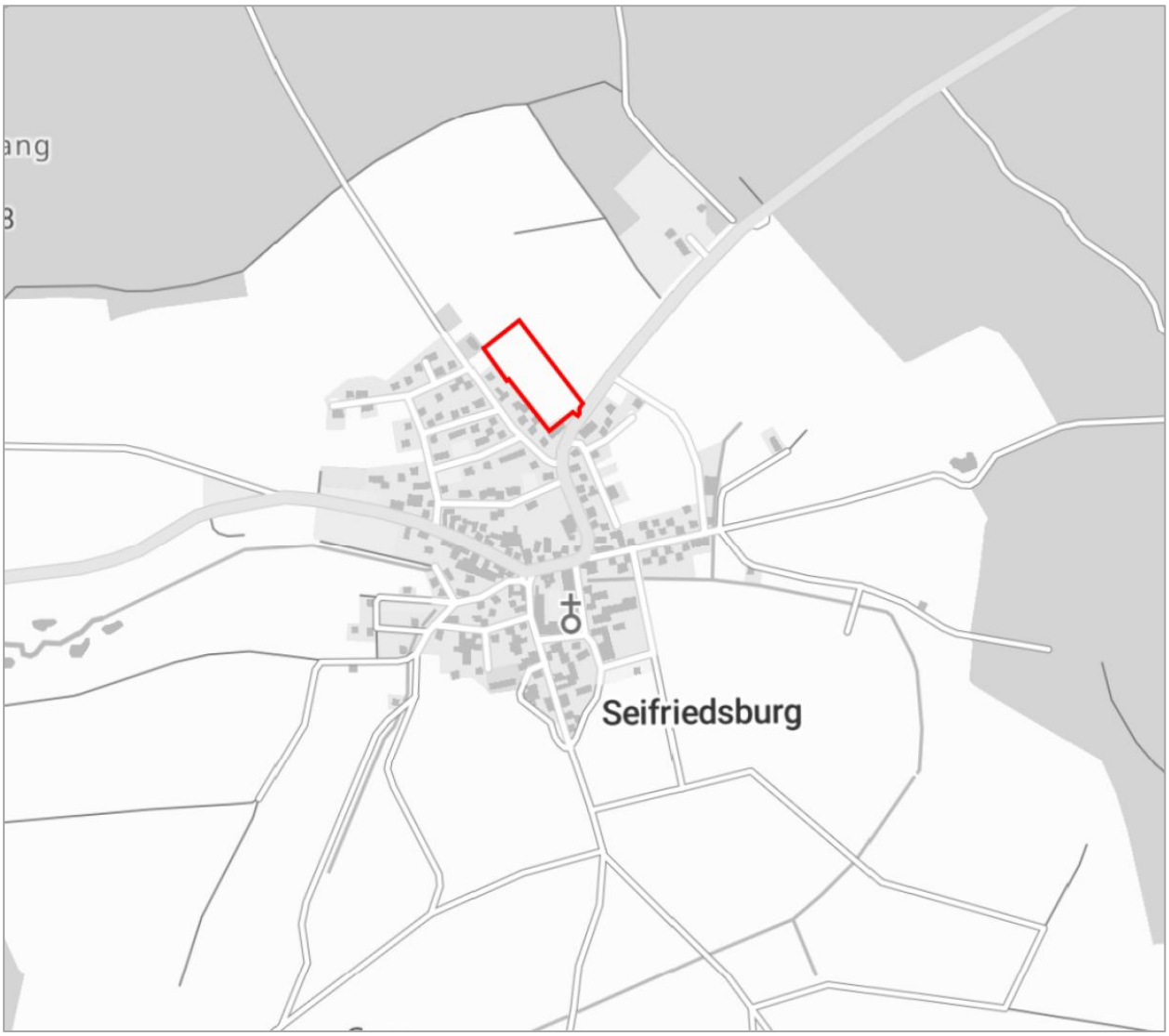
Stadt Gemünden a. Main

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Hofrieth III“

Begründung zum Vorentwurf vom **14.09.2026**



Bearbeitung:
Max Wehner, Landschaftsarchitekt
Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

Gliederung **Seite**

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG 3

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND BEDARFSBEGRÜNDUNG 3

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION 3

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN 4

4. BESTANDSAUFNAHME 6

4.1 Städtebauliche Grundlagen 6

4.2 Natur und Landschaft 7

5. PLANUNGSZIELE 8

6. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL, ALTERNATIVENPRÜFUNG 8

7. BAULICHE NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 9

8. ERSCHLIEßUNG 11

8.1 Verkehrsflächen 11

8.2 Ver- und Entsorgung, Vorsorge gegen Starkregen und Sturzfluten 12

9. IMMISSIONSSCHUTZ 12

10. BRANDSCHUTZ 12

11. DENKMALSCHUTZ 12

12. GRÜNORDNUNG 13

12.1 Grünflächen 13

12.2 Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum und innerhalb der Bauflächen 13

12.3 Eingriffsermittlung 13

12.4 Ausgleichsflächen 16

12.5 Artenschutz 18

13. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 21

Gliederung **Seite**

B UMWELTBERICHT 22

1. EINLEITUNG 22

1.1 Anlass und Aufgabe 22

1.2 Inhalt und Ziele des Plans 22

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 22

2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG 23

2.1 Untersuchungsraum 23

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden 23

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 24

3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE 24

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 25

4.1 Mensch 25

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität 26

4.3 Boden 29

4.4 Wasser 31

4.5 Klima/Luft 32

4.6 Landschaft 33

4.7 Kultur- und Sachgüter 33

4.8 Fläche 33

4.9 Wechselwirkungen 34

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete 34

5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB 34

6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN 34

7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 36

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 36

9. MONITORING 37

10. ZUSAMMENFASSUNG 37

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis und Bedarfsbegründung

Die Stadt Gemünden a. Main möchte aufgrund aktueller Nachfrage im Ortsteil Seifriedsburg bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln.

Die Stadt Gemünden a. Main ist ein attraktiver Wohnort nördlich des prosperierenden Regionalzentrums Würzburg und hat in den letzten Jahren eine positive Wanderung durch Zuzug zu verzeichnen. Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik sagt bis 2033 für den Regierungsbezirk Unterfranken eine stabile Entwicklung voraus.

Als Begründung für das Planungserfordernis und den zu erwartenden Bedarf an Wohnraum sind die konkreten Anfragen an Baugrundstücken von Ortsansässigen ausschlaggebend. Auch um die Wege Wohnen/Arbeit kurz zu halten, ist die Schaffung eines ausreichenden Wohnraumangebotes im Nahbereich des Mittelzentrums und in gut angebundener Lage sinnvoll.

Die Stadt Gemünden a. Main sieht keine anderen nutzbaren Potenziale, die kurz- oder mittelfristig aktivierbar sind. Im Innenbereich des Ortsteils Seifriedsburg befinden sich nur noch wenige Baulücken. Die noch freien Grundstücke sind entweder teils bereits verkauft oder stehen dem aktuellen Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Es ist deshalb erkennbar, dass die bestehenden Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichen, um den angefragten Bedarf decken zu können.

Um künftig attraktive Wohnflächen anbieten zu können, ist die Ausweisung des Baugebietes erforderlich.

Die Stadt Gemünden a. Main ist dabei Eigentümerin der überplanten Flächen, so dass sichergestellt ist, dass nach Ausweisung des Baugebietes die Grundstücke in der von der Stadt gewünschten Weise dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Seifriedsburg an dessen östlichem bzw. nordöstlichem Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 249/1, 250/2 (TF), 987 (TF), 988/3, 988/2, 989 (TF) und 990 (TF), Gemarkung Seifriedsburg, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,24 ha.
Das Plangebiet befindet sich in südexponierter Hanglage und wird landwirtschaftlich überwiegend als Acker genutzt.

Südlich und westlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an. Im Südosten verläuft die „Hammelburger Straße“, diese ist gleichzeitig auch die Staatsstraße St 2434 mit einem, bis zur geplanten Zufahrt zum Planungsbereich, parallel verlaufenden Radweg/Wirtschaftsweg. Im Nordosten und Norden grenzt die geplante Bebauung an die freie Landschaft an (Wiesen, Äcker).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes sind in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.06.2023 sind für die vorliegende Planung insbesondere von Relevanz bzw. zu beachten:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungs-struktur sollen vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn […]
Die Schaffung für bedarfsgerechten Wohnraum, um gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen, wird im Umfang der Planung berücksichtigt.

Die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum ist grundlegend für gute Lebens- und Arbeitsbedingungen in Gemünden a. Main. Der Ortsteil bietet dafür grundsätzlich ausreichend Dienstleistungen für den alltäglichen Bedarf und befindet sich nur 4 km vom Hauptort Gemünden entfernt.

Im vorliegenden Fall werden Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Andere Innentwicklungspotenziale sind in dem vorliegenden Maßstab nicht vorhanden. Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen (siehe Abhandlung zum „Flächennutzungsplan/Landschaftsplan“ weiter unten).

Um Zersiedelung zu vermeiden, schließt das Wohngebiet an bestehende Wohnhäuser im Westen an.

Regionalplan

Die Stadt Gemünden a. Main ist gemäß Regionalplan der Region Würzburg (Region 2) ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums um Würzburg. Dieser ist zusätzlich mit besonderem Handlungsbedarf. Sie ist über die Bundesstraße B 26 und B 27 gut an das Regionalzentrum Würzburg und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifischen Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren. Die Stadt Gemünden a. Main ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung. In Gemünden sind auch wichtige Einrichtungen (Schulen, Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten etc.) der Grundversorgung in etwa 1,6 km Entfernung vorhanden. Ein Kindergarten ist auch im Ortsteil Seifriedsburg direkt vorhanden.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan (3. Änderung von 1996) bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus der 3. Flächennutzungsplanänderung mit Verortung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (rote Umrandung)

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft, Biotope

Nordöstlich des Plangebiets (ca. 200 m) beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Naturpark Spessart“ (LSG-00561.01). Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung nicht berührt.

Südlich der Staatsstraße befinden sich vereinzelt Streuobstbestände, die teilweise als Biotope geschützt sind. Die Planung hat keine direkten Auswirkungen auf die Biotope.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft (Acker, Grünland) überwiegend konventionell genutzt. Südwestlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Die vorherrschende Wohnbebauung umfasst zwei Vollgeschosse, wobei in der Regel das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss ist und Satteldächer überwiegen. Vereinzelte Walmdächer befinden sich westlich des Plangebiets. Die Dacheindeckungen sind rot-rotbraun und anthrazit.

Anknüpfungspunkte für die Erschließung bietet die „Hammelburger Straße“ südöstlich des Geltungsbereiches. Fußläufig wird das Wohnbaugebiet auch nach Westen angebunden an die „Wolfmünsterer Straße“.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist schwach bis mäßig nach Süden geneigt. Der Untergrund besteht aus bindigen, feinkörnigen Lockergesteinen, mäßig bis gut konsolidiert, vorherrschend aus Pseudogleye, gering verbreitet auch aus Braunerde-Pseudogleyen aus grusführendem Lehm bis Schluff (Deckschicht) über grusführendem Lehm bis Ton (Sedimentgestein), seltener ist in der Lage Sandstein.
Es handelt sich überwiegend um konventionell genutzte Ackerflächen. Im Süden entlang der Staatsstraße befindet sich ein befestigter Feldweg. Besonders schützenswerte Teilbereiche oder kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Baufläche wird künftig den Ortsrand nach Nordosten bilden.

Aufgrund des oberhalb liegenden Hangeinzugsgebiets und den tonigen Böden kann es zu Hangwasserabflüssen kommen, von denen auch der Geltungsbereich betroffen ist. Im Südwesten sind Sickermulden vorgesehen. Diese bieten die Möglichkeiten zur Rückhaltung und schadlosen Abführung von unverschmutztem Oberflächenwasser.



Abb.: Luftbildkarte des Geltungsbereichs mit Verortung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (rot umrandet) © Bayerische Vermessungsverwaltung

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine gemischte Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern angestrebt. Um den zukünftigen GrundstückseigentümerInnen ausreichend Flexibilität für die Gestaltung der Wohnhäuser einzuräumen sind verschiedene Dachformen zulässig.

Aufgrund der verfügbaren Flächen werden die Grundstücke durch eine Stichstraße mit großem Wendehammer erschlossen, der für Feuerwehr, Krankenwägen und die Müllabfuhr geeignet ist. Die Wahl der Erschließung bietet ein angemessenes Verhältnis zwischen Bau- und Verkehrsfläche. Bei einer vorgesehenen Straßenbreite von 5,5 m sind zusätzliche Stellplätze im Straßenraum nicht vorgesehen. Die benötigten Stellplätze nach Stellplatzsatzung müssen deshalb auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

Die Möglichkeit zukunftsorientiert nach Norden das Wohngebiet zu erweitern, wurde durch den städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplan beachtet, ist jedoch aktuell nicht in Planung.

Die Stadt Gemünden a. Main möchte mit dem gegenständlichen Baugebiet einen zukunftsweisenden und naturnahen Umgang mit Oberflächenwasser realisieren.

6. Begründung der Standortwahl, Alternativenprüfung

Seitens der Stadt gibt es Bestrebungen, den Standort für wohnbauliche Zwecke zu entwickeln. Aus diesem Grund stellt auch bereits der Flächennutzungsplan der Stadt hier eine geplante Baufläche für Wohnbebauung dar.
Frühere Entwürfe haben auch größere und kleinere Entwicklungen vorgesehen und sahen noch die Einbindung weiterer Flächen für eine wohnbauliche Nutzung nach Norden bzw. Nordwesten vor. Aufgrund von Grundstücksverfügbarkeiten wurde sich auf die vorliegende Größenordnung beschränkt.

Der Planungsprozess für den Bebauungsplan wurde seit Mitte 2025, in Bezug auf die zur Verfügung stehenden Grundstücke fortgeführt. In diesem Rahmen wurden weitere Versionen der städtebaulichen Entwürfe erarbeitet. All diese Entwürfe sahen einheitlich vor, dass die Erschließung des Baugebietes von Süden von der „Hammelburger Straße“ aus erfolgt.

	
Variante 6 (Team 4)	Variante 2 (Team 4)

Außerdem ist in allen Entwürfen enthalten, am bestehenden Ortsrand, eine Sickermulde für Hang- und unverschmutztes Niederschlagswasser vorzusehen. Weitergehend wurde auf ein günstiges Verhältnis zwischen Bau- und Verkehrsflächen sowie die Entstehung günstiger Grundstückszuschnitte geachtet. Die Grundstücksgrößen richten sich nach konkreten Grundstücksanfragen künftiger Bauwilliger.

Die angrenzende Bestandsbebauung und deren AnwohnerInnen wurden bereits in die Gestaltung der Grenzbereiche mit einbezogen.
Letztendlich wurde sich auf eine Entwurfsvariante geeinigt, die dem Bebauungsplan als Grundlage dient.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf von TEAM 4, der planerisch weiterverfolgt wurde

7. Bauliche Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss von Tankstellen, Gaststätten und Gartenbaubetrieben ist aufgrund des angestrebten Charakters des Wohngebiets und der vorgesehenen Erschließung erforderlich.

Das Wohngebiet ermöglicht als WA die Bebauung von ca. 13 Baugrundstücken mit einer Größe zwischen ca. 652 m² und 801 m², so dass unterschiedliche Wünsche

künftiger Grundstückseigentümer von Einzel- oder Doppelhäusern berücksichtigt wurden. Die Wohneinheiten werden nicht beschränkt.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl von 0,35 sichert eine ausgewogene Grundstücksgestaltung zwischen Bebauung und Freifläche. In Verbindung mit der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % verbleiben gleichzeitig mind. 47,5 % der Grundstücksflächen für die Gestaltung von Gärten und Freiflächen. Dies wird der Lage am Ortsrand bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Flächensparens und der Versiegelung gerecht.

Die festgesetzten Baugrenzen ordnen das Plangebiet und halten die geplanten Verkehrsflächen und den Straßenraum frei, während durch größere Baufelder Flexibilität für die Bauherrschaft geschaffen wird. Nichtsdestotrotz gelten die Abstandsflächen der BayBO weiterhin.

