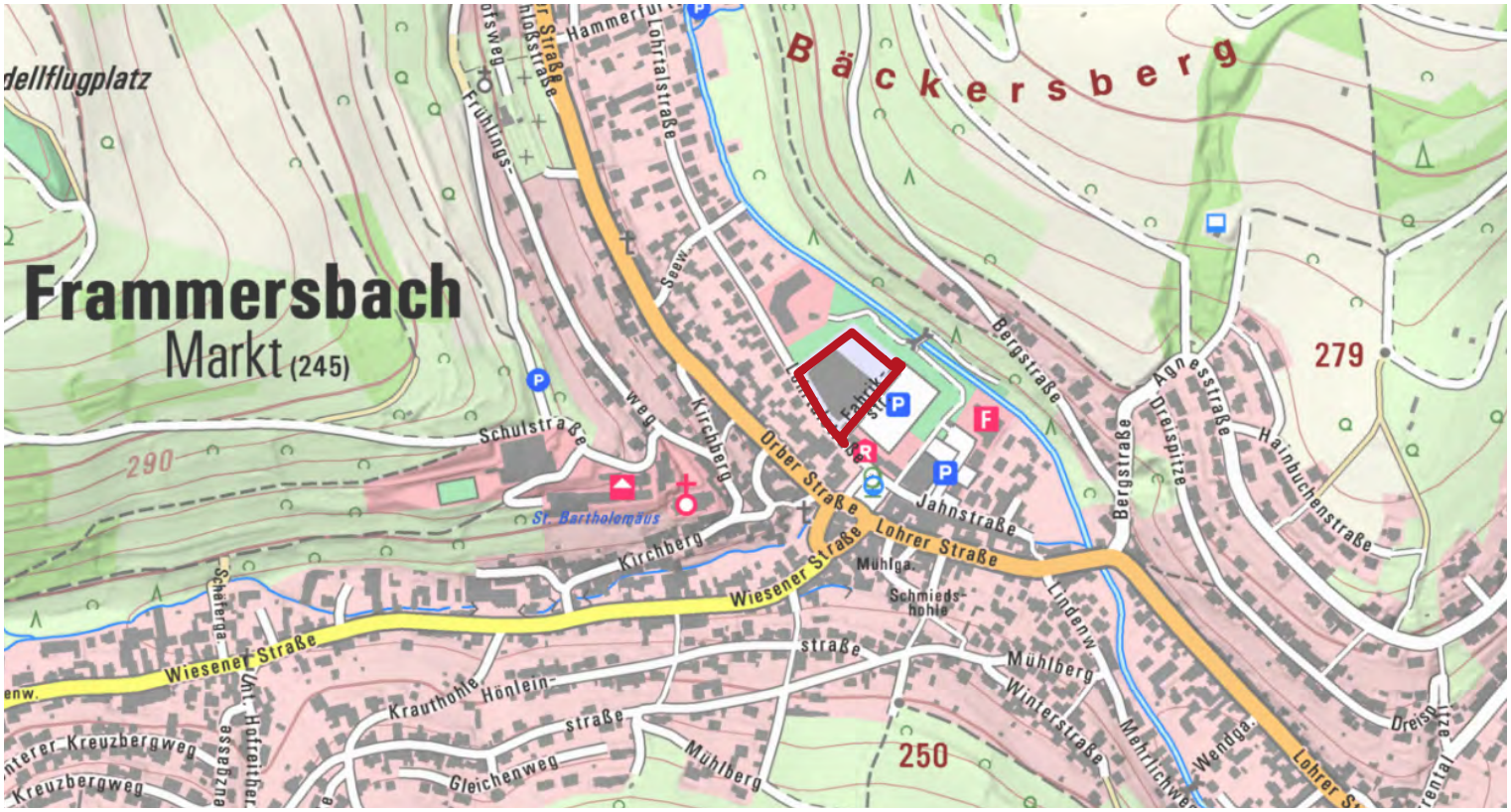


MARKT FRAMMERSBACH | BEBAUUNGSPLAN „HANDELS-, DIENSTLEISTUNGS-, FREIZEIT- UND SENIORENZENTRUM ORTSMITTE“

1. Änderung

Begründung mit Umweltbericht
zum Vorentwurf
vom 28.09.2026

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

PLANUNGSTRÄGER

Markt Frammersbach
Marktplatz 3
97833 Frammersbach

Vorentwurf: 28.09.2026
Entwurf: .....
Satzungsfassung: .....

_____
Holzemer 1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

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

_____
Gudrun Rentsch,
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

BEARBEITUNG BAULEITPLANUNG

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Jennifer Goesmann
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

INHALT

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Rechtliche Grundlagen	6
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen	8
3	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	9
3.1	Städtebauliches Konzept	9
3.2	Art der baulichen Nutzung	11
3.3	Maß der baulichen Nutzung	12
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
3.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	13
3.6	Hochwasserschutz	13
3.7	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	14
3.8	Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 BayBO	15
3.9	Grünordnung	15
3.9.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung - grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	16
3.9.2	Belange des Artenschutzes	16
4	Flächenbilanz	17
5	Umweltbericht	18
5.1	Vorbemerkungen	18
5.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	18
5.3	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	19
5.4	Standort- und Planungsalternativen	20
5.5	Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen	21
5.6	Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	21

5.7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 22
5.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 34
5.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten 38
5.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 38
5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 39
6 Hinweise zum Aufstellungsverfahren 41
7 Quellen- und Literaturverzeichnis 43
Abbildungsverzeichnis 44
Tabellenverzeichnis 44

1 ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ ist die Absicht des ansässigen Lebensmitteleinzelhändlers den vorhandenen Einkaufsmarkt in der Ortsmitte Frammersbachs zu vergrößern. Ziel ist es, insbesondere durch Anpassung der für die Sondergebietsflächen „Einzelhandel“ (ca. 0,5 ha) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans die bauliche Erweiterung des Marktes und die Erhöhung der Verkaufsflächen zu ermöglichen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt weiterhin über die Lohrtal- bzw. Fabrikstraße.

Um die planungs- und baurechtlichen sowie die umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung für die Vergrößerung des Einzelhandelmarktes zu erfüllen, wird der Bebauungsplan mit Umweltbericht einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange aufgestellt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Marktgemeinderat des Marktes Frammersbach hat am 28.09.2026 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ - 1. Änderung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind, in der jeweils aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)

Scoping

Am 14.11.2025 fand ein Scoping-Termin zwischen den an der Planung Beteiligten (Verwaltung, Bürgermeister, Vertretung Einzelhändler, Planungsbüro) sowie Vertreterinnen und Vertretern des Landratsamts Main-Spessart, der Regierung von Unterfranken und des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg statt, um frühzeitig über die Planung zu informieren sowie das Verfahren und weitere Untersuchungserfordernisse abzustimmen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden entsprechend im Verfahren berücksichtigt und sind in vorliegende Planung eingeflossen.

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das Planungsgebiet und -vorhaben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (Region 2) (RP). Diese wurden bereits grundsätzlich im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplans „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ behandelt und berücksichtigt; da mit vorliegender

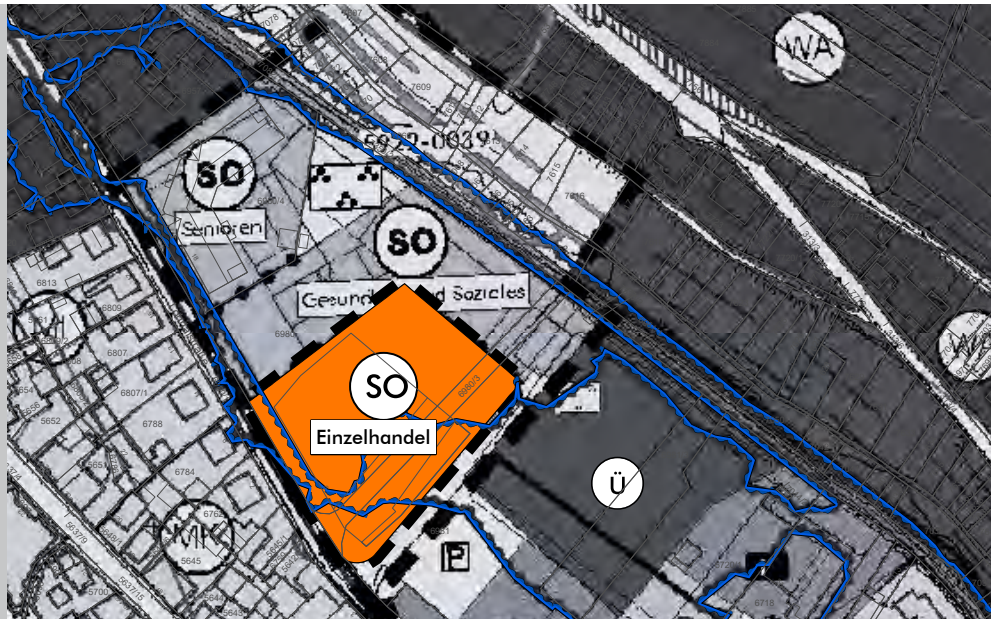


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
Quelle: Markt Frammersbach 2014, unmaßstäblich

Bebauungsplanänderung keine Änderung der grundsätzlichen Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans erfolgt, wird an dieser Stelle grundsätzlich auf Kap. 3.2 der Begründung zur Fassung vom 23.09.2013 verwiesen. Seitdem wurden zwar Neufassungen des LEP und des RP veröffentlicht (die Urfassung bezog sich auf das LEP 2006 und den RP von 1985), jedoch sind die inhaltlichen Vorgaben im Wesentlichen weiterhin vergleichbar. Mit vorliegender Planung wird die wohnortnahe Nahversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs sichergestellt. Der Standort erfüllt die Kriterien einer integrierten Lage und der verbraucher- und wohnortnahen Versorgung in günstiger fußläufiger Erreichbarkeit in einer Kommune mit zentralörtlichen Funktionen. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die direkt südöstlich gelegene, zentrale Bushaltestelle sehr gut.

Die gemeindliche Bauleitplanung folgt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB somit weiterhin den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie durch die Planung verursachte Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen des Umweltberichtes (vgl. Kap. 5) näher betrachtet.

2.3 Flächennutzungsplan

In dem für den Bereich des Plangebiets wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Frammersbach (Berichtigung im

Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ gemäß § 13a BauGB vom 26.02.2014) ist der Geltungsbereich bereits als Sondergebiet dargestellt (vgl. Abb. 1). Weiter sind die einzelnen Zweckbestimmungen der Sondergebietsflächen in der Ortsmitte abgegrenzt. Da mit vorliegender Bebauungsplanänderung keine Änderung dieser Abgrenzungen erfolgt, ist auch keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stimmen weiterhin mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans über.

2.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einer Größe von etwa 0,59 ha befindet sich in der Ortsmitte des Marktes Frammersbach.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch PKW-Stellplätze und Grünflächen,
- im Westen durch PKW-Stellplätze und ein brachliegendes Grundstück bzw. Grünflächen,
- im Süden durch die „Lohrtalstraße“
- und im Osten durch Parkplatz und Rathaus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilfächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 6980/3, 6980, 6981 und 6980/1 (Lohrtalstraße) und wird über die „Lohrtalstraße“ und die „Fabrikstraße“ erschlossen.

Das Gelände im Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 323,5 bis 324 m ü NHN.

3 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Städtebauliches Konzept

Überlegungen, das innerörtliche, ehemalige Gewerbeareal in Frammersbach einer neuen Nutzung zuzuführen, wurden unter anderem im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (2007) angestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch eine erste Machbarkeitsstudie zum Wiedekindareal im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Marktes Frammersbach erstellt. Im Rahmen des weiteren Planungs- und Entwicklungsprozesses ergaben sich neue Anforderungen und Ideen zur zukünftigen Nutzung des Areals, weshalb im Jahr 2010 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt wurde, dessen Siegerentwurf dann weiterentwickelt und der folgenden Bauleitplanung (2012-2014) zugrunde gelegt wurde (vgl. Kap. 2 der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans). Der Siegerentwurf (vgl. Abb. 2) und dessen Weiterentwicklung sieht u. a. die Freihaltung von Grün- bzw. Blickachsen in Richtung Nordosten (Lohrbach und nördlich anschließende Hangflächen) und Herrenwiese im Südosten vor, was sich in der Urfassung des Bebauungsplans u. a. bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen widerspiegelt.



Abb. 2: Siegerentwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Wiedekind-Areal (vor Weiterentwicklung)
Quelle: Markt Frammersbach, unmaßstäblich



Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs
Quelle: Markt Frammersbach 2014, unmaßstäblich

Seit Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahr 2014 wurden entsprechend des Siegerentwurfs des städtebaulichen Ideenwettbewerbs und dessen Weiterentwicklung sowohl das geplante Seniorenzentrum als auch der Einkaufsmarkt errichtet und die Parkanlage am Lohrbach angelegt (s. Abb. 4: Luftbild - Bestandssituation). In der Urfassung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist eine Bebauung im Nordosten des Geltungsbereichs am Lohrbach (Sondergebiet „Gesundheit und Soziales 2“) vorgesehen; diese Fläche ist derzeit Teil der Parkanlage entlang des Lohrbachs. Zwischen dieser Fläche und dem Einkaufsmarkt befinden sich Parkplätze; hier ist im Bebauungsplan keine Bebauung mit Gebäuden zulässig, um die Blickachse zur Herrenwiese freizuhalten.

Nun ist eine Vergrößerung des Einkaufsmarkts im Sondergebiet „Einzelhandel“ nach Nordosten geplant. Die erforderliche Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen steht im Konflikt mit dem bisher als Blickachse freigehaltenen Bereich. Eine Erweiterung des Einkaufsmarkts in eine andere Richtung ist jedoch angesichts der räumlichen und der Erschließungssituation nicht möglich, weshalb die Verkleinerung der Blickachse zur Herrenwiese als vertretbar erachtet werden kann.



Abb. 4: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereichs
Quelle: arc.grün 2026, unmaßstäblich

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bleiben weitestgehend unverändert (vgl. Kap. 6.1 der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans).

Die in der Urfassung des Bebauungsplans gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiete „Senioren“ sowie „Gesundheit und Soziales“ liegen außerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs.

Das Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO besteht grundsätzlich unverändert fort. Es wird lediglich die zulässige Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² auf 2.100 m² erhöht, wovon max. 1.350 m² auf den Lebensmittelmarkt einschließlich eines Backshops mit Verzehrbereich und max. 750 m² auf einen integrierten Getränkemarkt entfallen dürfen.

Da keine Änderung der Baugebietsabgrenzung erfolgt, ist eine Aktualisierung der Geräuschkontingentierung nicht erforderlich. Die Einhaltung der festgesetzten Kontingente ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe in m sowie der minimal zulässigen Höhe für Gebäudeöffnungen in m über NN. Diese Festsetzungen gelten unverändert fort (vgl. Kap. 6.2 der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans).

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan abweichend von § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzte offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 60 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird auf eine Baukörperlänge von bis zu 75 m geändert. Dies ist erforderlich, um die Vergrößerung des Lebensmittel-Vollsortimenters zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund ist auch eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen ausgewiesen sind, nötig (vgl. nachfolgende Abb.): In der Urfassung des Bebauungsplans ist die überbaubare Grundstücksfläche im vorliegenden Änderungsbereich unterbrochen und damit das Gebiet gegliedert, um mit Blick auf die Herrenwiese eine Riegelwirkung zu vermeiden (vgl. Kap. 6.3 der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans). Durch Vergrößerung der Baugrenze im Bereich des Einkaufsmarkts im erforderlichen Umfang wird die „Lücke“ in den überbaubaren Grundstücksflächen zur Vermeidung eines baulichen Riegels zum Lohrbach hin zwar von ca. 30 m auf etwa 13,5 m verkleinert, eine durchgehende Riegelwirkung wird jedoch weiterhin ausgeschlossen.

Stellplätze, Nebengebäude und Lagerflächen sind unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ unverändert auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

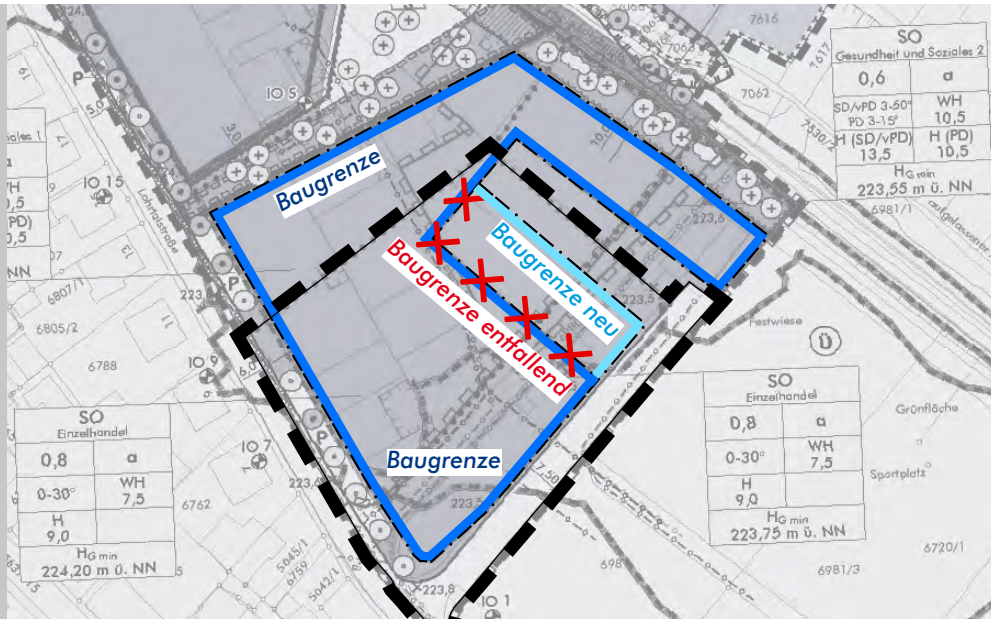


Abb. 5: Auszug aus der Urfassung des Bebauungsplans mit Markierung der Änderungen an der Baugrenze
Quelle: Markt Frammersbach/ arc.grün 2014/ 2026, unmaßstäblich

3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebiets besteht im Rahmen der Bebauungsplanänderung grundsätzlich unverändert fort (s. o. Abb. 4 bzw. vgl. Kap. 6.4 der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans).

Durch die Vergrößerung des Einkaufsmarkts auf derzeit als Parkplatz genutzten Flächen werden ca. 20 Stellplätze entfallen. Grundsätzlich sind in der Ortsmitte für die einzelnen Nutzungen jedoch mehr als ausreichend Stellplätze vorhanden. Dass auch nach dem Wegfall der o. g. Stellplätze eine ausreichende Anzahl bzw. ein ggf. erforderlicher Ersatz vorhanden ist, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bei der Vergrößerung des Einkaufsmarktes sind vorhandene Leitungen und Kanäle zu berücksichtigen und ggf. zu verlegen.

3.6 Hochwasserschutz

Die Randbereiche des Planungsgebietes befinden sich teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} von Lohrbach bzw. Laubersbach. Die maximale Wasserspiegellage bei Fl.Nr. 6980 / im Bereich Lohrtalstraße 6 beträgt bei HQ_{extrem} des Lohrbachs 223,89 m ü NN. und bei HQ_{extrem} des Laubersbachs bei 223,67 m ü NN.

Die Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (§ 78b WHG) ist in der

Urfassung des Bebauungsplans noch nicht in der aktuellen Abgrenzung enthalten; darin ist jedoch das ermittelte Überschwemmungsgebiet des Lohrbachs für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (Stand 2014) dargestellt.

In der Urfassung des Bebauungsplans sind zum Schutz der geplanten Nutzungen minimal zulässige Höhen für Gebäudeöffnungen in m über NN festgesetzt (vgl. Kap. 6.6 der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans). An dieser Festsetzung wird im Zuge der Bebauungsplanänderung festgehalten, zumal die Änderungen an der überbaubaren Grundstücksfläche nahezu vollständig außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} liegen und die Flächen bereits größtenteils bebaut und versiegelt sind. Darüber hinaus wird empfohlen, durch weitere Maßnahmen potenziellen Hochwassergefahren entgegen zu wirken (z. B. Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, Sicherung von Kellerfenstern) und Elementarschadensversicherung abzuschließen.

Zudem wird im Bebauungsplan durch zeichnerische Eintragung auf die Lage von Teilflächen innerhalb des 60-m-Bereichs des Lohrbachs hingewiesen. Bauliche Anlagen bedürfen in diesem Bereich einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG.

3.7 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Da sowohl im Umfeld des Bebauungsplans „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ als auch innerhalb des Geltungsbereichs selbst schützenswerte Nutzungen (Wohnnutzungen/ Seniorenwohnen) vorhanden sind, sind diese angemessen vor Immissionen zu schützen (vgl. Kap. 6.7 der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans). Im Bebauungsplan sind deshalb zulässige Geräuschkontingente für die Sondergebiete festgesetzt. Da im Zuge der Änderung des Bebauungsplans keine Änderung der Abgrenzungen der Sondergebietsteilflächen erfolgt, ist eine Aktualisierung der Geräuschkontingentierung nicht erforderlich; die festgesetzten Kontingente sind weiterhin einzuhalten.

Darüber hinaus besteht die Festsetzung der zeitlichen Begrenzung für die Anlieferung und Verladung von Waren bzw. den Materialabtransport im Sondergebiet „Einzelhandel“ fort.

Altlasten

Aufgrund der verschiedenen gewerblichen Nutzungen des Wiedekind-Areals in der Vergangenheit bestand der Verdacht einer Kontamination des Bodens. Vor der Neubebauung des Areals fanden daher verschiedene Untersuchungen statt und der Bebauungsplan enthielt in der Urfassung für alle Sondergebiete eine entsprechende „aufschiebende“ Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB. Hierdurch sollte planungsrechtlich sichergestellt werden, dass im Bereich der Kontaminationsverdachtsflächen die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen über den Abriss und die Sanierung hinaus erst erfolgt, wenn die Sanierung auf Basis des zu erstellenden Rückbaukonzeptes und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abgeschlossen ist (vgl. Kap. 6.8 der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans). Auch innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Kontaminationsverdachtsflächen abgegrenzt. Da die erforderlichen Überwachungen im Bereich des Bebauungsplans noch nicht offiziell in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt endgültig abgeschlossen wurden, werden die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans zum aktuellen Planungsstand übernommen.

3.8 Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 BayBO

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben für das Sondergebiet „Einzelhandel“ bestehen unverändert fort (vgl. Kap. 6.9 der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans).

3.9 Grünordnung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

3.9.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung - grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet. Diese werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert (vgl. Kap. 5).

Schwerpunkt der Grünordnung liegt auf dem Erhalt der vorhandenen Gehölze durch Sicherung als Laubbaumhochstamm mit Erhaltungsgebot. Sollten bestehende Gehölze ausfallen, sind Vorgaben zur Nachpflanzung enthalten.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenauswahl tragen zum Erhalt der Gehölzstrukturen bei und sichern den Bestand an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der vorhandenen Strukturen.

Es wird u. a. auf die einzuhaltenden Schutzabstände zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen verwiesen.

Durch die geplante Erweiterung kommt es zur Fällung von zwei Bestandsbäumen innerhalb der bestehenden Parkplatzfläche. Im ursprünglichen Bebauungsplan zur Errichtung des Edeka-Marktes aus dem Jahr 2016 wurde festgesetzt, dass je 500 m² Sondergebietsfläche ein Baum zu pflanzen ist. Für den von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Bereich mit einer Fläche von 4.832 m² ergibt sich für diese Teilfläche somit ein Pflanzgebot von insgesamt zehn Bäumen. Tatsächlich sind innerhalb dieser Fläche derzeit 13 Bäume vorhanden. Nach Umsetzung der Planung verbleiben trotz der Fällung von zwei Bäumen insgesamt elf Bäume, sodass die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestanzahl weiterhin eingehalten wird. Der Verlust der beiden Gehölze wird daher als vertretbar angesehen; zusätzliche Ersatzpflanzungen sind nicht erforderlich.

3.9.2 Belange des Artenschutzes

Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten können durch Einhaltung von zeitlichen Vorgaben zur Gehölzrodung gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG bzw. Art. 16 Abs. 1 S. 2 BayNatSchG vermieden werden.

Ein ausführliches Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen findet sich im Umweltbericht in Kap. 5.7.2.

Weitere Inhalte der Grünordnung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

sind im Umweltbericht (s. Kap. 5) behandelt.

4 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
Sondergebiet „Einzelhandel“	0,48	81,3
Straßenverkehrsfläche	0,09	15,2
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz	0,02	3,5
Gesamtfläche	**0,59**	**100**

Tab. 1: geplante Flächennutzungen

5 UMWELTBERICHT

5.1 Vorbemerkungen

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

§ 2a BauGB führte eine generelle Umweltprüfung als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im vorliegenden Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung.

5.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung der Verkaufsflächen geschaffen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,59 ha auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 6980, 6980/3, 6981 und 6980/1 (Lohrtalstraße) der Gemarkung Frammersbach.

Im Plangebiet werden 0,48 ha Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, 0,09 ha Straßenverkehrsfläche sowie 0,02 ha Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Innerhalb des überplanten Bereiches wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0 m. Für Gebäudeöffnungen ist jeweils eine minimal zulässige Höhe in m ü. NN festgesetzt. Zulässig sind Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 30°. Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt als offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge bis zu 75 m.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel 3) zu entnehmen.

5.3 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

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

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden im November 2025 die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise wurden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

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

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan des Marktes Frammersbach
- Daten der Biotopkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Main-Spessart
- geologische Karte und Bodenschätzung (UmweltAtlas Bayern, BayernAtlasPlus)

Im Rahmen der Untersuchung erfolgt bezogen auf die geplanten Flächennutzungen, die örtliche und naturräumliche Situation und die Funktion des Naturhaushaltes

- die Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope, Boden),
- die Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Arten unter besonderer Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen von Artenvorkommen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäisch geschützter Vogelarten und
- die Beurteilung der Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes, des Wohnumfeldes sowie der Erholungsräu-

me in der freien Landschaft durch mögliche optische Fernwirkungen.

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

5.4 Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen auf gemeindlicher Ebene ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, das es sich lediglich um eine Erweiterung der Baugrenze auf bereits dargestellter Bauflächen handelt.

Planungsalternativen

Konzeptalternativen innerhalb des Plangebiets, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechen, wurden in die Planungsüberlegungen einbezogen (vgl. auch Kap. 3.1). Eine Erweiterung des Einkaufsmarkts in eine andere Richtung ist jedoch angesichts der räumlichen und der Erschließungssituation nicht möglich. So konnten Differenzierungen der planerischen Inhalte und der baulichen Nutzung nur bedingt vorgenommen und in Bezug auf die Größe und Abgrenzung des Baufeldes unter Beachtung möglicher Fernwirkungen und Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt vorgenommen werden. Festsetzungen wurden aus Umweltsicht optimiert und unvermeidbare negative Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen und Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche reduziert:

- Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen
- Pflanzgebote bei Nachpflanzungen zur Strukturanreicherung und Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Einbindung in den Landschaftsraum.

5.5 Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen

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

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR, 2021)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, Stand 8/2018)

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Kap. 3.2 der Begründung zur Fassung vom 23.09.2013), die im Rahmen der Grünordnung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs Berücksichtigung finden.

5.6 Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tabelle 2). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten zu beheben sind. Als nutzungsbedingt bezeichnet werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld des Plangebiets.

Wirkfaktor	Wirkzone, -intensität und -dimension	betroffenes Schutzgut
baubedingte Projektwirkung		
bauzeitliche Emissionsbelastung	temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der bestehenden Erschließungsstraße (Lohrtalstraße) durch Bau- und Lieferfahrzeuge Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen durch Baufahrzeuge und während des Baus	Mensch (Arten, biolog. Vielfalt) Klima/Luft/ Klimawandel
bauzeitliche Bodenbelastungen und Flächeninanspruchnahme	Einwirkung von horizontalen und vertikalen Scher- und Schubkräften (Baumaschinen) auf bereits versiegelten Flächen	Boden; Wasser; Fläche
anlagebedingte Projektwirkung		
Überbauung durch Gebäudeerweiterung	minimale Verringerung der Rückhaltefunktion Veränderung der Geländegestalt und des Landschaftsbilds geringfügige Struktur-/ Lebensraumveränderung	Boden; Wasser; Fläche Orts-/Landschaftsbild Arten, biolog. Vielfalt;
betriebsbedingte Projektwirkung		
Verkehrsaufkommen	gering erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße	Mensch; Klima/Luft/ Klimawandel

Tab. 2: Wirkfaktoren und deren Dimension

5.7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Einstufung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021).

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

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
- *Regionalplan der Region Würzburg (2)*
- *Bayernatlas*
- *Flächennutzungsplan*

5.7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich befindet sich in der Ortsmitte des Marktes Frammersbach, südlich der Lohr. Südlich der Lohrtalstraße bestehen Wohnbauflächen mit vorwiegender Einzel- bzw. Doppelhausbebauung. Westlich ist das Haus Lohrtal, eine Seniorenresidenz und östlich das Rathaus, die Feuerwehr sowie dazugehörige Parkplatzflächen vorhanden. Im Gebiet selbst befinden sich im vorhandenen Einzelhandelsmarkt Büro- und Arbeitsräume der Mitarbeitenden.

Die Erschließungsstraße „Lohrtalstraße“ dient gleichzeitig als Radweg, in deren weiteren Verlauf auch Wanderwege anschließen. In der nördlichen Grünanlage „Hennedüwedaus“ befinden sich zahlreiche Bänke als Sitzgelegenheit sowie differenzierte Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen. Die Grünanlage dient aufgrund der zentralen Lage der Freizeit-, Feierabend- und Wochenenderholung. Das restliche Plangebiet besitzt aufgrund der Versiegelung und Nutzung als Parkplatz keine weiteren Erholungseinrichtungen bzw. Aufenthaltsqualität.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Die Fläche selbst wird weiterhin überwiegend als Einkaufsmarkt und Parkplatzfläche genutzt werden.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- Erweiterung der Gebäudekubatur

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen
- Erhalt der Gehölzstrukturen, Sicherung des Durchgrünungsgrades

- Vermeidung visueller Störungen durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe zur städtebaulichen Einbindung

Bewertung

Erhebliche negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der nur temporären Wirkungen während der Baumaßnahmen nur in **gering**em Maß anzunehmen. Unter Beibehaltung der durchgängigen öffentlichen Wegeverbindungen entlang der Lohr sind nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Gebiet bzw. für das nähere Umfeld nicht zu erwarten.

5.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 (Arten und Lebensräume)

Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt, Regenerationsdauer, Ersetzbarkeit.
Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
- *Regionalplan der Region Würzburg (2)*
- *Bayernatlas*
- *Flächennutzungsplan*

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die potenzielle natürliche Vegetation ist aufgrund der anthropogenen Nutzung im innerörtlichen Bereich nicht mehr vorhanden.

Die **Biotop- und Nutzungsstruktur** wird im Plangebiet durch das vorhandene Gebäude sowie versiegelte Parkplatz- und Straßenverkehrsflächen mit Einzelgehölzen geprägt. Nördlich angrenzend stellen Wiesen- und Spielflächen sowie Wegeflächen den Uferbereich der Lohr dar. Es handelt sich um Teilflächen der Parkanlage „Hennedüwedaus“.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks Spessart, der gemäß § 27 BNatSchG geschützt ist. Weitere Schutzgebiete **nach den §§ 23 bis 26, sowie § 28 und § 29 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000** sind nicht in der näheren Umgebung vorhanden und somit vom Vorhaben nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone) umschließt den gesamten Ortsbereich von Frammersbach und liegt mind. 290 m vom Vorhabensgebiet entfernt. Gemäß der **amtlichen Biotopkartierung** sind keine Biotope im Geltungsbereich vorhanden. Am steilen Nordufer der Lohr sind die vorhandenen Gehölze als naturnahes Feldgehölz als Teilfläche 5922-1036-

019 biotopkartiert.

Artenschutz

Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten können unter Einhaltung von zeitlichen Vorgaben zur Gehölzrodung gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG bzw. Art. 16 Abs. 1 S. 2 BayNatSchG vermieden werden.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen. Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- Verlust von zwei Gehölzen junger Ausprägung
- geringe temporäre baubedingte Zunahme von Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Pflanzbindungen zum Erhalt der Grünstrukturen
- Vorgaben für Nachpflanzungen, z. B. Verwendung standortgerechter Gehölzarten
- Hinweis auf Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (warmweiße LED-Lampen)
- Hinweis auf bauzeitliche Beschränkungen zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nach § 39 BNatSchG: Rodung von Bäumen und Sträuchern nur von Oktober bis Februar zulässig

Bewertung

Aufgrund der Bestandssituation sind artenschutzrechtliche Belange bei Beachtung der Hinweise zum Artenschutz als **gering** einzustufen.

5.7.3 Schutzgut Boden

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

siehe auch Kap. 5.7.8 „Schutzgut Fläche“

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- *Bodenschätzungskarte, digitale geologische Karte (1:25.000), Übersichtsbodenkarte (1:25.000) (BayernAtlas)*

Gemäß der **geologischen Karte** stehen im Gebiet ursprünglich Sand und Kies aus Bach- oder Flussablagerungen an.

Da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt, sind keine **Daten der Bodenschätzung** vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation (besondere Standortfaktoren: Nässe, Trockenheit) sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Aufgrund der bereits großflächig versiegelten Bereiche sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden, die natürlichen Bodenfunktionen, wie Filter- und Pufferfunktion sind bereits beeinträchtigt.

Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen. In den bereits versiegelten Flächen werden keine Bodenfunktionen mehr erfüllt.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- Eingriffe in das natürliche Bodengefüge durch Abgrabungen im Bereich der künftigen Gebäudeerweiterung und der erforderlichen Erweiterung der Erschließung (Ver-/ Entsorgung)

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweise zum Bodenschutz
- dauerhafte Sicherung unversiegelter Grundstücksflächen

Bewertung

Aufgrund der bereits versiegelten Verkehrs- und Parkplatzflächen sind die nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden als **gering** zu bewerten.

5.7.4 Schutzgut Wasser

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

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
- *BayernAtlas*

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Lohr verläuft nordöstlich des Geltungsbereiches als Oberflächengewässer. Die Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} des Lohrbachs und des Lauberbachs, der aus südwestlicher Richtung in die Ortsmitte Frammersbachs zufließt, erstreckt sich in kleinen Teilbereichen bis in den Geltungsbereich.

Die geplante Erweiterung befindet sich innerhalb des 60 m Abstandes zur Lohr.

Der gesamte Talbereich der Lohr ist als wassersensibler Bereich nach dem Informationsdienst des BayernAtlas erfasst.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keiner zusätzlichen Überbauung und Versiegelung der Flächen, da diese bereits versiegelt sind. Die dauerhafte Reduzierung des Rück-

haltevermögens und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der Grundwasserneubildung im Bereich der überbauten Grundstücksflächen besteht bereits (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Beschränkung der Baugrenze auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme und der Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG als **gering** eingestuft.

5.7.5 Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.
Bezüglich der Erfordernisse zum Klimaschutz soll, im Sinne des § 1a BauGB, mit Maßnahmen dem Klimawandel entgegengewirkt werden und/oder es sollen planerische Anpassungen bezüglich der Auswirkungen des Klimawandels eingesetzt werden.
Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) sind insbesondere „Luft und Klima“ mit naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zu schützen. Dies gilt besonders für Flächen mit lufthygienischer und klimatischer Wirkung.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
- *Bayernatlas*
- *Flächennutzungsplan*

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die bereits versiegelten Flächen begünstigen den Aufheizeffekt im innerörtlichen Bereich. Die Bereiche entlang der Lohr, die zur Entstehung von Kaltluft in den Nächten beitragen und somit die klimatische und lufthygienische Situation prägen, werden von der Planung nicht berührt.

Die Einzelgehölze tragen punktuell zur Frischluftproduktion bei.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- Verringerung der punktuellen Frischluftproduktion bei Rodung der Gehölze

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Erhaltung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Frischluftentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Festsetzung von Pflanzbindungen

Bewertung

Die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens sind im gesamträumlichen Zusammenhang im Vergleich zur Bestandssituation als **gering** zu bewerten.

5.7.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
- *Regionalplan der Region Würzburg (2)*
- *Flächennutzungsplan*
- *Bayernatlas*
- *LfU (2015): Landschaftsbildbewertung Bayern*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit D 55 „Odenwald, Spessart und Südrhön“ in der naturräumlichen Untereinheit 141 „Sandsteinspessart“.

Gemäß der bayernweiten Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild/ -erleben und Erholung des Landesamts für Umwelt (LfU) wird das Plangebiet und dessen Umfeld mit seiner charakteristischen landschaftlichen Eigenart als überwiegend sehr hoch eingestuft und mit einer hohen Erholungswirksamkeit bewertet.

Der Geltungsbereich und sein Umfeld liegen innerhalb des Ortszentrums von Frammersbach, weist eine Höhe von ca. 223 m ü. NN auf und grenzt an den Uferbereich der Lohr mit Teilbereichen der Parkanlage „Hennedüwedau“ an.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse, insbesondere der Tallage der gesamten Ortschaft, sind Sichtbeziehungen zwischen Ortslage und umgebender Landschaft gegeben. Das Plangebiet ist somit einsehbar, wichtige Sichtbeziehungen sind

jedoch nicht vorhanden.

Südwestlich des Geltungsbereiches verläuft die Lohrtalstraße, auf der man im weiteren Verlauf zur angrenzenden Seniorenresidenz „Haus Lohrtal“ gelangt. Östlich befindet sich der zum bestehenden Einzelhandel zugehörige Parkplatz, an den sich südlich das Rathaus und die Touristinformation sowie weiter östlich die Freiwillige Feuerwehr anschließt. Nördlich und nordöstlichen verläuft die Lohr, über deren Fuß- und Radbrücke der Anschluss an das überörtliche Rad- und Wanderwegenetz erfolgt.

In der Parkanlage „Hennedüwedau“ sind mehrere Sitzbänke, ein Generationenspielplatz, ein Bücherschrank, ein Holzdeck sowie eine Pergola als Erholungseinrichtung vorhanden.

Vorbelastungen sind durch den Straßenverkehr im innerörtlichen Bereich und die Parkplatznutzung des bestehenden Einzelhandels, sowie durch die unmittelbare Nähe zur Freiwilligen Feuerwehr vorhanden.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen. Die Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung bleibt bestehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- vorübergehende Störungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen)
- optische und ortsgestalterische Veränderungen durch die geplante Erweiterung des Gebäudes

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Begrenzung der Gebäudehöhe zur Einbindung der Bebauung in die Umgebung
- Pflanzbindung der vorhandenen Eingrünung zur Sicherung des Gehölzbestandes und des Durchgrünungsgrads

Bewertung

Mit dem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet sowie der Begrenzung der Bauhöhe in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird der Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Landschafts- und Ortsbild sowie die landschaftsbezogene Erholung als **gering** zu bewerten.

5.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
- *Bayernatlas*

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs und seinem Umfeld sind keine Bodendenkmale erfasst. Auch sind keine weiteren Kulturgüter betroffen.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

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

Bewertung

Da Kultur- oder Bodendenkmäler **nicht betroffen** sind, werden Beeinträchtigungen nicht erwartet.

5.7.8 Schutzgut Fläche

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

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 0,59 ha. Die darin vorhandenen Flächennutzungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Sondergebietsflächen: 0,48 ha
- Straßenverkehrsflächen: 0,09 ha
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz: 0,02 ha

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Die vorliegende Planung sieht die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Erweiterung der Baugrenzen vor, woraus jedoch kein höherer Versiegelungsgrad der Fläche resultiert. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt nicht. Es wird insgesamt die bereits versiegelte Parkplatzfläche zugunsten von überbaubarer Grundstücksfläche reduziert.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzung einer möglichst hohen GRZ zur bestmöglichen Ausnutzung der Fläche
- Sicherung bestehender Gehölzstrukturen durch Festsetzung im Bebauungsplan

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Flächeninanspruchnahme auf das für die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen erforderliche Maß begrenzt, die nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind als **gering** zu bewerten.

5.7.9 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, bestehen aufgrund der bereits versiegelten Flächen im Bereich der geplanten Gebäudeerweiterung innerhalb des bestehenden Sondergebietes nicht.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben demnach nicht gegeben.

5.7.10 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Mit der Ausweisung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel kommen keine Nutzungen, die eine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle haben, hinzu. Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind daher für die Planung nicht anzunehmen.

5.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen aktuellen Umweltzustandes werden in Orientierung am Leitfaden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (STMB 2021) die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet. Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie Vermeidungsmaßnahmen sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich (vgl. Kapitel 5.8.2).

5.8.1 Bestandserfassung und -bewertung

Die Fläche wurde der Bestandssituation entsprechend nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ bewertet und eingestuft. Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt jeweils schutzgutbezogen anhand der jeweils wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen (vgl. Tab. 3).

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

Hierbei wird zwischen den Biotop- und Nutzungstypen mit geringer (1-5 Wertpunkte (WP)), mittlerer (6-10 WP) und hoher (11-15 WP) sowie ohne (0 WP) naturschutzfachliche Bedeutung unterschieden. Je nach Einstufung werden pauschale Wertpunktansätze von 0 WP, 3 WP, 8 WP oder detaillierte biotoptypenbezogene Wertpunkteansätze von 11 - 15 Wertpunkte vergeben.

Flächen, auf denen keine eingriffsrelevante Nutzungsänderung geplant ist, werden als Fläche ohne Eingriff gewertet. Deren Flächenanteil wird im Rahmen der nachfolgenden Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt (vgl. Abb. 6).

Schutzgüter	Einstufung des Zustandes	Einstufung Kategorie
Arten, biologische Vielfalt, Natura 2000	Versiegelte Verkehrs- und Parkplatzflächen Bestandsgebäude Einzelbäume junger Ausprägung	keine gering gering
Klima, Luft, Klimaschutz	Bebaute Flächen ohne klimatische Ausgleichsfunktion, Aufheizeffekt durch versiegelte Flächen und Gebäude im innerörtlichen Bereich; entlang des Lohrbachs Enstehung von Kaltluft, eben	gering
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Lebensmittelmarkt mit Parkplatz- und Erschließungsflächen	keine
Boden	Boden ohne natürliche Bodenfunktionen durch anthropogene Überprägung	gering
Wasser	Gebiet größtenteils versiegelt, Lage innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}	gering
Orts- und Landschaftsbild	innerörtliche Lage	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-
Gesamtbewertung		**gering - mittel**

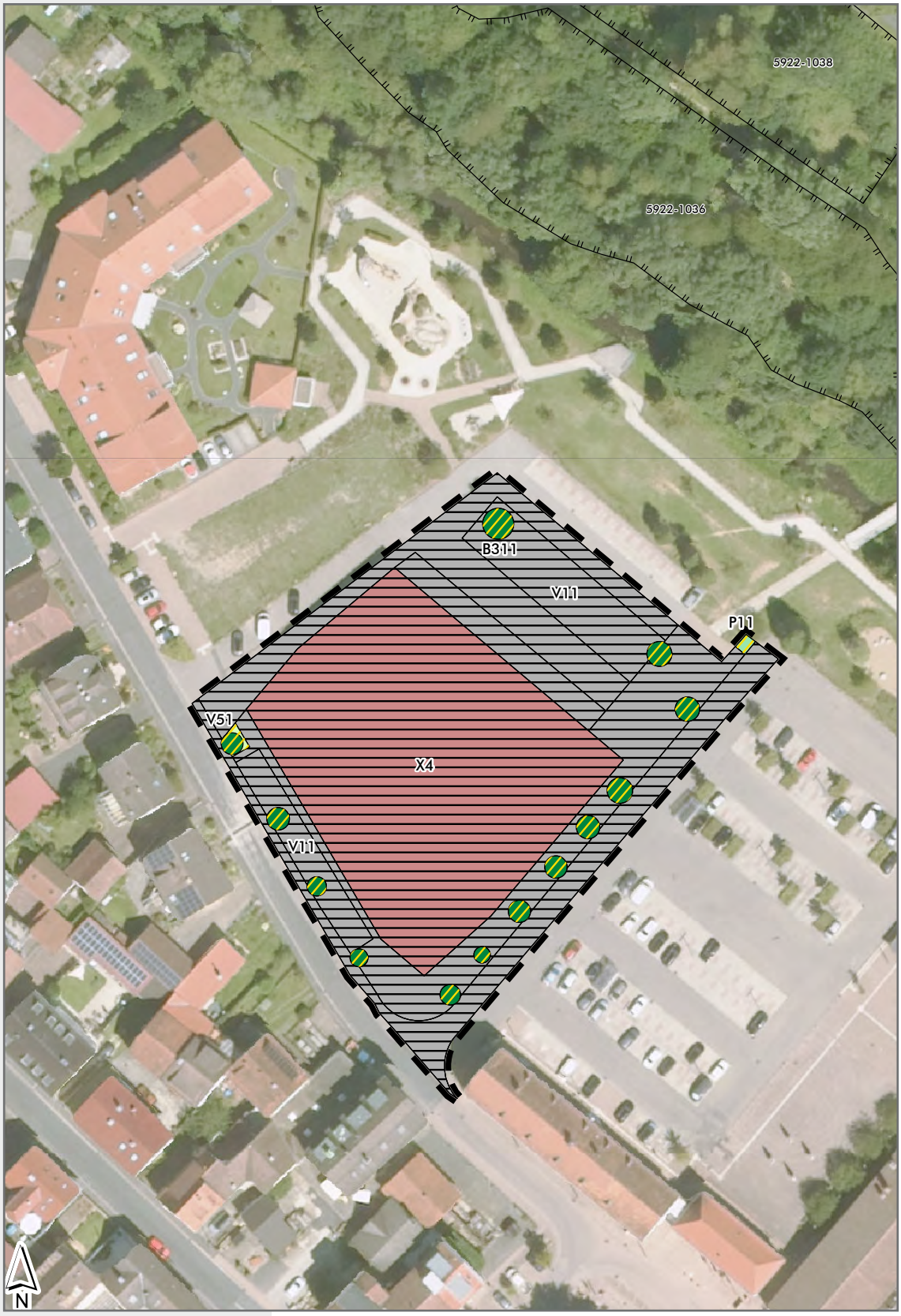
Tab. 3: Einstufung des Zustands der Schutzgüter anhand der jeweiligen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen und Ausprägungen im Plangebiet

5.8.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die geplante bauliche Nutzung als Sondergebiet sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,8) innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ eine hohe bauliche Dichte mit einem hohen Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung vor. Der Verlust der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts besteht bereits, da die betroffenen Flächen größtenteils bereits versiegelt sind und als Parkplatzfläche genutzt werden. Auch die mit der Änderung der Baugrenze einhergehende Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ keine zusätzlichen Eingriffe.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs teilweise innerhalb des Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} der Lohr und des Lauberbachs erfolgt eine hochwasserangepasste Bauweise, so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigungsintensität auf das Überschwemmungsgebiet der Lohr durch das Vorhaben ausgeht.

Eine Eingriffsbilanzierung ist demnach zur Ermittlung eines Ausgleichbedarfes nicht erforderlich.


5922-1038
5922-1036
B311
V11
P11
V51
X4
V11
N

Bestand

Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkulturen

B311 — Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung

Parkfläche des Siedlungsbereich

P11 — Park- und Grünanlagen, ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung

Verkehrsfläche

V11 — Verkehrsfläche, versiegelt

V51 — Grünfläche entlang von Verkehrsfläche

Siedlungsbereiche

X4 — Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete

Sonstige Planzeichen / Nachrichtliche Übernahmen

Geltungsbereich (ca. 0,59 ha)

481 480 468 — Flurstücke mit Flurnummern

5922-1036 — Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
© Bayerisches Landesamt für Umwelt

338 — Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

Bewertung

OHNE naturschutzfachliche Bedeutung
- BNT gem. Biotopwertliste mit 0 WP oder:
Fläche OHNE Eingriff (eingriffsneutral)

GERINGE naturschutzfachliche Bedeutung
- BNT gem. Biotopwertliste mit 1 - 5 WP;
Bewertung pauschal mit 3 WP

Abb. 6: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘
Quelle: arc.grün 2026

5.8.3 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG

Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 BayKompV (i. d. R. bei Betroffenheit von >3 ha landwirtschaftlicher Fläche für Kompensationsmaßnahmen) liegt nicht vor, da kein Ausgleichsflächenbedarf besteht.

5.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren zum einen auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:50.000 (Regionalplan, (hydro-)geologische Karten etc.) und 1:5.000 (Landschafts- und Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen. Maßstabsgerechte Informationen z. B. zu Bodenqualitäten etc. können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden; sie wurden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

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

5.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

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

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

5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Vergrößerung der Verkaufsflächen des ansässigen Einzelhändlers geschaffen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,59 ha.

Im Plangebiet bleibt die Größe der Sondergebietsflächen bestehen, die Baugrenze erweitert sich. Die übrigen Flächennutzungen, 0,09 ha öffentliche Verkehrsfläche sowie 0,02 ha Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, bleiben weiterhin bestehen.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für Naturhaushalt und Landschaftsbild gering bis mittleren bedeutsamen Bestandssituation - innerörtliche bereits bebaute und versiegelte Flächen mit angrenzender Parkanlage mit Erholungsnutzung - bezogen auf die Schutzgüter lediglich geringe Umweltbelastungen verbunden. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist beim Schutzgut Boden von geringen Umweltbelastungen auszugehen. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Für das Schutzgut Tiere und Arten ergeben sich unter Einhaltung der Hinweise zum Artenschutz keine negativen Auswirkungen. Bezüglich des Schutzgutes Wasser sind aufgrund der Nähe zur Lohr Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen und die Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen verbleiben geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Für das Schutzgut Klima/ Luft sind in Summe geringe Auswirkungen durch die geplante Rodung von zwei Bestandsgehölzen zu erwarten. Da das Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild aufweist, sind

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/ Minderungs-maßnahmen	Erheblichkeit unvermeidbarer Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Parkplatz- und Erschließungsflächen	Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe Pflanzbindung zum Erhalt der Gehölzstrukturen, Sicherung des Durchgrünungsgrades	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	Gebäude und versiegelte Fläche keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 NatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 vorhanden keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden	Pflanzbindung zum Erhalt der Gehölzstrukturen Hinweise auf bauzeitliche Beschränkungen zum allgemeinen Schutz gemäß BNatSchG	gering
Boden	keine natürliche Bodenfunktion vorhanden durch anthropogene Überprägung im innerörtlichen Siedlungsbereich	Pflanzbindung zum Erhalt der Gehölzstrukturen Hinweise zum Bodenschutz	gering
Wasser	Lage innerhalb der Hochwassergefahrenfläche der Lohr und des Lauberbaches wassersensibler Bereich	Beschränkung der überbaubaren Fläche beschränkende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	gering
Klima, Luft, Klimawandel	Fläche dient nicht der Kaltluftentstehung Aufheizeffekt durch vorh. Bebauung und Versiegelung	Pflanzbindung zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Temperaturausgleich, Schadstoff- und Staubfilter)	gering
Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	Lage im innerörtlichen Bereich Lage innerhalb eines von Gewerbe überprägten Bereichs	Pflanzbindung zur Sicherung des Gehölzbestandes Begrenzung der Gebäudehöhe	gering - (positiv)
Kultur- und Sachgüter	keine Bau- oder Bodendenkmäler	Hinweise auf Denkmalschutzgesetz	nicht betroffen
Fläche	SO Einzelhandel: 0,48 ha Straßenverkehrsflächen: 0,09 ha Parkplatz: 0,02 ha	Festsetzung der GRZ 0,8 zur maximalen Flächenausnutzung und Minimierung der benötigten Flächenausdehnung Sicherung der Grünflächen	gering - (positiv)

Tab. 4: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

bauordnungsrechtliche Vorgaben einzuhalten, um der Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum Rechnung zu tragen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens als gering zu bewerten. Auf das Schutzgut Fläche bleiben geringe Auswirkungen bestehen, da die Baugrenze innerhalb der Sondergebietsflächen erweitert wird und eine Nachverdichtung erfolgt. Insgesamt bleibt die Größe der Sondergebietsfläche bestehen.

In Tabelle 4 werden die Inhalte des Umweltberichts unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zusammengefasst und die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bewertet.

6 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Marktgemeinderat des Marktes Frammersbach hat am 28.09.2026 beschlossen, den Bebauungsplan „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ - 1. Änderung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ - 1. Änderung in der Fassung vom ..... wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... frühzeitig beteiligt:

- Abwasserverband Lohrtal
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. - Kreisgruppe MSP
- Deutsche Telekom GmbH
- Die Energie - Energieversorgung Lohr, Karlstadt und Umgebung GmbH & Co. KG
- Ericsson Services GmbH
- Gemeinde Flörsbachtal
- Gemeinde Partenstein
- Gemeinde Wiesthal
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt
- Landesbund für Vogelschutz
- Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e.V.
- Landratsamt Main-Spessart
- PLEdoc GmbH
- Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß

§ 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und im Bauamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die o.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und im Bauamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Der Markt Frammersbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan „Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Seniorenzentrum Ortsmitte“ - 1. Änderung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (Juli 2026): BayernAtlas plus.

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2021): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2026): Planungshilfen für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).

MARKT FRAMMERSBACH (2014): Flächennutzungsplan des Marktes Frammersbach in der Fassung der Berichtigung der 11. Änderung.

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

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 7
Abb. 2: Siegerentwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Wiedekind-Areal (vor Weiterentwicklung) 9
Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs 10
Abb. 4: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereichs 11
Abb. 5: Auszug aus der Urfassung des Bebauungsplans mit Markierung der Änderungen an der Baugrenze 13
Abb. 6: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘ 37

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen 17
Tab. 2: Wirkfaktoren und deren Dimension 22
Tab. 3: Einstufung des Zustands der Schutzgüter anhand der jeweiligen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen und Ausprägungen im Plangebiet 35
Tab. 4: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 40

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de