

## BEKANNTMACHUNG

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumhofquartier“ (MU/WA) sowie 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktheidenfeld im Parallelverfahren.**

- ⇒ Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- ⇒ Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB



Der Stadtrat der Stadt Marktheidenfeld hat in der Sitzung am 08.05.2025 die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktheidenfeld, Teilplan Kernstadt sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Baumhofquartier“ beschlossen und in seiner Sitzung am 13.11.2025 den Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Baumhofquartier sowie 34. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F vom 13.11.2025 einschließlich der aktuellen Fassung der Begründung zur Kenntnis genommen und gebilligt.

Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Zusammenarbeit mit Schirmer | Architekten + Stadtplaner aus Würzburg und mit Büro arc.grün | Landschaftsarchitekten und Stadtplaner aus Kitzingen durchzuführen.

Anlass zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung von Bauflächen für die Umsetzung des Rahmenplanes „Baumhofquartier“. Dieser bedingt die Ausweisung von gemischten Bauflächen (M), künftig konkretisiert als Urbanes Gebiet (MU), sowie Wohnbauflächen (W) künftig konkretisiert als Allgemeines Wohngebiet (WA), auf bisher als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellten Bereichen mit der Zweckbestimmung „gesundheitliche Zwecke“ und der zusätzlichen Sicherung eines Hubschrauberlandeplatzes sowie der Energieversorgung.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Überplanung des Gebietes mittels der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Baumhofquartier“. Die Flächenausweisung dient der Sicherung der Nachnutzung des Areals und örtlichen Bedarfs an Bauflächen für gemischte Nutzungen und Wohnnutzungen in einem bislang unbestimmten Verhältnis in Form von gesundheitsbezogenen Dienstleistungen, Alten- und Pflegeheimen, Bildungseinrichtungen sowie gefördertem und ergänzendem Wohnungsbau.

Die Neuüberbauung erfolgt in einem bislang überplanten und durch Betriebsaufgaben untergenutzten Areal und soll als attraktiver und vernetzter neuer Stadtbaustein zu einer Stärkung und städtebaulichen Aufwertung des östlichen Stadtgebietes Marktheidenfeld beitragen. Ein optimiertes Erschließungsnetz mit einem flexiblen Parkhaus fördert den Mobilitätswandel und leistet dadurch einen Beitrag zur Sicherung der ökologischen Funktion im Gebiet.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die rechtliche Grundlage geschaffen, damit der genannte Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Baumhofquartier" wird daher parallel durchgeführt. Die Aufstellung erfolgt jeweils im Regelverfahren. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Baumhofquartier“ und die 34. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Grundlage zur Umsetzung des Ergebnisses der Rahmenplanung „Baumhofquartier“ und sichert die städtebauliche und grünordnerische Entwicklung auf dem ehemaligen Klinikgelände.

Im Einzelnen werden folgende städtebauliche und grünordnerische Ziele verfolgt:

- Sicherung der Nachnutzung des Areals durch gesundheitsbezogene Dienstleistungen, Alten- und Pflegeheimen, Bildungseinrichtungen sowie geförderten Wohnungsbau, aber auch die Ansiedlung anderer Dienstleistungs-, Büro und Verwaltungseinrichtungen.
- Sicherung eines attraktiven und vernetzten neuen Stadtbausteins
- Sicherung des Mobilitätswandels durch ein optimiertes Erschließungsnetz und ein flexibles Parkhaus
- Sicherung der ökologischen Funktion im Gebiet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits in Form einer Auslegung vom 12.06.2025 – 15.07.2025 durchgeführt. Die Öffentlichkeit sowie die Träger hatten während dieser Zeit die Gelegenheit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu informieren und Stellungnahmen abzugeben.

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen vor:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt – Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen/ Landwirtschaft
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg – Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen/ Landwirtschaft; Nutzung Ökokonto/ Ausgleich
- Landratsamt Main-Spessart, Wasserrecht/ Bodenschutz – Bodenversickerung und Niederschlagswassereinleitung
- Landratsamt Main-Spessart, Naturschutz – Ausgleichsflächenberechnung, Arten-Gebiets- und Biotopschutz
- Landratsamt Main-Spessart, Immissionsschutz – Lärmimmissionen und Lärmemissionen
- WWA Aschaffenburg, Aschaffenburg – Altlasten/ Bodenschutz, Abwasser/ Niederschlagswasser, Starkregen

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen vor:

- Landratsamt Main-Spessart – Wasserrecht/ Bodenschutz, Naturschutz, Immissionsschutz  
Alle erforderlichen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt – Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen/ Landwirtschaft  
Alle erforderlichen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen.
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg – Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen/ Landwirtschaft; Nutzung Ökokonto/ Ausgleich  
Alle erforderlichen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen.
- Wasserwirtschaftsamt (WWA) Aschaffenburg – Altlasten/ Bodenschutz, Abwasser/ Niederschlagswasser, Starkregen  
Alle angesprochen Themen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und sind soweit erforderlich bei den weiteren Ausführungsplanungen und Baugenehmigungen zu konkretisieren und mit dem WWA abzustimmen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen mit Auswirkungen auf Schutzgüter sind verfügbar:

- den Menschen (Schallimmissionsprognose, Verkehrsuntersuchung),
- das Schutzgut Wasser und Boden (Geotechnischer Bericht),
- auf Tiere, Pflanzen, Landschaft und biologische Vielfalt (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP, Baumkartierung, FFH-Verträglichkeitsabschätzung).

Hinzu kommen die Umweltberichte für die Flächennutzungsplanänderung und für den Bebauungsplan.

Die Unterlagen zum Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktheidenfeld, Teilplan Kernstadt sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Baumhofquartier“ im Parallelverfahren mit Begründung und Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom

**22.12.2025 – 30.01.2026**

auf der städtischen Homepage unter: <https://www.stadt-marktheidenfeld.de/rathaus-und-buergerservice/aemter-und-abteilungen/bau-und-umweltamt/> zu finden sowie über das Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> einzusehen.

Folgende Dokumente sind vor Ort einsehbar bzw. durch den Link abrufbar:

- Bekanntmachung 34. Änderung FNP Bereich des ehemaligen Krankenhauses (Baumhofquartier)
- Bekanntmachung BPlan Baumhofquartier
- Planzeichnung Flächennutzungsplan, Stand: 13.11.2025
- Begründung FNP-Änderung, Stand: 13.11.2025
- Planzeichnung BPlan Baumhofquartier, Stand: 13.11.2025
- Begründung BPlan Baumhofquartier, Stand: 13.11.2025
- Umweltbericht 34. Änderung FNP bzw. BPlan Baumhofquartier, Stand: Oktober 2025
- Bodengutachten

- Schallgutachten
- Verkehrsuntersuchung
- Erläuterungen zum Wohnraumbedarf
- Baumkartierung Tabelle
- Baumkartierung Übersicht
- FFH Verträglichkeitsabschätzung
- sAP
- Datenschutzrechtliche Informationspflichten Bauleitplanung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird ebenfalls nach § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer schriftlichen Beteiligung durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen können ebenfalls im Rathaus der Stadt Marktheidenfeld (Foyer Bauamt/1. OG), Luitpoldstraße 17, 97828 Marktheidenfeld (barrierefrei erreichbar) zu folgenden Zeiten eingesehen werden:

Montag – Freitag	08.00 - 12.00 Uhr
Montag, Dienstag, Donnerstag	14.00 - 16.00 Uhr

Auch gesonderte Termine können außerhalb der Geschäftszeiten telefonisch vereinbart werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen – vorzugsweise elektronisch - aber auch schriftlich oder zur Niederschrift unter folgender E-Mail-Adresse abgegeben werden: [bauamt@marktheidenfeld.de](mailto:bauamt@marktheidenfeld.de).

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB), wenn die Stadt Marktheidenfeld den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Die zu den Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen werden in öffentlichen Sitzungen beraten und somit personenbezogene Daten, soweit sie für das Verfahren der Bebauungsaufstellung erforderlich sind, dem Stadtrat und mithin der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die einschlägigen personenbezogenen Daten werden gesondert verarbeitet. Die Verarbeitung erfolgt von der übrigen Verwaltung der Stadt Marktheidenfeld personell und organisatorisch getrennt. Es erfolgt keine Nutzung dieser personenbezogenen Daten durch eine andere Stelle für andere Verwaltungszwecke oder eine Übermittlung an eine andere Stelle bis auf die beauftragten Planungsbüros.

Marktheidenfeld, den 18.12.2025  
STADT MARKTHEIDENFELD



Thomas Stamm, Erster Bürgermeister

