzung dient der Sicherung der Garagengeschosse als Garagengeschosse, da diese sonst als Vollgeschosse anzurechnen sind.</p> <p>Wurde konkretisiert als überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Es handelt sich um eine gestalterische Festsetzung, die sicherstellen soll, dass sich die Nebengebäude den Hauptbaukörpern gestalterisch unterordnen.</p>
--	--	---	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>4.4 Dächer 4.4.1. Flachdach (FD) mit Attika und einer Dachneigung von maximal 10° sind zulässig. Ist die Dachneigung sichtbar oder soll diese unter der Attika verschwinden? Dies ist ggfs. durch eine Detailzeichnung klarzustellen. Diesbezüglich müssen auf alle Festsetzungen hinsichtlich Höhenangabe Attika ggfs. Anpassungen erfolgen, falls die Attika höher wird. Falls die DN sichtbar sein darf oberhalb der Attika, so ist die Festsetzung im B-Plan zu überarbeiten FD bis 10° DN möglich.</p> <p>4.6. Einfriedungen: Bezugspunkte bezüglich Gelände fehlen. 4.6.2. maximal 1,35 m: Bezug fehlt. Im Bereich befestigter Terrassen 1,80 m bezogen auf natürliche Gelände: Eine genauere Definition ist notwendig. Handelt es sich um allseits umschlossene oder einseitige zur Abschirmung vom Nachbarn Terrassentrennwände.</p> <p>Abstandsflächen Bezug auf die Abstandsflächen fehlt gänzlich. Dies ist auch in Bezug auf ggfs. erforderliche Brandabstände zu prüfen. Auf Art. 6 BayBO wird verwiesen.</p> <p>Auch ist zu prüfen inwieweit ggfs. weitere Löschwassertanks, Zisterne etc. hinsichtlich der Bereitstellung bei geplanten Sonderbauten, bzw. auch hinsichtlich des Parkhauses notwendig werden (Zisterne, Löschwassertank etc.). Dies wurde im Entwurf seitens des Planer in keiner Weise erwähnt. Es wird empfohlen ausreichende Vorkehrungen zu treffen, hinsichtlich der Wasserversorgung insbesondere hinsichtlich der Nutzungen einzelner Komplexe mit Sonderbautatbeständen bzw. Großgaragen etc. und einer entsprechenden Dimensionierung der ggfs. erforderlichen Zisternen.</p> <p><u>Allgemein sind folgende Unklarheiten abzustellen bzw. im Bebauungsplan zu definieren.</u> Der Bereich MU1 und MU3 ist in der Höhe und Geschossigkeit zu reduzieren. Der Bereich muss sich gegenüber der Bestandsbebauung Albert-Schweizer-Straße anpassen, bzw. ggfs. durch Abtreppe im Bereich zur Straße hin. Das bedeutet, dass die straßenseitige Höhe der neu geplanten Baukörper sich der</p>	<p>Dies ergibt sich aus der Festsetzung 3.2.1.2, die den Gebäudeabschluss, Attika als höchsten Gebäudepunkt definiert.</p> <p>Wurde durch den Bezug zum geplanten Gelände konkretisiert</p> <p>Ist nicht notwendig. Ist nichts festgesetzt gilt Art 6 BayBO</p> <p>Dies ist Bestandteil der Ausführungsplanung und wird im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sein.</p> <p>Die Größen der Zisternen wurden gestaffelt nach Grundstücksgröße festgesetzt.</p> <p>Die Begründung zu den Gebäudehöhen wurde in der Begründung konkretisiert.</p>
--	--	--	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p><i>maximalen Firsthöhe der bestehenden Bebauung der Albert-Schweizer-Straße anzunähern hat.</i></p> <p><i>Zeichnerische Darstellung der Randbereiche der einzelnen Baukörper im Schnitt bezogen auf die bestehende Wohnbebauung bezüglich Einfügen in der Höhe sind notwendig.</i></p> <p><i>Es könnten Festsetzungen zu erforderlichen Stellplätzen getroffen werden.</i></p> <p><i>In der Abb. 1 wurde eine Definition der Höhe der baulichen Anlagen dargestellt. Der örtliche Bezug ist nicht klar.</i></p> <p><i>Darstellungen der öffentlichen Zufahrten hinsichtlich Rettungswege für die Feuerwehr, Müllabfuhr etc. sollten ergänzt werden.</i></p> <p><i>Festlegung der Größe der Teilbaugrundstücke in m² (klare Definition GR und GF Fläche) wären sinnvoll.</i></p> <p><i>Ein Hinweis auf Art. 5 BayBO Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken mit mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche ist entsprechend zu würdigen und im B-Plan mit aufzunehmen.</i></p> <p><i>Darstellung der Teilgrundstücke mit Bezifferung der Größe des Grundstückes zu den jeweiligen Nutzungen sind separat für MU1, MU 2 MU3 etc. erforderlich.</i></p> <p><i>Wo sollen die PKW Stellplätze auf dem Grundstück hin? Ggfs. noch Festlegung außerhalb der Baugrenze möglich (lediglich WA oder auch MU-Gebiet).</i></p> <p><u><i>Folgendes ist noch aufgefallen und müsste ggfs. noch angefordert werden:</i></u></p> <p><i>1. Längsprofile mit Darstellung der geplanten Baukörper, inklusive der Höheneinstellung und Darstellung der bestehenden Nachbarbebauung (MU1, MU3 zur Albert-Schweizer-Straße) (MU7 zur Baumhofstraße, MU7 u. MU8 zur bestehenden Bebauung Straße „Am Setzgraben“) zur Erklärung und Veranschaulichung der städtebaulichen Struktur.</i></p> <p><i>2. Nutzungsübersicht mit Schallprognosen</i></p>	<p>In der Begründung wurden entsprechende grafische Darstellungen ergänzt.</p> <p>Es handelte sich um eine Prinzipskizze ohne räumlichen Bezug und wurde zum Entwurfsstand entfernt.</p> <p>Es handelt sich um öffentliche Verkehrsflächen, daher wird auf eine separate Darstellung verzichtet. Die Radien wurden berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen wurden entsprechend der praktischen Umsetzbarkeit getroffen.</p> <p>Für MU1 Und MU3 wurden Grunddienstbarkeiten in Form von Wegerechten geregelt. Im WA bestehen keine Zugänge und Zufahrten mit mehr als 50m. Dieser Punkt ist für die Planung nicht relevant.</p> <p>Die GR und GF gilt für das komplette Gebiet MU 1, MU 2, Auf die Festsetzung von GRZ/ GFZ in den MU wurde bewusst verzichtet.</p> <p>Die Festsetzung 3.3 wurde um Stellplätze ergänzt.</p> <p>Wurde in Begründung ergänzt</p> <p>Es handelt sich um einen Angebotsbauungsplan. Die endgültigen Nutzungen werden erst im Zuge des Bauantrages erfolgen.</p>
--	--	--	--	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>3. Maß der baulichen Nutzungen bezogen auf die jeweiligen Teilflächen 4. Darstellung der Abstandsflächen</p> <p><u>Abschließend ist festzuhalten:</u> Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Städtebaus gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Baumhofquartier“ keine grundsätzlichen Bedenken. Die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit der Bebauung hinsichtlich der Spange Richtung Albert-Schweizer-Straße ist zu reduzieren. Zudem bedarf es noch weiteren jedoch Anpassungen, Änderungen bzw. Ergänzungen.</p>	<p>In Rahmenplanung vorhanden</p> <p>In Rahmenplanung vorhanden</p> <p>Der Reduzierung der Baukörperhöhe wird nicht entsprochen</p> <p>Die Bestandteile der Planung werden konkretisiert</p>
11c	Landratsamt Main Spessart –	15.07.2025	<p>Wasserrecht/Bodenschutz: Zu o.g. Verfahren wurde bereits im Scoping Stellung genommen. Zwischenzeitlich wurde im Rahmen einer Baugrunduntersuchung die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft. Entsprechend den Ausführungen im beigefügten Bodengutachten ist „eine sichere Versickerung auf dem Gelände somit nicht möglich. Oberflächenwässer sind abzuleiten.“ Auf die Erlaubnispflicht für das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer haben wir bereits in unserer letzten Stellungnahme hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
11d	Landratsamt Main Spessart –	15.07.2025	<p>Naturschutz: Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu o. g. Antrag wie folgt Stellung: <u>Ausgangslage</u> Das Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktheidenfeld größtenteils entsprechend der vorherigen Nutzung (Klinik) als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. 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.</p> <p><u>Eingriff</u></p>	

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p><i>Festsetzungen zur Fassaden und Dachbegrünung werden seitens der unteren Naturschutzbehörde sehr begrüßt. Dass die Stadt Marktheidenfeld diese Festsetzungen aus eigenem Antrieb anbringt zeugt von zukunftsorientiertem und klimangepasstem Denken und zeigt, dass sich die Stadt für das Wohlbefinden der Bewohner einsetzt.</i></p> <p><i>Mit der Eingriffs-Bilanzierung und Ausgleichsflächen besteht seitens der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich Einverständnis.</i></p> <p><i>Zum Biotopausgleich von Magerrasen (2.090 m²) und artenreichem Grünland (LRT 6510; 2.093 m²) werden externe Ausgleichsflächen angelegt. Diese können zur Ausgleichsbilanz mitangerechnet werden.</i></p> <p><i>Die externen Ausgleichsflächen sind durch die Stadt ans Ökoflächenkataster (ÖFK) zu melden.</i></p> <p><i>Der restliche Ausgleichsbedarf soll durch Abbuchung aus einem Ökokonto von 9.965 m² gedeckt werden. Die genaue Abgrenzung der abgebuchten Ökokontofläche ist planerisch darzustellen und die Verortung der Ökokontofläche ist im Bebauungsplan zu nennen. Die abgebuchte Ökokontofläche ist durch die Stadt im ÖFK als Ausgleichs- und Ersatzfläche einzutragen (Überlagerung mit einer Teilfläche der ggf. vorhandenen Ökokontofläche im ÖFK).</i></p> <p><u><i>Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</i></u> <i>Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind Handlungen verboten, durch die Individuen besonders und streng geschützter Arten verletzt oder getötet werden, Individuen der streng geschützten europäischen Vogelarten in sensiblen Zeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten zu zerstören.</i></p> <p><i>Es wurden besonders und streng geschützte Arten(-gruppen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt.</i></p> <p><i>Bei der Umsetzung des Bebauungsplans kann es zur Tötung von besonders und streng geschützten Arten kommen. Darüber hinaus gehen potenziell Lebens-</i></p>	<p>Darstellung mit T-Linie im Entwurf wird ergänzt</p> <p>Die Ökokontofläche befindet sich auf der Fl.Nr. 6516/36 (Gemarkung Marktheidenfeld)</p>
--	--	--	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>räume von streng geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel) verloren. Betriebsbedingt können zusätzliche Vergrämungseffekte auftreten und Störwirkungen in bisher wenig belasteten Gebieten erhöht werden.</p> <p>Laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind Vermeidungsmaßnahmen ausreichend zur Verhinderung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.</p> <p><u>Fledermäuse:</u> Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde nicht ausreichend, um sicherzustellen, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (Tötungsverbot und Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst wird.</p> <p>Laut Baumkartierung sind 20 Bäume potenzielle Quartierbäume, es ist aus der Liste der Baumkartierung nicht ersichtlich, welche Bäume erhalten werden sollen und welche zur Fällung vorgesehen sind. Im Bebauungsplan sind 3 Bäume als „zu erhaltend“ eingezeichnet. Es ist nicht ersichtlich, wie viele potenzielle Fledermaus-Habitate durch die Fällung von Bäumen verloren gehen würden. Für jeden potenziellen Quartierbaum, der zur Fällung vorgesehen ist, sind CEF-Maßnahmen im Umfang 1:3 erforderlich. Für jedes verlorengehende Fledermausquartier ist ein Fledermauskasten der richtigen Ausführung (Unterscheidung von Spalten- und Höhlenquartieren) an einem Baum in der Umgebung anzubringen, der betreffende Stammabschnitt an einen anderen Baum in der Umgebung anzubinden sowie einen potenziellen Biotopbaum aus der Nutzung zu nehmen.</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahme wird vorgeschlagen, die Gehölzrodungen in der Zeit zwischen Mitte November und Ende Februar durchzuführen. Da Fledermäuse auch Baumhabitate als Winterquartiere nutzen, ist dieser Zeitraum nicht ausreichend für den Ausschluss des Tötungsverbot. Ohne vorherige Begutachtung durch fledermauskundliches Personal können Gehölzfällungen nur vom 11.09. bis 31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. (wenn nicht anders möglich und</p>	<p>Als Quartierbaum geeignet, aber keine Quartiere in saP nachgewiesen</p> <p>Gehölze nicht als Fledermausquartiere in saP enthalten, nur Gebäude bieten potentielle Quartiere, kein Erfordernis der CEF, allenfalls Wenn-Dann-Formulierung aufgrund der zeitlichen Verschiebung zum Baubeginn</p> <p>Wird als zusätzliche Maßnahme ergänzt</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p><i>falls keine Vogelbruten betroffen sind) durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Außerdem wird als Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen, vor dem Abriss von Gebäuden, diese vorher zeitnah auf Vorkommen von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Werden Fledermäuse festgestellt, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist diese Vorgehensweise nicht ausreichend. Ist für die Erschließung und Umsetzung des Bebauungsplans ein Abriss von Gebäuden erforderlich, so sind die Gebäude schon jetzt auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen und ggf. notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.</i></p> <p><u>Tagfalter</u> <i>Die Futterpflanze des Großen Feuerfalters ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Ein Vorkommen der Art kann daher nicht ausgeschlossen werden. Als Vermeidungsmaßnahme wird vorgeschlagen, vor Baubeginn nicht saure Ampferpflanzen im Eingriffsbereich nach Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters abzusuchen. Sofern Eier, Raupen oder Puppen nachgewiesen werden, sind die Pflanzen auszugraben, an einer gesicherten Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende des Entwicklungszyklus zu pflegen. Diese Vermeidungsmaßnahme allein ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht ausreichend.</i></p> <p><i>Da als Vermeidung vorgeschlagen wird, Pflanzen mit Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters umzusetzen, ist eine Fläche notwendig, auf die die Pflanzen gesichert umgepflanzt werden können. Diese Fläche ist als CEF-Fläche vorzuhalten und im Fall der Verpflanzung rechtlich zu sichern dauerhaft zu unterhalten. Sollten keine Entwicklungsformen des Großen Feuerfalters gefunden werden, kann auf eine CEF-Fläche verzichtet werden.</i></p> <p><u>Brutvögel:</u> <i>Die Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln sind aus Sicht der</i></p>	<p>Wenn-Dann-Formulierung wird im Entwurf ergänzt, jetzt keine Untersuchung, da Baubeginn noch nicht sicher ist, Veränderung der Strukturen durch zeitliche Verschiebung möglich</p> <p>Nicht saure Ampferpflanzen können bei A1 integriert werden gemäß Abstimmung UNB Fr. Schwindt am 23.07.2025, Biologe im Rahmen der Umweltbaubegleitung dafür verantwortlich, wird zusätzlich bei A1 textlich festgesetzt/ergänzt</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p><i>Aussage zur Durchführung der Abfallentsorgung getroffen werden.</i></p> <p><i>Bei der Planung und Ausführung zur Gestaltung des „Baumhofquartiers“ ist folgendes zu beachten:</i></p> <p><i>Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung. Sackgassen müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen.</i></p> <p><i>Standardmäßig kommen 3-achsige Müllfahrzeuge im Landkreis Main-Spessart zum Einsatz. Entsprechend den mit Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen, Az. IID2-43411-001/06, vom 11.02.2009 zur Anwendung empfohlenen Technischen Regelwerk „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) S. 73 müssen die Wendehämmer die gem. RASt 06, S. 73, Bild 58 bzw. 59 beschriebene Beschaffenheit haben (siehe Anlage Kopie).</i></p> <p><i>Wir weisen auch darauf hin, dass bei Änderungen von Bestimmungen oder Vorschriften oder einem möglichen Entsorgerwechsel, die direkte Anfahrt der Grundstücke gegebenenfalls in Zukunft nicht mehr möglich sein kann. Die Abfallentsorgung bzw. die Leerung der bereitgestellten Abfallbehälter kann dann nur von der für Entsorgungsfahrzeuge nächstmöglich, anfahrbaren Straßenverkehrsfläche erfolgen. Wir bitten dies zu beachten.</i></p>	<p>Die entsprechenden Hinweise wurden bei der Rahmenplanung und der Ausarbeitung des Bebauungsplanes soweit bekannt berücksichtigt und spiegeln sich in der Straßenbreite, den Radien und der Berücksichtigung von möglichen Nebenanlagen wieder.</p>
11f	Landratsamt Main Spessart –	15.07.2025	<p>Kreisbrandrat:</p> <p><i>Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zumachen.</i></p> <p><u>Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:</u> <i>Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.</p> <p>Werden Stichstraßen oder –wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung:</u> Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen. -Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW- W405 muss zur Verfügung stehen. -Die Wasserversorgung ist gemäß den Richtlinien des DVGW auszuführen.</p> <p>Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z. B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden. Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten.</p> <p>Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.</p> <p><u>Angriffs und Rettungswege:</u> Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein (Art. 31 BayBO). Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter usw.) verfügt.</p> <p><u>Hinweis Photovoltaik:</u> Bei Installation einer PVA muß eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für</p>	<p>Die entsprechenden Hinweise wurden bei der Rahmenplanung und der Ausarbeitung des Bebauungsplanes soweit bekannt berücksichtigt und spiegeln sich in der Straßenbreite, den Radien und der Berücksichtigung von möglichen Nebenanlagen wieder.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Bestandteil der Ausführungsplanung der einzelnen Gebäude</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>DC-Leitungen (z.B. Feuerweherschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.</p>	<p>Bestandteil der Ausführungsplanung der einzelnen Gebäude</p>
11g	Landratsamt Main Spessart –	15.07.2025	<p>Immissionsschutz: Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen: Die Stadt Marktheidenfeld plant auf dem ehemaligen Klinikgelände (Fl.Nr. 3842, 3833, 3871; Marktheidenfeld) die Aufstellung des Bebauungsplans „Baumhofquartier“ mit Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) sowie eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Im Plangebiet soll eine gemischte Nutzung aus Wohnen, quartiersbezogenem Gewerbe, Alten-, Pflege- und Bildungseinrichtungen, Gemeinschaftsräumen, Kindergarten, einer Quartiersgarage und einem Einsatzgebäude des BRK für den Katastrophenschutz entstehen. Parallel dazu wird die 34. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben. Östlich grenzt mit dem Bebauungsplan „Istelgrund“ ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA) an. Südöstlich -jenseits der Baumhofstraße- sowie westlich der Albert-Schweitzer-Straße ist jeweils von einem faktisch allgemeinen Wohngebiet auszugehen. Den Planunterlagen liegt das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Wölfel vom 26.09.2024 (Berichtsnr. Y1024.002.01.001) bei, welches eine Schallimmissionsprognose zum möglichen Verkehrs- und Anlagenlärm beinhaltet sowie Schallschutzmaßnahmen ermittelt und benennt. Als Grundlage hierzu diente u.a. die verkehrstechnische Untersuchung der ZIV - Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH vom 20.09.2024, welche ebenfalls Bestandteil der Bauleitplanung ist. Zum vorgenannten Schallgutachten sowie zum Bebauungsplanvorentwurf wird folgendes angemerkt: Gutachten des Ing. Büros Wölfel</p>	<p>Beschreibung der Planung</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p><i>Es muss sichergestellt sein, dass einerseits im Plangebiet selbst andererseits in der Nachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auf die schutzwürdigen Nutzungen einwirken.</i></p> <p><i>Wie die Ergebnisse der detaillierten Prognose zeigen, können die Geräuschemissionen aus dem Plangebiet die jeweils geltenden Immissionsrichtwertanteile der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten unter Beachtung von Anforderungen an die Bauausführung bzw. den Betrieb einhalten.</i></p> <p><i>Aufgrund von nicht sicher auszuschließenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete durch den Erschließungsverkehr an bestehenden Wohnhäusern in der Baumhofstraße wurde vom Gutachterbüro zur Konfliktbewältigung eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h vorgeschlagen. Wenngleich die 16. BImSchV im vorliegenden Fall nicht unmittelbar anwendbar ist, kommt durch die normierten Grenzwerte jedoch ganz allgemein die Wertung des Normgebers zum Ausdruck, von welcher Schwelle an eine nicht mehr hinzunehmende Beeinträchtigung anzunehmen ist. Eine Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist damit ein Indiz dafür, dass die Lärmbelastung die Zumutbarkeitsschwelle nicht erreicht (vgl. Bay. VGH, Urteil vom 21. März 2012 – 11 B 10.1657). Es wird daher -um der planerischen Konfliktbewältigung und Fürsorge nachzukommen- nahegelegt, sich mit dieser Problematik in den Abwägungsüberlegungen weitergehend auseinanderzusetzen.</i></p> <p><i>Grundsätzlich gilt: Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und desto mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um schädliche Auswirkungen zu verhindern. Zunächst ist insbesondere in Erwägung zu ziehen, ob Verkehrslärmeinwirkungen durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vermieden werden können. Passiver Schallschutz soll nur dann aktivem Schallschutz vorgezogen werden, wenn die Maßnahme unverhältnismäßig</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Festsetzungen wurden dahingehend nochmals vom Sachverständigen überprüft und angepasst.</p> <p>Es handelt sich hierbei um die Möglichkeit kurzfristig durch eine günstige Maßnahme den Verkehrslärm der Erschließungsstraße für die Bewohner zu reduzieren und somit das gesamte Wohngebiet am Stadtrand von Marktheidenfeld aus städtebaulicher Sicht näher zusammen rücken zu lassen. Da es sich nicht um eine Durchgangsstraße handelt, sondern die bestehende Erschließungsverkehr für die Neubebauung muss die mit dem Neubauprojekt verbundene Zunahme des Verkehrs hingenommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>wäre und nicht zu gewünschtem Erfolg führt. Gem. Gutachten bzw. Begründung wurden aktive Maßnahmen geprüft und als nicht umsetzbar befunden. Dem kann gefolgt werden.</p> <p>Nachdem eine weitere Verringerung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch aktive Schallschutzmaßnahmen im konkreten Fall nicht realisierbar erscheint, ist passiver Schallschutz erforderlich und bei Verkehrslärm auch grundsätzlich zulässig.</p> <p>Als generelles Ziel sind hinreichende Innenpegel [40 dB(A) Tag und 30 dB(A) Nacht (BVerwG, Beschluss v. 17.05.1995 – 4 NB 30.94)] zu nennen. Zu diesem Zweck muss durch ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, lärmabgewandte Orientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und durch mechanische Belüftung sichergestellt werden, dass zumindest bei geschlossenen Fenstern in den Innenräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die festgesetzten Anforderungen können in Summe als geeignet angesehen werden, um das erforderliche Schutzziel zu erreichen.</p> <p><u>Umweltbericht und Begründung zum Planvorentwurf</u></p> <p>- Zum Planentwurf liegt ein Umweltbericht (Stand 11.02.2025, arc.grün GmbH) vor. Die Schall-Immissionsbelastung im Plangebiet wurde zwar in die Bewertung eingestellt. Im Umweltbericht sind jedoch alle nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dazu sind auf verfahrensrechtlicher Ebene die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet, oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, ferner, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.</p> <p>Es wird daher letztlich nicht ausreichend</p>	<p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, daher erfolgt der Nachweis im Zuge der Baugenehmigung.</p> <p>Wird im UB ergänzt</p>
--	--	--	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>sein, lediglich auf ein im Rahmen der Bauleitplanung erstelltes Gutachten zu verweisen. Die Nichtbehandlung von abwägungsrelevanten Themen führt zu begründeten Einwendungen im Normkontrollverfahren.</p> <p>- Grundsätzlich muss ein Bebauungsplan die von ihm selbst geschaffenen oder ihm zurechenbare Konflikte lösen, indem er die von der Planung berührten Belange in einen gerechten Ausgleich bringt (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Dies gilt besonders für Immissionskonflikte. Dies bedeutet nicht zwingend, dass bereits alle Konflikte auf Planungsebene zu lösen sind.</p> <p>Ein Konflikttransfer ist jedoch nur dann möglich, wenn auf Ebene sichergestellt werden kann, dass der Konflikt in nachgeschalteten Verfahren auch lösbar ist. Da es sich im konkreten Fall um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und somit Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayBO möglich würden, besteht kaum Raum für eine Konfliktbewältigung auf Vollzugsebene. Es muss daher bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine umfassende Auseinandersetzung mit den Immissionsproblematiken erfolgen.</p> <p>- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).</p> <p>Es fällt auf, dass Schallgutachten, Verkehrsgutachten, Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplanvorentwurf primär die recht weit gereifte Quartiersplanung (konkret Strukturkonzept Variante 3) voraussetzen. Bspw. textl. Festsetzung 3.9.5 geht explizit auf die geplante Quartiersgarage ein.</p> <p>Vorgesehen ist aktuell jedoch ein projektbezogener Angebotsbebauungsplan kein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Bei einem projektbezogenen Angebotsbebauungsplan steht bereits sehr genau fest, welches konkrete Vorhaben im zukünftigen Plangeltungsbereich in absehbarer Zeit verwirklicht werden soll. Daher ist es naheliegend, dieses konkrete Vorhaben auch zum Gegenstand der Betrachtungen zu machen, wenn es um die Auswirkungen auf die Umgebung geht. Angesprochen sind damit u.a. die Schallimmissionen, die durch den zusätzlichen, vom Vorhaben ausgelösten Verkehr verursacht werden.</p> <p>Nach jüngster Rechtsprechung darf sich</p>	
--	--	--	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>die plangebende Gemeinde jedoch nicht ausschließlich an dem konkreten vertraglich vereinbarten Vorhaben orientieren. Gerade bei der Ermittlung und Bewertung der Verkehrsproblematik müsse der Plangeber auch weitere von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckte Nutzungen in seine Prognoseentscheidung einbeziehen (vgl. VGH München, Urteile vom 03.08.2022 – 15 N 21.1291 – und vom 12.04.2023 – 15 N 22.1678 –). Dies kommt gewissermaßen einer worst-case-Betrachtung gleich und ist darin begründet, dass zukünftige Kapazitätserweiterungen im Rahmen der Festsetzungen nicht ausgeschlossen werden können, ebenso wenig grundlegende Änderungen des Vorhabens.</p> <p>Sofern am Angebotsbebauungsplan festgehalten werden soll, sollte die Prüfung und Abwägung allgemeiner gehalten werden und auch eine max. mögliche Quartiersnutzung unter Berücksichtigung der gewählten Festsetzungen berücksichtigen. Die aktuellen Festsetzungen sind zwar schon recht eng auf das projektierte Vorhaben zugeschnitten, lassen aus fachlicher Sicht jedoch noch Spielräume zu. Alternativ besteht die Möglichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB). Bei diesem kann die Abwägung grundsätzlich auf das konkrete Vorhaben beschränkt werden. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz müssten dann jedoch umfassender ausfallen. Eine Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Main-Spessart wird dann empfohlen.</p> <p>- Um den aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung gerecht zu werden, ist der Hinweis aufzunehmen, wo die in der Festsetzung 3.9.2 genannte DIN 4109 eingesehen werden kann. Es muss sichergestellt sein, dass der Planbetroffene sich vom Inhalt der DIN-Norm verlässlich und zumutbar Kenntnis verschaffen kann. Dies ist durch den Plangeber sicherzustellen.</p> <p>- Nachdem im Plangebiet mind. 70 % der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden sollen, sollte zudem in der Begründung eine Auseinandersetzung mit möglichen Blendwirkungen erfolgen. Grundsätzlich gilt, dass auch Immissionen unterhalb von Grenz-, Orientierungs- und Richtwerten abwägungsrelevant sind.</p>	<p>Wird im UB angepasst</p> <p>Wird ergänzt</p> <p>Wurde im Scoping für nicht erforderlich gehalten</p>
--	--	--	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>- Ferner sollte geprüft werden, ob die Festsetzung eines urbanen Gebietes im vorliegenden Fall gerechtfertigt ist. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets ist nicht erforderlich, wenn die Planung nicht auf die Realisierung der für dieses Gebiet kennzeichnenden städtisch gemischten Nutzung abzielt (vgl. OVG Greifswald 3. Senat, Urteil vom 27.02.2024 - 3 K 543/21). Urbane Gebiete dienen nach § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.</p> <p>Zwar muss die darin zum Ausdruck kommende Mischung verschiedener Nutzungen ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein, für die Wahrung des Gebietscharakters müssen jedoch hier alle Hauptnutzungsarten das Gebiet dergestalt (mit-) prägen, dass jedenfalls keine dieser vollständig in den Hintergrund tritt. Dies ist nach Beschreibung der projektierten Nutzung in der vorliegenden Begründung nicht zweifelsfrei zu erkennen.</p> <p>Die Festsetzung eine MU darf nicht nur z.B. aus Gründen des Immissionsschutzes vorgeschoben sein. Ein „Etikettenschwindel“ ist sicher auszuschließen.</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird aus fachlicher Sicht bei der konkreten Planung davon ausgegangen, dass sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet als auch eine Verträglichkeit mit der Nachbarschaft sichergestellt werden können.</p> <p>Es werden jedoch Anpassungen entsprechend der Anmerkungen für erforderlich gesehen.</p>	
12	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	29.07.2025	<p>Altlasten und Bodenschutz: Im Baugrundgutachten ist beschrieben, dass auch Bodenproben analysiert und in einem eigenen Bericht bewertet wurden: „Um einen ersten, groben Überblick über eine mögliche Belastungssituation der Boden zu erhalten, wurden erste chemische Analysen aus den in den Rammkernsondierungen erschlossenen Boden beauftragt. Deren wird in einem eigenen Bericht behandelt.“ Dieser Bericht liegt nicht vor und ist nachzureichen, falls Belastungen vorgefunden wurden.</p>	

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p><i>Folgender grundsätzliche textliche Hinweis sollte in den Plan: Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Des Weiteren ist aus hiesiger Sicht eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 angezeigt.</i></p> <p><i>Abwasser und Niederschlagswasserbeseitigung:</i></p> <p><i>Die abwassertechnische Erschließung erfolgt im Trennsystem und entspricht somit den Vorgaben des § 55 (2) WHG. Im Rahmen der nächsten Beteiligung von TÖBs sollten konkretere Informationen zum neu geplanten Regenwasserkanal vorliegen. Die Festschreibung der Verpflichtung von Gründächern und Fassadenbegrünung begrüßen wir ausdrücklich.</i></p> <p><i>Bei der abwassertechnischen Erschließung ist sicherzustellen, dass das weiterführende Kanalnetz mit seinen Sonderbauwerken (z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die vorgesehenen Maßnahmen in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt oder ob ggf. Anpassungen notwendig sind.</i></p> <p><i>Starkregen:</i></p> <p><i>Das Plangebiet liegt zum Teil in einem hangigen Geländebereich. Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, im Zuge geplanter baulicher Erweiterungen alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.</i></p>	<p>Folgender Hinweis wird in die Planung übernommen: <i>„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.</i> <i>Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 ist angezeigt.“</i></p> <p>Kenntnisnahme Ist in der Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme Ist in der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>
--	--	--	---	---

4 Zusammenfassende Darstellung der einzelnen Stellungnahmen des FNP

Im Folgenden sind zusammenfassend die einzelnen eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und die daraus resultierenden Handlungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

lfd. Nr.	Name	Schreiben/ E-Mail vom	Anregungen/Hinweise	Würdigung / Beschlussvorschlag
Behörden und Träger öffentlicher Belange				
1a	Landratsamt Main Spessart – FNP	15.07.2025	<p>die Fachstellen des Landratsamts wurden zur vorgelegten Planung beteiligt. Die Stellungnahmen der Fachstellen sowie unsere Stellungnahme aus bauleitplanerischer Sicht haben wir Ihnen nachfolgend zusammengefasst.</p> <p>Bauleitplanung: <u>Anmerkungen zur Planurkunde:</u> Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans sollten z.B. farblich voneinander abgegrenzt werden.</p> <p>Da die Straßenführung noch nicht abschließend feststeht, sollte ggf. auf die Darstellung verzichtet werden und lediglich die W- bzw. M-Flächen dargestellt werden.</p> <p>Auf der Übersichtskarte über das Stadtgebiet wäre die Umrandung des Plangebiets dem großen roten Standortpunkt vorzuziehen.</p> <p><u>Anmerkungen zum Umweltbericht:</u> Für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan ist der Umweltbericht gesondert zu erstellen. Inhaltlich ergeben sich zwar kaum Unterschiede, aber als Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht insb. so zu bezeichnen, dass klar wird, ob dieser sich auf die Flächennutzungsplanänderung oder die Aufstellung des Bebauungsplans bezieht.</p> <p>Neben der vorgenommenen Alternativenprüfung bzgl. eines anderen Standorts der konkreten Bauleitplanung sind auch die Planungsalternativen im geplanten Geltungsbereich zu beleuchten. Welche andere konkrete Planung hätte am Standort umgesetzt werden können (z.B. andere Art der baulichen Nutzung) und weshalb hat man sich für diese Planung entschieden?</p> <p><u>Allgemeine Anmerkung:</u> Wir würden es begrüßen, wenn in der nächsten Beteiligungsrunde die erfolgten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Anpassung erfolgt</p> <p>Anpassung erfolgt</p> <p>Hier geht es um die grobe Darstellung im Stadtraum. Daher wurde keine genaue Umrandung verwendet</p> <p>Wird abgestimmt, siehe Vorschlag vorne UNB hat keine Anmerkung dazu, ist für sie so in Ordnung</p> <p>Hierfür liegt der Ergebnisbericht der Rahmenplanung vor.</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>Änderungen in den Planunterlagen durch entsprechende Kennzeichnung sichtbar sind, so lässt sich schnell erkennen, was geändert wurde und, ob die Anmerkungen berücksichtigt wurden.</p>	
1b	Landratsamt Main Spessart – FNP	15.07.2025	<p>Städtebau: Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Städtebaus wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Stadt Marktheidenfeld plant den Flächennutzungsplan im Bereich „Baumhofquartier“ zu ändern; Parallelverfahren zu BP-2021-2054 läuft.</p> <p>Folgende Punkte sind gegebenenfalls noch zu klären, bzw. Unklarheiten auszuräumen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Soll die im FNP mittelfristige geplante Straßenführung (weiß/orange gestreift) öffentlich gewidmet werden oder als Privatstraße ausgeführt werden? Nur im ersten Fall wäre die Darstellung grundsätzlich sinnvoll. 2. Im FNP des ehemaligen Klinikums gab es in dem Bereich Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität). Im neu geplante M-Gebiet wird dies nicht explizit dargestellt. Wird dies von den umliegenden Wohnbauflächen mit aufgenommen? Ist die Nutzung weiterhin geplant und lediglich nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans aufgenommen? <p>Die Ausführungen zu den Belangen des Städtebaus sowie die Begründungen werden insgesamt als ausreichend gesehen.</p> <p>Der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes kann somit aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies ist mittlerweile geklärt. Die Straße wird öffentlich, aber nicht im FNP dargestellt.</p> <p>Wird auf Ebene des BP geregelt</p>
1c	Landratsamt Main Spessart – FNP	15.07.2025	<p>Wasserrecht/Bodenschutz: Zu o.g. Verfahren wurde bereits im Rahmen des Scoping Stellung genommen. Zwischenzeitlich wurde im Rahmen einer Baugrunduntersuchung die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft. Entsprechend den Ausführungen im beigefügten Bodengutachten ist „eine sichere Versickerung auf dem Gelände somit nicht möglich. Oberflächenwässer sind abzuleiten.“ Auf die Erlaubnispflicht für das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers</p>	<p>Kenntnisnahme der Stellungnahme</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>in ein Gewässer haben wir bereits in unserer letzten Stellungnahme hingewiesen.</p>	
1d	<p>Landratsamt Main Spessart – FNP</p>	15.07.2025	<p>Naturschutz: Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu o. g. Antrag wie folgt Stellung:</p> <p><u>Ausgangslage</u> Das Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktheidenfeld größtenteils entsprechend der vorherigen Nutzung (Klinik) als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. 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.</p> <p><u>Eingriff</u> Festsetzungen zur Fassaden und Dachbegrünung werden seitens der unteren Naturschutzbehörde sehr begrüßt. Dass die Stadt Marktheidenfeld diese Festsetzungen aus eigenem Antrieb anbringt zeugt von zukunftsorientiertem und klimangepasstem Denken und zeigt, dass sich die Stadt für das Wohlbefinden der Bewohner einsetzt.</p> <p>Mit der Eingriffs-Bilanzierung und Ausgleichsflächen besteht seitens der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Zum Biotopausgleich von Magerrasen (2.090 m²) und artenreichem Grünland (LRT 6510; 2.093 m²) werden externe Ausgleichsflächen angelegt. Diese können zur Ausgleichsbilanz mitangerechnet werden. Die externen Ausgleichsflächen sind durch die Stadt ans Ökoflächenkataster (ÖFK) zu melden.</p> <p>Der restliche Ausgleichsbedarf soll durch Abbuchung aus einem Ökokonto von 9.965 m² gedeckt werden. Die genaue Abgrenzung der abgebuchten Ökokontofläche ist planerisch darzustellen und</p>	<p>Stellungnahme entspricht der Stellungnahme zum BPL. Abwägung entsprechend.</p> <p>Darstellung mit T-Linie im Entwurf wird ergänzt</p> <p>Die Ökokontofläche befindet sich auf der Fl.Nr. 6516/36 (Gemarkung Marktheidenfeld)</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>die Verortung der Ökokontofläche ist im Bebauungsplan zu nennen. Die abgebuchte Ökokontofläche ist durch die Stadt im ÖFK als Ausgleichs- und Ersatzfläche einzutragen (Überlagerung mit einer Teilfläche der ggf. vorhandenen Ökokontofläche im ÖFK).</p> <p><u>Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</u> Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind Handlungen verboten, durch die Individuen besonders und streng geschützter Arten verletzt oder getötet werden, Individuen der streng geschützten europäischen Vogelarten in sensiblen Zeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten zu zerstören.</p> <p>Es wurden besonders und streng geschützte Arten(-gruppen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt.</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplans kann es zur Tötung von besonders und streng geschützten Arten kommen. Darüber hinaus gehen potenziell Lebensräume von streng geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel) verloren. Betriebsbedingt können zusätzliche Vergrämungseffekte auftreten und Störwirkungen in bisher wenig belasteten Gebieten erhöht werden.</p> <p>Laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind Vermeidungsmaßnahmen ausreichend zur Verhinderung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.</p> <p><u>Fledermäuse:</u> Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde nicht ausreichend, um sicherzustellen, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (Tötungsverbot und Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst wird.</p> <p>Laut Baumkartierung sind 20 Bäume potenzielle Quartierbäume, es ist aus der Liste der Baumkartierung nicht ersichtlich, welche Bäume erhalten werden sollen und welche zur Fällung vorgesehen sind. Im Bebauungsplan sind 3 Bäume als „zu erhaltend“ eingezeichnet. Es ist</p>	<p>Als Quartierbaum geeignet, aber keine Quartiere in saP nachgewiesen</p>
--	--	---	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p><i>nicht ersichtlich, wie viele potenzielle Fledermaus-Habitats durch die Fällung von Bäumen verloren gehen würden. Für jeden potenziellen Quartierbaum, der zur Fällung vorgesehen ist, sind CEF-Maßnahmen im Umfang 1:3 erforderlich. Für jedes verlorengehende Fledermausquartier ist ein Fledermauskasten der richtigen Ausführung (Unterscheidung von Spalten- und Höhlenquartieren) an einem Baum in der Umgebung anzubringen, der betreffende Stammabschnitt an einen anderen Baum in der Umgebung anzubinden sowie einen potenziellen Biotopbaum aus der Nutzung zu nehmen.</i></p> <p><i>Als Vermeidungsmaßnahme wird vorgeschlagen, die Gehölzrodungen in der Zeit zwischen Mitte November und Ende Februar durchzuführen. Da Fledermäuse auch Baumhabitats als Winterquartiere nutzen, ist dieser Zeitraum nicht ausreichend für den Ausschluss des Tötungsverbot. Ohne vorherige Begutachtung durch fledermauskundliches Personal können Gehölzfällungen nur vom 11.09. bis 31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind) durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Außerdem wird als Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen, vor dem Abriss von Gebäuden, diese vorher zeitnah auf Vorkommen von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Werden Fledermäuse festgestellt, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist diese Vorgehensweise nicht ausreichend. Ist für die Erschließung und Umsetzung des Bebauungsplans ein Abriss von Gebäuden erforderlich, so sind die Gebäude schon jetzt auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen und ggf. notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.</i></p> <p><u>Tagfalter</u> <i>Die Futterpflanze des Großen Feuerfalters ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Ein Vorkommen der Art kann daher nicht ausgeschlossen werden. Als Vermeidungsmaßnahme wird vorgeschlagen, vor Baubeginn nicht saure Ampferpflanzen im Eingriffsbereich</i></p>	<p>Gehölze nicht als Fledermausquartiere in saP enthalten, nur Gebäude bieten potentielle Quartiere, kein Erfordernis der CEF, allenfalls Wenn-Dann-Formulierung aufgrund der zeitlichen Verschiebung zum Baubeginn</p> <p>Wird als zusätzliche Maßnahme ergänzt</p> <p>Wenn-Dann-Formulierung wird im Entwurf ergänzt, jetzt keine Untersuchung, da Baubeginn noch nicht sicher ist, Veränderung der Strukturen durch zeitliche Verschiebung möglich</p> <p>Nicht saure Ampferpflanzen können bei A1 integriert werden gemäß Abstimmung UNB Fr. Schwindt am 23.07.2025, Biologe im Rahmen der Umweltbaubegleitung dafür verantwortlich, wird zusätzlich bei A1 textlich festgesetzt/ergänzt</p>
--	--	---	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>nach Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters abzusuchen. Sofern Eier, Raupen oder Puppen nachgewiesen werden, sind die Pflanzen auszugraben, an einer gesicherten Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende des Entwicklungszyklus zu pflegen. Diese Vermeidungsmaßnahme allein ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht ausreichend.</p> <p>Da als Vermeidung vorgeschlagen wird, Pflanzen mit Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters umzusetzen, ist eine Fläche notwendig, auf die die Pflanzen gesichert umgepflanzt werden können. Diese Fläche ist als CEF-Fläche vorzuhalten und im Fall der Verpflanzung rechtlich zu sichern dauerhaft zu unterhalten. Sollten keine Entwicklungsformen des Großen Feuerfalters gefunden werden, kann auf eine CEF-Fläche verzichtet werden.</p> <p><u>Brutvögel:</u> Die Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausreichend.</p> <p>Zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich. Diese ist als Festsetzung in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.</p> <p><u>Biotopschutz</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die besonders geschützten Biotoptypen „Magerrasen“ und „artenreiches Grünland“ vorhanden. Der Biotoppausgleich wird im Rahmen der Eingriffsregelung vollständig abgedeckt.</p> <p><u>Gebietsschutz</u> Das FFH-Gebiet liegt in 65m Entfernung. FFH-Vorprüfung ergibt keine Betroffenheit der Schutzgüter durch den Bebauungsplan unter Einbeziehung von Summationswirkungen. Es wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebiets ausgegangen.</p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans noch nicht</p>	<p>Umweltbaubegleitung wird ergänzt</p>
--	--	--	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>bestätigt werden, folgende Punkte bedürfen einer Überarbeitung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen reichen nicht aus, um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Es sind zusätzliche Untersuchungen sowie CEF-Maßnahmen erforderlich (siehe Ausführungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung). - Es ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen, die die Durchführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen überwacht bzw. durchführt. - Im Bebauungsplan ist planerisch darzustellen, welche Ökokontofläche zur Abbuchung des übrigen Ausgleichsbedarfs von 9.965 m² abgebucht werden soll. Ohne eine Veranschaulichung ist die Eingabe als Ausgleichs/Ersatzfläche im ÖFK nicht möglich. 	Siehe oben jeweils
1e	Landratsamt Main Spessart – FNP	15.07.2025	<p>Immissionsschutz: Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Stadt Marktheidenfeld plant auf dem ehemaligen Klinikgelände (Fl.Nr. 3842, 3833, 3871; Marktheidenfeld) die Aufstellung des Bebauungsplans „Baumhofquartier“ mit Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) sowie eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Im Plangebiet soll eine gemischte Nutzung aus Wohnen, quartiersbezogenem Gewerbe, Alten-, Pflege- und Bildungseinrichtungen, Gemeinschaftsräumen, Kindergarten, einer Quartiersgarage und einem Einsatzgebäude des BRK für den Katastrophenschutz entstehen. Parallel dazu wird die 34. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben.</p> <p>Östlich grenzt mit dem Bebauungsplan „Istelgrund“ ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA) an. Südöstlich -jenseits der Baumhofstraße- sowie westlich der Albert-Schweitzer-Straße ist jeweils von einem faktisch allgemeinen Wohngebiet auszugehen.</p> <p>Den Planunterlagen liegt das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Wölfel vom 26.09.2024 (Berichtsnr. Y1024.002.01.001) bei, welches eine Schallimmissionsprognose zum möglichen Verkehrs- und Anlagenlärm beinhal-</p>	<p>Stellungnahme entspricht der Stellungnahme zum BPL. Abwägung entsprechend.</p> <p>Beschreibung der Planung</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p><i>tet sowie Schallschutzmaßnahmen ermittelt und benennt. Als Grundlage hierzu diente u.a. die verkehrstechnische Untersuchung der ZIV - Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH vom 20.09.2024, welche ebenfalls Bestandteil der Bauleitplanung ist.</i></p> <p><i>Zum vorgenannten Schallgutachten sowie zum Bebauungsplanvorentwurf wird folgendes angemerkt:</i></p> <p><u><i>Gutachten des Ing. Büros Wölfel</i></u> <i>Es muss sichergestellt sein, dass einerseits im Plangebiet selbst andererseits in der Nachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auf die schutzwürdigen Nutzungen einwirken.</i></p> <p><i>Wie die Ergebnisse der detaillierten Prognose zeigen, können die Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet die jeweils geltenden Immissionsrichtwertanteile der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten unter Beachtung von Anforderungen an die Bauausführung bzw. den Betrieb einhalten.</i></p> <p><i>Aufgrund von nicht sicher auszuschließenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete durch den Erschließungsverkehr an bestehenden Wohnhäusern in der Baumhofstraße wurde vom Gutachterbüro zur Konfliktbewältigung eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h vorgeschlagen. Wenngleich die 16. BImSchV im vorliegenden Fall nicht unmittelbar anwendbar ist, kommt durch die normierten Grenzwerte jedoch ganz allgemein die Wertung des Normgebers zum Ausdruck, von welcher Schwelle an eine nicht mehr hinzunehmende Beeinträchtigung anzunehmen ist. Eine Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist damit ein Indiz dafür, dass die Lärmbelastung die Zumutbarkeitsschwelle nicht erreicht (vgl. Bay. VGH, Urteil vom 21. März 2012 – 11 B 10.1657). Es wird daher -um der planerischen Konfliktbewältigung und Fürsorge nachzukommen- nahegelegt, sich mit dieser Problematik in den Abwägungsüberlegungen weitergehend auseinanderzusetzen.</i></p> <p><i>Grundsätzlich gilt: Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Festsetzungen wurden dahingehend nochmals vom Sachverständigen überprüft und angepasst.</p> <p>Es handelt sich hierbei um die Möglichkeit kurzfristig durch eine günstige Maßnahme den Verkehrslärm der Erschließungsstraße für die Bewohner zu reduzieren und somit das gesamte Wohngebiet am Stadtrand von Marktheidenfeld aus städtebaulicher Sicht näher zusammen rücken zu lassen. Da es sich nicht um eine Durchgangsstraße handelt, sondern die bestehende Erschließungsverkehr für die Neubebauung muss die mit dem Neubauprojekt verbundene Zunahme des Verkehrs hingenommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>werden, desto gewichtiger müssen für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und desto mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um schädliche Auswirkungen zu verhindern. Zunächst ist insbesondere in Erwägung zu ziehen, ob Verkehrslärmeinwirkungen durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vermieden werden können. Passiver Schallschutz soll nur dann aktivem Schallschutz vorgezogen werden, wenn die Maßnahme unverhältnismäßig wäre und nicht zu gewünschtem Erfolg führt. Gem. Gutachten bzw. Begründung wurden aktive Maßnahmen geprüft und als nicht umsetzbar befunden. Dem kann gefolgt werden.</p> <p>Nachdem eine weitere Verringerung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch aktive Schallschutzmaßnahmen im konkreten Fall nicht realisierbar erscheint, ist passiver Schallschutz erforderlich und bei Verkehrslärm auch grundsätzlich zulässig.</p> <p>Als generelles Ziel sind hinreichende Innenpegel [40 dB(A) Tag und 30 dB(A) Nacht (BVerwG, Beschluss v. 17.05.1995 – 4 NB 30.94)] zu nennen. Zu diesem Zweck muss durch ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, lärmabgewandte Orientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und durch mechanische Belüftung sichergestellt werden, dass zumindest bei geschlossenen Fenstern in den Innenräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die festgesetzten Anforderungen können in Summe als geeignet angesehen werden, um das erforderliche Schutzziel zu erreichen.</p> <p><u>Umweltbericht und Begründung zum Planvorentwurf</u> - Zum Planentwurf liegt ein Umweltbericht (Stand 11.02.2025, arc.grün GmbH) vor. Die Schall-Immissionsbelastung im Plangebiet wurde zwar in die Bewertung eingestellt. Im Umweltbericht sind jedoch alle nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dazu sind auf verfahrensrechtlicher Ebene die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.</p>	<p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, daher erfolgt der Nachweis im Zuge der Baugenehmigung.</p> <p>Wird im UB ergänzt</p>
--	--	---	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p><i>Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet, oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, ferner, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.</i></p> <p><i>Es wird daher letztlich nicht ausreichend sein, lediglich auf ein im Rahmen der Bauleitplanung erstelltes Gutachten zu verweisen. Die Nichtbehandlung von abwägungsrelevanten Themen führt zu begründeten Einwendungen im Normkontrollverfahren.</i></p> <p><i>- Grundsätzlich muss ein Bebauungsplan die von ihm selbst geschaffenen oder ihm zurechenbare Konflikte lösen, indem er die von der Planung berührten Belange in einen gerechten Ausgleich bringt (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Dies gilt besonders für Immissionskonflikte. Dies bedeutet nicht zwingend, dass bereits alle Konflikte auf Planungsebene zu lösen sind.</i></p> <p><i>Ein Konflikttransfer ist jedoch nur dann möglich, wenn auf Planebene sichergestellt werden kann, dass der Konflikt in nachgeschalteten Verfahren auch lösbar ist. Da es sich im konkreten Fall um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und somit Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayBO möglich würden, besteht kaum Raum für eine Konfliktbewältigung auf Vollzugsebene. Es muss daher bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine umfassende Auseinandersetzung mit den Immissionsproblematiken erfolgen.</i></p> <p><i>- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).</i></p> <p><i>Es fällt auf, dass Schallgutachten, Verkehrsgutachten, Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplanvorentwurf primär die recht weit gereifte Quartiersplanung (konkret Strukturkonzept Variante 3) voraussetzen. Bspw. textl. Festsetzung 3.9.5 geht explizit auf die geplante Quartiersgarage ein.</i></p> <p><i>Vorgesehen ist aktuell jedoch ein projektbezogener Angebotsbebauungsplan kein vorhabenbezogener Bebauungsplan.</i></p>	
--	--	--	--	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>Bei einem projektbezogenen Angebotsbebauungsplan steht bereits sehr genau fest, welches konkrete Vorhaben im zukünftigen Plangeltungsbereich in absehbarer Zeit verwirklicht werden soll. Daher ist es naheliegend, dieses konkrete Vorhaben auch zum Gegenstand der Betrachtungen zu machen, wenn es um die Auswirkungen auf die Umgebung geht. Angesprochen sind damit u.a. die Schallimmissionen, die durch den zusätzlichen, vom Vorhaben ausgelösten Verkehr verursacht werden.</p> <p>Nach jüngster Rechtsprechung darf sich die plangebende Gemeinde jedoch nicht ausschließlich an dem konkreten vertraglich vereinbarten Vorhaben orientieren. Gerade bei der Ermittlung und Bewertung der Verkehrsproblematik müsse der Plangeber auch weitere von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckte Nutzungen in seine Prognoseentscheidung einbeziehen (vgl. VGH München, Urteile vom 03.08.2022 – 15 N 21.1291 – und vom 12.04.2023 – 15 N 22.1678 –). Dies kommt gewissermaßen einer worst-case-Betrachtung gleich und ist darin begründet, dass zukünftige Kapazitätserweiterungen im Rahmen der Festsetzungen nicht ausgeschlossen werden können, ebenso wenig grundlegende Änderungen des Vorhabens.</p> <p>Sofern am Angebotsbebauungsplan festgehalten werden soll, sollte die Prüfung und Abwägung allgemeiner gehalten werden und auch eine max. mögliche Quartiersnutzung unter Berücksichtigung der gewählten Festsetzungen berücksichtigen. Die aktuellen Festsetzungen sind zwar schon recht eng auf das projektierte Vorhaben zugeschnitten, lassen aus fachlicher Sicht jedoch noch Spielräume zu. Alternativ besteht die Möglichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB). Bei diesem kann die Abwägung grundsätzlich auf das konkrete Vorhaben beschränkt werden. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz müssten dann jedoch umfassender ausfallen. Eine Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Main-Spessart wird dann empfohlen.</p> <p>- Um den aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung gerecht zu werden, ist der Hinweis aufzunehmen, wo die in der Festsetzung 3.9.2 genannte DIN 4109</p>	<p>Wird im UB angepasst</p> <p>Wird ergänzt</p>
--	--	--	---

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>eingesehen werden kann. Es muss sichergestellt sein, dass der Planbetroffene sich vom Inhalt der DIN-Norm verlässlich und zumutbar Kenntnis verschaffen kann. Dies ist durch den Plangeber sicherzustellen.</p> <p>- Nachdem im Plangebiet mind. 70 % der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden sollen, sollte zudem in der Begründung eine Auseinandersetzung mit möglichen Blendwirkungen erfolgen. Grundsätzlich gilt, dass auch Immissionen unterhalb von Grenz-, Orientierungs- und Richtwerten abwägungsrelevant sind.</p> <p>- Ferner sollte geprüft werden, ob die Festsetzung eines urbanen Gebietes im vorliegenden Fall gerechtfertigt ist. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets ist nicht erforderlich, wenn die Planung nicht auf die Realisierung der für dieses Gebiet kennzeichnenden städtisch gemischten Nutzung abzielt (vgl. OVG Greifswald 3. Senat, Urteil vom 27.02.2024 - 3 K 543/21). Urbane Gebiete dienen nach § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.</p> <p>Zwar muss die darin zum Ausdruck kommende Mischung verschiedener Nutzungen ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein, für die Wahrung des Gebietscharakters müssen jedoch hier alle Hauptnutzungsarten das Gebiet dergestalt (mit-) prägen, dass jedenfalls keine dieser vollständig in den Hintergrund tritt. Dies ist nach Beschreibung der projektierten Nutzung in der vorliegenden Begründung nicht zweifelsfrei zu erkennen.</p> <p>Die Festsetzung eine MU darf nicht nur z.B. aus Gründen des Immissionsschutzes vorgeschoben sein. Ein „Etikettenschwindel“ ist sicher auszuschließen.</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird aus fachlicher Sicht bei der konkreten Planung davon ausgegangen, dass sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet als auch eine Verträglichkeit mit der Nachbarschaft sichergestellt werden können.</p> <p>Es werden jedoch Anpassungen entsprechend der Anmerkungen für erforderlich gesehen.</p>	<p>Wurde im Scoping für nicht erforderlich gehalten</p>
--	--	--	---

Stadt Marktheidenfeld, Bebauungsplan „Baumhofquartier“

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB