

Von: Liebenstein, Volker (ALE Unterfranken) <Volker.Liebenstein@ale-ufr.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 5. Juni 2025 07:57
An: ds@arminkraus.de
Betreff: Stellungnahme zur 9. Änderung FNP, Stadt Gemünden a. Main

Bezug: Ihre E-Mail vom 28.05.2025, Unser Zeichen: ALE-UFR-A-7517-196-6-2

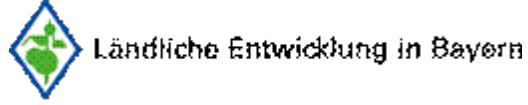
Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist kein Verfahren der Ländlichen Entwicklung anhängig oder geplant, daher gibt es keine Bedenken oder Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Liebenstein
Baurat
Abteilung Land- und Dorfentwicklung

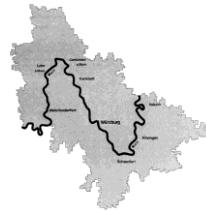
Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
Zeller Straße 40 · 97082 Würzburg
Telefon +49 931 4101-402
Volker.Liebenstein@ale-ufr.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de



Regionaler Planungsverband Würzburg

Regionaler Planungsverband
c/o Landratsamt Main-Spessart, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt

Architekturbüro Kraus
Marktplatz 10
97737 Gemünden



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 28.05.2025	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen 616 – K. Scheller	Tel. 09353 / 793-1767 Fax 09353 / 793-7786 E-Mail Region2@Lramsp.de De-Mail www.region-wuerzburg.de	Marktplatz 8 97753 Karlstadt 30.06.2025
---------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

Stadt Gemünden, Landkreis Main-Spessart
9. Änderung des Flächennutzungsplanes
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Gemünden beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Feuerwehr Hofstetten". Dadurch soll die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes für die Freiwillige Feuerwehr von Hofstetten ermöglicht werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde festgestellt, dass sich aus dem zugrundeliegenden Flächennutzungsplan der bereits gebilligte Bebauungsplan "Feuerwehr Hofstetten" nicht entwickeln lässt. Daher ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern, um den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan im Parallelverfahren fortführen zu können.

Hierzu nimmt der Regionale Planungsverband Würzburg in seiner Funktion als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



Sabine Sitter, Landrätin
Verbandsvorsitzende

Vorsitzende des Verbandes
Sabine Sitter, Landrätin

Bankverbindung:
IBAN: DE 06 79050000 0190006155
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

LANDRATSAMT



LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

ÖFFNUNGSZEITEN:

Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr
13.30-15.30 Uhr
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

BANKVERBINDUNG:

Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 16
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

Architekturbüro Kraus
Marktplatz 10
97737 Gemünden a. Main

WWW.MAIN-SPESSART.DE

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

28.05.2025

Bitte bei Antwort angeben
51-602-FNP-2025-817

Ihr Ansprechpartner:
Herr Baus

Tel. 09353 / 793 1256
Fax 09353 / 793 7256
E-Mail Bauleitplanung@Lramsp.de
DE-Mail Poststelle@Lramsp.de-mail.de

Zimmer-
Nummer Marktplatz 8
97753 Karlstadt
04.07.2025

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gemünden - Bereich des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans "Feuerwehr Hofstetten"

Bauherr(en): Stadt Gemünden, Architekturbüro Kraus

Bauort: Gemarkung Hofstetten Flurnr. 136

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fachstellen des Landratsamts wurden zur vorgelegten Planung (Stand: 05.05.2025) beteiligt. Die Stellungnahmen der Fachstellen sowie unsere Stellungnahme aus bauleitplanerischer Sicht haben wir Ihnen nachfolgend zusammengefasst.

Bauleitplanung:

Die Planung entspricht den Inhalten des parallel laufenden Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Feuerwehr Hofstetten“ und gewährleistet die Einhaltung des bauleitplanerischen Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Bekanntmachung:

Diesbezüglich konnte keine Prüfung erfolgen, da uns die Bekanntmachung nicht vorlag.

Planzeichnung:

- Die Darstellung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs als Balkenkette ist bei 100%-Darstellung schlecht zu erkennen. Die Ausführung der Balkenketten-Glieder sollte entsprechend größer gewählt werden (vgl. Bebauungsplan).

- Der Schutzstreifen der kV-Bahn-Stromtrasse wird in der Zeichnung dargestellt, in der Legende aber bisher nicht definiert.
Zudem ist die Meter-Angabe der Trassenbreite bei 100%-Darstellung nicht lesbar.
- Zusätzlicher Hinweis zur Planurkunde des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans:

Die grafische Überlagerung der ImSch-Festsetzungen 7.1 und 7.2 mit der Festsetzung 5.1 (Sichtdreieck) fehlt bisher.
In der Planzeichnung der FNP-Urkunde wurde dies richtig dargestellt.

Begründung:

- 2.2 Weiterentwicklung der Flächennutzungsplanung
Da die Nummerierung des bereits bestehenden, aber noch offenen 9. FNP-Änderungsverfahrens beibehalten wurde, muss entsprechend ausgeführt werden, dass die bisher im Rahmen der 9. Änderung vorgesehenen Planänderungen an anderen Örtlichkeiten nicht mehr dem derzeitigen Planungswillen der Stadt Gemünden entsprechen und daher aus der Planung entnommen wurden.
- 3.1 Art der baulichen Nutzung
Im Flächennutzungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, sondern Darstellungen. Wir bitten die Begrifflichkeiten anzupassen.

Umweltbericht:

Grundsätzliche Anmerkungen:

- Positiv hervorzuheben ist, dass der Umweltbericht im Vergleich zur innerhalb des BP-Aufstellungsverfahrens vorgelegten Fassung (Stand: 30.11.2024) wesentlich erweitert wurde und die grundsätzlichen formellen Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB nunmehr erfüllt wurden (Prüfung und Bewertung der verschiedenen Schutzgüter u. a.). Allerdings sind insbesondere zum Schutzgut Mensch noch entsprechende Ergänzungen erforderlich (siehe Stellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutz).
- Es ist zwar durchaus legitim, in einem Parallelverfahren sowohl für die FNP-Änderung als auch den Bebauungsplan dann die gleichen Inhalte im Umweltbericht wiederzugeben, wenn dies sachlich nachvollziehbar und zutreffend ist.
Den gesamten Umweltbericht für die FNP-Änderung aber einfach unter dem Titel „Bebauungsplan Feuerwehr Hofstetten“ zu veröffentlichen und insbesondere in den Kapiteln „1.1 Anlass und Aufgabenstellung“ und „6. Prüfung von Alternativen“ nicht auf das Parallelverfahren und die Trennung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung einzugehen, greift allerdings zu kurz.
Hier muss eine tiefergehende Auseinandersetzung erfolgen.
Auch formell muss eine Trennung erkennbar sein.

Einzelnes:

- S.23, 5.1.6.1 Immissionsschutz
An dieser Stelle (und ebenfalls in der Tabelle auf S.14, Schutzgutmaßnahme zu Schutzgut „Mensch“) sind auch die gem. Immissionsprognose erforderlichen räumlichen Maßnahmen (Bereiche ohne Stellplätze mit Nachnutzung, Bereiche für Ausfahrt und Abstellplatz für TSF) darzustellen.
- S.24, 5.3 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen
Hier heißt es:

Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese Bereiche werden bezeichnet als "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft".

In der FNP-Planzeichnung werden diese Flächen dem SO-Bereich zugeschlagen. Der Genauigkeit halber sollten sie aber gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt werden.

- S.25f., 6. Prüfung von Alternativen
Auf Ebene des Bebauungsplans wurde die hier vorliegende Alternativenprüfung richtig gewählt, da sie die Alternativen innerhalb des Plangebiets abprüft.
Auf Ebene des Flächennutzungsplans muss sich die Alternativenprüfung aber mit Alternativstandorten im gesamten Bereich des FNP auseinandersetzen.
Das Kapitel muss daher ergänzt werden.
Hier kann zurückgegriffen werden auf die diesbezüglichen Aussagen und Inhalte in der Begründung zur FNP-Änderung (Kap. 1.2).
- S.26, 7. Abwägung / Beschreibung der Methodik
Entsprechende Ausführungen zu den Ermittlungen zum Schutzgut Mensch / Immissionen sollten hier noch ergänzt werden.
- S.26, 8. Maßnahmen zur Überwachung (Baubegleitendes Monitoring)
Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zuständig für die Überwachung. Dies muss in diesem Kapitel entsprechend formuliert werden. Es fehlen zudem noch die Angaben der konkreten Maßnahmen, auf welche Weise und wann die Überwachung erfolgt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Fehlen dieser Angaben zu einem wesentlichen Mangel des Umweltberichts und damit des Bauleitplans führen kann.
- S.26f., 9. Zusammenfassende Erklärung
Die in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB geforderte „allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage“ darf nicht nur die natur- und artenschutzrechtlichen Parameter enthalten, sondern muss auch die Betroffenheit der anderen Schutzgüter entsprechend zusammenfassen. Dies fehlt bisher noch.

Städtebau:

keine Einwände

Immissionsschutz:

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Gemünden plant am südlichen Ortsrand von Hofstetten im Parallelverfahren die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung – Feuerwehr“. Insgesamt sollen ca. 1425 m² Fläche von der Planung betroffen sein.

Im vorliegenden Flächennutzungsplanvorentwurf (Stand 05.05.2025) wurden auch Flächen für Nutzungseinschränkungen mit in die Darstellungen aufgenommen. So sind Planzeichen enthalten für

- eine Fläche, auf der „keine Stellplätze mit Nachnutzung“ errichtet werden sollen und

- eine Fläche, auf der die „Ausfahrt aus der Gerätehalle bzw. Abstellplätze für TSF“ zum Liegen kommen soll.

Diese Flächen sind bereits entsprechend im Bebauungsplanvorentwurf „Feuerwehr Hofstetten“ enthalten. Grundlage hierfür ist das Schallgutachten des Büro Wölfel (Stand 01.10.2024, Berichtsnr. Y0210.010.02.001), welches auch den Planunterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans beigefügt wurde.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB kann die Gemeinde "Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" darstellen. Insofern ist gegen die vorgenannten Darstellungen grundsätzlich nichts einzuwenden.

Es gilt jedoch nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts folgendes zu beachten:

Im Flächennutzungsplan können nur „Planungsgrundzüge“ dargestellt werden. Das ergibt sich aus § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Darstellungen gehören ungeachtet ihres Bestimmtheitsgrades zu den Grundzügen der Art der Bodennutzung, wenn sie der Bewältigung eines Nutzungskonflikts dienen, der eine über die unmittelbar betroffenen Flächen hinausgehende Bedeutung für das dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende gesamträumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde hat.

Die Gemeinde kann somit nicht jeden beliebigen Nutzungskonflikt zum Gegenstand ihres Entwicklungskonzepts machen und dadurch ins Einzelne gehende Darstellungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans rechtfertigen.

Sind jedoch detaillierte und konkrete Darstellungen erforderlich, um einen Nutzungskonflikt von grundlegender Bedeutung für ihre gesamträumliche Entwicklung planerisch zu bewältigen, kann der Flächennutzungsplan seiner Aufgabe nur gerecht werden, wenn auch derartige Darstellungen zulässig sind.

Sollen also -wie vorliegend- Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, bedarf es einer entsprechenden Begründung.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes finden in der Begründung und im Umweltbericht (Büro Maier, Stand 15.04.2025) zum FNP-Vorentwurf jedoch bislang keine bzw. keine ausreichende Erwähnung bzw. Würdigung. Gem. § 2a S.2 Nr.1 BauGB sind in der Begründung die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB sind die Belange der Umwelt zu prüfen. Einzig ein Verweis in der Begründung auf ein Schallgutachten bzw. die Ausführungen zur verbindlichen Bauleitplanung unverändert zu übernehmen, ist aus fachlicher Sicht im Hinblick auf die materiellrechtlichen Anforderungen nicht ausreichend. Auf die Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB wird in dem Zusammenhang hingewiesen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sollen künftige Belastungen erfasst werden, um die nachfolgende Planungsebene (verbindliche Bauleitplanung) vorzubereiten und vermeidbare Immissionskonflikte so weit wie möglich abzuschichten.

Gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird aus fachlicher Sicht bei vorliegender Planung davon ausgegangen, dass eine Verträglichkeit der verschiedenenartigen, für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen, Flächen untereinander hergestellt werden kann.

Es werden jedoch Anpassungen bzw. Ergänzungen entsprechend der Anmerkungen für erforderlich gesehen.

Wasserrecht/Bodenschutz:

Mit der geplanten 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gemünden - Bereich des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans "Feuerwehr Hofstetten" - besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Naturschutz:

Mit der geplanten 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gemünden - Bereich des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans "Feuerwehr Hofstetten" - besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Kreisstraßenverwaltung:

keine Einwände

Mit freundlichen Grüßen

Baus

Von: Liebenstein, Volker (ALE Unterfranken) <Volker.Liebenstein@ale-ufr.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 5. Juni 2025 07:57
An: ds@arminkraus.de
Betreff: Stellungnahme zur 9. Änderung FNP, Stadt Gemünden a. Main

Bezug: Ihre E-Mail vom 28.05.2025, Unser Zeichen: ALE-UFR-A-7517-196-6-2

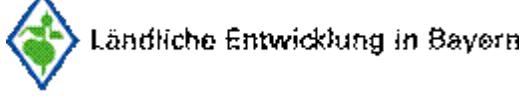
Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist kein Verfahren der Ländlichen Entwicklung anhängig oder geplant, daher gibt es keine Bedenken oder Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Liebenstein
Baurat
Abteilung Land- und Dorfentwicklung

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
Zeller Straße 40 · 97082 Würzburg
Telefon +49 931 4101-402
Volker.Liebenstein@ale-ufr.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de



Von: benedikt.pfeuffer@wuerzburg.ihk.de
Gesendet: Freitag, 4. Juli 2025 16:36
An: ds@arminkraus.de; benedikt.pfeuffer@wuerzburg.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Gemünden am Main plant die 9. Änderung des Flächennutzungsplans. Als Trägerin öffentlicher Belange i.S.v. § 4 BauGB äußern wir uns wie folgt zu diesem Vorhaben:

Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Freundliche Grüße

Benedikt Pfeuffer
IHK Würzburg-Schweinfurt
Mainaustraße 33-35
97082 Würzburg
Tel: 09314194179

Handwerkskammer für Unterfranken
Rennweger Ring 3 · 97070 Würzburg

Architekturbüro Kraus
Marktplatz 10
97737 Gemünden

Unternehmensberatung

Stadt Gemünden am Main
**9. Änderung des Flächennutzungsplans – Umwidmung von „Gartenland“ in
„Sondergebiet öffentliche Verwaltung-Feuerwehr“**

12.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung.

Das vorgelegte Planungsvorhaben haben wir sorgfältig geprüft und erheben keine Einwände. Vielmehr sehen wir in der Umsetzung eine positive Chance für die regionale Entwicklung und das lokale Handwerk.

Wir unterstützen die Pläne und freuen uns auf die zukünftigen Entwicklungen, die dadurch ermöglicht werden.

Freundliche Grüße
Handwerkskammer für Unterfranken

Michael Pfister



Kontakt:
Dipl.-Volkswirt Michael Pfister
Telefon +49 931 30908 1160
Telefax +49 931 30908 1660
m.pfister@hbk-ufr.de

Handwerkskammer für
Unterfranken
Rennweger Ring 3
97070 Würzburg

info@hbk-ufr.de
www.hbk-ufr.de

Präsident:
Michael Bissert

Hauptgeschäftsführer:
Ludwig Paul

VR-Bank Würzburg
IBAN: DE16 7909 0000 0000 0591 02
BIC: GENODEF1WU1

Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN: DE42 7905 0000 0042 0037 80
BIC: BYLADEM1SWU

Hauptverwaltung und Bildungsstätten
zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015



AELF-KA • Ringstraße 51 • 97753 Karlstadt

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Dominik Stegerwald
Marktplatz 10
97737 Gemünden am Main

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-KA-4611-75-4-2

Name
Irma Geyer

Telefon
09353 7908-1060

Karlstadt, 10.06.2025

**Stadt Gemünden a.Main, 9. Änderung des Flächennutzungsplans -
Umwidmung von „Gartenland“ in „Sondergebiet öffentliche Verwal-
tung-Feuerwehr“ - Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Be-
lange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt nimmt zur
9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gemünden am Main fol-
gendermaßen Stellung:

Eine Fläche von 1425 m² wird von „Grünfläche“ zu „Sondergebiet Feuer-
wehr“ umgewidmet. Sie war bisher bereits weitgehend als Lagerfläche ge-
nutzt worden. Die Bonität dieser Fläche liegt unter dem Landkreisdurch-
schnitt; bei Verwertung des Oberbodens auf landwirtschaftlich genutzten
Flächen ist dies zu berücksichtigen.

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Irma Geyer

Seite 1 von 2





DB AG - DB Immobilien
Barthstr. 12 | 80339 München

Architekturbüro Kraus
Marktplatz 10
97737 Gemünden

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 31
Barthstr. 12
80339 München
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Frau Franziska Kiefer
Franziska.kiefer@deutschebahn.com

Allgemeine Mail-Adresse:
Ktb.muenchen@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TOEB-BY-25-208328

05.06.2025

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: 28.05.2025

**9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gemünden a.Main
Umwidmung von „Gartenland“ in „Sondergebiet öffentliche Verwaltung-
Feuerwehr“ Gemarkung Hofstetten
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Strecke keine Stammstrecke / abseits der Bahn
DB Energie GmbH Leitung 551 Abzw. Gemünden – Langenprozelten Mast 9757-9758**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.a. Verfahren.

Bei der geplanten 9. Änderung des Flächennutzungsplans bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen

Immobilienrelevante Belange

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzer
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Alexander Doll, Berthold Huber, Prof. Dr. Sabina Jeschke, Roland Pofalla, Martin Seiler

Unser Anliegen:





Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollenfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft.

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

DB Energie GmbH

Durch das Planungsgebiet verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 551 Gemünden - Langenprozelten im Bereich der Maste Nr. 9757 bis 9758, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Der Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) der Leitung beträgt 21,0 m beiderseits der Leitungsachse im o.g. Mastbereich. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungsachse. Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke Nutzungsbeschränkungen, welche sich sowohl aus der öffentlich rechtlichen, als auch aus der privatrechtlichen Sicherung der Hochspannungsleitung begründen.

Alle zu beachtenden Auflagen und Hinweise wurden bereits in der Stellungnahme zum Aktenzeichen TOEB-BY-24-196211 von Dezember 2024/Januar 2025 dargelegt.

Es liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers die Einhaltung dieser Anforderungen zu berücksichtigen und dementsprechend zu prüfen.

Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine Einwände, sofern alle Auflagen und Hinweise aus der vorherigen Stellungnahme eingehalten werden.

Im Allgemeinen gelten die Bestimmungen gemäß den einschlägigen Vorschriften DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105 in der aktuellen Fassung.

Bei Abweichungen bzgl. des Vorhabens, die andere als die genannten Mastfelder betreffen, sind die entsprechenden Planungsunterlagen bei uns separat einzureichen. Dies gilt ebenso für den Einsatz von Baugeräten (wie z.B. Turmdrehkran, Autokran, Betonpumpe usw.) und bei Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Bahng rund darf nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB InfraGO AG abzustimmen.

Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Nach § 4 Nr. 3 BNatSchG ist auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken u. a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswägen dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten.

Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswägen (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.



Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss jederzeit -auch während der Bauphase- für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, ist stets zu gewährleisten.

Die Stellungnahmen mit unserem Aktenzeichen: TOEB-BY-24-196211 vom 14.01.2025 sind weiter zu beachten und einzuhalten.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, ktb.muenchen@deutschebahn.com einzuholen bzw. die Bauanträge einzureichen, da nur aus den eingereichten Bauanträgen mit den konsolidierten Bauplänen letztendlich sicherheitsgefährdende Einflüsse auch die Bahnstrecke ersichtlich sind.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o.g. Flächennutzungsplan gemäß § 1 Absatz 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o.g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien

i.V.

i.A.

Anlage: TOEB-BY-24-196211 vom 14.01.2025

Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 14, B1
Schürerstr. 9, 97080 Würzburg

Architekturbüro Kraus
Marktplatz 10
97737 Gemünden a.Main

REFERENZEN Schreiben vom 28.05.2025
ANSPRECHPARTNER FRef PTI 14, Roland Sachs
TELEFONNUMMER 0931/33-6687
DATUM 25.06.2025
BETRIFFT Stadt Gemünden a.Main
9. Änderung des Flächennutzungsplanes
Umwidmung von „Gartenland“ in „Sondergebiet öffentliche Verwaltung-Feuerwehr“

Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information zur o. g. Maßnahme.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsbe-rechtigte 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 Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen


Roland Sachs


B. A.
Barbara Zwirlein

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Architekturbüro Kraus
Dominik Stegerwald
Marktplatz 10
97737 Gemünden am Main

zuständig Kuhlmann, Petra
Durchwahl 0201/3659-204

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
28.05.2025Anfrage an
PLEdocunser Zeichen
20250600785Datum
04.06.2025

**Stadt Gemünden am Main: 9. Änderung des Flächennutzungsplans - Umwidmung von „Gartenland“;
hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401

Zertifikatsnummer
45326/10-22

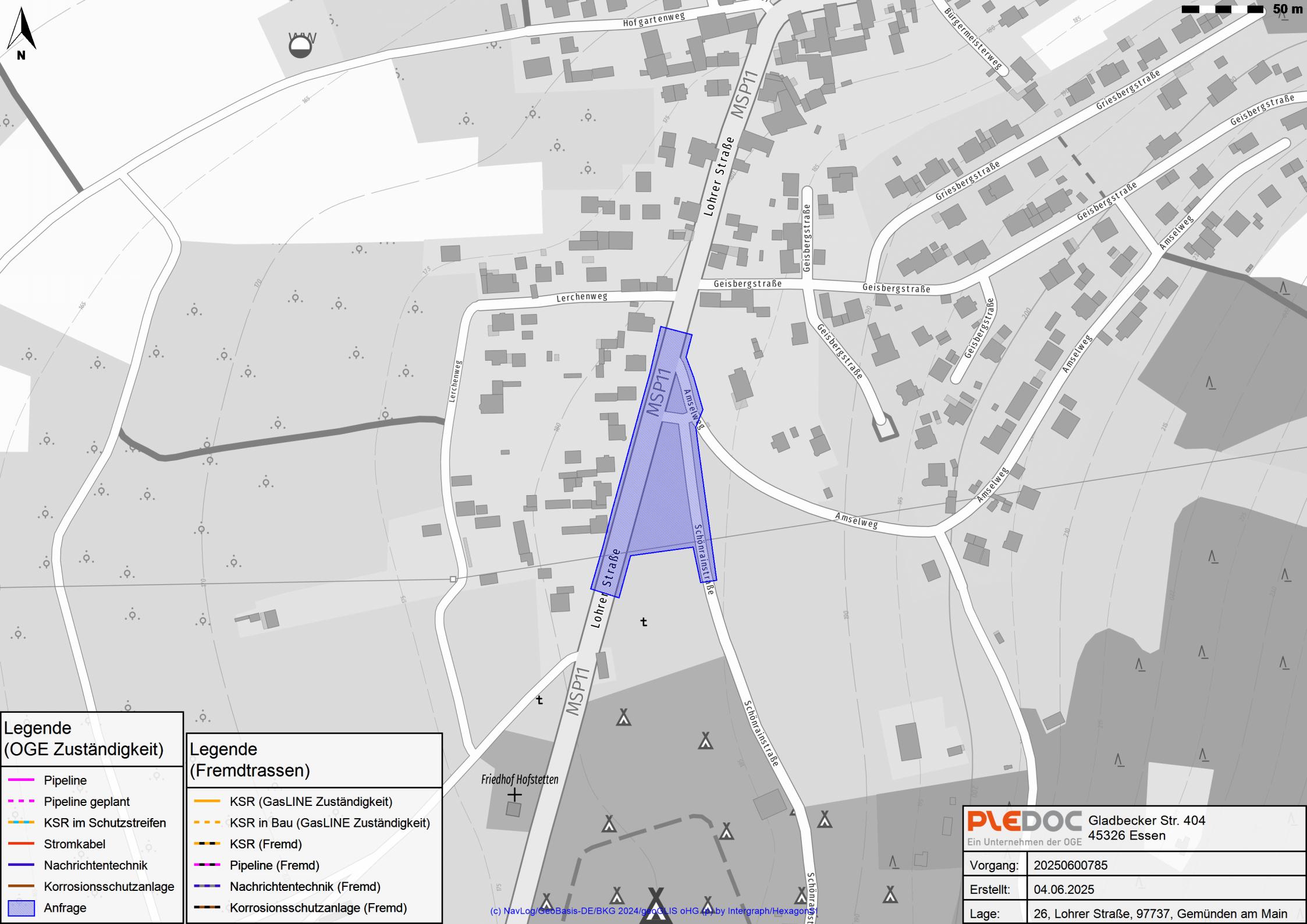


Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeföhrten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



Legende (OGE Zuständigkeit)

- Pipeline
- - - Pipeline geplant
- KSR im Schutzstreifen
- Stromkabel
- Nachrichtentechnik
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

Legende (Fremdtrassen)

- KSR (GasLINE Zuständigkeit)
- - - KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR (Fremd)
- Pipeline (Fremd)
- Nachrichtentechnik (Fremd)
- Korrosionsschutzanlage (Fremd)

Bayernwerk Netz GmbH, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg

Stadt Gemünden a.Main
Scherenbergstr. 5
97737 Gemünden a.Main
Per E-Mail an ds@arminkraus.de

Stadt Gemünden a.Main, 9. Änderung des Flächennutzungsplans - Umwidmung von „Gartenland“ in „Sondergebiet öffentliche Verwaltung-Feuerwehr“ - Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre E-Mail vom 28.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Energieversorgung Gemünden EVG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Im Änderungsbereich befinden sich keine flächennutzungsplanrelevanten Anlagen unseres Unternehmens.

In öffentlichen Straßen und Wegen können sich Versorgungsleitungen befinden. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bitten Sie, unser zuständiges Kundencenter Fuchsstadt beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die Adresse lautet:

Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt, Industriestr. 6, 97727 Fuchsstadt,
Telefon: (09732) 8887-0, E-Mail: fuchsstadt@bayernwerk.de.

Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „2“.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH

Hallstadter Straße 119
96052 Bamberg
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

Alwin Geus
Assetstrategie & techn.
Grundsatzaufgaben

T 09 51-82-43 84

besibamberg@bayernwerk.de

Datum

27. Juni 2025

Unser Zeichen:

ID 14923

Sitz: Regensburg

Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer

Gudrun Alt
Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl

Stadt Lohr a.Main • Postfach 1363 • 97803 Lohr a.Main



Lohr a.Main

Architekturbüro Kraus
Marktplatz 10
97737 Gemünden

Schlossplatz 3
97816 Lohr a.Main

www.lohr.de

Datum:
11.06.2025

10. Juni 2025

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1
BauGB;
Stellungnahme zur FNP-Änderung in der Stadt Gemünden a.Main, OT Hof-
stetten**

Ihr Ansprechpartner:
Frau Müller

Telefon:
09352/848-404
Fax:
09352/848-8-404
Mail:
kmueller@lohr.de

Aktenzeichen:
610-12/09 III/KMu

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Trägerbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadt Lohr a.Main keine Bedenken bezüglich der oben genannten Bauleitplanungen bestehen.

Ihr Zeichen:

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Paul

Erster Bürgermeister

Ihre Nachricht vom:

 Altstadtparkhaus
Zufahrt:
Altstadt-Nord

Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN:
DE44 7905 0000 0000 0888 80
SWIFT-BIC:
BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG
IBAN:
DE95 7906 9150 0008 8087 75
SWIFT-BIC:
GENODEF1GEM

G-ID:
DE83 ZZZ0 0000 1691 85



Stadt Karlstadt | Postfach 11 63 | 97747 Karlstadt

Stadt Gemünden am Main
Scherenbergstraße 5
97737 Gemünden am Main

Kreisstadt des Landkreises Main-Spessart
Hausanschrift: Stadtverwaltung Karlstadt
Zum Helfenstein 2
97753 Karlstadt
Internet: www.karlstadt.de
Ansprechpartnerin: Sandra Horn
Telefon: 09353 7902-1304
E-Mail: Horn.Sandra@karlstadt.de
Zimmer-Nr.: 2.01

Karlstadt, 4. Juli 2025

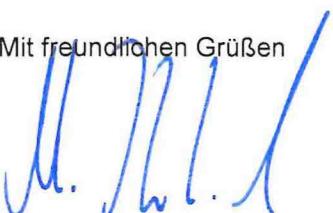
**Vollzug der Baugesetze;
9. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwidmung von „Gartenland“ in „Sondergebiet
öffentliche Verwaltung-Feuerwehr“;
Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren werden seitens der Stadt Karlstadt keine Einwände erhoben.

Die Stadt Karlstadt wünscht weiterhin viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen


Michael Hombach
Erster Bürgermeister