Die Planung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit bis zu II Vollgeschossen und berücksichtigt dadurch die topgraphischen Gegebenheiten. Das Gelände ist nach Süden hin schwach abfallend. Mit heraustretenden Kellergeschossen, die zum Vollgeschoss werden, ist somit nicht zu rechnen. Die max. zulässigen Gebäudehöhen einschließlich ihrer Bezugspunkte richten sich nach der gewählten Dachform und berücksichtigen ebenso die Topographie und stellen eine verträgliche Höhenabfolge der Gebäude unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung sicher.

Durch die festgesetzte offene Bauweise passt sich das Wohngebiet verträglich in die bestehende lockerere Bebauung am Ortsrand ein.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen ohne Feuerstätte (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Holzlege, Freisitze etc.) sowie Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch in Richtung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg“, nicht jedoch in Richtung „Öffentlicher Verkehrsflächen“ (Erschließungsstraßen). Vor Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden. Die Abstandsflächen tragen zur Sicherheit im Straßenverkehr bei.

Soweit Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen als Grenzbebauung ausgeführt werden, gelten die Maßgaben gemäß Art. 6 Abs.7 BayBO, um Belichtung, Belüftung und Besonnung aufrecht zu erhalten. Bei Nebenanlagen bezieht sich die mittlere Wandhöhe von bis zu 3,5 m auf das natürliche Gelände, bei Grenzgaragen (einschließlich Carports) wird das Gelände ab 0,15 m über Höhe der Erschließungsstraße an der straßenseitigen Garagenmitte gemessen (vgl. Festsetzung C.4). Die Höhe der Garagen ist somit nicht in jedem Fall deckungsgleich mit der Erdgeschossfußbodenoberkante des Wohngebäudes.
Hierdurch werden einerseits Geländeeingriffe minimiert, andererseits wird aber auch sichergestellt, dass von der Erschließungsstraße ebenerdig in die Garage eingefahren werden kann.

Örtliche Bauvorschriften

Das Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen ein harmonisches und ausgewogenes Siedlungsbild zu schaffen. Deshalb wurden in Verbindung mit der max. Wand- und Firsthöhe Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung in Form von Haustypen festgesetzt. Diese sind untereinander abgestimmt, um trotz Flexibilität für die zukünftige Bauherrschaft auch das Siedlungsbild harmonisch zu gestalten. Aus diesem Grund sind auch Doppelhäuser und Grenzgaragen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Um wildes Parken auf den Straßen zu minimieren sind für jede Wohnung die Stellplätze entsprechend gültiger Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Die Vorgaben zu Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen restriktiver geregelt, wohingegen in Richtung seitlicher und hinterliegender Grundstücksgrenzen eine größere Variabilität bei der Ausgestaltung der Einfriedung besteht. Grundstückseinfriedungen sind dabei nicht zwingend vorgeschrieben.

Die Vorgaben zur Geländegestaltung (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind so festgelegt, dass unverhältnismäßige Geländeveränderungen vermieden werden und verträgliche Geländeübergänge zwischen den jeweiligen Baugrundstücken und im Übergang zum öffentlichen Straßenraum ohne unverhältnismäßige Geländesprünge entstehen können. Die Einschränkung von Geländeveränderungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sowie die Vorgabe eines Mindestabstands von 1,0 m tragen zum Schutz der Nachbarschaft bei und sichern einen harmonischen Übergang zwischen den Grundstücken.

8. Erschließung

8.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von Süden von der „Hammelburger Straße“ aus in das neue Wohngebiet. Die Zufahrt von der Staatsstraße St 2434 existiert bereits und befindet sich innerhalb des Ortes hinter dem Ortsschild und der damit einhergehenden Geschwindigkeitsbegrenzung.

Die Wendeanlage ist ausreichend für ein 2-achsiges Fahrzeug. Der Wendekreis bemisst sich nach der RaSt06 mit 18 m

Das Wohnbaugebiet „Hofrieth III“ wird durch eine Stichstraße mit einer Straßenbreite von 5,5 m erschlossen. Dies bietet ausreichend Raum für zwei sich begegnende Pkw‘s von 5,0 m und einem zugehörigen Mehrzweckstreifen von 0,5 m für Fuß- und Radweg incl. Leitungen.

Ergänzt wird das Straßennetz durch eine Fußwegeverbindung nach Westen an die „Wolfsmünsterer Straße“. Diese Fußverbindung ist bereits als Flurstück vermessen. Die Breite beträgt zwischen 3,00 m und 3,50 m.

8.2 Ver- und Entsorgung, Vorsorge gegen Starkregen und Sturzfluten

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind durch Verlängerung des bestehenden Netzes in den angrenzenden Straßen zu schaffen.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll weitgehend im Geltungsbereich rückgehalten, zu einem gewissen Grad versickert und schadlos abgeführt werden. Die Rückhaltung auf den privaten Grundstücken soll z.B. über Zisternen erfolgen, die nur gedrosselt in den Kanal einleiten bzw. mit kombinierter Regenwassernutzung (min. 5 m^3). Weiterhin dienen die unversiegelten Flächen als Versickerungsmöglichkeit für unverschmutztes Niederschlagswasser. Überschüssiges Niederschlagswasser der öff. Flächen soll in Leitungen eingeleitet werden. Der nördliche Teil kann über den Fußweg abgeführt werden, die südlichen Flächen über die öff. Verkehrsfläche.

Die Erschließungsplanung ist eingeleitet.

9. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der südlich angrenzenden Staatsstraße St 2434. Aus Sicht der Stadt bestehen gegenüber dieser keine Immissionskonflikte.

Immissionen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, die aus einer gängigen landwirtschaftlichen Praxis heraus entstehen, sind zu dulden.

10. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche freiwillige Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt (ca. 7,5 km) der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

11. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich nördlich ein Bodendenkmal einer Freilandstation des Mesolithikums (D-6-5924-0151) in einer Entfernung von ca. 265 m zum Plangebiet. Durch die geplante Wohnbebauung sind keine Eingriffe in das Bodendenkmal zu erwarten.

Ein Hinweis zur Meldepflicht von vor- und frühgeschichtlichen Funden im Rahmen der Außenarbeiten wurde aufgenommen.

12. Grünordnung

12.1 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist zentral eine private Grünfläche vorgesehen. Diese ist der sich außerhalb des Geltungsbereichs befindenden südwestlichen Teilfläche der Fl.Nr. 988, Gmkg. Seifriedsburg zugewandt.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche soll als Sickermulde für das Hang- und unverschmutzte Oberflächenwasser der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dienen. Diese ist zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten.

12.2 Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum und innerhalb der Bauflächen

Für eine qualitativ hochwertige Durchgrünung und Gestaltung des Wohngebietes sind darüber hinaus für die privaten Baugrundstücke weitere Gestaltungsmaßnahmen in Form von Laub- bzw. Obstbaumpflanzungen vorgesehen.

Bei der Neugestaltung der Gärten pro Grundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

12.3 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Gestaltung und Gliederung des geplanten Wohngebietes in die freie Landschaft durch die Ausweisung und Begrünung der öffentlichen Grünfläche und dem Pflanzgebot für die privaten Baugrundstücke
- Naturnahe Gestaltung der Wohngärten durch die Pflanzung einer Mindestanzahl von standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen
- Verringerung der Flächenversiegelung durch den Ausschluss von Kies- und Schottergärten (dadurch auch Förderung der Biodiversität) sowie durch die vorgegebene Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine), wo dies mit dem Nutzungszweck vereinbar ist (Garagenzufahrten, Stellplätze, Wege)
- Verwendung insektenschonender, nach unten abstrahlender Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in Form von Retentionszisternen mit kombinierter Regenwassernutzung
- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der geplanten Wohngebäude.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 nach den Maßgaben des Regelverfahrens.

Für das Plangebiet erfolgt eine qualifizierte Bestandsaufnahme mit Bewertung des Ausgangszustandes. Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der BayKompV zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten), bedarf es einer ergänzenden verbal-argumentativen Bewertung, d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter verbal-argumentativ.

Auf eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung der Biotop- und Nutzungstypen verzichtet die Stadt bewusst, sie greift anstelle dessen auf das detaillierte Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT zurück.

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird die festgesetzte GRZ von 0,35 als Eingriffsfaktor herangezogen. Als Eingriffsflächen werden neben den Bau- und Verkehrsflächen auch die öffentlichen Grünflächen gewertet. Die private Gartenfläche wird nicht für den Eingriff herangezogen.

Da umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können diese durch einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden (im vorliegenden Planungsfall 15 %).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	**Fläche (qm)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/ Eingriffsfaktor**	**Ausgleichs-bedarf (WP)**
A11: Intensiv bewirtschaftete Äcker	9.156	2	0,35	6.409
G11: Intensivgrünland	1.669	3	0,35	1.753
B322: Einzelbaum, gebietsfremde Arten, mittlere Ausprägung	34	8	0,35	95
V11: Verkehrsfläche (versiegelt)	42	0	0,35	0
V51: Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	23	3	0,35	24
V332: Grünweg	872	3	0,35	916
P21	200	5	0,35	350
Summe	**11.996**			**9.547**

Ermittlung Planungsfaktor			
Vermeidungsmaßnahme	**Beitrag zum Planungs-faktor**	**Wirkung der Vermei-dungsmaßnahme**	**Sicherung**
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	5 %	Die Maßnahme dient dem Erhalt der Wasseraufnah-mefähigkeit des Bodens und somit auch dem Schutz des Grundwassers.	Festsetzung B.5.1
Verwendung von nach unten ab-strahlenden Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung mit warmwei-ßen LED-Lampen mit einer Farb-temperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	5 %	Die Maßnahme minimiert die Anlockwirkung und so-mit das Sterben nachtakti-ver Insekten, die wiederum Nahrungsgrundlage insbe-sondere für Fledermäuse darstellen.	Festsetzungen B.5.2
Naturnahe Gestaltung der Wohn-gärten durch Pflanzgebote und Ausschluss von Kies-/Schottergär-ten	5 %	Die Maßnahmen dienen der Durchgrünung des Bauge-bietes, der Förderung der Biodiversität und dem natur-nahen Rückhalt von Nieder-schlagswasser vor Ort.	Festsetzungen B.5.5 und B.5.1
Planungsfaktor (15 von max. 20 %)			**- 1.432**
Verbleibender Ausgleichsbedarf			**8.115**

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 8.115 Wertpunkten.

12.4 Ausgleichsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Ausgleichfläche angelegt, die gleichzeitig auch dem Artenschutz für die Eingriffe in den Lebensraum der Zauneidechse dient.

Entwicklungsziel ist die Herstellung von drei Zauneidechsenhabitaten in Kombination mit Extensivgrünland.
Folgende Maßnahmen sind hierfür umzusetzen (vgl. Planzeichnung), Teilflächen der Fl.Nrn.990 und 989, Gemarkung Seifriedsburg, 509 qm:

- drei Habitate á 12 qm mit Lesesteinhaufen, die Körnung der Steine liegt zwischen 5-40 cm und besteht aus frostfreiem Material sowie ungewaschenem Sand.
- Oberbodenabtrag und seitlicher Einbau des Oberbodens (Nordseite der Lesesteinhaufen zur Pflege) sowie Bodenabtrag um ca. 0,5 m (um frostfreie Bereiche zu schaffen). Auffüllen mit Gemisch aus Steinen, Unterboden sowie

gewaschenem Sand und um ca. 30 cm über Geländeoberkante überhöhter Einbau des gemischten Materials. Abdecken mit gewaschenem Sand (Stärke 10 cm), dabei sollen einzelne Steine noch freistehen.

- Die Stellen sind jeweils mit einer Hundsrose (Rosa canina) zu bepflanzen. Die Lesesteinhaufen sind alle drei Jahre im September fachgerecht freizustellen. Eine Besonnung der Fläche ist sicher zu stellen.
- Anlage Extensivgrünland mit Ansaat gebietseigener (21 - Hessisches Bergland) Wiesenblühmischung (60 % Wildkräuter und 40 % Grasanteil) und anschließender Pflege des Extensivgrünlandes ab Ende September durch einmalige Mahd mit Mahdgutabfuhr oder extensiver Beweidung einmal jährlich mit Pflegemahd im Herbst.
- Kein Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln. Ausgenommen nach Absprache mit der UNB zur Beseitigung von Problemunkräutern.

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche wird eine externe CEF-Fläche (Fl.Nr. 800, Gmkg. Seifriedsburg – Teilfläche, Fläche 7.143 qm) für den Ausgleich von insgesamt einem Feldlerchenrevier zugeordnet. Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Vorgesehen ist die Maßnahmenvariante Blühstreifen/Blühbrache (vgl. UMS „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ des StMUV vom 22.02.2023) zur Schaffung von Feldlerchenrevieren:

- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft (21 - Hessisches Bergland) unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
- Anlage eines selbstbegrünenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
- Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen. Ausgenommen nach Absprache mit der UNB zur Beseitigung von Problemunkräutern.
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt vor Brutbeginn bis Anfang März, kein Mulchen.
- Erhaltung von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

Eine Teilfläche wird dem Vorhaben Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Hofrieth III" für den naturschutzfachlichen Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen sind nach Fertigstellung der UNB zu melden sowie dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

Übersicht Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen werden im Bestand als Acker (BNT: A 11) genutzt. Durch die Herstellung von Lebensräumen für Reptilien und Feldvögel entstehen hochwertige Biotopstrukturen. Durch Festsetzung von Pflanzbindungen werden Eingriffe in das Landschaftsbild ausgeglichen.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume								
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			**Prognosezustand nach der BNT-Liste**			**Ausgleichsmaßnahme**		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (qm)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	509	4	2.036
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	A 2	Ackerbrache	5	2.030	3	6.090
Ausgleichsumfang Gesamt								**8.126**

Für den naturschutzfachlichen Eingriff durch das Vorhaben „Hofrieth III“ sind 8.115 Wertpunkte erforderlich. Mit den geplanten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen werden 8.126 Wertpunkte erreicht.

12.5 Artenschutz

Das Büro Maier LANDPLAN Landschaftsarchitekturbüro hat für den Wirkraum der Planung eine spezielle Artenschutz Prüfung erstellt (MaierLandplan 2026).
Die Prüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der Brachstrukturen im Zuge eines Gebäudeneubaus wurde eine Zauneidechse vorgefunden.

Im Bereich des Vorhabens einschließlich Wirkbereich wird ein Feldlerchenrevier beeinträchtigt.
Weitere saP-relevante Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen. Im Bereich der Zauneidechse wurde noch die Blauflügelige Ödlandschrecke vorgefunden (diese profitiert von der internen Ausgleichsfläche zur Herstellung von Reptilienhabitaten).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG sind deshalb im Vorgriff folgende Vermeidungs- und externe CEF-Maßnahmen erforderlich:

- Zauneidechse
  - Beginn der Arbeiten ab ~April eines Jahres (nach Ende der Überwinterungs- / Ruhephase der Zauneidechsen)
  - Sämtliche Versteckmöglichkeiten sind zu entfernen (Steinhaufen, Holzhaufen, Hecken, etc.)
  - Die Vegetation ist bis Baubeginn kurzzuhalten (Vergrämung) => Voraussetzung für die Vergrämung ist ein voll funktionstüchtiges Ersatzhabitat
  - Es ist ein Reptilienschutzzaun (kein Amphibienschutzzaun) mit glatter Oberfläche zu stellen. Andernfalls können die Zauneidechsen mit ihren Krallen den Zaun überwinden. => zur Verhinderung der Einwanderung in das Plangebiet.
  - Der Reptilienschutzzaun ist so zu stellen, dass die Zauneidechsen (Bereich um den Fundort am Wohngebiet) nicht in das Baugebiet laufen, ca. 40 m in die jeweiligen Richtungen vom Fundort
  - Kontrolle des Reptilienschutzzaunes auf Funktion (Vermeidung von Schlupflöchern und Wiederkehr der Zauneidechse in das Plangebiet)
  - Der Zaun bleibt bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen bestehen, um eine Rückkehr der Zauneidechsenindividuen zu vermeiden.

- Bodenbrüter Feldvögel
  Die Erschließung der betroffenen Ackerflächen des Planungsgebietes darf nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen (Bauzeitenbeschränkung zum Schutz der Feldvögel), damit eine Tötung bzw. Störung von Feldvögeln ausgeschlossen werden kann. Ist die Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, hat eine Vergrämung durch Schwarzbrache zu erfolgen. Diese Vergrämung hat von dem 01. März ab durchgehend bis zur Baufeldräumung zu erfolgen. Dabei muss das Aufkommen jeglicher Vegetation durch regelmäßigen Umbruch verhindert werden. Der Umbruch hat spätestens alle zwei Wochen zu erfolgen. Für die Zulässigkeit der Vergrämung muss die Maßnahme II – Anlage einer Blühfläche voll funktionsfähig fertiggestellt sein und zur Verfügung stehen. Wird die Vergrämung nicht rechtzeitig begonnen oder nicht konsequent fachgerecht umgesetzt, ist die Bauzeitenbeschränkung zwingend einzuhalten.

- Gebüsch- und Heckenbrüter
  Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Für Biotopbäume ist der empfohlene Fällzeitraum 11.09. - 31.10. zu beachten (hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beantragen), da sich die Fledermäuse noch nicht in der Winterruhe befinden.
  Bei den Baumaßnahmen sind die angrenzenden Bäume bzw. Sträucher während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.

  (Hinweis zur Erstellung des Lattenzaunes
  Der optimalste Schutz von Bäumen und Sträuchern ist es, einen ausreichenden Abstand zu diesen einzuhalten. Hierfür ist der Kronenbereich, möglichst zuzüglich

1,5 m zu allen Seiten, einzuhalten. Um dies zu gewährleisten, ist dieser Bereich durch einen stabilen Zaun vor den Auswirkungen der Baumaßnahmen zu schützen. Der Zaun hat eine Mindesthöhe von 2,00 m, mindestens 8 Querriegel aus Brettern (Mindestbreite 10 cm) und ist ortsfest zu installieren. So werden der Wurzelbereich und Baumstämme bzw. Gehölze wirksam geschützt.
Nähere Informationen unter: www.galk.de (Baumschutz auf Baustellen)).

- Fledermäuse
  Für die Beleuchtung ist eine Fledermaus und Insekten schonende Beleuchtung vorzusehen. Die Beleuchtung ist möglichst gering zu halten, um einer Lichtverschmutzung entgegenzuwirken und eventuelle Jaghabitate zu erhalten und so wenig wie möglich die Tier- und Pflanzenwelt zu irritieren. Außerdem sind insektenschonende Lampen mit warmweißem Licht mit 1800-3000 K zu verwenden.

CEF-Flächen
- Reptilien
  Die Ausgleichsfläche für die Reptilien (Zauneidechse) erfolgt auf Teilflächen der Fl.Nrn. 990 und 989, Gemarkung Seifriedsburg. Entwicklungsziel sind drei Zauneidechsenhabitate in Kombination mit Extensivgrünland (siehe Teil A 12.4).

- Feldvögel
  Als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird die Fläche Fl.Nr. 800, Gemarkung Seifriedsburg, entsprechend den Lebensraumansprüchen der Feldlerche gestaltet und künftig gepflegt (siehe Teil A 12.4). Die Fläche ist hinsichtlich der bestehenden Obstwiesen nicht optimal für die Feldlerche, jedoch stellen die Obstbäume keine geschlossene Gehölzkulisse dar, sondern einen aufgelockerten Gehölzbestand. Zum anderen wird eine größere Fläche als Feldlerchenlebensraum gestaltet (insgesamt 7.143 qm). Dadurch erhält die Feldlerche einen größeren Nahrungsraum in einem extensiv genutzten Umfeld.

Die Maßnahmen für Reptilien und Feldlerchen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und Reptilien und haben vor dem eigentlichen baulichen Eingriff zu erfolgen.

Bei Durchführung der festgesetzten Ausgleichs-/CEF-maßnahmen (Planteil B 5.3) und Vermeidungsmaßnahmen (B 5.6) ist davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Vogelarten erfolgt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG lassen sich folglich vermeiden.

13. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	9.723 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.291 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.	256 m²
Öffentliche Grünflächen	677 m²
Private Grünflächen	439 m²
Gesamt	**12.386 m²**

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert. Weiterhin werden bestehende Probleme durch Hangwasserabfluss bei Starkregenereignissen gelöst und damit auch der Schutz für den Altort beachtet.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Gemünden a. Main möchte aufgrund aktueller Nachfrage im Ortsteil Seifriedsburg bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hofrieth III“ aufgestellt werden. Fl.Nrn. 249/1, 250/2 (TF), 987 (TF), 988/3, 988/2, 989 (TF) und 990 (TF), Gemarkung Seifriedsburg, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,24 ha.

Geplant ist Wohnbebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern. Lärmschutzkonflikte aufgrund der benachbart verlaufenden St 2434 werden nicht erwartet. Durch grünordnerische Maßnahmen wird das geplante Wohngebiet in die umliegende Landschaft eingebunden. Außerdem wird Vorsorge gegen Starkregen und Sturzfluten betrieben.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Seitens der Stadt gibt es Bestrebungen, den Standort für wohnbauliche Zwecke zu entwickeln. Aus diesem Grund stellt auch bereits der Flächennutzungsplan der Stadt hier eine Wohnbaufläche dar.
Frühere Entwürfe haben auch größere und kleinere Entwicklungen vorgesehen und sahen noch die Einbindung weiterer Flächen für eine wohnbauliche Nutzung nach Norden bzw. Nordwesten vor. Aufgrund von Grundstücksverfügbarkeiten wurde sich auf die vorliegende Größenordnung beschränkt.

Der Planungsprozess für den Bebauungsplan wurde seit Mitte 2025, in Bezug auf die zur Verfügung stehenden Grundstücke fortgeführt. In diesem Rahmen wurden weitere Versionen der städtebaulichen Entwürfe erarbeitet. All diese Entwürfe sahen einheitlich vor, dass die Erschließung des Baugebietes von Süden von der „Hammelburger Straße“ aus erfolgt. Außerdem ist in allen Entwürfen eine Sickermulde für unverschmutztes Niederschlagswasser entlang des derzeitigen Ortsrandes vorgesehen. Weitergehend wurde auf ein günstiges Verhältnis zwischen Bau- und Verkehrsflächen sowie die Entstehung günstiger Grundstückszuschnitte geachtet. Die Grundstücksgrößen richten sich nach konkreten Grundstücksanfragen künftiger Bauwilliger.

Die angrenzende Bestandsbebauung und deren AnwohnerInnen wurden bereits in die Gestaltung der Grenzbereiche mit einbezogen.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Landschaftsbild, Wasserhaushalt etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB
§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung etc.).
Vom Büro Maier LANDPLAN Landschaftsarchitekturbüro, Kreuzwertheim (2026), wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.
Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Planung befindet sich in der Phase des Vorentwurfs. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange dient der Einholung von Stellungnahmen der relevanten Fachbehörden hinsichtlich Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB. Bei Bedarf werden die Angaben im Umweltbericht im weiteren Verfahren noch ergänzt.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Neben den fachlichen Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (vgl. hierzu Kapitel 3 in der Begründung) sind auch die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben, insbesondere aus dem Baugesetzbuch, den einschlägigen Gesetzen insbesondere zu Naturschutz, Immissionsschutz, Boden- und Wasserschutz sowie Denkmalschutz im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. In Bezug auf die Schutzgüter erfolgt dies im vorliegenden Planungsfall wie folgt:

- Mensch: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die benachbarte St 2434
- Tiere und Pflanzen / Biodiversität: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/Eingriffen von Natur und Landschaft; Berücksichtigung von Schutzgebieten und Biotopen sowie der Belange des Artenschutzes (Bundesnaturschutzgesetz und Bayerisches Naturschutzgesetz), Ausgleich Feldlerche und Zauneidechse
- Boden: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Baugesetzbuch und Bundes-Bodenschutzgesetz)

- Wasser: Getrennte Ableitung des Niederschlagswassers einschließlich Versickerung vor Ort (Wasserhaushaltsgesetz und Bayerisches Wassergesetz)
- Klima: Festsetzung von Pflanzgeboten zur Frischluftförderung (Baugesetzbuch)
- Landschaft: Berücksichtigung Durchgrünung des Baugebietes (Baugesetzbuch)

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Erholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind sowohl die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen wie auch die Ferienerholung maßgebend.

Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnahe Freifläche), allerdings sind siedlungsnahe Freiflächen von allen Teilen des Geltungsbereichs rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein allgemeines Wohngebiet (süd- und westlich des Geltungsbereichs).

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse.

Funktionen für die Naherholung

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine siedlungsnahe Freifläche. Nordöstlich zum Waldrand befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00561.01. Es befindet sich innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone).
Im Süden von Seifriedsburg verläuft der Wanderweg Rhönklub-Main-Werra. Im Süden verläuft parallel zur St 2434 ein ausgewiesener Fuß- und Radweg.

Dem Bereich kommen folglich Funktionen für die Naherholung zu.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Aufgrund der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wurde abgewogen, ob die St 2434 Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung haben wird. Da sich die geplante Erschließung bereits innerhalb des Ortsteils hinter dem Ortsschild befindet, sind die Immissionen bereits reduziert.

Auswirkungen auf die Naherholung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Naherholung sind verträglich, da von der bestehenden Bebauung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kein Zugang zu umliegenden Flurwegen im Osten bzw. Norden gegeben ist.
Die Nutzung bestehender Rad- und Fußwege wird nicht beeinträchtigt.
Die landwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand prägen weiterhin die Landschaft.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Innerhalb des Plangebiets sind fast ausschließlich intensiv genutzte Biotop- und Nutzungstypen mit geringer Naturnähe vorkommend (vgl. Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung im Anhang). Hierbei handelt es sich überwiegend um intensiv bewirtschaftete Äcker (A11), im Südosten und Südwesten zudem um Intensivgrünland (G11) mit geringer Artenvielfalt. Die Zufahrt im Süden ist bereits versiegelt (V11). Randlich sind teilweise Privatgärten betroffen (P21). Einzig ein Baum mittleren Alters im Süden im Bereich der geplanten Sickermulde weist einen höheren Biotopwert auf.

Seltene Biotoptypen kommen im Plangebiet nicht vor. Es liegen keine kartierten Biotope nach der Bayerischen Biotopkartierung im Geltungsbereich. Es kommen keine Rote Listearten vor.

Geschützte Lebensraumtypen (FFH-LRT)
Im Plangebiet des Sondergebiets konnten keine Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

Rote Liste gefährdeter Pflanzenarten
Im Plangebiet konnten zum Zeitpunkt der Begehung keine Arten der Roten Liste Bayern gefunden werden.

Die vom Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen weisen aufgrund der Nutzung und der bestehenden Vorbelastungen eine geringe Naturnähe auf. Es kommen keine seltenen Pflanzen vor.
Die Biotoptypen intensiv genutzte Acker- bzw. Grünlandflächen sind rasch wieder herstellbar. Der Einzelbaum weist eine mittlere Wiederherstellungsdauer auf.

Vom Büro Maier LANDPLAN Landschaftsarchitekturbüro (2026), Kreuzwertheim, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die Prüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der Brachstrukturen im Zuge eines Gebäudeneubaus wurde eine Zauneidechse vorgefunden.
Im Bereich des Vorhabens einschließlich Wirkbereich wird ein Feldlerchenrevier beeinträchtigt.
Weitere saP-relevante Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen. Im Bereich der Zauneidechse wurde noch die Blauflügelige Ödlandschrecke vorgefunden (diese profitiert von der internen Ausgleichsfläche zur Herstellung von Reptilienhabitaten).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG sind deshalb im Vorgriff folgende Vermeidungs- und externe CEF-Maßnahmen erforderlich:

- Zauneidechse
  - Beginn der Arbeiten ab ~April eines Jahres (nach Ende der Überwinterungs- / Ruhephase der Zauneidechsen)
  - Sämtliche Versteckmöglichkeiten sind zu entfernen (Steinhaufen, Holzhaufen, Hecken, etc.)
  - Die Vegetation ist bis Baubeginn kurzzuhalten (Vergrämung) => Voraussetzung für die Vergrämung ist ein voll funktionstüchtiges Ersatzhabitat
  - Es ist ein Reptilienschutzzaun (kein Amphibienschutzzaun) mit glatter Oberfläche zu stellen. Andernfalls können die Zauneidechsen mit ihren Krallen den Zaun überwinden. => zur Verhinderung der Einwanderung in das Plangebiet.
  - Der Reptilienschutzzaun ist so zu stellen, dass die Zauneidechsen (Bereich um den Fundort am Wohngebiet) nicht in das Baugebiet laufen, ca. 40 m in die jeweiligen Richtungen vom Fundort
  - Kontrolle des Reptilienschutzzaunes auf Funktion (Vermeidung von Schlupflöchern und Wiederkehr der Zauneidechse in das Plangebiet)
  - Der Zaun bleibt bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen bestehen, um eine Rückkehr der Zauneidechsenindividuen zu vermeiden.

- Bodenbrüter Feldvögel
  Die Erschließung der betroffenen Ackerflächen des Planungsgebietes darf nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen (Bauzeitenbeschränkung zum Schutz der Feldvögel), damit eine Tötung bzw. Störung von Feldvögeln ausgeschlossen werden kann. Ist die Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, hat eine Vergrämung durch Schwarzbrache zu erfolgen. Diese Vergrämung hat von dem

01. März ab durchgehend bis zur Baufeldräumung zu erfolgen. Dabei muss das Aufkommen jeglicher Vegetation durch regelmäßigen Umbruch verhindert werden. Der Umbruch hat spätestens alle zwei Wochen zu erfolgen. Für die Zulässigkeit der Vergrämung muss die Maßnahme II – Anlage einer Blühfläche voll funktionsfähig fertiggestellt sein und zur Verfügung stehen. Wird die Vergrämung nicht rechtzeitig begonnen oder nicht konsequent fachgerecht umgesetzt, ist die Bauzeitenbeschränkung zwingend einzuhalten.

- Gebüsch- und Heckenbrüter
  Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Für Biotopbäume ist der empfohlene Fällzeitraum 11.09. - 31.10. zu beachten (hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beantragen), da sich die Fledermäuse noch nicht in der Winterruhe befinden.
  Bei den Baumaßnahmen sind die angrenzenden Bäume bzw. Sträucher während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.

  (Hinweis zur Erstellung des Lattenzaunes
  Der optimalste Schutz von Bäumen und Sträuchern ist es, einen ausreichenden Abstand zu diesen einzuhalten. Hierfür ist der Kronenbereich, möglichst zuzüglich 1,5 m zu allen Seiten, einzuhalten. Um dies zu gewährleisten, ist dieser Bereich durch einen stabilen Zaun vor den Auswirkungen der Baumaßnahmen zu schützen. Der Zaun hat eine Mindesthöhe von 2,00 m, mindestens 8 Querriegel aus Brettern (Mindestbreite 10 cm) und ist ortsfest zu installieren. So werden der Wurzelbereich und Baumstämme bzw. Gehölze wirksam geschützt.
  Nähere Informationen unter: www.galk.de (Baumschutz auf Baustellen)).

- Fledermäuse
  Für die Beleuchtung ist eine Fledermaus und Insekten schonende Beleuchtung vorzusehen. Die Beleuchtung ist möglichst gering zu halten, um einer Lichtverschmutzung entgegenzuwirken und eventuelle Jaghabitate zu erhalten und so wenig wie möglich die Tier- und Pflanzenwelt zu irritieren. Außerdem sind insektenschonende Lampen mit warmweißem Licht mit 1800-3000 K zu verwenden.

CEF-Flächen
- Reptilien
  Die Ausgleichsfläche für die Reptilien (Zauneidechse) erfolgt auf Teilflächen der Fl.Nrn. 990 und 989, Gemarkung Seifriedsburg. Entwicklungsziel sind drei Zauneidechsenhabitate in Kombination mit Extensivgrünland (siehe Teil A 12.4).

- Feldvögel
  Als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird die Fläche Fl.Nr. 800, Gemarkung Seifriedsburg, entsprechend den Lebensraumansprüchen der Feldlerche gestaltet und künftig gepflegt (siehe Teil A 12.4). Die Fläche ist hinsichtlich der bestehenden Obstwiesen nicht optimal für die Feldlerche, jedoch stellen die Obstbäume keine geschlossene Gehölzkulisse dar, sondern einen aufgelockerten Gehölzbestand. Zum anderen wird eine größere Fläche als Feldlerchenlebensraum gestaltet (insgesamt 7.132 qm). Dadurch erhält die Feldlerche einen größeren Nahrungsraum in einem extensiv genutzten Umfeld.

Die Maßnahmen für Reptilien und Feldlerchen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die

Feldlerche und Reptilien und haben vor dem eigentlichen baulichen Eingriff zu erfolgen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen die oben aufgeführten Lebensräume auf einer Fläche von ca. 1,2 ha verloren. Auch der Einzelbaum wird vsl. gefällt.

Die saP kommt zum Ergebnis, dass durch die Errichtung des Wohngebietes Auswirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. auf europäische Vogelarten zu erwarten sind. Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen sind erforderlich (im Detail wird auf die saP als Bestandteil der Begründung mit Umweltbericht verwiesen).
Bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen (Planteil B 5.3) und Vermeidungsmaßnahmen (B 5.6) ist davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Vogelarten erfolgt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG lassen sich folglich vermeiden.

Durch mehrere Vermeidungsmaßnahmen (mehrere Grünflächen mit Pflanzgeboten, naturnahe Gestaltung der Wohngärten durch die Pflanzung einer Mindestanzahl von standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen und den Ausschluss von Kies-/Schottergärten, Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung) können die nachteiligen Auswirkungen reduziert werden. Die abschließende Kompensation erfolgt durch (externe) Ausgleichsflächen.

Die Auswirkungen sind gut in der Nähe des Eingriffs ausgleichbar.

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Das Vorhaben befindet sich gemäß der digitalen geologischen Karte 1:25.000 im Bereich des Oberen Buntsandsteins (Trias) der vom Löss teilweise überdeckt wird.
Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 ist im Bereich folgender Bodentyp, der im Landschaftsraum häufig ist, ausgebildet:

- 580b: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Braunerde-Pseudogley aus grusführendem Lehm bis Schluff (Deckschicht) über grusführendem Lehm bis Ton (Sedimentgestein), selten Sandstein

Gemäß Bodenschätzung weisen die Böden eine überwiegend mittlere Bodenfruchtbarkeit auf (L 5V mit Ackerzahlen von 53). Die Ackerzahlen entsprechen den Werten der Umgebung, diese liegen etwas über dem Durchschnitt. Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum ist jedoch gering. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist daher mittel.

Aufgrund von Bodenart und Standort besteht kein Biotopentwicklungspotenzial hin zu extremen und somit naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Lebensraumtypen.
Als potenzielle natürliche Vegetation ist ein Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald angegeben.
Die Pufferfunktion ist abhängig von den Schwermetallen. Für Blei und Quecksilber ist das Rückhaltevermögen sehr hoch, bei Cadmium und Zink ist die Pufferfunktion gering bzw. mittel.
Das Rückhaltevermögen für organische Stoffe ist gering für Heizöl und mittel für Benzo(a)pyren.

Das Retentionsvermögen ist sehr hoch. Die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe ist mittel.

Durch die ackerbauliche Nutzung sind die Böden anthropogen überprägt und Bodengefüge und -aufbau in seiner Natürlichkeit gestört (Befahren mit schweren Maschinen, regelmäßiges Pflügen, Düngen). Insgesamt weist der Bodenstandort eine mittlere Bedeutung auf.

Seltene Böden liegen nicht vor.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl inkl. zulässiger Überschreitungen und erforderlicher Verkehrsflächen ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,5 ha zu rechnen. Die Bodenfunktionen gehen hier vollständig verloren.
Eingriffe in den Boden sind grundsätzlich zu minimieren. Bei den Baumaßnahmen sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, zu beachten. Damit können Eingriffe in die Bodenfunktionen, die über die Versiegelungen hinausgehen, minimiert werden.
Für öffentliche Geh- und Unterhaltungswege sowie private Stellflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit möglich zu erhalten.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind die Grundwasserverhältnisse und dauerhafte Oberflächengewässer relevant.

Bewertungskriterien des Teilschutzguts Oberflächenwasser

Bedeutung/ Empfindlichkeit	Naturnähe
	Gewässergüte
	Bedeutung von Flächen im Wasserhaushalt (Rückhaltefunktion)

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Im Ortsteil Seifriedsburg gibt es kein Fließ- oder Stillgewässer. Der Burggraben im Süden von Seifriedsburg entwässert in die ca. 2 km westlich liegende Fränkische Saale.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines wassersensiblen Bereiches oder von Abflusswegen.

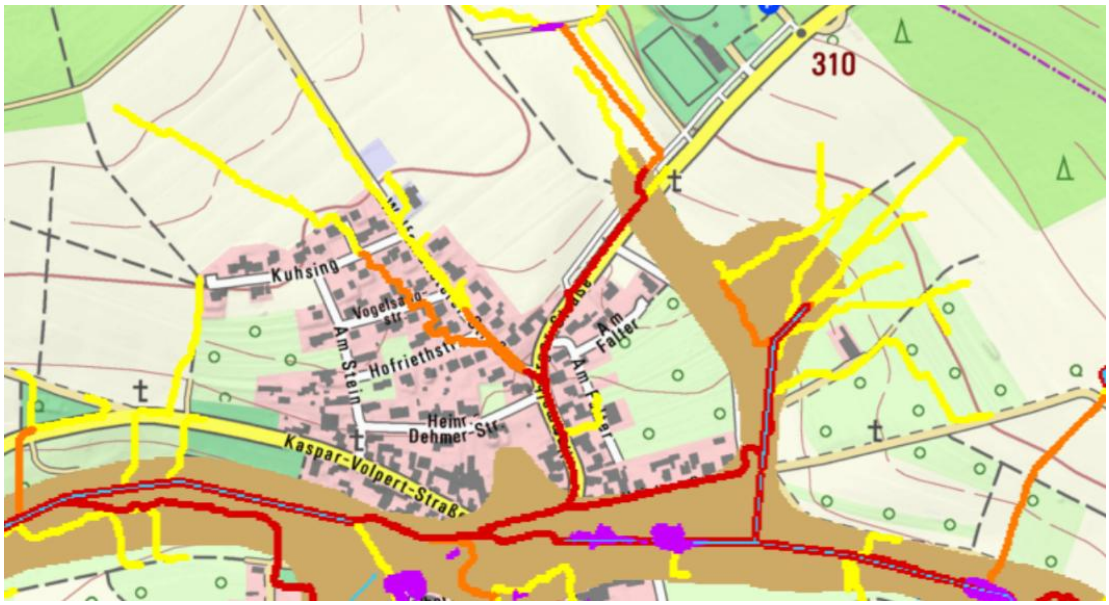


Abbildung: Wassersensible Bereiche (braune Fläche) und Fließwege (gelb geringer, orange mittlerer und rot erhöhter Abfluss) aus Geobasisdaten © Umweltatlas Bayern 2026

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Informationen vor. Nach den Angaben des Bayernatlas weist der Standort Stau- oder Haftnässe deutlich bis stark, meist < 4 dm tief, räumlich wechselnd auf. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als mittel (Lössüberwehung) einzustufen. Durch

die topographische Lage besteht ein hoher Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen von Trinkwasserschutzgebieten werden nicht berührt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,5 ha des Vorhabenbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Eine erhebliche Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses ist nicht zu erwarten, da durch die Bebauung ein Großteil des Oberflächenwassers schadlos abgeführt bzw. zurückgehalten wird (Trennsystem). Niederschlagswasser soll in Zisternen gespeichert oder in der Sickermulde zurückgehalten und versickert werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ortsteil Seifriedsburg ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Auf den Freiflächen westlich von Seifriedsburg ist die Kaltluftproduktion sogar höher als auf den Flächen der geplanten Bebauung (Karte Nächtliche Kaltluftproduktion, LfU 2022).

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen lediglich örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Gemünden a. Main und der angrenzenden Bebauung ist weiterhin gewährleistet.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen. Der Vorhabenbereich weist eine geringe Naturnähe und Vielfalt auf.
Der derzeitige Ortsrand weist keine besondere Eingrünung auf.
Es besteht auch keine Fernwirkung aufgrund der topographischen Lage.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch die Flexibilität in den Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Häuser wird weiterhin eine aufgelockerte Bebauung den künftigen Ortsrand bestimmen. Durch die Pflanzbindung erfolgt eine Eingrünung.

Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Nördlich des Geltungsbereichs am Waldrand befindet sich das Bodendenkmal D-6-5924-0151, eine Freilandstation des Mesolithikums.

4.8 Fläche

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Innenentwicklungspotenziale in Seifriedsburg wurden geprüft, stehen aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Ortsteil erhöht sich. Als Vermeidungsmaßnahme für die Versiegelung ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüberhinausgehende erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung von mind. 4,8 km ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch PV-Module und/oder Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung wird ca. 1,24 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Stadt Gemünden a. Main stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Es sind keine lokalklimatisch besonders wertvollen Flächen betroffen. Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Gestaltung, Gliederung und Eingrünung des geplanten Wohngebietes in die freie Landschaft durch die Ausweisung und Bepflanzung mehrerer öffentlicher und privater Grünflächen
- Naturnahe Gestaltung der Wohngärten durch die Pflanzung einer Mindestanzahl von standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen
- Verringerung der Flächenversiegelung durch den Ausschluss von Kies- und Schottergärten (dadurch auch Förderung der Biodiversität) sowie durch die vorgegebene Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine), wo dies mit dem Nutzungszweck vereinbar ist (Garagenzufahrten, Stellplätze, Wege)
- Verwendung insektenschonender, nach unten abstrahlender Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in Form von Retentionszisternen mit kombinierter Regenwassernutzung
- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der geplanten Wohngebäude

Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird im Nordosten eine interne Ausgleichsfläche als CEF-Maßnahme für die Herstellung von Reptilienlebensräumen mit einer Gesamtgröße von 509 m² zugeordnet und als solche festgesetzt. Die Fläche wird im Bestand ackerbaulich intensiv genutzt.

Die CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 990 und 989 in einer Größe von 509 m². Geplant ist hier ein Komplex aus Lesesteinhaufen mit Sandlinsen und artenreichem Extensivgrünland (Wiesenblühmischung).
Altgras- und Brachestreifen stellen durch die gegenüberliegenden Ackerflächen reduziertere Pflegeregime und alternative wertvolle Lebensräume und auch Rückzugsorte für verschiedene Tierarten im Winter dar.
Ferner wird eine externe CEF-Fläche für den Eingriff in den Lebensraum für Feldvögel dem Vorhaben noch zugeordnet.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung finden sich in Kap. 9 des Teils A der Begründung.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden, um die Wohnbauflächennachfrage in der Region zu befriedigen. Die Auswirkungen der Planung sind gegenüber der Nullvariante vertretbar. Der Eingriff ist gut ausgleichbar.

9. Monitoring

Die Stadt überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Konkret wird empfohlen, die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (vgl. Punkt 7 oben) sowie die zu einem späteren Zeitpunkt evtl. zusätzlich auftretenden Umweltauswirkungen zu überwachen. Auch die zielgerichtete Entwicklung der Ausgleichsflächen/-maßnahmen sollte nach deren Herstellung im Turnus von 5 Jahren bis zum Erreichen der Entwicklungsziele vorgesehen werden.

Darüber hinaus nutzen die Gemeinden die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von im Wesentlichen geringwertigen Lebensräumen auf 1,2 ha (insbesondere Acker und Intensivgrünland); Eingriffe in Lebensräume saP-relevanter Arten werden durch CEF-Flächen ausgeglichen	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,5 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Trennsystem und Wasserrückhalt vor Ort vorgesehen	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung, bauliche Erweiterung der bestehenden Siedlung ohne Ortsrandeingrünung	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge negativ betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Klima und Landschaft, geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser sowie mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

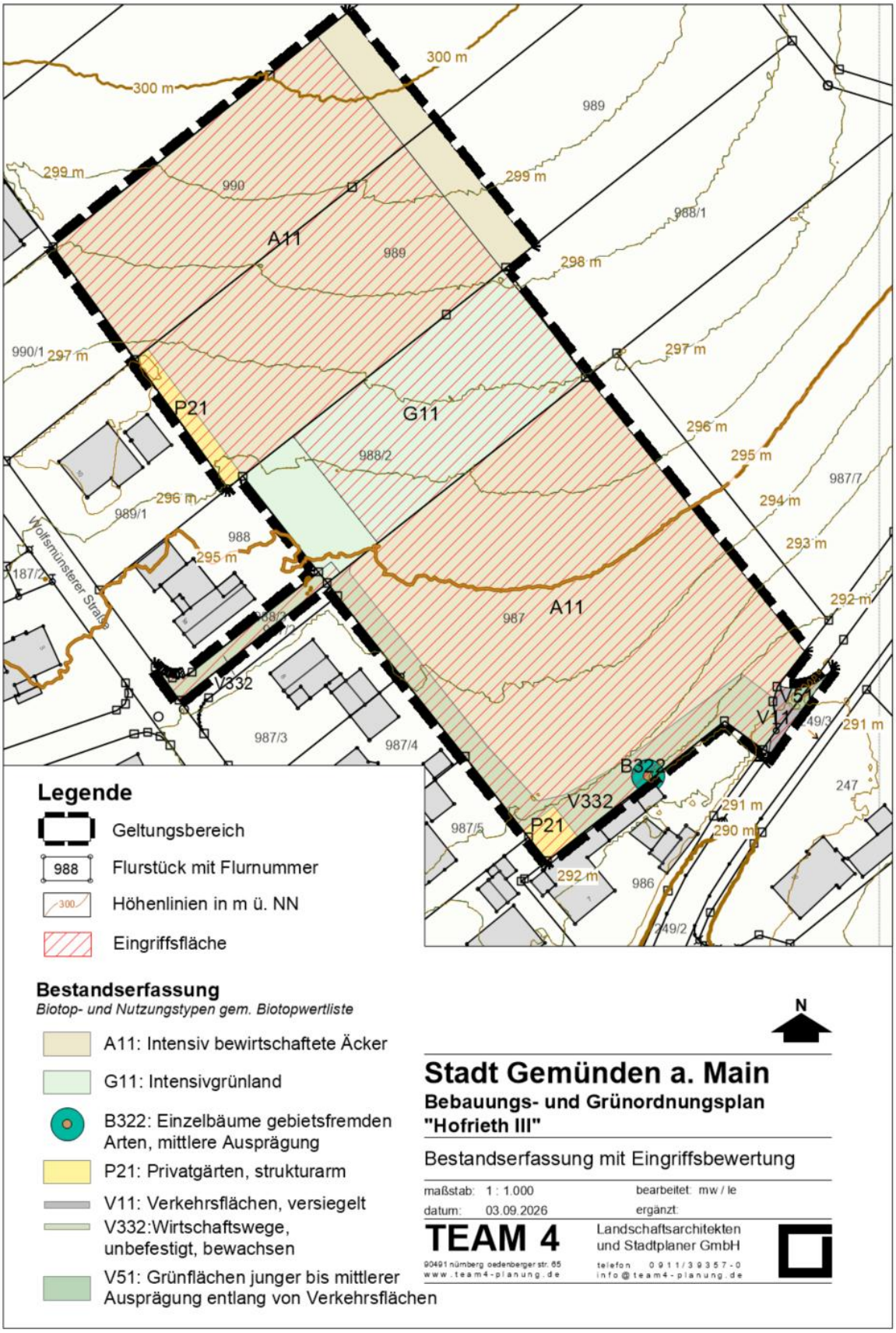
M. Wehner

Max Wehner
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

ANHANG

1. Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung (maßstablos)
2. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Maier Landplan, DATUM

Anhang 1: Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)



Anhang 2: Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Nussbaum
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder