



Stadt Zeil am Main

Lkr. Haßberge

Flächennutzungsplan, 10. Änderung

Begründung mit Umweltbericht



Genehmigungsfähige Planfassung vom 05.12.2023

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Zeil am Main
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Thomas Stadelmann

Marktplatz 8
97475 Zeil am Main

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**
Stadtplaner

Aline Schnee
B.Eng. Landschaftsarchitektur

Planstand **Genehmigungsfähige Planfassung vom 05.12.2023**

Nürnberg, 05.12.2023
TB|MARKERT

Zeil am Main, ...
Stadt Zeil am Main

Matthias Fleischhauer

1. Bürgermeister Thomas Stadelmann

Inhalt

A	Anlass und Erforderlichkeit	7
B	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	8
B.1	Verwaltungsraum	8
B.2	Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme	8
B.3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	8
B.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, Teilfortschreibung 2019)	9
B.3.2	Regionalplan Region Main-Rhön (3)	11
B.4	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	12
B.5	Bebauungspläne in der Stadt Zeil am Main von 1961 bis heute	15
B.6	Denkmäler	16
B.7	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts	17
B.7.1	Natura 2000-Gebiete	17
B.7.2	Landschaftsschutzgebiete	17
B.7.3	Sonstige Schutzgebiete oder -objekte	18
B.8	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	18
B.9	Altlasten und Geotope	19
B.10	Waldfunktionsplan	19
B.11	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	20
B.11.1	Schwerpunktgebiete des Naturschutzes	20
B.11.2	Weitere für das Stadtgebiet zutreffende Ziele und Maßnahmen	22
B.12	Baulandbedarfsnachweis	23
B.12.1	Bedarfsermittlung Wohnen	23
B.12.2	Bedarfsermittlung Gewerbe	37
B.13	Telekommunikationslinien	42
C	Änderungsdarstellung des Flächennutzungsplans	43
C.1	Wohnbaufläche Lange Äcker	43
C.2	Erweiterungsfläche Hainfriedhof	44
C.3	Nachnutzung Gartenbau Burger und Gelände Südzucker	45
C.4	Erweiterung Gewerbegebiet Gröbera	46
C.5	Entlastungsstraße Gröbera	49
D	Umweltbericht	50
D.1	Einleitung	50
D.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes	50
D.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	51

D.2.1	Ziele aus Fachgesetzen	51
D.2.2	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	52
D.2.3	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	52
D.2.4	Gewässerentwicklungspläne	52
D.2.5	Hochwasserschutzkonzepte	52
D.2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	52
D.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Stadtgebiet	53
D.3.1	Fläche	53
D.3.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	53
D.3.3	Boden	55
D.3.4	Wasser	56
D.3.5	Klima/Luft	57
D.3.6	Landschaft	57
D.3.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	57
D.3.8	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	57
D.3.9	Wechselwirkungen	58
D.4	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	58
D.4.1	Fläche	58
D.4.2	Bauliche Entwicklungsflächen	58
D.4.3	Grünflächen/Grünzüge	70
D.4.4	Belange des technischen Umweltschutzes	70
D.5	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	71
D.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	71
D.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	71
D.6.2	Gesamtausgleichsbedarf/geeignete Maßnahmen zum Ausgleich	72
D.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	73
D.8	Zusätzliche Angaben	73
D.8.1	Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	73
D.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	73
D.9	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	74
D.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	74
D.11	Referenzliste mit Quellen	74
E	Rechtsgrundlagen und Quellen	77
F	Anhang	78
F.1	Liste der Bodendenkmäler	78
F.2	Liste der Baudenkmäler	79
G	Abbildungsverzeichnis	85

A Anlass und Erforderlichkeit

Der seit dem 19.02.1981 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zeil am Main wurde bislang neun Mal punktuell geändert. Dieser FNP mit seinen Änderungen liegt bislang nur in analoger Form vor.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 13.07.2020 beschlossen, das Änderungsverfahren für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten, um ein konsolidiertes Planwerk zu erstellen und den FNP in Teilbereichen zu überarbeiten.

Die wesentliche Änderungsdarstellungen beinhalten Anpassungen an veränderte festgesetzte Überschwemmungsgebiete, die Folgenutzung des Südzuckergeländes, sowie die Darstellung neuer Wohnbauflächen.

B Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

B.1 Verwaltungsraum

Die Stadt Zeil am Main liegt zentral im Landkreis Haßberge im Regierungsbezirk Unterfranken. Ebenso die Nachbarstadt Königsberg in Bayern, Kirchlauter, Ebelsbach, Eltmann, Sand am Main, Knetzgau und Haßfurt gehören dem Landkreis Haßberge an.

Im Norden grenzt die Stadt an den Naturpark Haßberge und im Süden an den Naturpark Steigerwald sowie an den Main.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei die direkte Nachbarschaft zum Mittelzentrum Haßfurt in etwa sieben Kilometer Entfernung. Weitere wichtige Bezugsorte sind die kreisfreien Städte Schweinfurt westlich und Bamberg östlich von Zeil am Main.

B.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme

Die Bundesautobahn 70 verläuft südlich der Stadt Zeil am Main und ist in ca. sechs Kilometern über die Anschlussstelle Nr. 11 Knetzgau im Süden oder Nr. 12 Eltmann im Osten zu erreichen. Sie verbindet die Städte Schweinfurt und Bayreuth miteinander.

Die B26 verläuft von West nach Südost durch den südlichen Bereich des Stadtgebiets und durchquert dabei die Ortsteile Zeil am Main und Ziegelanger. Die Straße verbindet Zeil am Main mit Haßfurt und Schweinfurt im Westen sowie mit Bamberg im Osten.

Die Staatsstraße St 2427 durchzieht die Stadt in Nord-Süd-Richtung und verbindet den Hauptort Zeil am Main mit seinen Ortsteilen Krum und Sechsthal sowie mit den Nachbarstädten Königsberg in Bayern und Knetzgau.

Im Südosten des Hauptortes Zeil am Main befindet sich der Bahnhof an der Strecke Bamberg – Würzburg, an dem stündlich Regionalzüge in beide Richtungen fahren. Ebenso dient der Bahnhof als Güterumschlagplatz.

Mit der Lage direkt am Main befindet sich südlich des Stadtkerns das Hafen- und Industriegebiet Lände Zeil am Main. Der Hafen dient als Umschlagplatz vornehmlich für landwirtschaftliche Güter.

B.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und seinen Teilfortschreibungen vom 01.01.2020 und 01.06.2023, sowie im Regionalplan für die Region Main-Rhön (3) festgelegt. Ziele lösen eine Anpassungspflicht aus, Grundsätze sind Vorgaben und in die Abwägung einzustellen.

B.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

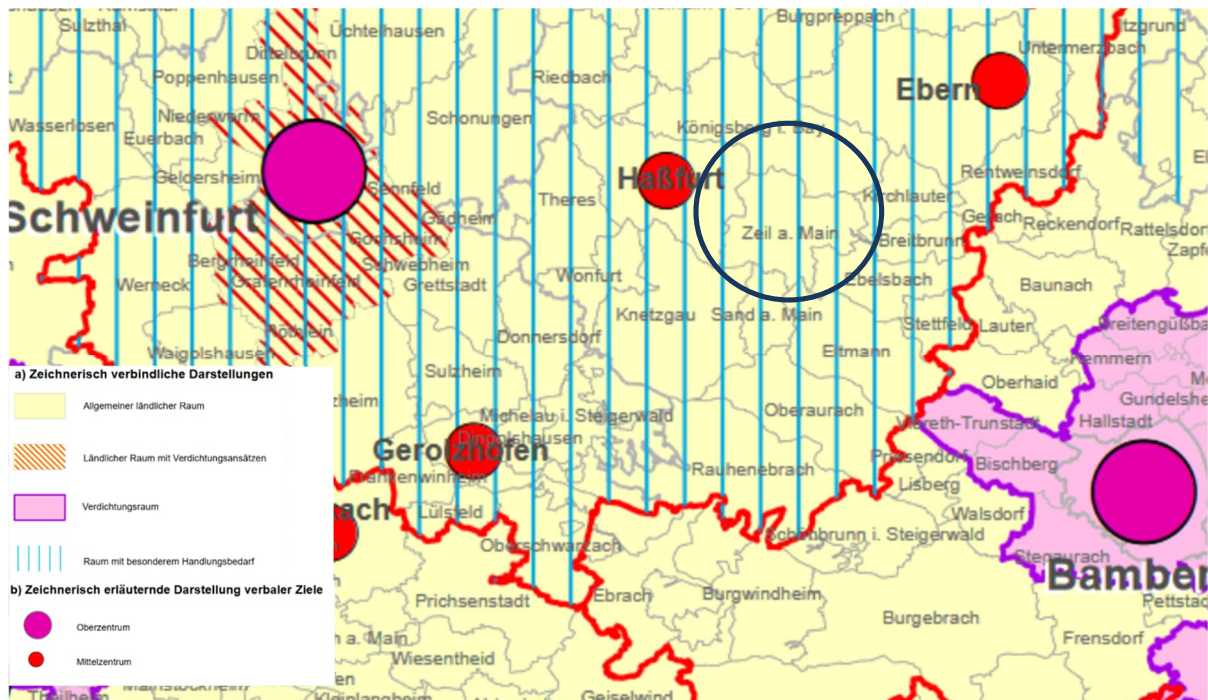


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet im Allgemeinen Ländlichen Raum dargestellt. Der Landkreis Haßberge wird zusätzlich als Raum mit besonderem Handlungsbedarf kategorisiert.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP erscheinen für die Änderung des Flächennutzungsplans wesentlich:

Raumstruktur

- LEP 2.2.4 (Z): Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei
 - Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - [...]
- LEP 2.2.5 (G): Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
 - Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Siedlungsstruktur

- LEP 1.2.6 (G): Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- (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. (LEP 3.1.1)
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1.1)
- (G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden. (LEP 3.1.1)
- (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. (LEP 3.1.1)
- (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2)
- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3)
- (G) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]. (LEP3.3)

Verkehr

- (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. LEP 4.1.1
- (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.. (LEP 4.1.3)

Wirtschaft

- (G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden. (LEP 5.1)

Wald und Waldfunktionen,

- (G) Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. (LEP 5.4.2)
- Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen. (LEP 5.4.2)

Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

- (G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen. (LEP 5.4.3)
- (G) Gebiete für eine nachhaltige Bergland- und Bergwaldwirtschaft sollen erhalten werden. (LEP 5.4.3)

Wasserwirtschaft

- (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.. (LEP 7.2.1)

B.3.2 Regionalplan Region Main-Rhön (3)

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Die Stadt Zeil am Main gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Main-Rhön (3) und ist im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen. Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Haßfurt im Nordwesten.

Kategorisiert wird die Stadt Zeil am Main als Allgemeiner ländlicher Raum sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

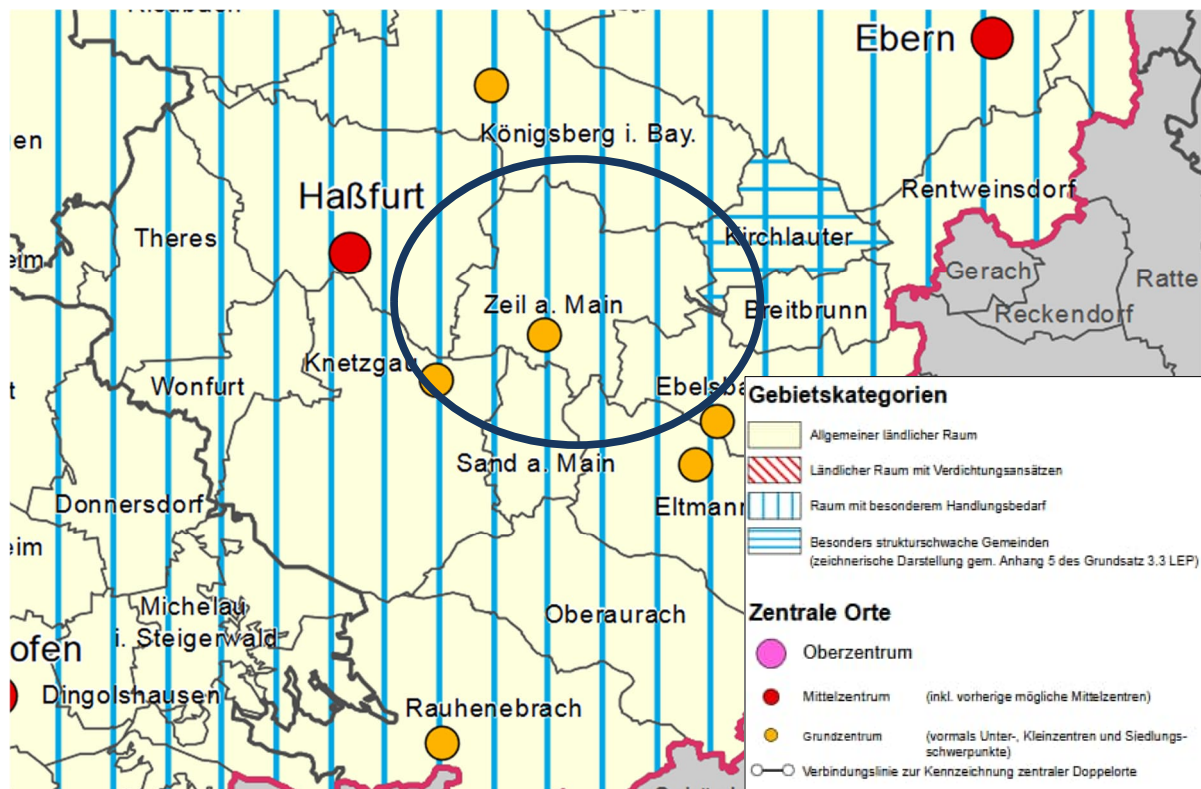


Abbildung 2: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Main-Rhön (Stand 2018)

B.4 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das von der Stadt Zeil am Main im Jahr 2015 erstellte integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) enthält einen Katalog, der für verschiedene Bereiche der Stadt Leitbilder, Ziele und Handlungsfelder formuliert.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

Stadtgestalt

- Hauptziel: Stärken der Altstadt als Wohnstandort
- Verbesserung der Lebensqualität im Allgemeinen
- Verbesserung der Versorgungssituation (Ärzte, EH, Kultur)
- Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere für junge Personen in Zeil
- Regulierung der Stellplatzproblematik im Bereich Zentrum/ Marktplatz attraktiveres Stadtzentrum, Stärkung des Stadtkerns
- Zukunftssicherheit
- Barrierefreie Straßenbeläge, verbesserte Begehrbarkeit für Senioren, Behinderte
- Beheben der Leerstände bzw. der Ursachen die zu Leerständen führen
- Sanierung baufälliger Gebäude
- Förderung Naherholung – Tourismus – Kultur

- Verbesserung der Infrastruktur – Erreichbarkeit Einzelhandel
- mehr Angebot im Bereich Gastronomie
- Steigerung der Wohnqualität – „Anonyme Stadt“, öffentlicher Raum zur Stärkung sozialer Kontakte
- Verbesserung des Stadtbildes, bessere Nutzung des Stadtsees und der Grabengärten
- Berücksichtigung der Altersstruktur in der Altstadt, Angebot von barrierefreien Wohnungen
- temporäre Nutzungsmöglichkeiten von unter Wert genutzten Flächen und Gebäuden wahrnehmen
- Unterstützung/ Fördermöglichkeiten/ Subventionierungen für Sanierungswillige
- bessere Nutzbarkeit des öffentlichen Raums (Verkehr)
- Vorschläge zur Nutzung unter Wert genutzter Freiflächen und Gebäude

Verkehr

- Hauptziel: Entlastung der Kernstadtbereichs vom Durchgangs-/Schwerlastverkehr und Konfliktbehebung Ruhender Verkehr im Innenstadtbereich
- Nutzerkonflikt Ruhender Verkehr (Regulierung der Stellplatzproblematik im Bereich Zentrum/ Marktplatz attraktiveres Stadtzentrum, Stärkung des Stadtkerns)
- Barrierefreie Straßenbeläge
- Verbesserung der Infrastruktur
- bessere Nutzbarkeit des öffentlichen Raums (Verkehr)
- Ruhender Verkehr (Stellplätze für Anwohnerparkplätze, Gewerbetreibende, Touristen / Auswärtige)
- Oskar - Winkler – Straße (betrifft auch den Teilort Krum) (Reduzierung des hohen Durchgangsverkehrs; des erhöhten Verkehrsaufkommens aus Haßfurt und des erhöhten Schwerlastverkehrs)
- Fremdenverkehr (Einführung eines (intelligenten) Leitsystems)
- Hauptstraße (Reduzierung des erhöhten Verkehrsaufkommens; des erhöhten Schwerlastverkehrs und die Regulierung des Parkverhaltens von Bussen (hauptsächlich Tourismus))
- Fußgänger / Fahrradfahrer
 - Barrierefreiheit, verbesserte Begehrbarkeit für Senioren und Behinderte
 - Errichten von Versorgungsstationen (E-Bike Ladestation, Schließfächer)
 - Fahrradparker

Grün- und Freiflächen

- Hauptziel: Aufwertung der unter Wert genutzten Grün- und Freiflächen
- Förderung Naherholung – Tourismus – Kultur
- Steigerung der Wohnqualität – „Anonyme Stadt“, öffentlicher Raum zur Stärkung sozialer Kontakte
- Verbesserung des Stadtbildes, bessere Nutzung des Stadtsees, der Grabengärten
- temporäre Nutzungsmöglichkeiten von unter Wert genutzten Flächen und Gebäuden wahrnehmen
- bessere Nutzbarkeit des öffentlichen Raums (Verkehr)
- Vorschläge zur Nutzung unter Wert genutzter Freiflächen

Wirtschaft/ Einzelhandel/ Stadtmarketing/ Tourismus

- Hauptziel: Stärkung der Stadt Zeil am Main als touristischen Anziehungspunkt und Verbesserung der Verknüpfung von Freizeit/ Tourismus in der Stadt.
- Verbesserung der Lebensqualität im Allgemeinen und insbesondere für junge Personen in Zeil
- Verbesserung der Versorgungssituation (Ärzte, EH, Kultur)
- Regulierung der Stellplatzproblematik im Bereich Zentrum/ Marktplatz
- attraktiveres Stadtzentrum, Stärkung des Stadtkerns
- Zukunftssicherheit
- Verbesserung der Infrastruktur – Erreichbarkeit Einzelhandel
- mehr Angebot im Bereich Gastronomie
- Förderung Naherholung – Tourismus – Kultur
- Konzept zur besseren Vernetzung von Freizeit/ Tourismus – Stadt

Nutzung

- Hauptziel: Leerstandsprävention/ Leerstandsoffensive
- Beheben der Leerstände bzw. der Ursachen die zu Leerständen führen
- Steigerung der Wohnqualität – „Anonyme Stadt“, öffentlicher Raum zur Stärkung sozialer Kontakte
- Verbesserung des Stadtbildes, bessere Nutzung des Stadtsees und der Grabengärten
- temporäre Nutzungsmöglichkeiten von unter Wert genutzten Flächen und Gebäuden wahrnehmen
- Vorschläge zur Nutzung unter Wert genutzter Freiflächen und Gebäude
- Beheben der Leerstände bzw. der Ursachen die zu Leerständen führen

- Sanierung baufälliger Gebäude
- Berücksichtigung der Altersstruktur in der Altstadt, Angebot von barrierefreien Wohnungen
- Unterstützung/ Fördermöglichkeiten/ Subventionierungen für Sanierungswillige
- bessere Nutzbarkeit des öffentlichen Raums (Verkehr)

B.5 Bebauungspläne in der Stadt Zeil am Main von 1961 bis heute

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne in der Stadt Zeil am Main sind in aller Regel, sofern nicht bereits in den bisherigen Darstellungen des FNP erfasst, in die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zu übernehmen. Ausnahmen können sich ergeben, sofern diese im Nachgang geändert wurden oder aufgrund des Zeitlaufs und eingetretener Entwicklungen bereits funktionslos geworden sind.

Gemarkung	Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
Zeil a.M.	„Am Kapellenberg“	27.08.1961
	1. Änderung	10.11.1963
Zeil a.M.	„Jobst von Zanthier Siedlung“	19.01.1965
Zeil a.M.	„Verlängerte Jobst von Zanthiersiedlung“	09.04.1974
Zeil a.M.	„Gröbera“	18.07.1966
	Vereinfachte Änderung	04.04.1977
	1. Erweiterung	22.07.1985
	2. Erweiterung	15.07.1999
	1. Änderung „Gröbera II“	14.04.2016
Zeil a.M.	„Hintere Hardt“	30.07.1974
	2. Ergänzung und Änderung	19.04.1979
	1. Vereinfachte Änderung	25.03.1985
	1. Ergänzung	10.03.1994
Zeil a.M.	„Kleinstwochenendhäuser im Brühl“	12.12.1966
	Vereinfachte Änderung	24.08.1976
Zeil a.M.	„In der Hardt“	25.11.1965
	1. Änderung	25.04.1967
	2. Änderung	22.10.1968
	2. Änderung a	22.10.1968
	3. Änderung	14.11.1970
	4. Änderung	01.10.1968
	3. Vereinfachte Änderung	22.11.1972
	Änderung	24.08.1976
	Ergänzung	03.10.1978
Zeil a.M.	„Lange Äcker – West“	06.02.1997
	1. Vereinfachte Änderung	15.09.1997
	2. Vereinfachte Änderung	?

Gemarkung	Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
	2. Änderung	?
	3. Änderung	18.10.2001
	3. Änderung	20.03.2003
	4. Änderung	23.02.2006
	5. Änderung	01.11.2007
	6. Änderung	31.05.2012
Zeil a.M.	„Lange Äcker – Ost“	06.02.1997
Zeil a.M.	„Lebensmittelmarkt mit Bäckerfiliale an der Sander Straße“	06.05.2004
Zeil a.M.	„Leitenbach“	22.12.1977
	Erweiterung	18.09.1978
	Vereinfachte Änderung	19.01.1979
Zeil a.M.	„Mittelsetz“	07.08.1984
	1. Vereinfachte Änderung	05.07.1990
Zeil a.M.	„Mittelsetz II“	31.01.2019
Zeil a.M.	„Obere Altach“	12.05.1976
	2. Ergänzung	29.01.1982
	3. Ergänzung	19.04.1999
Zeil a.M.	„Obere Altach III“	29.04.1999
Zeil a.M.	Sportgelände „Tuchanger“	10.12.1970
Zeil a.M.	„Erbelle – Grundstück“	09.12.2010
Zeil a.M.	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	23.12.1999
Bischofsheim	„Am Schopfengrund“	?
Krum	„Mühlrain-Rabelgrund-Stück“	?
	1. Änderung (1. Bauabschnitt)	25.10.1975
	1. Änderung (2. Bauabschnitt)	21.12.2000
	2. Änderung	28.7.2016
Krum	„Weidenmühle“	?
Sechsthal	Ortsrandbebauung im Stadtteil Sechsthal	09.11.1995
Ziegelanger	„Wedberg“	15.03.1982

B.6 Denkmäler

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich 18 Bodendenkmäler und 119 Baudenkmäler (Stand 04.09.2020). Eine Denkmalliste mit allen im Stadtgebiet bekannten Denkmälern befindet sich im Anhang (siehe Liste der Bodendenkmäler und Liste der Baudenkmäler).

Die Denkmalliste nach Art. 2, Abs. 1 DSchG besitzt nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzufragen. Für sämtliche Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des DSchG.

B.7 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts

B.7.1 Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete

Im Untersuchungsraum befinden sich drei Teilfläche des Schutzgebietes der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete; Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

- FFH-Gebiet 5929-371 „Haßbergetrauf von Zeil am Main bis Königsberg“: Das größte FFH-Gebiet im Stadtgebiet befindet sich im Norden und erstreckt sich dort über alle Waldflächen.
- FFH-Gebiet 5929-372 „Mainaue zwischen Eltmann und Haßfurt“: Ein kleiner Bereich des Schutzgebiets befindet sich im Süden im Bereich des Mains und den dortigen Seen (Kleider-, Hochrein-, Kümme- und Sanders Baggersee)
- FFH-Gebiet 6029-373 „Maintalhänge zwischen Stettfeld und Zeil: Erstreckt sich zwischen Zeil am Main und Steinbach und bezieht sich auf die Waldflächen nördlich der Weinanbauflächen.

SPA-Gebiete

Im Untersuchungsraum befinden sich zwei Teilflächen des Schutzgebietes der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiete; Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten).

- SPA-Gebiet 5728-471 „Hassbergetrauf und Bundorfer Wald“
- SPA-Gebiet 5929-471 „Mainaue zwischen Eltmann und Hassfurt“

Die Lage der Schutzgebiete gleicht denen der FFH-Schutzgebiete.

B.7.2 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Stadtgebietes liegt ein Teil des folgenden Landschaftsschutzgebietes:

- LSG Nr. 00573.01: LSG innerhalb des Naturparks Hassberge (ehemalige Schutzzone)

Nördlich der Ortsteile Zeil am Main und Ziegelanger erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet über die Wald- und Freiflächen und grenzt bis an die nördliche Stadtgrenze. Dabei umschließt es komplett die Ortsteile Krum, Sechsthal und Bischofsheim.

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

B.7.3 Sonstige Schutzgebiete oder -objekte

Naturpark (§ 27 BNatSchG i. V. m. Art. 15 BayNatSchG)

Im Stadtgebiet befinden sich die Teilflächen von zwei Naturparks, die durch den Main getrennt werden.

Nördlich des Mains liegt der Naturpark „Haßberge“, der 1974 gegründet wurde und sich über eine Fläche von 86.000 ha erstreckt. Mehr als die Hälfte des Naturparks ist mit Wald bedeckt. Der Großteil der Stadt liegt innerhalb dieses Naturparks, lediglich die Gewerbegebiete Gröbera und das ehemalige Süd Zucker Gelände sowie die angrenzenden Freiflächen sind davon ausgenommen.

Südlich des Mains beginnt der Naturpark „Steigerwald“, der mit einer Fläche von 1.280 km² 1988 ausgewiesen wurde. Zeil am Main befindet sich mit seinen Freiflächen südlich des Mains im Naturpark, bis auf die Freiflächen zwischen dem Sander Baggersee und der Sander Straße.

Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)

Insgesamt verteilen sich in Zeil am Main die Teilflächen von vier Naturschutzgebieten.

Im Norden vom Hauptort Zeil am Main bis zum Ortsteil Sechsthal liegt das Naturschutzgebiet „Hohe Wann“ (NSG-00517.01).

Östlich des Ortsteils Ziegelanger, nahe der Stadtgrenze, befindet sich das Naturschutzgebiet „Pfaffenberg“ (NSG-00289.01).

Südlich vom Ziegelanger, entlang des Main und am Kummelsee, ist das Naturschutzgebiet „Altmain und Sandmagerrasen bei Limbach“ (NSG-00408.01).

Das letzte Naturschutzgebiet „Mainaue bei Augsfeld“ (NSG-00595.01) befindet sich im Südwesten.

B.8 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

B.8.1.1 Trinkwasserschutzgebiete

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich Anteile des folgenden festgesetzten Wasserschutzgebiets (TWSG) im Sinne des § 51 WHG:

- TWSG Nr. 2210592900042 „WVU Stw. Haßfurt – Gmkg. Haßfurt – WV Haßfurt“ (Verordnung vom 01.07.2002): Die Teilfläche liegt im Westen an der Stadtgrenze und verläuft entlang der Staatsstraße St 2447 in Richtung Haßfurt.

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

B.8.1.2 Überschwemmungsgebiete

Im Süden des Stadtgebietes, entlang des Main, befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG des Main (Verordnung vom 15.11.2000).

Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.

B.9 Altlasten und Geotope

B.9.1.1 Altlasten

Für das Stadtgebiet sind folgende Altlasten/Verdachtsflächen im Altlastenkataster hinterlegt:

Katasternummer	Standort	Art der Altlast
67400003	Zeil a. Main - Ehem. Ablagerung Zuckerfabrik (Auflandeflächen)	Altlastfläche
67400075	Zeil/Krum - Deponie	Verdachtsfläche
67400114	Zeil/Sechsthal - Deponie	Verdachtsfläche
67400136	Zeil Ehem. Deponie „Am Hochgericht“	Verdachtsfläche
67400148	Zeil/Krum - Deponie	Verdachtsfläche
67400146	Zeil II - Deponie	Verdachtsfläche
67400151	Zeil/Ziegelanger - Deponie	Verdachtsfläche
67400149	Zeil/Schmachtenberg - Deponie	Verdachtsfläche
67400520	unbebautes Grundstück	Verdachtsfläche
67400150	Zeil/Sechsthal - Deponie	Verdachtsfläche
67400511	Zeil - Zuckerfabrik Südzucker AG	Verdachtsfläche
67400156	Zeil - Gewerbegebiet "Obere Altach III"	Verdachtsfläche
67400512	Zeil/Schmachtenberg - Shell Tankstelle Trummer	Altlastfläche

Sofern spezifische Vorhaben auf den jeweiligen oben genannten Altlastenflächen geplant sind, ist das weitere Vorgehen im Einzelfall mit dem Landratsamt Haßberge abzustimmen.

B.9.1.2 Geotope

Innerhalb des Stadtgebietes sind folgende drei Geotope vorzufinden:

- „Aufschluss am Kapellenberg SE von Zell am Main“ (674A001): Das Geotope liegt östlich des Hauptortes Zeil am Main auf dem Kapellenberg. Es handelt sich hierbei um einen wertvollen Steinbruch mit einer Fläche von 2.500 m²
- „Mainauen WSW von Ziegelanger“ (674A016): Südlich des Ortsteil Ziegelanger, nahe des Mains, befindet sich das Geotope. Mit einer Fläche von 3 ha zählt diese Kies-/Sandgrube zu den besonders wertvollen Geotopen.
- „Schilfsandsteinbruch NE von Zeil“ (674A020): Das Geotop befindet sich nördlich dem Hauptort Zeil am Main nahe des Krumbachs. Der Steinbruch weist eine Fläche von 100 m² auf und gehört zu den wertvollen Geotopen.

B.10 Waldfunktionsplan

Gemäß Art. 6 BayWaldG enthalten Waldfunktionspläne

- die Darstellung und Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt,
- die zur Erfüllung der Funktionen und zum Erhalt der biologischen Vielfalt erforderlichen Ziele und Maßnahmen sowie Wege zu ihrer Verwirklichung.

Gemäß Waldfunktionsplan für die Region Main-Rhön (3) weisen folgende Waldgebiete im Stadtgebiet besondere Funktionen auf:

- Als Erholungswald dienen insbesondere ein Großteil der Wälder Südwestlich und Südöstlich vom Ortsteil Bischofsheim. Ebenso liegen weitere Erholungswälder nördlich vom Ziegelanger sowie an der Stadtgrenze östlich von Bischofsheim und westlich von Krum vor.
- Bodenschutzwälder sind vor allem in den Waldgebieten Nahe der Ortsteile Krum, Weidenmühle und Sechsthal zu finden. Weiterhin befinden sich Bodenschutzwälder nördlich und östlich des Hauptortes Zeil am Main, südöstlich von Bischofsheim sowie nördlich des Ziegelanger.
- Wälder mit der Funktion als Schutzwälder für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand überlagern sich in ihrer Lage oft mit den Bodenschutzwäldern. Demnach sind sie Nahe Krum, Sechsthal, Zeil am Main, Bischofsheim und Ziegelanger vorzufinden.
- Zwei kleine Waldbereiche nördlich von Zeil am Main und Krum erfüllen zusätzlich die Funktion als Schutzwald für Immission, Lärm und lokales Klima.

B.11 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

B.11.1 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Haßberge aus dem Jahr 2001 werden in Zeil am Main drei Schwerpunktgebiete des Naturschutzes unterschieden:

- Haßbergtrauf
- Südrand der Haßberge
- Maintal.¹

Als Maßnahmen für die Schwerpunktgebiete sind genannt:

- Erhalt, Pflege und Optimierung hochwertiger, überregional bis landesweit bedeutsamer Lebensraumkomplexe aus Magerrasen, Magerwiesen, Weinbergen, extensiv genutzten Ackerparzellen, Hecken, Streuobst, thermophilen Säumen und Laubwäldern²
- Erhalt, Pflege und Optimierung überregional bis landesweit bedeutsamer Trockenstandorte an Steilhängen zum Main³
- Sicherung von überregional bedeutsamen Lebensräumen in Keupersandsteinbrüchen, in strukturreichen Bachtälern und Feldfluren⁴
- Erhalt und Optimierung landesweit bedeutsamer Gewässer-, Feucht- und Trockenlebensräume, Verbesserung der bayernweit bedeutsamen Biotopverbundachse⁵

¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Haßberge (09/2001)

² Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Haßberge, Textband Kap. 4.3, S. 5 (09/2001)

³ ebd., Kap. 4.3, S. 9

⁴ ebd., Kap. 4.4, S. 7

⁵ ebd., Kap. 4.8, S. 5

Außerhalb der eigentlichen Schwerpunktgebiete sind folgende weitere Maßnahmen genannt:

Haßbergtrauf⁶

- Sicherung der Fledermausquartiere in den Siedlungen, Erhalt der Brutplätze der Schleiereule und Dohle in den Gebäuden.
- Sicherung der Standorte stark gefährdeter Pflanzenarten im Straßenpflaster von Königsberg (u. a. *Coronopus squamatus*, *Leonurus cardiaca*) und an dörflichen Ruderalstandorten, z. B. in Rottenstein (u. a. *Chenopodium vulvaria*) und Zeil (u. a. *Chenopodium murale*) durch Erhalt der Standorte und Verzicht auf den Einsatz von "Unkrautvernichtungsmitteln".
- Erhöhung der Strukturvielfalt in den ausgeräumten Feldfluren westlich Altershausen und südwestlich Prappach durch Anlage von Hecken, Feldgehölzen, Gebüsch, Obstbaumgruppen und -alleen, Rainen und Ranken.

Haßberghochland⁷

- Sicherung der Fledermauswinterquartiere in den Kellern bei Rentweinsdorf und Köslau.
- Förderung der natürlichen Sukzession im Feuchtwald westlich Sendelbach.
- Weiterführung von Pflegemaßnahmen im LB "Königsberger Höhe" zur Sicherung der besonders bedeutsamen Amphibien- und Libellenarten.
- Erhalt der Wuchsorte seltener Pflanzenarten auf kleinflächigen Magerrasen südlich Köslau und am Sandhügel.
- Optimierung des ND "Quellmoor" als Wuchsort seltener Niedermoorarten (u. a. *Iris sibirica*, *Scorzonera humilis*, *Epipactis palustris*) durch Fortführung der herbstlichen Streumahd.
- Erhalt von Kleinstrukturen als Vernetzungs- und Trittsteinbiotope in den Feldfluren, Neuanlage in strukturarmen Gebieten; Ziel soll ein Netz von Strukturen mit Abständen von 200 - 300 m und einem Flächenanteil von ca. 5 % sein; als Strukturen kommen insbesondere in Frage:
 - Hecken, Feldgehölze und kleinere Laubmischwälder (zur anzustrebenden Hecken-dichte);
 - Alleen und Baumgruppen an Straßen und Wegen;
 - Streuobstwiesen in Siedlungsnähe und in stärker geneigtem Gelände; ein Ziel sollte der Erhalt oder die Wiederherstellung der traditionellen Obstbaumgürtel um die Dörfer sein;
 - Gras- und Krautfluren an Ranken, Schlaggrenzen, Wegrändern und Gehölzen mit einer Mindestbreite von 3 - 5 m, die von Düngern und Pestiziden verschont und höchstens einmal im Jahr gemäht werden;

⁶ ebd., Kap. 4.3, S. 11

⁷ ebd., Kap. 4.4, S. 12

- Kraut- und Strauchsäume an Waldrändern.

- Erhalt und Wiederherstellung altersheterogener Mischwälder mit hohem Altholzanteil.
- Erhalt naturnaher, sauberer Quellbäche; Wiederherstellung der meist stark beeinträchtigten Bäche und ihrer Auen außerhalb der Wälder als Lebensraum für typische Fließgewässerorganismen und als lokale (Feucht-) Grünlandverbundachsen durch Verbesserung der Abwasserreinigung, ökologischen Ausbau der begradigten und eingetieften Bachabschnitte, Einrichtung von abschnittsweise bepflanzten Uferrandstreifen (5 - 10 m Breite), Grünlandnutzung im Auebereich.

Maintal⁸

- Sicherung der Fledermausquartiere in den Siedlungsgebieten (v. a. Mausohrkolonien in Zeil und Eltmann, Winterquartier in den Stollensystemen bei Ebelsbach); Erhalt der Nistmöglichkeiten für Schleiereulen.
- Erhalt von seltenen wärmeliebenden Ruderalfluren in den Ortschaften.
- Gestaltung von Freiflächen in den Gewerbegebieten und Siedlungen und von Gärten und Parks, so dass sie in Teilbereichen als Lebensräume heimischer, z. T. gefährdeter Arten dienen können

B.11.2 Weitere für das Stadtgebiet zutreffende Ziele und Maßnahmen

Im ABSP wird die Stadt Zeil am Main den naturräumlichen Untereinheiten Haßbergtrauf (116-A), Haßberghochfläche (116-B) und Maintal (137-B) zugeordnet. Es gelten folgende übergeordnete Ziele:

Haßbergtrauf⁹

- Erhalt und Optimierung der landesweit bedeutsamen Lebensraumkomplexe an den Hängen mit Magerrasen, Magerwiesen, Weinbergen, Kalkscherbenäckern, Heckengebieten, Streuobst, thermophilen Säumen und Laubwäldern.
- Erhalt und Optimierung der Quellgebiete (mit Feuchtwäldern), Bachläufe und Auenwiesen.
- Sicherung überregional bedeutsamer Fledermausquartiere und von Vorkommen seltener Pflanzenarten der Ruderal- und Trittfluren.
- Erhalt und Verbesserung der Funktion der Steinbrüche als Sekundärlebensräume gefährdeter Pflanzen- und Tierarten.

Haßberghochland¹⁰

- Naturnahe Waldbewirtschaftung der ausgedehnten Wälder unter Erhalt von Waldwiesen, Feuchtwiesen in den Bachtälern und Sonderstandorten im Wald (u. a. Quellbereiche, Vermoorungen, Blockschutt).

⁸ ebd., Kap. 4.8, S. 12

⁹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Haßberge, Textband Kap. 4.3, S. 2 (09/2001)

¹⁰ ebd. Kap. 4.4, S. 2 (09/2001)

- Sicherung der aktuell betriebenen und stillgelegten Sandsteinbrüche als Lebensräume gefährdeter Pflanzen- und Tierarten.
- Erhalt und Optimierung der Feuchtlebensräume in den Quellgebieten und Bachtälern, Sicherung naturnaher Quellen und Bäche und Sanierung verschmutzter und verbauter Bachabschnitte.
- Erhalt artenreicher Magerwiesen und strukturreicher Feldfluren im Rahmen einer schonenden landwirtschaftlichen Nutzung.
- Berücksichtigung bedeutsamer Amphibienvorkommen bei der Bewirtschaftung der Teiche und Weiher.

Maintal¹¹

- Erhalt und Wiederherstellung von typischen Lebensräumen der Flussaue; Erhöhung des Anteils an naturnahen Flächen auf mindestens 10 %.
- Verbesserung der Funktion des Mains und seiner Aue als wichtigste Ausbreitungs- und Vernetzungsachse für gewässer- und feuchtgebietsgebundene Organismen in Nordbayern.

B.12 Baulandbedarfsnachweis

B.12.1 Bedarfsermittlung Wohnen

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden durch das Planungsbüro TB Markert im Februar 2022 Berechnungen zum Baulandbedarf mit Hilfe der Auslegungshilfe *Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung* (Stand 15.09.2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie durchgeführt.

B.12.1.1 Strukturdaten

Gemäß Auslegungshilfe sind die folgenden Strukturdaten zur Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen heranzuziehen:

- Einwohnerzahl der Gemeinde: 5.624 (zum 31.12.2019, Statistik kommunal 2020)
- Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre: - 1 % (eigene Berechnungen auf Basis Statistik kommunal 2019 und 2020: Veränderung zwischen 31.12.2009 und 31.12.2019)
- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: 5.600 Einwohner im Jahr 2039 (*Demographiespiegel für Bayern bis 2039*)
- Bevölkerungsprognose des Landkreises Haßberge: - 2,9 %, Kategorie abnehmend von - 2,5 bis - 7,5 (*Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040* Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent)

¹¹ ebd. Kap. 4.5, S. 5 (09/2001)

- Durchschnittliche Haushaltsgröße: 1,821 (Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2017)
- Einstufung im Zentrale Orte-System: Grundzentrum (*Regionalplan Main-Rhön (3)*)
- Gebietskategorie: Allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf (*Landesentwicklungsprogramm Bayern*)
- Verkehrsanbindung:
 - Die Stadt Zeil a.Main ist verkehrlich gut angebunden. Die Stadt liegt nahe der Autobahn A 70, die eine Verbindung zwischen den Städten Bamberg und Schweinfurt darstellt. Beide Städte sind in jeweils ca. 25 min über die Autobahn oder die parallele Bundesstraße oder in ca. 20 min mit der Bahn zu erreichen.
 - Zeil am Main liegt im Verbandgebiet der VGN und ist an den öffentlichen Schienenverkehr angebunden. Es halten die REs RE20, RE53 und RE54. Weiterhin fahren vier Buslinien (1151, 1154, 1175, 8156) im Stadtgebiet.
 - Das Plangebiet selbst liegt südlich der Staatsstraße St 2447 jedoch ohne direkten Anschluss an diese. Der Anschluss an die Staatsstraße erfolgt ca. 250 m östlich des Plangebietes über die Straßen *Sarlachen* und *In den Sutzen*.
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region
 - Die Stadt verfügt über eine stabile Wirtschaft. Die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer sind zwischen 2014 und 2019 leicht von 1.120 auf 1.087 gestiegen. Dabei haben die Beschäftigten in einigen Wirtschaftszweigen (Land- und Forstwirtschaft/Fischerei, produzierendes Gewerbe, Handel, Verkehr, Gastgewerbe) abgenommen und in einigen Wirtschaftszweigen (Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister) zugenommen. Die Zahl der Arbeitslosen ist von 165 auf 119 Personen im Jahresdurchschnitt deutlich gesunken. Die Einnahmen durch Gewerbesteuern sind zwischen 2015 und 2019 ebenfalls deutlich angestiegen (*Statistik kommunal 2020*).
 - Auch der Landkreis Haßberge kann eine positive wirtschaftliche Entwicklung verzeichnen. Die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer sind zwischen 2014 und 2019 von 25.465 auf 28.530 gestiegen. Dabei haben die Beschäftigten ebenfalls in allen Bereichen (Land- und Forstwirtschaft/Fischerei, produzierendes Gewerbe, Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister) zugenommen, sofern Daten zu den jeweiligen Bereichen vorliegen. Die Zahl der Arbeitslosen ist von 1.706 auf 1.323 Personen im Jahresdurchschnitt deutlich gesunken. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt mit 2,8 % (Februar 2022) weit unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 5,4 % und ebenfalls unter dem bayerischen Durchschnitt von 3,3 %. Die Einnahmen durch Gewerbesteuern sind zwischen 2015 und 2019 ebenfalls deutlich angestiegen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg zwischen 2012 und 2019 um 25,5 % an. (*Statistik kommunal 2020, Regionaldirektion Bayern der Bundesagentur für Arbeit 2022, Statistische Berichte P I 3 j 2019 des Bayerischen Landesamtes für Statistik*)

- Der Regierungsbezirk Unterfranken verfügt ebenfalls über eine gute Wirtschaftsdynamik mit einem Anstieg an sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer sowie einer Senkung der Arbeitslosenzahlen. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt mit 3,0 % (Januar 2022) ebenfalls unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 5,4 % und dem bayerischen Durchschnitt von 3,3 %. Das Bruttoinlandsprodukt stieg zwischen 2012 und 2019 um 21 % an. (*Statistik kommunal 2019, Bayerns Arbeitsmarkt im Dezember 2021 des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales, Statistische Berichte P I 3 j 2019 des Bayerischen Landesamtes für Statistik*).

Zielvorstellungen der Stadt: Die Stadt verfolgt das Ziel die Wohnbauflächen im Plangebiet maßvoll weiterzuentwickeln, um der erhöhten Anzahl an Baulandanfragen, insbesondere für barrierefreies Wohnen und Geschosswohnungsbau nachzukommen. Die Stadt Zeil a.Main verfügt derzeit kaum noch über Baulandreserven, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Nun soll die Gesamtanpassung des Flächennutzungsplans genutzt werden, um die wohnbaulichen Flächenpotentiale für die kommenden Jahrzehnte zu planen.

B.12.1.2 Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs

Für die Stadt Zeil a.Main wurde mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank des LfU der voraussichtliche Bedarf an Wohnbauflächen bis ins Jahr 2040 berechnet. Bei einem Standardwert für die jährliche Auflockerung von 0,3% kann von einem Bedarf von 8,5 ha ausgegangen werden.

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

1. Kommune auswählen: Zeil a.Main

2. Grundlagendaten:

Aktuelle Bevölkerung: 5.617 im Jahr: 2020

Bevölkerungsprognose in %: 0,2

für einen Zeitraum von Jahren: 20

Wohnungen je 1000 Einwohner: 502

Wohnbaufläche in ha*: 128,5

Wohnungen je ha Wohnbaufläche*: 21,9

Berechnung

Belegungsdichte
(Einwohner/Wohnung): 1,992

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50%
der Fläche gemischter Nutzung

3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,3 (Standardwert 0,3)

4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre

Prognoseergebnis für das Jahr: 2040

Ab-/Zunahme der Einwohner: 11

Bedarf an Wohnungen: 6 aus der Bevölkerungsentwicklung
und 180 aus der Auflockerung

Bedarf an Wohnungen gesamt: 186

Wohnbaulandbedarf (in ha): 8,5

steht einem
Innenentwicklungspotenzial von ha gegenüber

ohne bereits aktivierte
Innenentwicklungspotenziale von ha Anzahl: 0

Innenentwicklungspotenziale

In der Stadt Zeil a.Main besteht ein bestimmtes Maß an Innenentwicklungspotentialen. Dazu zählen im:

1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
2. Unbebaute Flächen für die Baurecht besteht
3. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
4. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
5. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Zu 1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

Im Hauptort bestehen keine ungenutzten Potentialflächen für Wohnen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Im Stadtteil Krum befindet sich nördlich eine ca. 0,2 ha große potentielle Wohnbaufläche. Die östlich angrenzenden Flächen sind bereits mit einem Bebauungsplan überplant, jedoch noch unbebaut.

Südöstlich entlang der B26 im Ortsteil Ziegelanger liegt eine ungenutzte Mischbaufläche vor. Die ca. 0,8 ha große Fläche wird jedoch aufgrund der Emissionen durch den westlich angrenzenden Gewerbebetrieb sowie durch die nördlich angrenzende B26 als ungeeignet für die Wohnnutzung erachtet, weshalb die Fläche nicht in die Berechnungen einfließt.

Insgesamt verfügt die Stadt Zeil a.Main über ungenutzte Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan von knapp 1 ha. Davon sind für eine Wohnnutzung ca. 0,2 ha geeignet. Die Flächen sind als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten, die Grundstücke werden als Grünland genutzt. Für die Nutzung wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

Zu 2. Unbebaute Flächen für die Baurecht besteht

Im Stadtteil Sechsthal besteht entlang der Hauptstraße im Norden des Ortsteils eine Einbeziehungssatzung mit einer bislang ungenutzten Wohnbaufläche von ca. 0,16 ha. Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Im Ortsteil Krum besteht ein Bebauungsplan für die noch nicht erschlossene Fläche des 2. BA mit insgesamt ca. 1,6 ha. Derzeit wird die Fläche weitestgehend als Grünland genutzt. Die Fläche ist durchzogen von Gehölzstrukturen. Die Erschließung des 1. BA in nördlicher Richtung soll nur folgen, sobald auch eine entsprechende Nachfrage vorhanden ist. Weiterhin unbebaute Flächen für die Baurecht besteht in einer Größe von insgesamt 0,16 ha. Dabei handelt es sich um zwei Baulücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Mühlrain/Rabelsgrund 1. BA mit insgesamt ca. 0,16 ha in Privatbesitz. Im Rahmen der Eigentümeranfrage wurde bei einem Grundstück keine Angabe gemacht. Ein Grundstück wurde als nicht verfügbar angegeben. Insgesamt kann eine Verfügbarkeit daher nicht angenommen werden.

Der Bebauungsplan für das Baugebiet Langer Äcker Ost (ca. 8,1 ha) im Nordwesten des Hauptortes existiert seit 1997 und sah ursprünglich eine Wohnbebauung sowie ein Hotel vor. Da keine Notwendigkeit mehr für das Hotel besteht, soll das komplette Baugebiet im Rahmen eines Änderungsverfahrens zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert werden. Damit könnte zukünftig die gesamte Fläche für eine Wohnbebauung genutzt werden. Die Stadt sieht hier jedoch erst eine Erschließung vor, sobald alle Grundstücke im Baugebiet Mittelsetz II verkauft sind.

Im Hauptort bestehen Baugebiete mit Innenentwicklungspotenzialen. Im neusten Baugebiet Mittelsetz II im Westen des Hauptortes mit 26 Baugrundstücken, die weitestgehend verkauft und teilweise bereits bebaut sind. Es besteht gemäß den Kaufverträgen eine Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren, weshalb die Baugrundstücke in die Betrachtung nicht einfließen.

Weitere einzelne unbebaute Grundstücke bestehen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Lange Äcker West, Mittelsetz, Hintere Haardt, Verlängerung Jobst von Zanthier Siedlung und Tucheranger. Insgesamt bestehen hier Flächenpotenziale von ca. 1,1

ha. Bei bestehenden Bauanfragen wurden in der Vergangenheit Eigentümeransprachen bei den Baulücken durchgeführt, bei denen die Eigentümer jedoch keine Verkaufsbereitschaft oder keine Angaben zur generellen Verkaufsbereitschaft äußerten. Somit kann eine Verfügbarkeit nicht angenommen werden.

Im Ortsteil Ziegelanger bestehen unbebaute Flächen für die Baurecht besteht in einer Größe von insgesamt 0,23 ha innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wedberg mit Mischgebietsfestsetzung (hälftiger Einbezug in die Berechnung). Dabei handelt es sich um drei Baugrundstücke. Im Rahmen der Eigentümeranfrage wurde bei zwei Grundstücken keine Angabe gemacht. Ein Grundstück wurde als nicht verfügbar angegeben. Insgesamt kann eine Verfügbarkeit daher nicht angenommen werden.

Insgesamt bestehen ungenutzte Entwicklungspotentiale mit einer Fläche von ca. 11,1 ha.

Zu 3. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Das Stadtgebiet Zeil a.Main ist weitestgehend überplant. Entsprechend gibt es nur wenige Baulücken im unbeplanten Innenbereich. Für Wohnbauflächen geeignete Brachen und Konversionsflächen liegen nicht vor.

Im Stadtteil Krum bestehen derzeit zwei Baulücken. Die Baulücke mit einer Fläche von ca. 800 m² wird als faktische gemischte Baufläche bewertet und fließt mit einer Fläche von 400 m² in die Berechnung ein. Eine weitere Baulücke fließt mit 750 m² vollständig in die Berechnung ein.

Im Hauptort bestehen derzeit vier Baulücken. Die Baulücke mit einer Fläche von ca. 635 m² wird als faktische gemischte Baufläche bewertet und fließt mit einer Fläche von 318 m² in die Berechnung ein. Drei weitere Baulücken umfassen eine Fläche mit 0,3 ha und fließen vollständig in die Berechnung ein.

Eine weitere Baulücke mit Bewertung als gemischte Baufläche und einer Fläche von 656 m² befindet sich im Ortsteil Ziegelanger. Diese fließt mit 328 m² in die Berechnung ein.

Insgesamt bestehen somit Potentiale aus Baulücken, Brachen und Konversionsflächen von 0,48 ha.

Zu 4. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Leerstände sind in der Stadt Zeil a.Main kaum anzutreffen. Landwirtschaftliche Betriebe werden weitestgehend noch voll betrieben, sodass eine Unternutzung nach Betriebsaufnahme nicht angenommen werden kann.

Zu 5. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Für vereinzelte Grundstücke bestehen Nachverdichtungspotentiale, wobei im Hinblick auf die bestehenden Grundstücksgrößen für Einzelhäuser in der Stadt durch die Lage im ländlichen geprägten Bereich hierfür nur sehr große Grundstücke mit einer für eine Nachverdichtung günstigen Bebauung potenziell in Frage kommen.

Innerhalb des Hauptortes Zeil a.Main gibt es in Wohngebieten fünf Grundstücke mit grundsätzlichen Nachverdichtungspotentialen. Die Nachverdichtungsflächen umfassen Größen zwischen ca. 550 m² und 820 m². Die Flächen sind alle in Privateigentum und werden als Gartenflächen der angrenzenden Häuser genutzt. Eine Verfügbarkeit kann derzeit nicht angenommen werden.

Innerhalb des Hauptortes Zeil a.Main gibt es Nachverdichtungsflächen innerhalb von gemischten Bauflächen mit einem Flächenpotential von ca. 0,3 ha. Die Flächen werden als Gartenflächen genutzt. Eine Verfügbarkeit kann derzeit nicht angenommen werden. Diese fließt mit 0,15 ha in die Berechnung ein.

Im Hauptort wird eine im Hinblick auf Wohnnutzung untergenutzte Fläche im Südwesten mit ca. 2,9 ha als dörfliches Mischgebiet dargestellt. Dieser Bereich ist mit landwirtschaftlichen Betrieben besiedelt. Die zwischenliegenden Grundstücke und Grundstücksteile werden als landwirtschaftliche Anbauflächen der umliegenden Höfe genutzt und sind für eine reine wohnbauliche Nutzung auch aufgrund der umliegenden Gewerbegebiete nicht nutzbar.

Im Ortsteil Ziegelanger gibt es Nachverdichtungsflächen innerhalb von gemischten Bauflächen mit einem Flächenpotential von ca. 0,5 ha. Die Flächen werden als Nutzgarten genutzt. Eine Verfügbarkeit kann derzeit nicht angenommen werden. Diese fließt mit 0,25 ha in die Berechnung ein.

Im Ortsteil Krum gibt es eine Nachverdichtungsfläche innerhalb von gemischten Bauflächen mit einem Flächenpotential von ca. 0,1 ha. Die Fläche wird teilweise als Lagerplatz genutzt. Die Fläche steht laut Auskunft des Eigentümers nicht zur Verfügung. Diese fließt mit 500 m² in die Berechnung ein.

Im Ortsteil Sechsthal gibt es Nachverdichtungsflächen innerhalb von gemischten Bauflächen mit einem Flächenpotential von ca. 0,1 ha. Die Flächen werden als Nutzgarten genutzt. Eine Verfügbarkeit kann derzeit nicht angenommen werden. Diese fließt mit 500 m² in die Berechnung ein.

Flächenpotentiale aus Nachverdichtungen bestehen entsprechend mit 0,8 ha.

Gegenüberstellung

Zusammengefasst liegen die folgenden Innentwicklungspotentiale vor

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht: ca. 1 ha, davon ca. 0,2 ha nutzbar
- Unbebaute Flächen für die Baurecht besteht: ca. 11,1 ha, davon ca. 8,1 ha nutzbar
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich: ca. 0,48 ha, davon voraussichtlich ca. 0,09 ha verfügbar (Annahme Verfügbarkeit 20%)
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude und Grundstücke: ca. 0,8 ha, davon voraussichtlich ca. 0,16 ha verfügbar (Annahme Verfügbarkeit 20%)

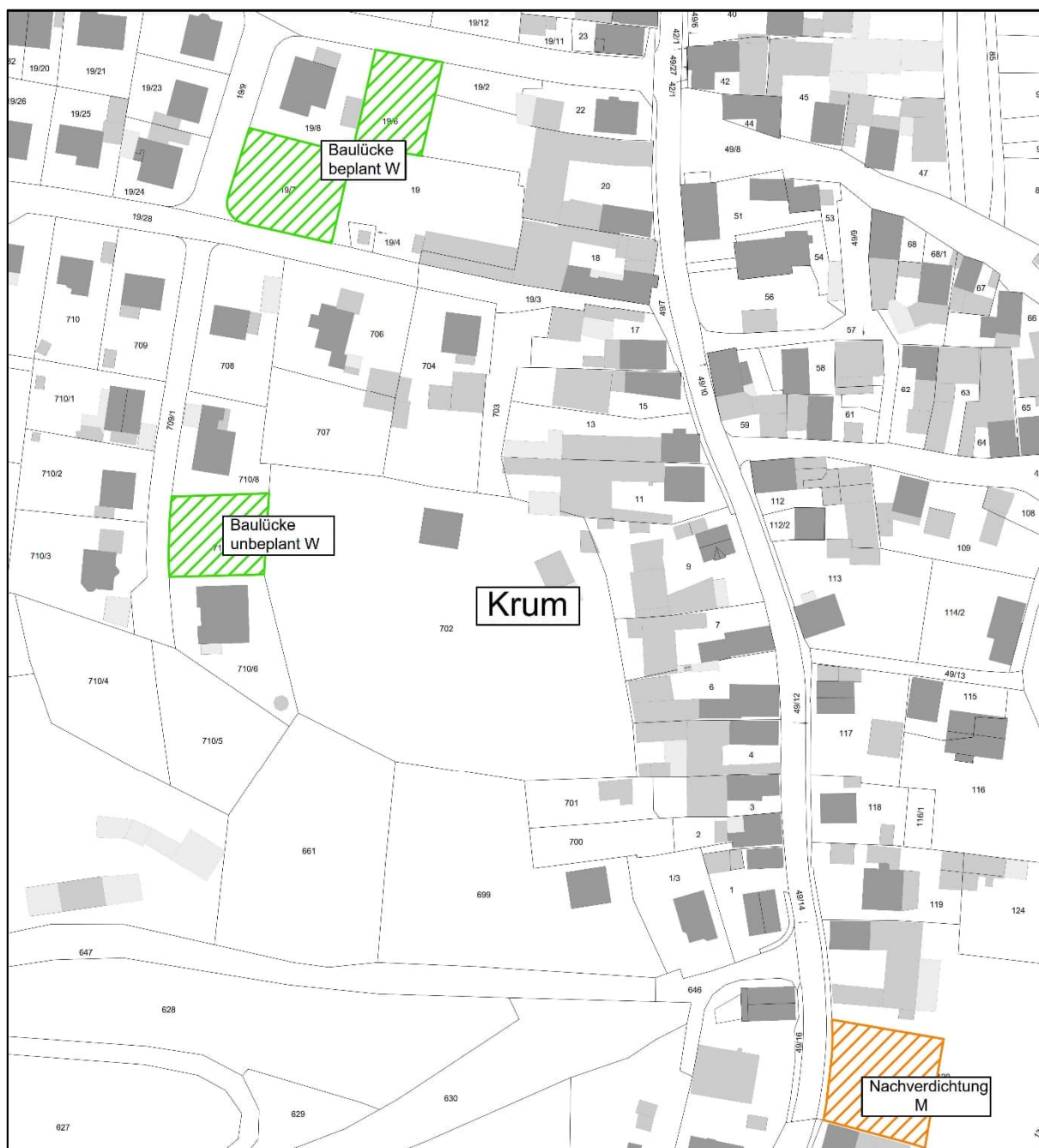
➔ 13,3 ha, davon ca. 8,55 ha nutzbar

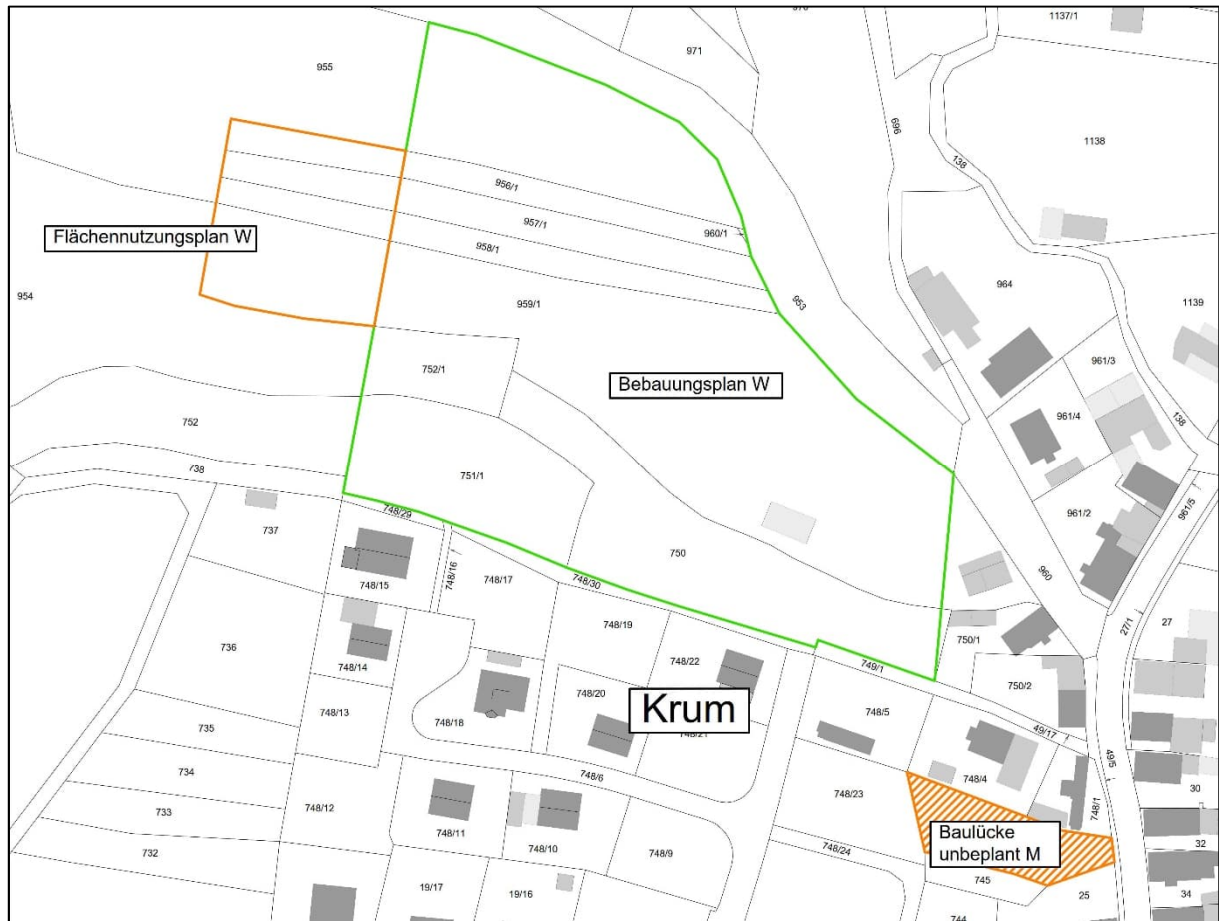
Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans für das Gesamtgebiet der Stadt Zeil a.Main stellt zusätzlich Wohnbauflächen für eine zukünftige Bebauung von ca. 1 ha dar. Damit bestehen vorliegend Flächenpotentiale von ca. 9,5 ha.

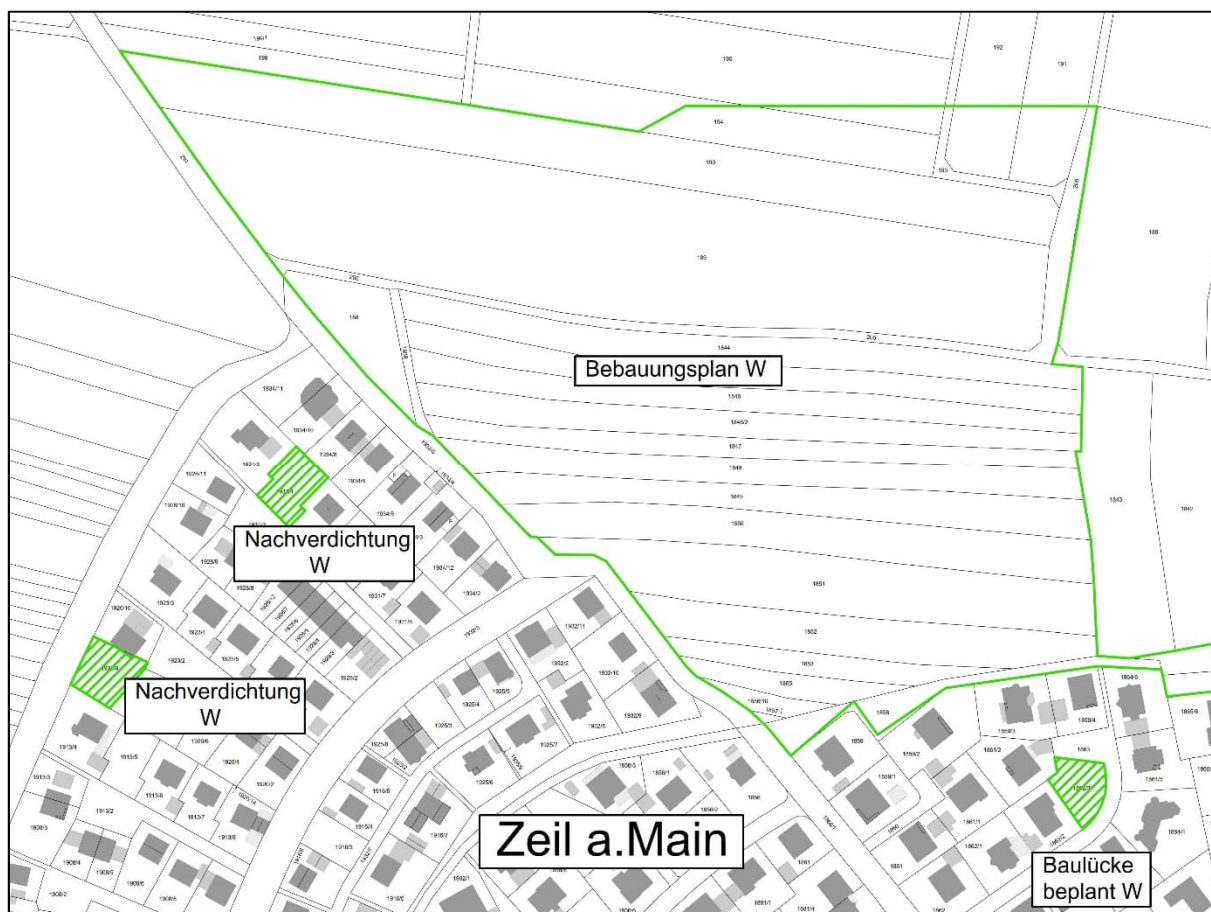
Die zusätzliche Darstellung von Wohnbauflächen kann, im Hinblick auf die voraussichtliche positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt und die bestehenden Bauland-Anfragen, als vertretbar erachtet werden und steht damit den Zielen einer geordneten Siedlungsentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Boden nicht entgegen.

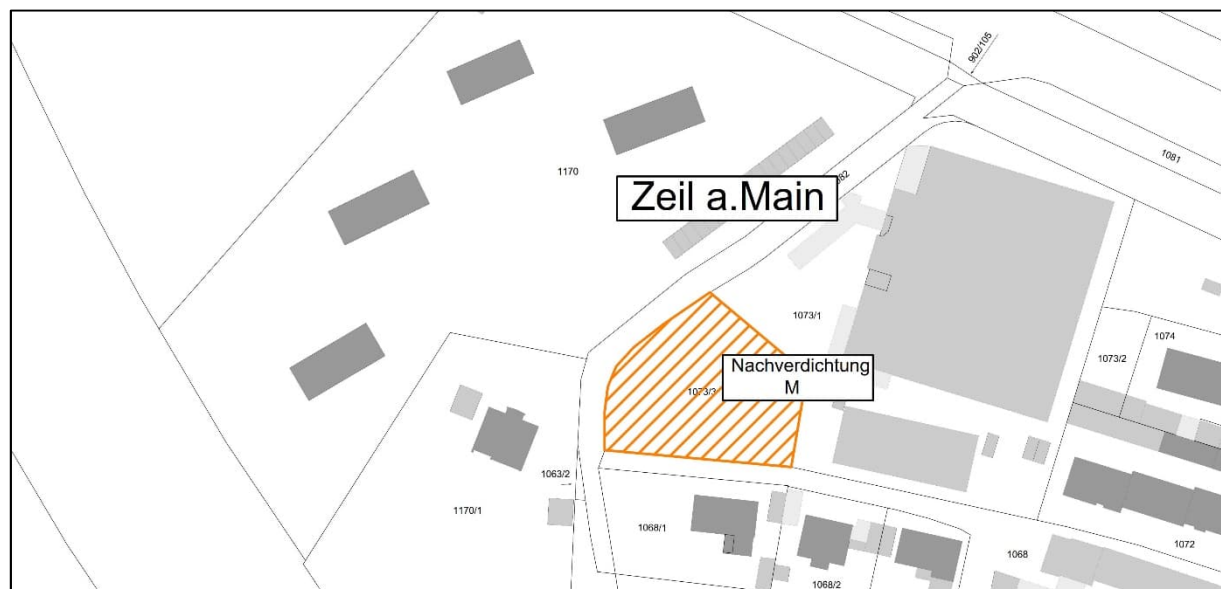
B.12.1.3 Visualisierung der Innentwicklungspotentiale

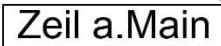


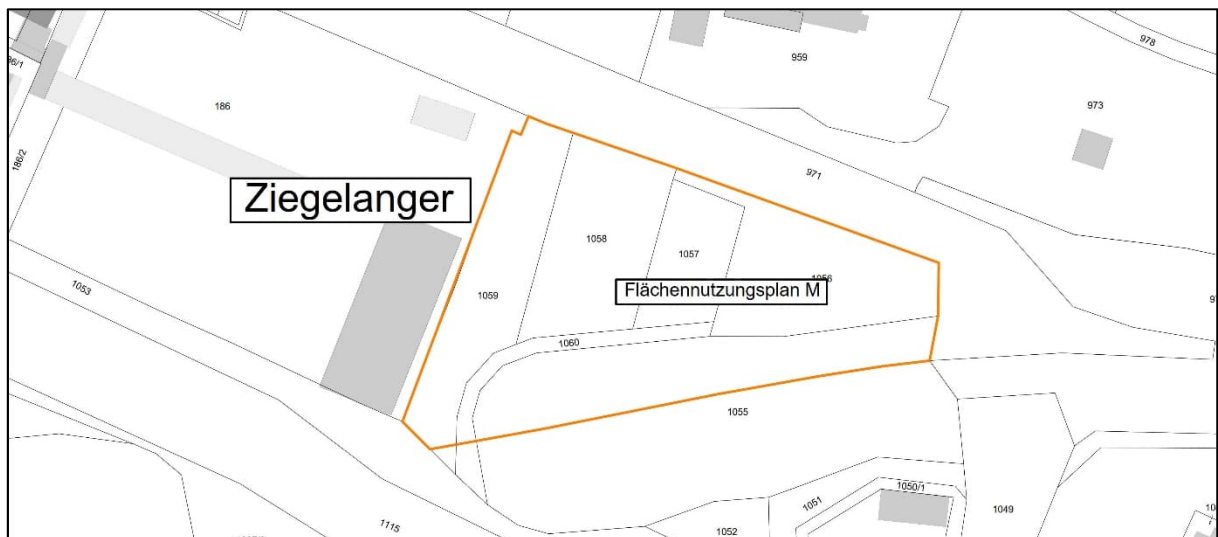
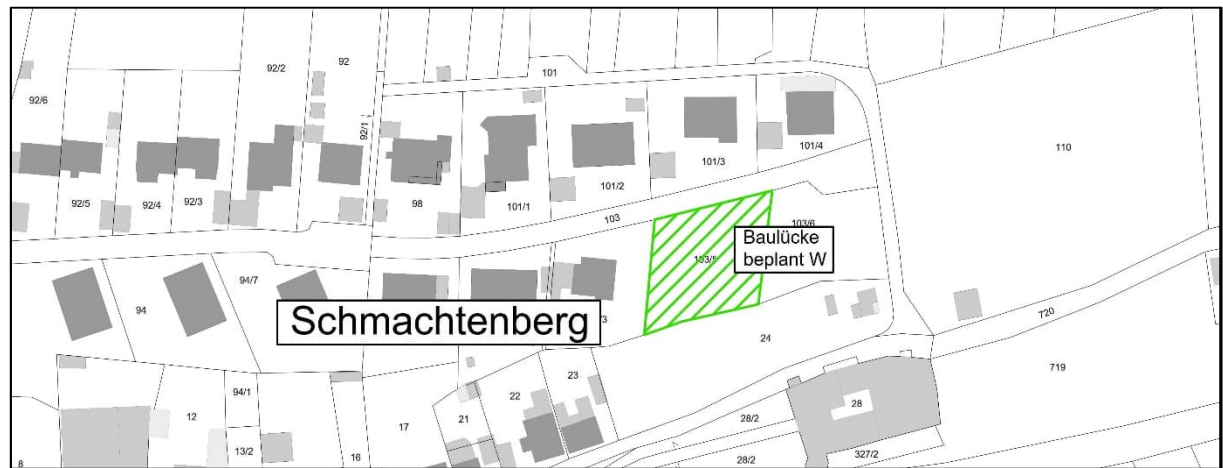


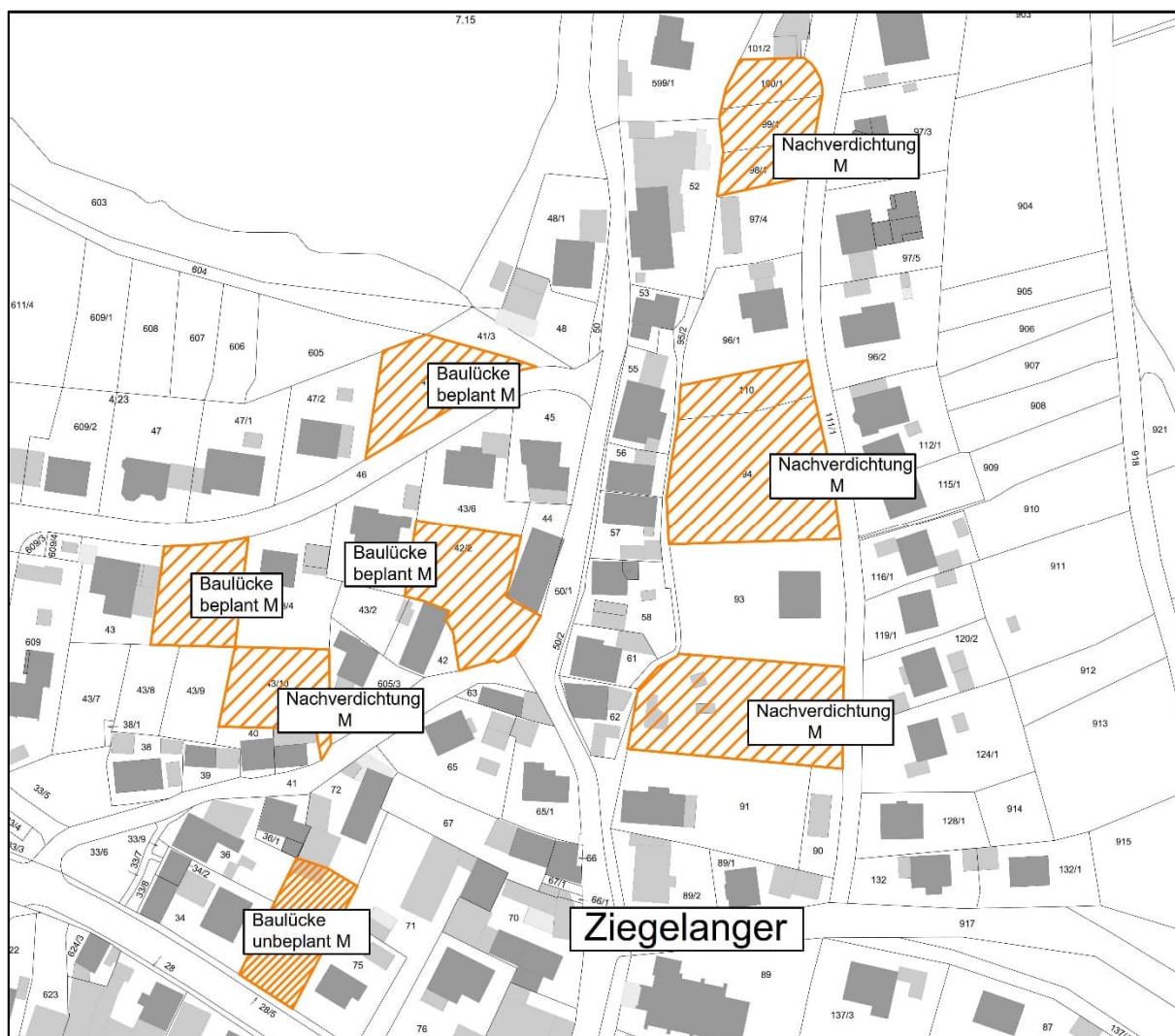












B.12.2 Bedarfsermittlung Gewerbe

Bedarfsermittlung Gewerbe

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden durch das Planungsbüro TB Markert im Februar 2022 Berechnungen zum Baulandbedarf mit Hilfe der Auslegungshilfe *Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung* (Stand 15.09.2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie durchgeführt.

Strukturdaten

Gemäß Auslegungshilfe sind die folgenden Strukturdaten zur Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen heranzuziehen:

- Einwohnerzahl der Gemeinde: 5.624 (zum 31.12.2019, *Statistik kommunal 2020*)

- Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre: - 1 % (eigene Berechnungen auf Basis Statistik kommunal 2019 und 2020: Veränderung zwischen 31.12.2009 und 31.12.2019)
- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: 5.600 Einwohner im Jahr 2039 (Demographiespiegel für Bayern bis 2039)
- Bevölkerungsprognose des Landkreises Haßberge: - 2,9 %, Kategorie abnehmend von - 2,5 bis - 7,5 (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent)
- Durchschnittliche Haushaltsgröße: 1,821 (Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2017)
- Einstufung im Zentrale Orte-System: Grundzentrum (Regionalplan Main-Rhön (3))
- Gebietskategorie: Allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Landesentwicklungsprogramm Bayern)
- Verkehrsanbindung: Die Stadt Zeil a.Main ist verkehrlich gut angebunden. Die Stadt liegt nahe der Autobahn A 70, die eine Verbindung zwischen den Städten Bamberg und Schweinfurt darstellt. Beide Städte sind in jeweils ca. 25 min über die Autobahn oder die parallele Bundesstraße oder in ca. 20 min mit der Bahn zu erreichen.
- Zeil am Main liegt im Verbandgebiet der VGN und ist an den öffentlichen Schienenverkehr angebunden. Es halten die REs RE20, RE53 und RE54. Weiterhin fahren vier Buslinien (1151, 1154, 1175, 8156) im Stadtgebiet.
- Das Plangebiet selbst liegt südlich der Staatsstraße St 2447 jedoch ohne direkten Anschluss an diese. Der Anschluss an die Staatsstraße erfolgt ca. 250 m östlich des Plangebietes über die Straßen Sarlachen und In den Sutteln.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

- Die Stadt verfügt über eine stabile Wirtschaft. Die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer sind zwischen 2014 und 2019 leicht von 1.120 auf 1.087 gestiegen. Dabei haben die Beschäftigten in einigen Wirtschaftszweigen (Land- und Forstwirtschaft/Fischerei, produzierendes Gewerbe, Handel, Verkehr, Gastgewerbe) abgenommen und in einigen Wirtschaftszweigen (Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister) zugenommen. Die Zahl der Arbeitslosen ist von 165 auf 119 Personen im Jahresdurchschnitt deutlich gesunken. Die Einnahmen durch Gewerbesteuern sind zwischen 2015 und 2019 ebenfalls deutlich angestiegen (Statistik kommunal 2020).
- Auch der Landkreis Haßberge kann eine positive wirtschaftliche Entwicklung verzeichnen. Die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer sind zwischen 2014 und 2019 von 25.465 auf 28.530 gestiegen. Dabei haben die Beschäftigten ebenfalls in allen Bereichen (Land- und Forstwirtschaft/Fischerei, produzierendes Gewerbe, Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private

Dienstleister) zugenommen, sofern Daten zu den jeweiligen Bereichen vorliegen. Die Zahl der Arbeitslosen ist von 1.706 auf 1.323 Personen im Jahresdurchschnitt deutlich gesunken. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt mit 2,8 % (Februar 2022) weit unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 5,4 % und ebenfalls unter dem bayerischen Durchschnitt von 3,3 %. Die Einnahmen durch Gewerbesteuern sind zwischen 2015 und 2019 ebenfalls deutlich angestiegen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg zwischen 2012 und 2019 um 25,5 % an. (Statistik kommunal 2020, Regionaldirektion Bayern der Bundesagentur für Arbeit 2022, Statistische Berichte P I 3 j 2019 des Bayerischen Landesamtes für Statistik)

- Der Regierungsbezirk Unterfranken verfügt ebenfalls über eine gute Wirtschaftsdynamik mit einem Anstieg an sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer sowie einer Senkung der Arbeitslosenzahlen. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt mit 3,0 % (Januar 2022) ebenfalls unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 5,4 % und dem bayerischen Durchschnitt von 3,3 %. Das Bruttoinlandsprodukt stieg zwischen 2012 und 2019 um 21 % an. (*Statistik kommunal 2019, Bayerns Arbeitsmarkt im Dezember 2021 des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales, Statistische Berichte P I 3 j 2019 des Bayerischen Landesamtes für Statistik*).

Zielvorstellungen der Stadt: Die Stadt verfolgt vorliegend das Ziel, die zukünftigen gewerblichen Bauflächen neu zu ordnen und zukunftsfähig festzulegen. Hierbei sollen Flächen, die beispielsweise aufgrund des Hochwasserschutzes nicht mehr bebaubar sind aus den Darstellungen ausgenommen werden und dafür mögliche Entwicklungsflächen für die kommenden Jahre aufgenommen werden.

Innenentwicklungspotenziale

In der Stadt Zeil a.Main besteht ein bestimmtes Maß an Innenentwicklungspotentialen. Dazu zählen im:

1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
2. Unbebaute Flächen für die Baurecht besteht
3. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
4. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
5. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

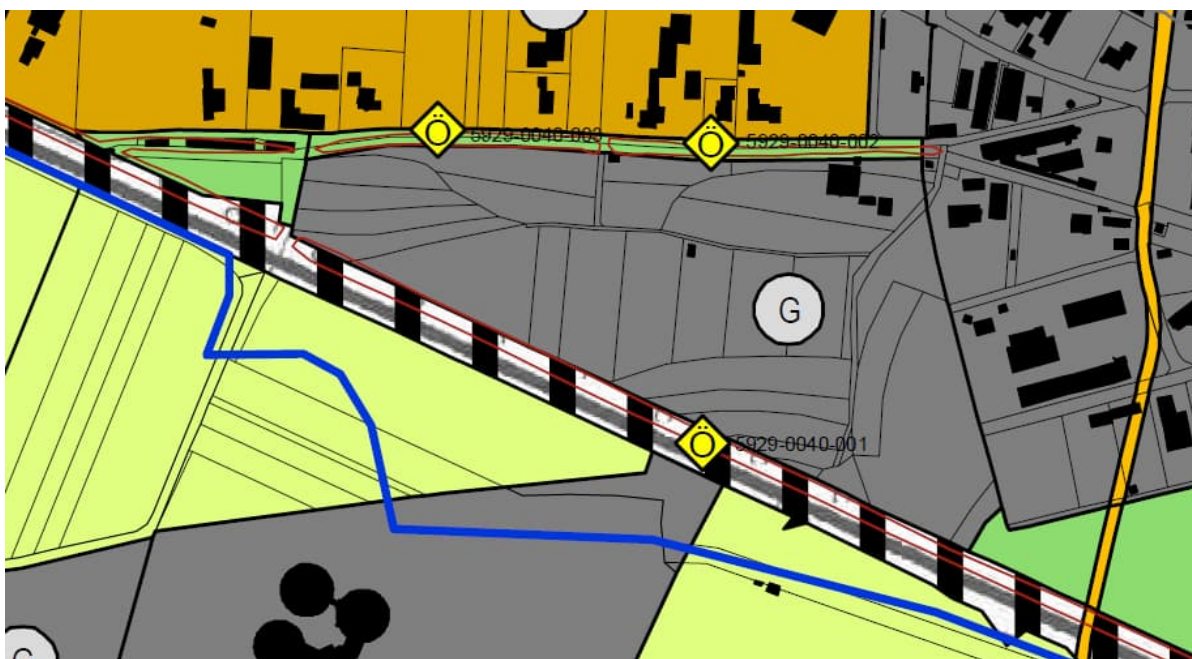
Zu 1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Zeil a.Main bereits über 20 Jahre alt ist. Flächennutzungspläne sind auf die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde von ca. 15-20 Jahre ausgelegt. Die Ziele der Stadt haben sich in einigen Bereichen geändert.

Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan der Stadt Zeil a.Main derzeit digitalisiert und vorliegend einer stadtgebietsumfassenden Fortschreibung (10. Änderung) unterzogen.

Im Flächennutzungsplan sind in allen Ortsteilen Mischgebietsflächen und im Hauptort sowohl Mischgebietsflächen als auch Gewerbegebietsflächen dargestellt. Die Mischgebietsflächen in den Ortsteilen sind vollständig bebaut.

Darstellungen von Gewerbegebieten bestehen ausschließlich im Hauptort. Für einen Teil der Flächen besteht bereits Baurecht über einen Bebauungsplan. Maßgebliche Flächen bestehen im Südosten des Hauptortes südlich des Augsfelder Weges mit ca. 8 ha. Diese bisher nicht entwickelte, aber im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche nördlich der Bahnlinie soll für die Gewerbeentwicklung bestehen bleiben. Sollte sich nach einer angemessenen Zeit (mindestens 5 Jahre, maximal 10 Jahre nach Rechtskraft der 10. Änderung) herausstellen, dass eine Gewerbeentwicklung auch zukünftig nicht realistisch ist, plant die Stadt Zeil a.Main die Flächen entsprechend der dann vorherrschenden Nutzung umzuwidmen. Derzeit steht die Fläche durch den Grundstückseigentümer auch nicht zur Verfügung.



Die inzwischen ungenutzten bzw. anderweitig genutzten Flächen des ehemaligen Südzuckergrundes sind in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans mit ca. 65,71 ha als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Zuge der 10. Änderung erfolgt eine Rücknahme dieser Darstellung um 51,46 ha auf verbleibende 14,25 ha. Die entfallenden Flächen fließen daher in die vorliegende Gegenüberstellung nicht mit ein.

Zu 2. Unbebaute Flächen für die Baurecht besteht

Innerhalb des Stadtgebietes bestehen einige wenige einzelne unbebauten Mischgebietsflächen innerhalb von Bebauungsplänen. Insgesamt besteht daraus ein Flächenpotential von 0,2 ha und sind zu 50 % als gewerbliche Baufläche anrechenbar (0,1 ha).

Innerhalb des Stadtgebietes bestehen einige unbebauten Gewerbegebietsflächen innerhalb von Bebauungsplänen. Diese befinden sich alle im Südwesten des Hauptortes im Bereich des Gewerbegebietes Gröbera. Insgesamt bestehen in diesem Bereich Flächenpotentiale von ca. 3,3 ha. Dabei handelt es sich um Baulücken mit Größen zwischen 2.720 m² und 7.492

m² die für größere Ansiedlungen aufgrund ihrer geringen Flächengröße nicht in Betracht gezogen werden können.

Zu 3. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich besteht im Stadtgebiet einige Baulücken im unbeplanten Innenbereich mit faktischer Mischbauflächen-Bewertung. Insgesamt besteht daraus ein Flächenpotential von 0,2 ha und sind zu 50 % als gewerbliche Baufläche nutzbar (0,1 ha).

Im Hauptort wird eine im Hinblick auf gewerbliche Nutzung untergenutzte Mischgebietsfläche im Südwesten mit ca. 2,9 ha dargestellt. Dieser Bereich ist mit landwirtschaftlichen Betrieben besiedelt. Die zwischenliegenden Grundstücke und Grundstücksteile werden als landwirtschaftliche Anbauflächen der umliegenden Höfe genutzt und sind für eine gewerbliche Nutzung nicht verfügbar.

Zu 4. und 5. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude und der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Leerstände sind in der Stadt Zeil a.Main kaum anzutreffen. Landwirtschaftliche Betriebe werden weitestgehend noch voll betrieben, sodass eine Unternutzung nach Betriebsaufnahme nicht angenommen werden kann. Für vereinzelte Grundstücke bestehen Nachverdichtungspotentiale, wobei diese im Hinblick auf die geplante Nutzung und die dafür benötigte Fläche nicht in die Berechnungen einfließen.

Gegenüberstellung

Zusammengefasst liegen die folgenden Innentwicklungspotentiale vor

- Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht (ohne Südzucker): ca. 8 ha, keine Verfügbarkeit
- Unbebaute Flächen für die Baurecht besteht: ca. 3,4 ha, davon ca. 0,5 ha verfügbar (Annahme Verfügbarkeit 15%)
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich: ca. 1,5 ha, davon voraussichtlich ca. 0,2 ha verfügbar (Annahme Verfügbarkeit 20%)
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude und Grundstücke: ca. 0 ha
- 12,9 ha, davon ca. 0,7 ha verfügbar

Derzeit bestehen grundsätzliche Flächenpotentiale von ca. 12,9 ha für gewerbliche Ansiedlungen im Stadtgebiet. Die Flächen sind jedoch in privatem Eigentum und stehen derzeit weitestgehend für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Die Stadt plant in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Darstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen auf einer Fläche von 14,7 ha. Davon werden ca. 4,6 ha für ein Ansiedlungsvorhaben eines großen, in der Region ansässigen Unternehmens genutzt, das einen großen Produktionsstandort in der Stadt Zeil a.Main eröffnen möchte. Weitere 1,2 ha an bestehenden Innenentwicklungspotentialen werden durch die Ansiedlung genutzt. Mit der Darstellung der weiteren 9,8 ha Gewerbeflächen möchte die Stadt Unternehmen die

Stadt Zeil am Main

Flächennutzungsplan, 10. Änderung, genehmigungsfähige Planfassung vom 05.12.2023

Begründung mit Umweltbericht

Möglichkeit bieten sich zukünftig in der Stadt Zeil anzusiedeln oder bei Betriebserweiterungen umzusiedeln. Die derzeit bestehenden Potentialflächen insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes Gröbera lassen selbst bei einer Verfügbarkeit nur kleine Betriebsansiedlungen zu.

Demgegenüber steht eine Herausnahme von ca. 51,46 ha an Gewerbeflächen im Bereich des ehemaligen Südzuckergeländes aus dem Flächennutzungsplan.

B.13 Telekommunikationslinien

In den vorhanden und geplanten Baugebieten vorhandene Telekommunikationslinien der Telekom aufgenommen, die im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung zur berücksichtigen sind.

C Änderungsdarstellung des Flächennutzungsplans

C.1 Wohnbaufläche Lange Äcker

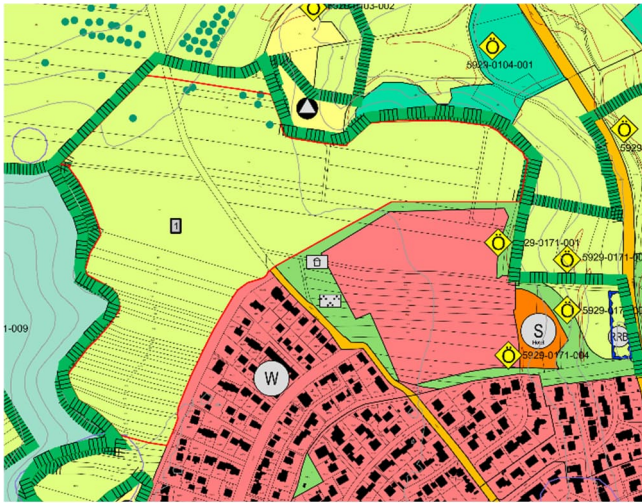


Abbildung 3: Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans

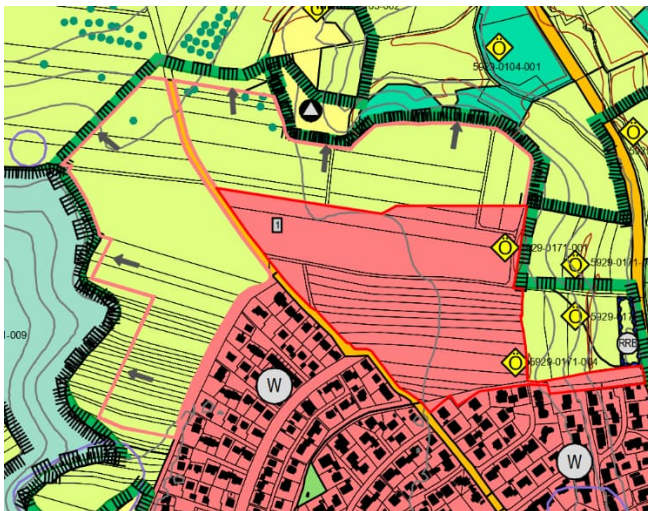


Abbildung 4: Ausschnitt zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereiche rot umrandet.

Der Bereich des Baugebiets „Lange Äcker Ost“ im Nordwesten Zeils ist durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplant und bislang unbebaut. Nordwestlich zwischen Siedlungsbereich und Landschaftsschutzgebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die die einzige größere zusammenhängende Siedlungsflächenenerweiterung für Wohnbauzwecke in Zeil ermöglichen. Das Baugebiet „Lange Äcker Ost“ umfasst ca. 8 ha Bruttobauland. Eine mögliche Erweiterung um ca. 12 ha wird lediglich als Potentialfläche angedeutet. Vorgesehen ist, weiterhin das Baugebiet „Lange Äcker Ost“ generalisierter darzustellen und anstelle der Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Hotel eine Fläche für Landwirtschaft darzustellen.

Bei der späteren Erschließung ist die Römerstädter Straße welche als Schotterweg an der freien Strecke auf die Staatsstraße 2427 mündet baulich von der Staatsstraße zu trennen und zwar so, dass eine Überfahrt nicht möglich ist.

- Alternativ wird die Anlage einer Linksabbiegespur gefordert.

C.2 Erweiterungsfläche Hainfriedhof

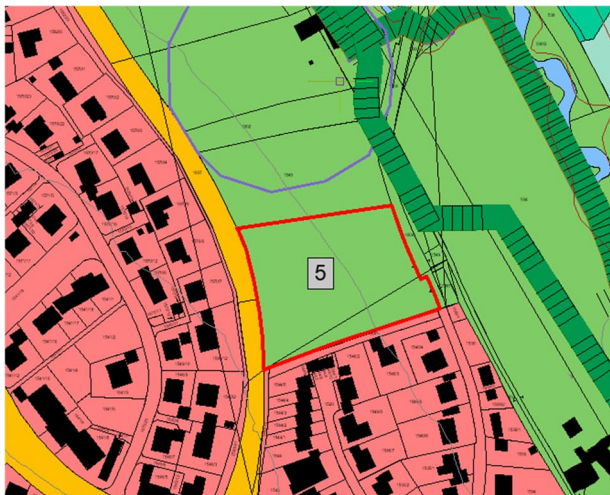


Abbildung 5: Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans)

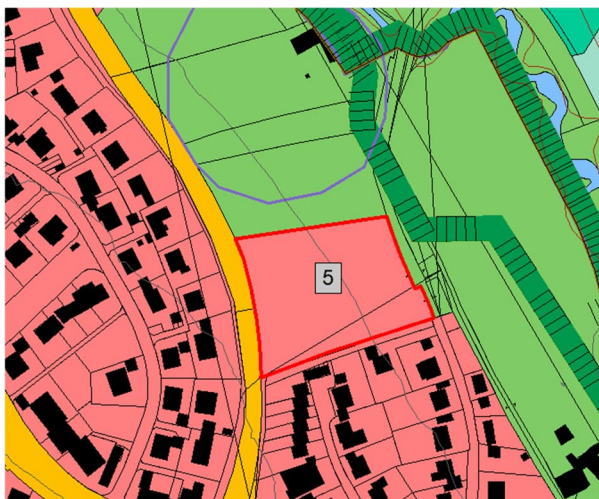


Abbildung 6: Ausschnitt zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereiche rot umrandet.

Angrenzend an die bestehende Wohnbebauung soll die Freifläche zwischen Wohnbebauung und Hainfriedhof als zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP als Grünfläche dargestellt und wird für die Erweiterung des Friedhofs nicht mehr benötigt. aktuell wird sie zur Hälfte als Acker und zur anderen Hälfte als Grünland genutzt. Die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Die Verkehrserschließung ist durch den Kreuzschlepperweg gewährleistet. Ein direkter Anschluss an die Staatsstraße ohne bauliche Veränderungen ist nicht möglich.

C.3 Nachnutzung Gartenbau Burger und Gelände Südzucker



Abbildung 7: Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans



Abbildung 8: Ausschnitt zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereiche rot umrandet

Das nach Rückbau der Zuckerfabrik der Südzucker AG verbleibende ehem. Betriebsgelände ist als Außenbereich einzustufen und liegt in wesentlichen Teilen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Bis auf die verbliebenen Betriebsflächen der Südzucker AG wird die Fläche im Zuge der 10. FNP-Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Außerdem sollen die Flächen im Bereich der ehem. Gärtnerei Burger einschließlich der Werkswohnungen der Südzucker AG neu geordnet werden und künftig insgesamt als Mischbaufläche dargestellt werden.

Durch die Darstellung des Burger-Gartenbaugeländes als gemischte Baufläche anstelle von Fläche für die Landwirtschaft entsteht potentiell ein neuer Immissionsort gegenüber den gewerblichen Nutzungen im Hafen bzw. der (mittelbar) benachbarten Sonderbauflächen Einzelhandel. Gleiches gilt für die Werkswohnung auf dem Südzuckergelände. Durch den

gleichzeitigen großflächigen Entfall von gewerblichen Bauflächen (Südzuckergelände) erscheint hier jedoch die Nutzung einer gemischten baulichen Nutzung grundsätzlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umsetzbar.

Dargestellt wird weiterhin eine „Begradigung“ der südlich des Südzuckergeländes verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße. Beabsichtigt ist hierbei, durch teilweise Verlegung der Straße die Häufigkeit von Überflutungsereignissen zu reduzieren.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich neben 65,71 ha gewerblicher Baufläche innerhalb des gekennzeichneten Änderungsbereichs weitere Flächennutzungen dar. Der Anteil der gewerblichen Bauflächen reduziert sich mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans auf 14,25 ha und somit um 51,46 ha.

C.4 Erweiterung Gewerbegebiet Gröbera

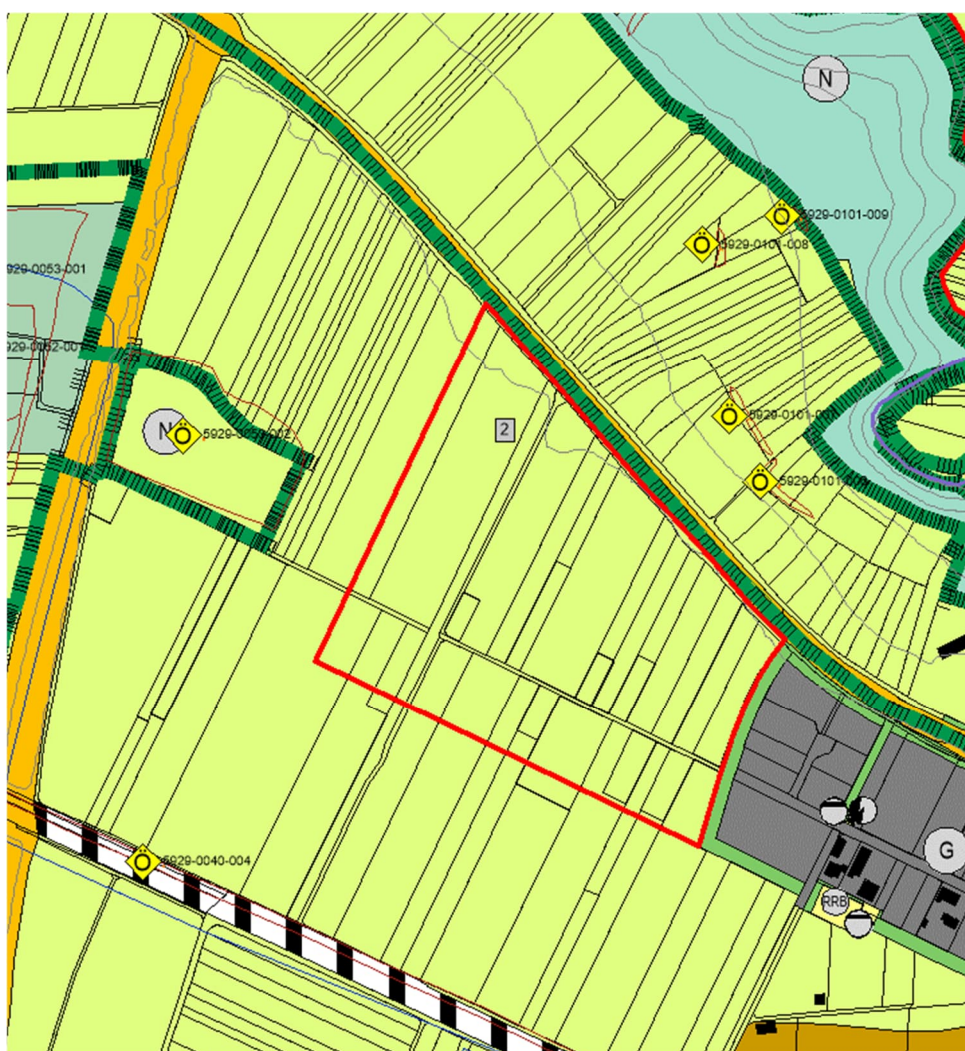


Abbildung 9: Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans

Mit dem Entfall des Südzuckergeländes, das aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet nicht mehr gewerblich genutzt werden kann, stehen aktuell nur noch wenige

Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Einzige denkbare Potentialfläche für gewerbliche Ansiedlung ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes Gröbera nach Westen.

Die Fläche umfasst insgesamt ca. 15 ha und reicht in Verlängerung zu den bisher bestehenden Gewerbeflächen etwa 450 m Tief nach Westen. Ein Teil der Fläche (ca. 5 ha), wird aktuell im Rahmen einer 11. Änderung des Flächennutzungsplans überplant. Bei dieser Änderung handelt es sich um ein Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Teefabrik“ bzw. dient diese einer konkreten Unternehmensansiedlung. Aufgrund der Lage am westlichen Stadteingang sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung großen Wert auf die Sicherung einer Einbindung in das Stadtbild geschaffen werden.

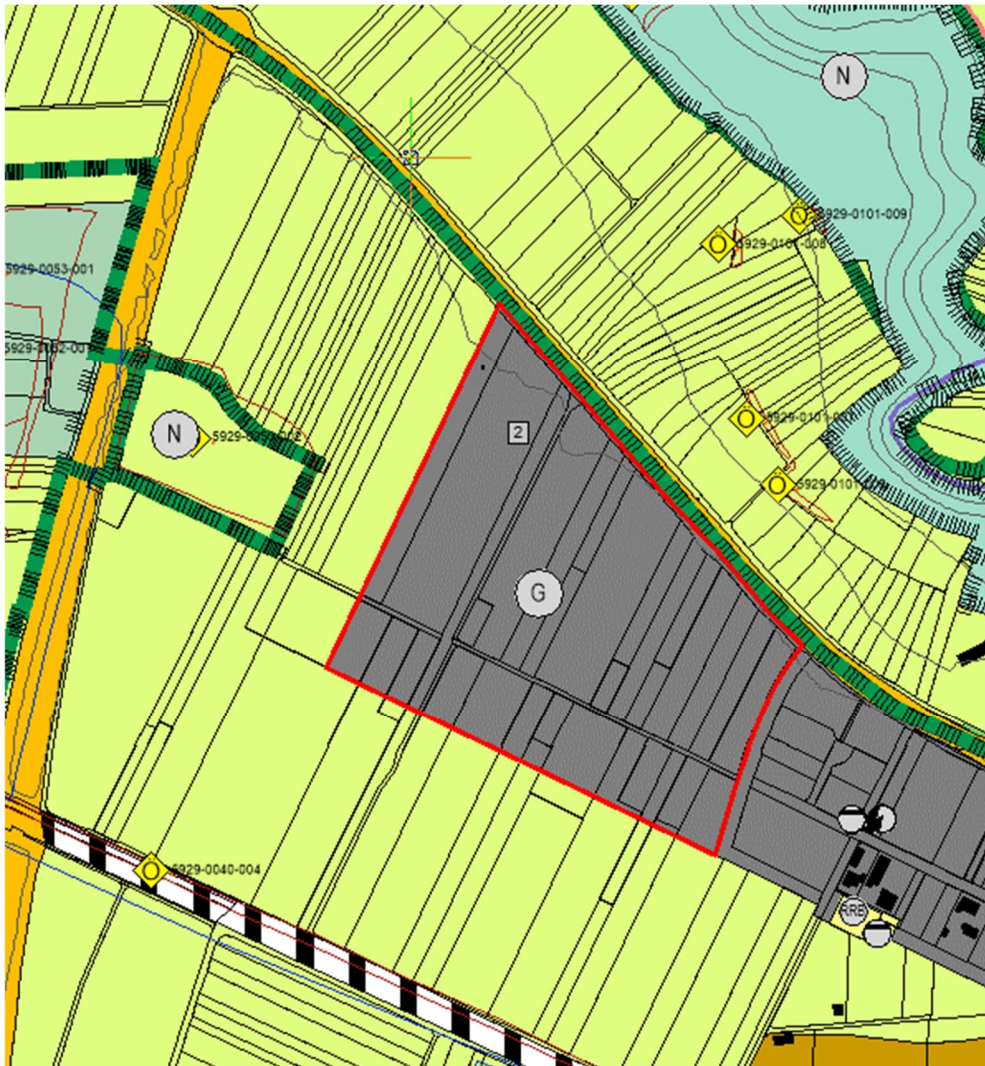


Abbildung 10: Ausschnitt zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereiche rot umrandet

Das Gewerbegebiet befindet sich im Näherungsbereich von Teilflächen des Naturschutzgebietes „Mainaue bei Augsfeld“ und des FFH-Gebiet 5929-372 „Mainaue zwischen Eltmann und Haßfurt“ an. Westlich der Ausweisung, getrennt durch den Zubringer, erstrecken sich weitere Teilflächen des Naturschutz-, und FFH-Gebietes sowie des SPA-Gebietes 5929-471 „Mainaue zwischen Eltmann und Haßfurt“.

Bei einer potenziellen Erweiterung nach Westen sind bei der Konkretisierung der Planung im Rahmen des Bebauungsplans weitere Untersuchungen zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den im FFH- und SPA-Gebiet geführten Erhaltungszielen durchzuführen.

Aufgrund der Nähe zum nördlich und nordöstlich gelegenen Wohngebiet sowie zum Schutz der dortigen Nachbarn wird auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung voraussichtliche eine Lärmkontingentierung erforderlich bzw. bzw. eine Beschränkung der Bauflächen auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu beschränken.

Bei der nachgelagerten Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Anbauverbotszone von 20 m vom Fahrbahnrand der Staatstraße 2427 zu beachten

C.5 Entlastungsstraße Gröbera

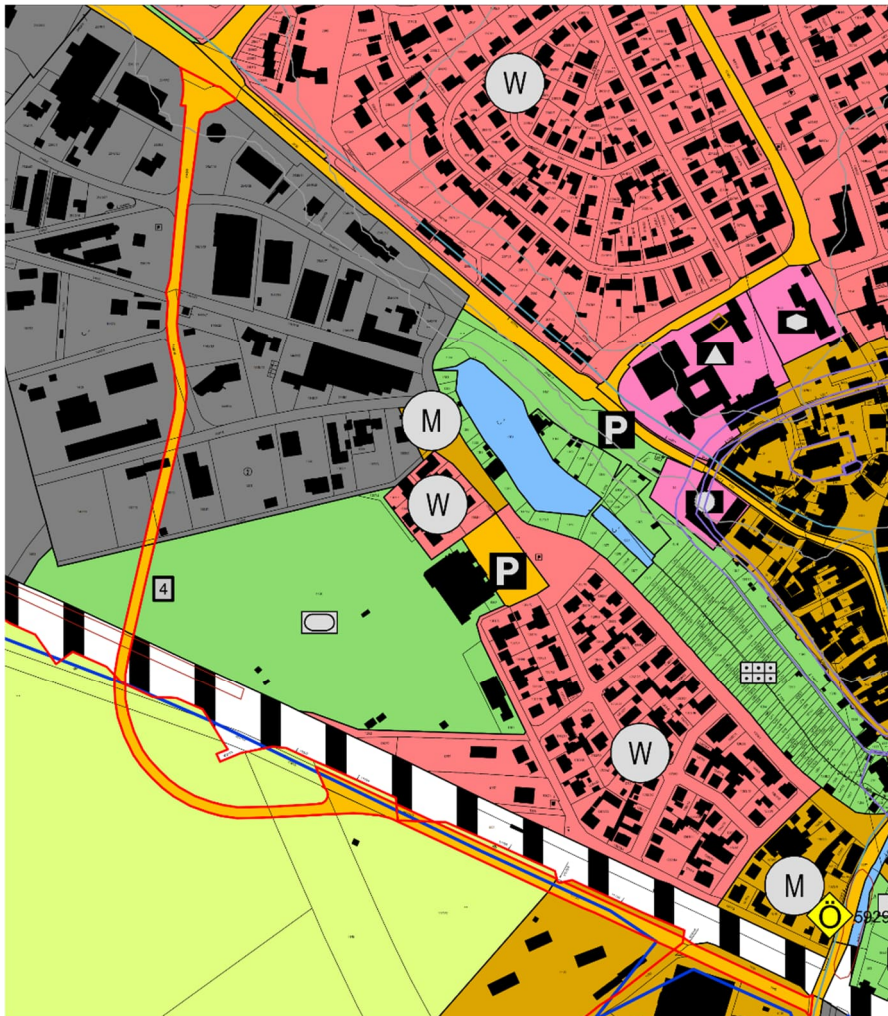


Abbildung 11: Ausschnitt zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereiche rot umrandet

In der 10. Änderung wird die Trasse einer Entlastungsstraße vom Gewerbegebiet Gröbera kommend die Bahntrasse überquerend zur Zuckerstraße dargestellt.

Bei der Lage der Entlastungsstraße handelt es sich um eine grobe Trassenplanung die perspektivisch und langfristig angestrebt wird. Diese bedarf im Zuge einer Realisierung einer Feinplanung.

Im Rahmen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen; insbesondere werden Kartierungen von Zauneidechsen und Heckenbrütern erforderlich.

D Umweltbericht

D.1 Einleitung

D.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes

Die Stadt Zeil a. Main plant, die 10. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit insgesamt 5 Änderungsflächen.

Die Planung dient dazu, eine zukunftsweisende Basis für die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung der Stadt unter Maßgabe sich zwischenzeitlich geänderter rechtlicher, demografischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen zu schaffen.

Für eine bauliche Entwicklung werden neue Flächen im folgenden Umfang vorgesehen:

- 14,3 ha für die Wohnbauflächen
- 26 ha für gewerbliche Bauflächen

Bei den weiteren Änderungsflächen handelt es sich um eine geplante Entlastungsstraße sowie um die Rücknahme von Gewerbeflächen im Überschwemmungsbereich wo die ehemalige Fläche von Südzucker zurückgenommen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes dargestellt.

D.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

D.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Folgende planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, sind insbesondere zu beachten:

Fachgesetz	Ziele
Baugesetzbuch (BauGB)	▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ▪ Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG)	▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit dazu zählt auch der Erholungswert von Natur und Landschaft ▪ Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft ▪ Besonderer Artenschutz
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	▪ Schutz, Erhaltung und nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern durch Vermeidung und Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	▪ nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens ▪ Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen; Vorsorgetreffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden ▪ bei Einwirkungen auf den Boden soweit möglich Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) Bayerisches Wassergesetz (BayWG)	▪ nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer ▪ Berücksichtigung besonderer Anforderungen in Wasserschutzgebieten

	▪ Berücksichtigung der Grundsätze der Abwasserbeseitigung (ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser, Einleitung über Regenwasserkanal in Gewässer)
Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	▪ angemessene Rücksichtnahme der Stadt bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

D.2.2 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Die Gebiete und Objekte sind bereits im Kapitel A 1 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Zudem sind sie nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan übernommen. Sofern und so weit durch die Änderung Auswirkungen auf diese Gebiete und Objekte entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

D.2.3 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplans für die Region Main-Rhön (3) festgelegt und sind bereits im Kapitel A 1 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Sofern und so weit durch die Änderung Auswirkungen auf gebietsbezogene Festlegungen entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

D.2.4 Gewässerentwicklungspläne

Für den Main gibt es einen Gewässerentwicklungsplan für den im Stadtgebiet liegenden Abschnitt.

Das Gewässerentwicklungskonzept ist zu beachten.

D.2.5 Hochwasserschutzkonzepte

Durch die Revitalisierung der Altach wurde in den letzten Jahren innerhalb des Stadtbereichs Zeil a Main ein Hochwasserschutzkonzept umgesetzt.

D.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Haßberge sind bereits im Kapitel A1.12 aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird.

D.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Stadtgebiet

D.3.1 Fläche

Das Stadtgebiet weist eine Gesamtgröße von 3.572 ha auf. Rund 447 ha sind von Siedlungen, Straßen und Sportstätten geprägt. Die Größe der Waldfläche beträgt insgesamt etwa 1.602 ha. Die verbleibenden Offenlandflächen, überwiegend landwirtschaftlich genutzt, machen rund 1.235 ha aus.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

D.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

D.3.2.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation sich bis zu ihrem Endzustand (Klimax) entwickeln könnte.

Im Stadtgebiet setzt sich die PNV folgendermaßen zusammen:

E7a Flatterulmen-Stieleichen- im Komplex mit Silberweiden-Auwald

F5b Flatterulmen- Hainbuchenwald

N4d Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Eschen-Hainbuchenwald

L5b Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister- oder Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Leimkraut

L3b Typischer Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Flattergras Hainsimsen-Buchenwald

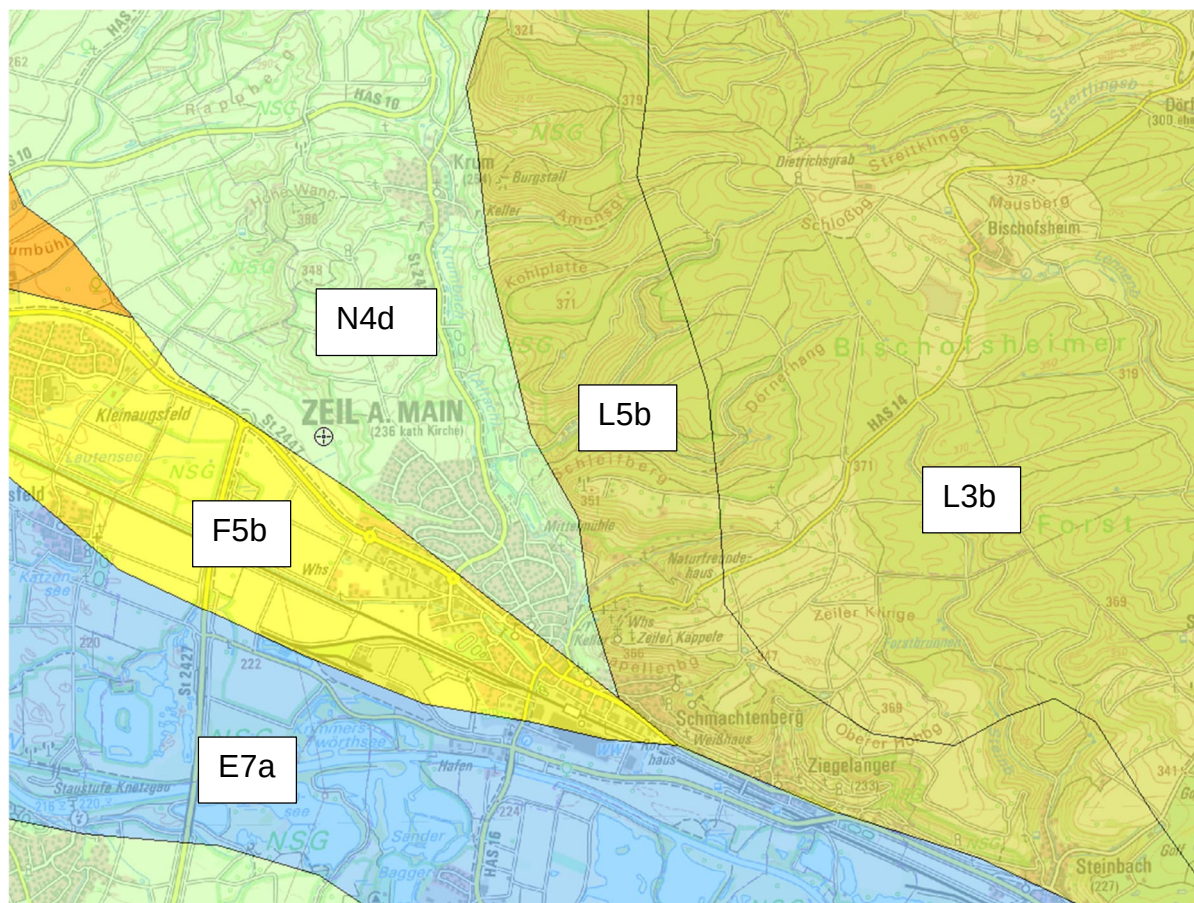


Abbildung 12: PNV im Stadtgebiet Zeil a. Main

D.3.2.2 Reale Vegetation

In Abhängigkeit von Geologie, Relief, Boden, Wasserhaushalt, Klima und den seit Jahrhunderten andauernden Nutzungseingriffen des Menschen bildete sich die reale Vegetation heraus (Kulturlandschaft). Sie unterscheidet sich meist erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Für die Bewertung der Strukturen bzw. Biototypen hinsichtlich Arten- und Biotopschutz werden die Kriterien Seltenheit, Empfindlichkeit, Arten- und Strukturreichtum sowie Biotopvernetzungsfunction herangezogen.

Acker

Äcker sind im Stadtgebiet die vorherrschende Nutzungsform. Angebaut werden insbesondere Getreide, Raps und Mais. Durch die meist intensive Nutzung sind die Äcker weitgehend arm bzw. frei von wertgebender Segetalflora. Detaillierte Erhebungen hierzu liegen jedoch nicht vor.

Gehölze

Vor allem an Hanglagen befinden sich Gehölzgruppierungen, Verbuschungen und Heckenstrukturen, welche für das Stadtbild Zeil a Main von besonderer Bedeutung sind.

	422a Vorherrschend Regosol, gering verbreitet (Acker)Pelosol aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)
	422b Fast ausschließlich Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund
	424a Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein)
	424b Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein)

D.3.4 Wasser

D.3.4.1 Fließgewässer

Gewässer 1. Ordnung

Beim Main handelt es sich um ein Gewässer 1. Ordnung. Inklusive seiner Quellflüsse weist er eine Länge von etwa 527 km auf. Er entspringt im Fichtelgebirge bzw. in der Fränkischen Alb und mündet bei Mainz-Kostheim in den Rhein.

Für den Main existiert ein Gewässerentwicklungsplan (GEP).

Gewässer 3. Ordnung

Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Gewässer 3. Ordnung u.a. der Krumbach, der Setzbach sowie der Steinbach.

D.3.4.2 Grundwasser

Bei Fließgewässern: Der Grundwasserspiegel ist höhenmäßig i. d. R. auf dem Niveau des Mains zu erwarten, mit dem das Grundwasser zumindest bereichsweise auch in hydraulischer Verbindung steht (resultierender Flurabstand im Meterbereich). Die hydraulische An-koppelung an Main hat zur Folge, dass insbesondere bei längerdauernder Hochwasserführung des Mains auch der Grundwasserspiegel deutlich über das „Normalniveau“ ansteigen kann.

Oberflächennah auftretende (Schicht-)Grundwasservorkommen sind insbesondere nach längeren bzw. ergiebigen Niederschlagsperioden nirgends auszuschließen.

D.3.4.3 Trinkwasserschutzgebiete

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich Anteile des folgenden festgesetzten Wasserschutzgebiets (TWSG) im Sinne des § 51 WHG:

- TWSG Nr. 2210592900042 „WVU Stw. Haßfurt – Gmkg. Haßfurt – WV Haßfurt“ (Verordnung vom 01.07.2002): Die Teilfläche liegt im Westen an der Stadtgrenze und verläuft entlang der Staatsstraße St 2447 in Richtung Haßfurt.

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

D.3.4.4 Überschwemmungsgebiete

Im Süden des Stadtgebietes, entlang des Main, befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG des Main (Verordnung vom 15.11.2000).

Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.

D.3.5 Klima/Luft

Das Klima in Stadtgebiet Zeil a. Main ist kontinental geprägt und als warmgemäßigt zu bezeichnen. Bezüglich Lufttemperatur und Niederschlagsmenge gibt es kaum Unterschiede zwischen den Höhenzügen und den Tallagen. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei +/- 9,6°C, die jährliche Niederschlagsmenge um die 770 mm.

Je nach räumlicher Lage, Relief und Vegetationsstruktur übernehmen Flächen unterschiedliche klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen.

D.3.6 Landschaft

Der Landschaftsraum Zeil a. Main kann entsprechend der naturräumlichen Untereinheiten aus dem ABSP in 3 Raumeinheiten unterteilt werden: Maintal, Haßbergtrauf und Haßberghochland. Das Höhenniveau schwankt zwischen etwa 401 m ü.NHN auf den Kuppen und 220 m ü.NHN im Maintal.

D.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich 18 Bodendenkmäler und 119 Baudenkmäler (Stand 04.09.2020). Eine Denkmalliste mit allen im Stadtgebiet bekannten Denkmälern befindet sich im Anhang (siehe Liste der Bodendenkmäler und Liste der Baudenkmäler).

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

D.3.8 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Die Stadt Zeil a. Main verfügt über Wohnqualitäten, die sich einerseits aus ihrer Lage am Main, andererseits aus ihrer Siedlungs- und Freiraumstruktur ergeben.

Eine stark frequentierte und daher die angrenzenden Wohnnutzungen durch Lärmemissionen beeinträchtigende Straße stellt die St2447 dar.

D.3.9 Wechselwirkungen

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die vielfältigen Einwirkungen bzw. Vorbelastungen durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter.

D.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird noch kein Baurecht geschaffen, d.h. es ergeben sich dadurch keine Veränderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und somit auch kein Eingriff. Dies geschieht erst im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Bei den nachfolgenden Prognosen der Umweltauswirkungen wird von einer späteren Bebauung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ausgegangen.

D.4.1 Fläche

Durch die Planung sind für eine bauliche Entwicklung Flächen im folgenden Umfang vorgesehen:

- 14,3 ha für die Wohnbauflächen
- 26 ha für gewerbliche Bauflächen

Bei den ca. 35 ha handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht berührt.

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel zu den baulichen Entwicklungsflächen.

D.4.2 Bauliche Entwicklungsflächen

Auf Grundlage der erfolgten Bestandsaufnahme und -bewertung für das gesamte Stadtgebiet werden im Folgenden die mit den geplanten Darstellungen, insbesondere die im Außenbereich gelegenen, für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen, im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen bzw. ihr Konfliktpotential mit den Belangen von Natur und Landschaft sowie Mensch und Kultur, separat beurteilt.

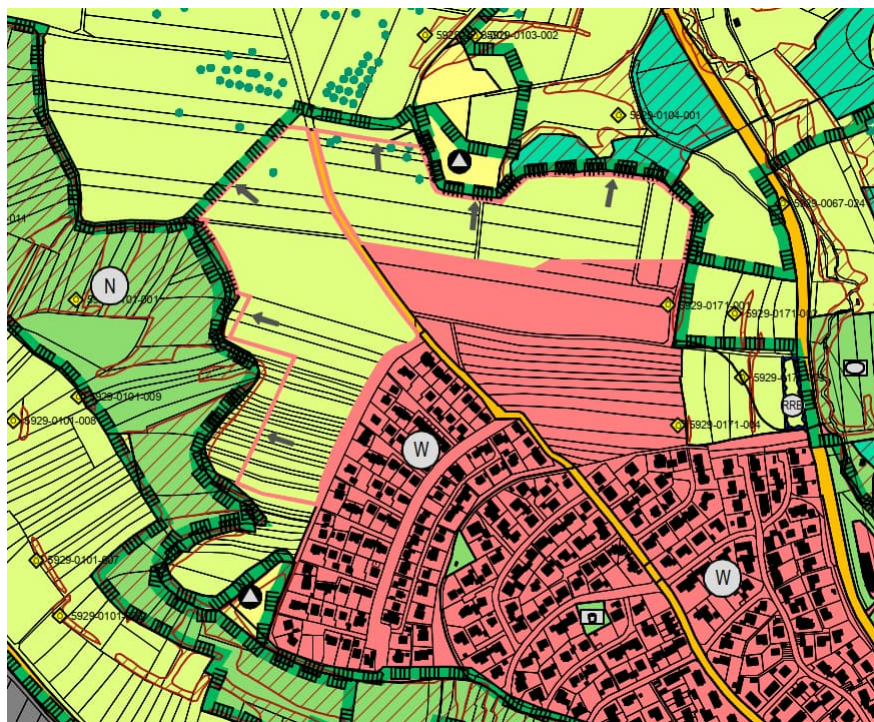
Dies erfolgt unabhängig von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, d.h. es werden auch Bauflächen geprüft, die bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als bauliche Entwicklungsfläche dargestellt sind.

Unter Planungshinweisen werden bei den einzelnen Bauflächen nur Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt, die sich aus standort- und vorhabensspezifischen Besonderheiten ergeben. Allgemein sinnvolle und auf ihre Durchführbarkeit hin zu prüfende

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Anschluss zusammenfassend dargestellt.

Die Bilanzierung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003). Mittelfristig soll die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) in leicht abgewandelter Form auch in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen. Eine überschlägige Berechnung des Ausgleichsbedarfs wäre hier mit deutlich größerem Aufwand verbunden. Letztlich hinge dieser auch von Art und Qualität der Ausgleichsmaßnahmen ab, was Schätzungen/Prognosen zusätzlich erschweren würde.

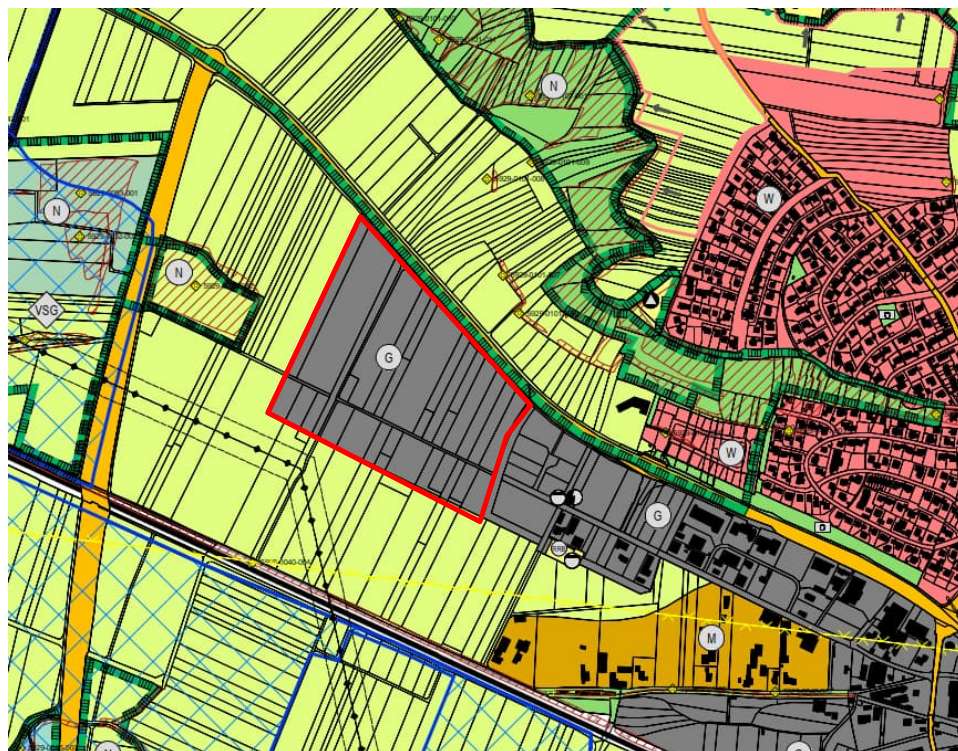
Wohnbaufläche Lange Äcker



Lage	Nordwestlich des Ortskerns	
Flächengröße	8 ha mit perspektivischer Erweiterungsfläche von 12 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern	mittel
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: v.a. lehmiger Sand ▪ Bodengrundzahl 26-40, Zustandsstufe hauptsächlich 5	mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend	gering
Luft/Klima	▪ Die weitläufigen Äcker in Hanglage sind für die Frischluftzufuhr des im Tal gelegenen Ortskerns von Bedeutung	mittel

Landschaft	▪ strukturarmer Ackerschlag auf einsehbarer, leicht nach Süden abfallender Hanglage	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit	mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ eine weitere Wohnbebauung in Richtung Norden führt zu einer geringfügigen Mehrbelastung der Abt-Degen-Straße sowie der Elisabetha-Hofmann-Straße in beiden Richtungen	mittel
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Planungshinweise	weiterer Untersuchungsbedarf zu: ▪ Artenschutz (insb. Offenlandbrüter) ▪ Immissionsschutz	
Ausgleichsbedarf	bei einem zu erwartenden Kompensationsfaktor von 0,3-0,6: 2,4 -4,8 ha (ohne Potentialfläche)	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Hinsichtlich der Lage des Ortes gibt es keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für Zeil a. Main. Die Ortschaft ist umgeben von verschiedenen Schutzgebieten.	

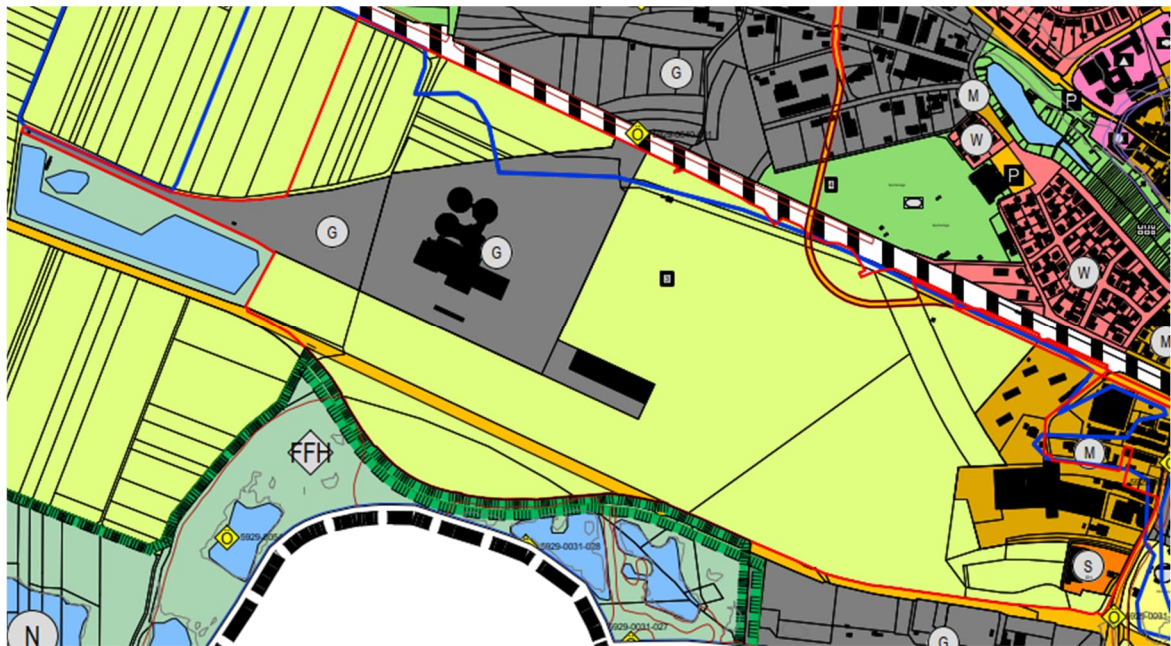
Erweiterung Gewerbegebiet Gröbera



Lage	Westlich des Hauptorts	
Flächengröße	14,7 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen, angrenzend Naturschutzgebiet, von Planung ausgeschlossen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern	mittel
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: v.a. lehmiger Sand ▪ Bodengrundzahl 33-58, Zustandsstufe hauptsächlich 5	mittel
Wasser	▪ Oberflächengewässer teilweise betroffen, ein teilweise wasserführender Graben im Gebiet ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend	mittel

	▪ Teilweise befindet sich die Änderungsfläche im Hochwassergefahrenbereich HQextrem	
Luft/Klima	▪ Großflächiger Acker in weiterführenden Auenbereich ▪ Gebiet dient dem Kaltlufttransport	mittel
Landschaft	▪ strukturarmer Ackerschlag in einsehbarer Tallage ▪ Blickbezüge in Richtung Mainaue vorhanden	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit	mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der St 2427 für die Ortslage Zeil a. Main nur marginal relevant.	mittel
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Planungshinweise	weiterer Untersuchungsbedarf zu: ▪ Artenschutz (insb. Offenlandbrüter) ▪ Immissionsschutz	
Ausgleichsbedarf	bei einem zu erwartenden Kompensationsfaktor von 0,3-0,6: 4,4 ha - 8,8 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind weitere Gewerbegebietsstandorte angrenzend an bestehendes Gewerbe nicht möglich.	

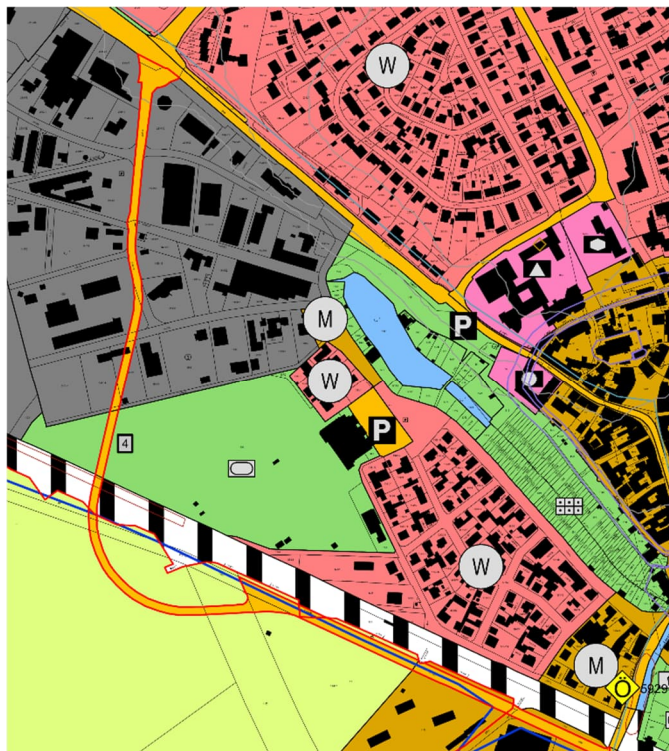
Gelände Südzucker



Lage	Südwestlich vom Ortskern	
Flächengröße	71 ha: davon im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 65,71 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt. Davon bleiben 14 ha als Gewerbegebiet Zuckergelände bestehen (Bestandsgebäude) sowie 6 ha als Nachnutzung Gartenbau Burger (Mischbaugebiet/ Bestandsgebäude) bestehen, die restlichen 51 ha werden aus der Nutzungsdarstellung herausgenommen	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Festgesetzes Überschwemmungsgebiet	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern ▪ Heckenstrukturen und Gehölzstrukturen ▪ Soweit nicht bebaut werden die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche aus der Nutzung herausgenommen	Gering
Boden	▪ Größtenteils versiegelte, bereits bebaute Böden ▪ Größtenteils renaturierte Gewerbegebietsflächen	gering

Wasser	- keine Oberflächengewässer betroffen - Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet	hoch
Luft/Klima	Durch die Herausnahme der Flächen wird eine weitere Bebauung unterbunden, dies wirkt sich positiv auf das Klima aus.	gering
Landschaft	Blickbezüge zur Mainau	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen - landwirtschaftliche Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	durch die Herausnahme der Gewerbegebietsflächen wird die Fläche attraktiver für die bereits existierende Erholungsnutzung	gering
Wechselwirkungen	nicht relevant	-
Planungshinweise	Es handelt sich nur um die Darstellung von Bestandgebäuden, sowie um die Herausnahme von baulichen Entwicklungsflächen	
Ausgleichsbedarf	bei einem zu erwartenden Kompensationsfaktor von 0 -0,5: 0-10ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem-mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Bei der Planung handelt es sich um eine Rücknahme von Entwicklungsflächen, dies wirkt sich positiv auf die Umwelt aus.	

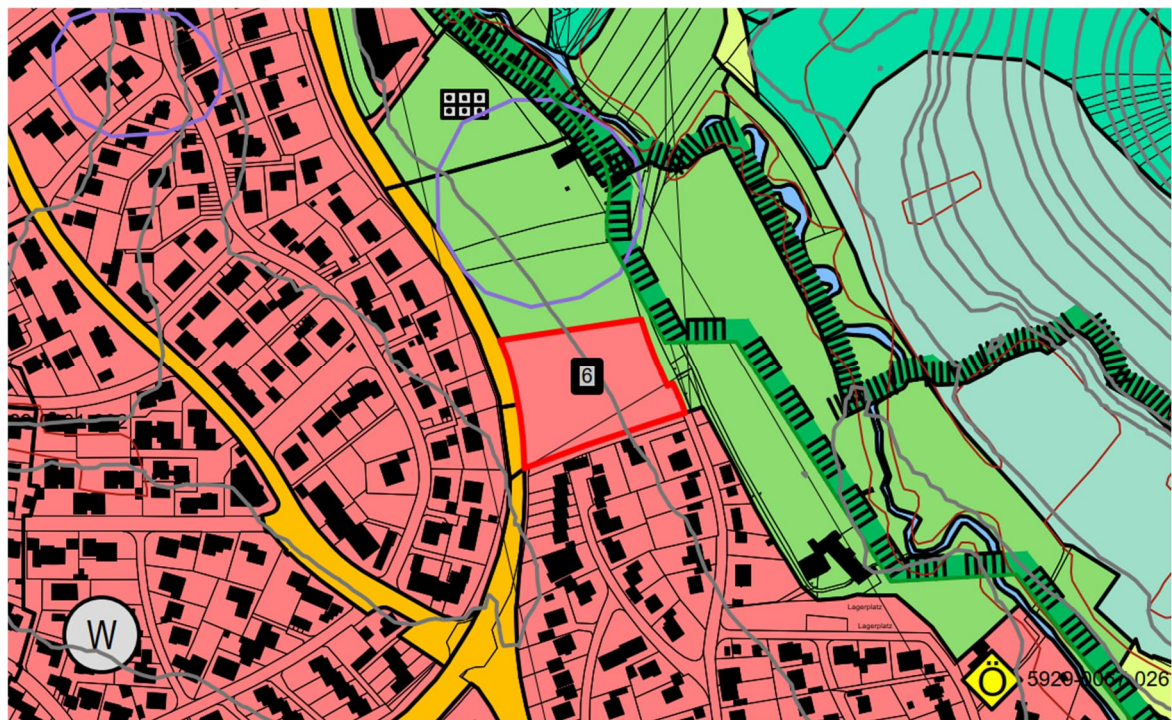
Entlastungsstraße Gröbera



Lage	Südwestlich des Ortskerns der HAS16 Richtung Norden zur St2447 durch den östlichen Teil des Gewebegebiet Gröbera führend	
Flächengröße	1,3 ha: Davon 0,6 ha in unbebautem Gebiet	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	amtliches kartiertes Biotop teilweise betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	- Entlang von Gehölzen führend - Teilweise entlang der Bahnstrecke führend - Mögliches Vorkommen von Zauneidechsen - mögliches Vorkommen von Heckenbrütern	mittel
Boden	- teilweise versiegelte, teilweise unversiegelte Flächen - teilweise entlang der Bahnstrecke führend - Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: v.a. lehmiger Sand/ Lehm - Bodengrundzahl 52-70, Zustandsstufe hauptsächlich 4	mittel
Wasser	Eisenbahngraben betroffen	hoch

	▪ Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend	
Luft/Klima	▪ Aufgrund der bereits existierenden Bebauung, der Bebauung lediglich als Straße sowie der Größe nicht relevant für Klima	gering
Landschaft	▪ Strukturreiche Landschaft entlang der Bahntrasse	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen hoher Wertigkeit	mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ dient als Entlastungsstraße um umliegende Anwohner des Gewerbegebiets verkehrlich zu entlasten	mittel
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Planungshinweise	weiterer Untersuchungsbedarf zu: ▪ Artenschutz (insb. Zauneidechse)	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartender Kompensationsfaktor von 0,3-1,0: 0,4-1,3 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Soweit möglich befindet sich die Entlastungsstraße in konfliktarmen Gebieten	

Erweiterungsfläche Hainfriedhof



Lage	Südlich des Hainfriedhofs, Nördlich des Ortskern	
Flächengröße	0,8 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ Grünland ▪ Angrenzende Heckenstrukturen	mittel
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: v.a. lehmiger Sand ▪ Bodengrundzahl 32-36 Zustandsstufe 4-5	mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend	gering

Luft/Klima	Irrelevant für Klima aufgrund der Flächengröße	gering
Landschaft	- Relativ kleine Ackerfläche - angrenzend an Wohnbebauung und Friedhof	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Keine Boden- und Baudenkmäler betroffen - landwirtschaftliche Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	geringfügig größeres Verkehrsaufkommen	gering
Wechselwirkungen	nicht relevant	-
Planungshinweise	weiterer Untersuchungsbedarf zu: - Artenschutz (insb. Heckenbrüter) - Immissionsschutz	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,3-0,6: 0,3 bis 0,6 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringerem-mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Die Planung dient als Lückenschluss zwischen Friedhof und vorhandener Wohnbebauung	

D.4.3 Grünflächen/Grünzüge

Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen handelt es sich um Bestandsdarstellungen.

D.4.4 Belange des technischen Umweltschutzes

D.4.4.1 Vermeidung von Emissionen sowie Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Siedlungserweiterungen bewirken ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Form von Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr. Die damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoffemissionen lassen sich nicht vermeiden.

Um die Anwohner nicht zusätzlich durch Lärm- und Luftschadstoffemissionen des gewerblichen Durchgangsverkehrs zu belasten, wurden gewerbliche Entwicklungsflächen nur an bestehenden Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

D.4.4.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Zunahme der Bevölkerung und die Neuausweisung von Baugebieten führen dazu, dass sich das Abfall- und Abwasseraufkommen erhöhen wird. Von einer Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und geltenden abfall- und abwassertechnischen Verfahren wird ausgegangen.

Ein ressourcenschonender Umgang hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der jeweiligen Bebauungspläne anzustreben.

D.4.4.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen keine das Planungsrecht verändernden oder konkretisierenden Darstellungen, die speziell der Ansiedlung von Vorhaben zur Entwicklung von Wind-, Wasser-, Solar- oder Bioenergie dienen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können für die einzelnen Bauflächen konkretisierende Vorgaben/Empfehlungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur effizienten Nutzung von Energie getroffen werden.

D.4.4.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die baulichen Entwicklungsflächen befinden sich größtenteils außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereiche.

Eine Teilfläche des Gewerbegebiets Südzucker befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, jedoch handelt es sich um Bestandsanpassungen sowie einer Fläche, welche bereits von baulichen Elementen (Schienen) umgeben ist. Die Fläche zur Erweiterung des Gewerbegebiets Gröbera befindet sich teilweise im Hochwassergefahrenbereich HQextrem.

Für bauliche Entwicklungsflächen innerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete gelten die entsprechenden Verordnungen. In die besonders sensiblen Zonierungen wird nicht gebaut.

Laut Karte der Erdbebenzonen in Deutschland gehört Zeil a. Main zu keiner Erdbebenzone¹³.

D.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der aktuelle Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weiterhin gültig sein. Auf Grund des geringen Bauflächenpotentials wird die Stadt in ihren Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zunehmend eingeschränkt sein.

Da der Bedarf nach Wohnraum unabhängig von Änderungen gegeben sein wird, besteht bei Nichtdurchführung der Planung, heißt bei Nicht-Änderung des FNP, die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung, möglicherweise unter zusätzlicher Belastung des Landschaftsraumes.

D.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

D.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtet bzw. zumindest auf ihre Anwendbarkeit hin überprüft werden.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	▪ Erhaltung schutzwürdiger Bereiche und Gehölze; vgl. Steckbriefe ▪ Neupflanzung von Gehölzen ▪ überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten ▪ naturnahe Gestaltung von Versickerungs-/ Retentionsanlagen sowie sonstigen Grünflächen ▪ ggf. Dach- und/oder Fassadenbegrünungen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen) ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
Boden	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Vermeidung von Erosion, Bodenverdichtungen und -kontaminationen

¹³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ Potsdam online: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen, http://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/, Stand: 15.11.2021

Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung und/oder Retention, ggf. auch Dachbegrünung) ▪ Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von (dauerhaften) Grundwasserabsenkungen bzw. durch Eingriffe in den Grundwasserstrom
Luft/ Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Erhaltung sowie Neupflanzung frischluftproduzierender Gehölze ▪ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
Landschaft	▪ Vermeidung der Bebauung von landschaftsprägenden Lagen (Kuppen, Steilhänge, Talauen); vgl. Steckbriefe ▪ Einbindung des Vorhabens in die Landschaft durch gestalterische und grünordnerische Vorgaben wie z.B. Höhenbeschränkungen/ -staffelungen bei den Gebäuden, Ausweisung von Grünflächen, Umsetzung von Gehölzpflanzungen etc.
Landschaft	▪ naturnahe Gestaltung privater Grün-/Freiflächen bzw. der Wohn- und Nutzgärten ▪ Begrünung der Erschließungsstraßen und -wege
Kultur- und Sachgüter	▪ Bei Auffinden von Bodendenkmälern: Anzeige an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Ausweisung der Naherholung dienenden Grünflächen (insb. bei größeren Wohngebieten)

D.6.2 Gesamtausgleichsbedarf/geeignete Maßnahmen zum Ausgleich

Der naturschutzfachliche Gesamtausgleichsbedarf setzt sich folgendermaßen zusammen:

bauliche Entwicklungsfläche	Größe des Gebietes [ha]	erwarteter Kompensationsfaktor	erwarteter Kompensationsbedarf [ha]	
			Minimum	Maximum
Wohnbaufläche Lange Äcker	8,0	0,3 - 0,6	2,4	4,8
Erweiterung Gewerbegebiet Gröbera	14,7	0,3 - 0,6	4,4	8,8
Entlastungsstraße Gröbera	1,3	0,3 - 1,0	0,4	1,3
Nachnutzung Gartenbau Burger/ Gelände Südzucker	20,0	0 - 0,5	0	10
Erweiterungsfläche Hainfriedhof	0,8	0,3-0,6	0,3	0,6
Gesamtausgleichsbedarf [ha]			7,5	25,5

Es bestehen somit ein minimaler Ausgleichsbedarf von 7,52 ha sowie ein maximaler Ausgleichsbedarf von 25,5 ha. Bei angemessener Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe vorherigen Punkt) kann im Mittel von einem tatsächlichen Gesamtausgleichsflächenbedarf im mittleren Bereich ausgegangen werden. Hinzu kommt ein artenschutzrechtlicher Ausgleich der separat ermittelt werden muss.

D.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die baulichen Entwicklungsflächen sind in den jeweiligen Steckbriefen abgehandelt (hinsichtlich Ausdehnung/Abgrenzung, Art der baulichen Nutzung etc.).

Eine weitere Auseinandersetzung mit alternativen Planungsmöglichkeiten erfolgt im Zuge des Verfahrens, nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

D.8 Zusätzliche Angaben

D.8.1 Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung weiterer Datengrundlagen (vgl. Referenzliste weiter unten) sowie durch die Einholung von Informationen von Ortskundigen und Fachbehörden.

Eine überschlägige Bewertung der Bodenfunktionen im Bereich der einzelnen Bauflächen erfolgte durch Auswertung der Klassenzeichen aus der Bodenschätzungskarte (Bayerisches Geologisches Landesamt 1964). Da diese keine Wertzahlen zur Ermittlung der Bodenfruchtbarkeit beinhaltet, wurde ergänzend auf die für den Blattschnitt 5929 (Haßfurt) vorliegenden Bodenkarte (Bayerisches Geologisches Landesamt 1975) zurückgegriffen, die Beziehungen zwischen Bodeneinheit und Bodenwertzahlen herstellt. Die daraus abgeleitete Bewertung der Bodenfunktionen erfolgte nach dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW, Baden-Württemberg). Es wird hingewiesen, dass es sich hierbei um eine große und überschlägige Bewertung handelt, die mitunter dazu dienen soll, eine Vergleichbarkeit der Flächen aus Sicht des Bodenschutzes und der Landwirtschaft herzustellen.

Für die Einstufung der Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die überschlägige Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

D.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

Kenntnislücken, z.B. beim Arten- und Immissionsschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

D.9 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen werden auf der nachfolgenden Planungsebene, im Bebauungsplanverfahren, festgelegt.

D.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Zeil a Main plant, die 10. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans.

Relevante Umweltauswirkungen sind in erster Linie mit geplanten Bauflächenausweisungen verbunden. Für eine bauliche Entwicklung sind im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 14,3 ha für die Wohnbauflächen
- 26 ha für gewerbliche Bauflächen

In Folge der Flächennutzungsplanänderung werden ca. 50 ha Gewerbefläche innerhalb des Überschwemmungsgebiets herausgenommen.

Die ausgewiesenen neuen Bauflächen befinden sich in Bereichen mit geringem Konfliktpotenzial.

D.11 Referenzliste mit Quellen

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden neben den aus eigenen Bestandserhebungen im Frühjahr 2019 gewonnenen Erkenntnissen, der Auswertung des Regionalplanes der Region Main- Rhön und des derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan folgende Daten- und Informationsgrundlagen für die jeweiligen Schutzgüter herangezogen (siehe ergänzend auch Fußnoten in den jeweiligen Kapiteln):

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	▪ Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Haßberge (Aktualisierung, Bearbeitungsstand: 2001), Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer): „http://fisnat.bayern.de/finweb/“
Boden	▪ Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Blattschnitte 5929, Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Bodenkarte 1:25.000, Blattschnitt 5929, Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Blattschnitte 5929, Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Bodenschätzungskarte 1:25.000, Blattschnitte 5929, Bayerisches Landesamt für Umwelt

	▪ Altlasten und schädliche Bodenveränderung, Bayerisches Landesamt für Umwelt
Wasser	▪ Main Stauhaltung Knetzgau Gewässerentwicklungsplan , Amtsbezirk Schweinfurt, 359- 367 von ifanos Wasser & Landschaft, vom August 2002 ▪ Überschwemmungsgebiete, Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen ▪ Trinkwasserschutzgebiete, Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
Luft/ Klima	▪ LfU Online-BayernAtlas: Topographische Karte
Landschaft	▪ LfU Online-BayernAtlas: Luftbild, Topographische Karte, Thema Umwelt
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LfU Online-BayernAtlas: Thema Planen und Bauen
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ LfU Online-BayernAtlas: Themen Freizeit in Bayern, Umwelt ▪ UmweltAtlas Bayern: Lärmbelastungskataster

aufgestellt:
Nürnberg, 05.12.2023
TB|MARKERT

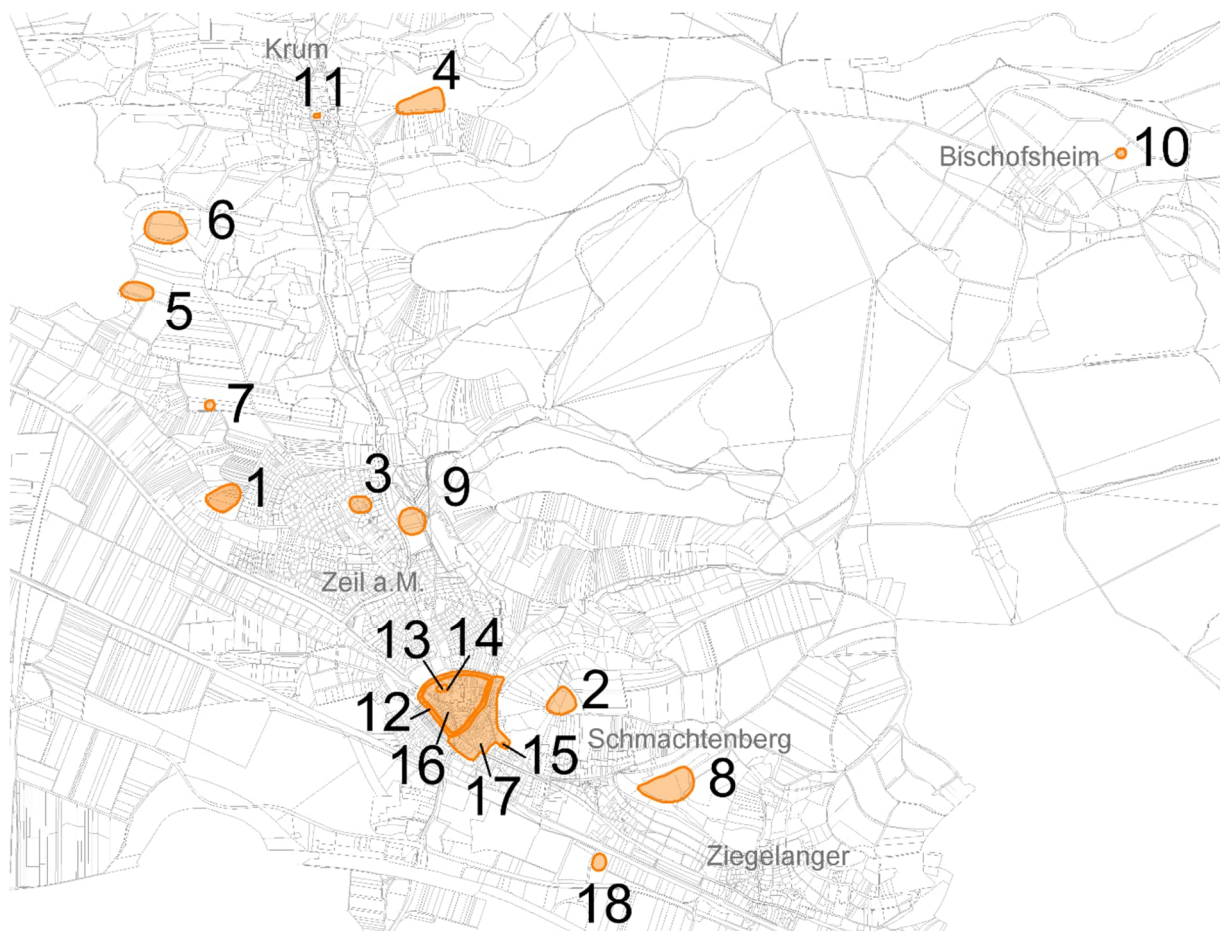
i.A. Mathias Fleischhauer
Stadtplaner ByAK

E Rechtsgrundlagen und Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

F Anhang

F.1 Liste der Bodendenkmäler



Nr.	ID	Beschreibung
1	D-6-5929-0015	Freilandstation des Mesolithikums, nachqualifiziert
2	D-6-5929-0016	Mittelalterlicher Burgstall "Altenburg", nachqualifiziert
3	D-6-5929-0018	Brandgräberfeld der späten Bronze- und Urnenfelderzeit, nachqualifiziert
4	D-6-5929-0020	Mittelalterlicher Burgstall "Krumenstein", nachqualifiziert
5	D-6-5929-0022	Freilandstation des Mesolithikums und Einzelfund eines endneolithischen Steinbeils, nachqualifiziert
6	D-6-5929-0023	Freilandstation des Mesolithikums sowie Befestigung vermutlich des Mittelalters, nachqualifiziert
7	D-6-5929-0024	Verhüttungsplatz und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert
8	D-6-5929-0025	Untertägige Bauteile der mittelalterlichen Burgruine "Schmachtenberg", nachqualifiziert
9	D-6-5929-0028	Siedlung der mittleren bis späten Bronzezeit, nachqualifiziert
10	D-6-5929-0047	Fundamente eines spätmittelalterlichen Turmhauses, nachqualifiziert
11	D-6-5929-0068	Untertägige Bauteile der spätmittelalterlichen bis neuzeitlichen Kirche in Krum, nachqualifiziert
12	D-6-5929-0071	Untertägige Bauteile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Zeil a.Main, Fundamente abgegangener Stadtmauerpartien sowie ein vorgelagerter Graben, nachqualifiziert
13	D-6-5929-0072	Untertägige Bauteile der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Kath. Stadtpfarrkirche St. Michael in Zeil a.Main sowie Fundamente eines hochmittelalterlichen Vorgängerbaus, nachqualifiziert
14	D-6-5929-0073	Untertägige Bauteile der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Kath. Kapelle St.

Nr.	ID	Beschreibung
		Anna in Zeil a.Main, nachqualifiziert
15	D-6-5929-0074	Untertägige Bauteile der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Kath. Hl. Kreuzkapelle (Friedhofskapelle) in Zeil a.Main, nachqualifiziert
16	D-6-5929-0075	Untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kernstadt von Zeil a.Main, nachqualifiziert
17	D-6-5929-0076	Untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Vorstadt von Zeil a.Main, nachqualifiziert
18	D-6-5929-0140	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, nachqualifiziert

F.2 Liste der Baudenkmäler

ID	Beschreibung
E-6-74-221-1	Ensemble Altstadt Zeil a.Main. Stadtbild bestimmt durch ehemaliges Jagdschloss, Obere Stadtturm, Pfarrkirche und zahlreiche Fachwerkbauten des 17./18. Jh.
D-6-74-221-123	Altach; Bamberger Straße; Hauptstraße. Brücke über die Altach, einjochige und korbbogige Straßenbrücke über konkavem Grundriss, Sandsteinquader, historistisch, um 1890, nachqualifiziert
D-6-74-221-22	Alte Burg; Kapellenberg 1. Kreuzweg mit Ölbergkapelle und 15 Kreuzwegstationen am Wallfahrtsweg zur Bergkapelle, historistisch, um 1870/75, nachqualifiziert
D-6-74-221-87	Am Söhrlein. Bildstock, Säule auf gespiegeltem Sockel, vierseitiger Aufsatz mit Reliefs, Sandstein, klassizistisch, bez. 1798, nachqualifiziert
D-6-74-221-82	Am Söhrlein. Tabernakelbildstock, Gehäuse mit zwei geschweiften Pfeilern auf Inschriftsockel, Rückwand mit Relief der Marienkrönung Sandstein, Rokoko, Mitte 18. Jh, nachqualifiziert
D-6-74-221-84	Am Söhrlein. Bildstockkopf, rundbogiger Aufsatz mit Beweinung und Heiligen, Sandstein, 17. Jh.; auf neuem Unterbau, nachqualifiziert
D-6-74-221-92	Augsfelder Weg. St. Wendelin, Heiligenfigur mit Ochse und Schaf, Sandstein, Sockel bez. 1813, wohl 1982 erneuert, nachqualifiziert
D-6-74-221-72	Bachrahm. St. Johannes von Nepomuk, 1740/50 (Kopie von 1985, Original seit 1989 im Landratsamt Haßfurt); Bachbrücke Nähe Obere Scheuergasse, nachqualifiziert
D-6-74-221-110	Bahnhofstraße 10; Bahnhofstraße 12. Bahnhof, ehem. Empfangsgebäude, zweigeschossiger Walmdachbau, 1851/53 von G. Neureuther; Güterhalle, eingeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Rundbogentoren, um 1855, nachqualifiziert
D-6-74-221-104	Bamberger Straße 41. Gasthaus, sog. Weißes Haus, ehem. von stauffenberg'sches Weinbergverwalterhaus, schlossartige Anlage, 17. und vor 1787; Kalterhaus, Halbwalmdachbau mit Remise, Sandsteinquader, Ende 18. Jh.; Brunnenhäuschen, Rundbau mit Zeltdach und korbbogiger Tür, Sandstein, 18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-117	Bergstraße; In Ziegelanger; Steinhauerweg. Kriegerdenkmal für 1914/18, Obelisk auf Inschriftsockel, Sandstein, am Sockel bez. 1920, nachqualifiziert
D-6-74-221-108	Bergstraße; Steinhauerweg. Bildstock, Pfeiler mit Volutenkapitell, rundbogiger Aufsatz mit Reliefs Christi in der Rast und Kreuzigung, Sandstein, neubarock, bez. 1878; im Ort, nachqualifiziert
D-6-74-221-111	Birkenweg 4. Handwerkeranwesen, Wohnhaus, zweigeschossiger Kunststeinquaderbau mit Satteldach und Eckerker, Sandsteingliederungen und Skulpturen auch im Inneren, 1932 von Steinmetz Geisel, mit angebauter Werkstatt, eingeschossiger Flachsatteldachbau, Sandsteinquader, nachqualifiziert
D-6-74-221-93	Bischofsheim 20. Ehem. Stadthaus, eingeschossiger und traufständiger Halbwalmdachbau mit verschiefertem Dachreiter mit Zwiebelhaube, Massivbau, frühes 19. Jh.; Grabstein des Christoph Fuchs von Bimbach, Sandstein, Renaissance, bez. 1591, eingemauert, nachqualifiziert
D-6-74-221-94	Bischofsheim 21. Wohnhaus, ehem. Edelsitz, zweigeschossiger und massiver Walmdachbau mit gehöhrten Fensterrahmen, 17./18. Jh., Portal mit Wappenstein, Sandstein, bez. 1567, nachqualifiziert
D-6-74-221-124	Brand. Kreuzstein, Sandstein, spätmittelalterlich; 1600 m östlich der Stadt oberhalb der Bühlssteige, nachqualifiziert

ID	Beschreibung
D-6-74-221-74	Brand. Kreuzstein, sog. Linsenstein, Stele mit lateinischem Kreuz, Sandstein, wohl 16. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-2	Brauhausgasse 1. Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Frackdachbau mit Halbwalm, Fachwerkobergeschoss und rundbogiger Hofeinfahrt, 17./18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-73	Friedhofstraße. Kreuzschlepper, Figur auf Inschriftsockel mit Voluten und hl. Barabara, Sandstein, spätbarock, um 1730 (bez. 17..), nachqualifiziert
D-6-74-221-3	Friedhofstraße 13; Am Schützenberg; Friedhofstraße 15. Friedhof; Kath. Hl. Kreuzkapelle (Friedhofskapelle), Saalbau mit Satteldach, eingezogenem Chor und Giebelreiter, 1623; Golgathakapelle mit Maßwerkbrüstung und Säulen, mit Figurengruppe des Kalvarienbergs, 1617/23; Bildstockkopf ("Bezelmannmarter"), rundbogiger Aufsatz mit Inschrift und Reliefs, bez. 1622, nachqualifiziert
D-6-74-221-4	Friedhofstraße 14. Gasthaus zum Schwan, ehem. fürstbischöflicher "Ochsenhof", zweigeschossiger Walmdachbau mit Sandsteingliederungen und Fachwerkobergeschoss, barock, 1702, nachqualifiziert
D-6-74-221-5	Hauptstraße 1. Bürohaus, ehem. Gasthaus "Rotes Roß", Vorderhaus zweigeschossiger und giebelständiger Halbwalmdachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, am Torbogen bez. 1686, Hinterhaus zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau, mit Fachwerkobergeschoss und Wappentafel, Sandstein, Renaissance, bez. 1552, nachqualifiziert
D-6-74-221-6	Hauptstraße 2. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiges und giebelständiges Satteldachhaus mit Fachwerkobergeschoss, 17. Jh., Torbogen bez. 1686, nachqualifiziert
D-6-74-221-7	Hauptstraße 3. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger und traufständiger Walmdachbau mit Torbogen und Zierfachwerkobergeschoss, barock, bez. 1689, hinterer Hausteil 2. Hälfte 16. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-8	Hauptstraße 4. Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger und traufständiger Mansarddachbau mit Sandsteingliederungen und verputzten Fachwerkobergeschossen, 17./18. Jh., Torbogen bez. 1685, nachqualifiziert
D-6-74-221-9	Hauptstraße 5. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmen und Rundbogentor, barock, 18. Jh., im Kern wohl älter, nachqualifiziert
D-6-74-221-10	Hauptstraße 8. Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Gasthaus Schwarzer Adler, zweigeschossiger und giebelständiger Halmwalmdachbau, Fachwerkobergeschoss, 1631, Erdgeschoss z.T. Fachwerk 1822, nachqualifiziert
D-6-74-221-11	Hauptstraße 9. Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh., Erdgeschoss bez. 1841, nachqualifiziert
D-6-74-221-12	Hauptstraße 10. Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Halbwalmdachbau mit geohrten Fensterrahmen und Hausteingliederungen in Sandstein, 1731, mit älteren Teilen, bez. 1582, nachqualifiziert
D-6-74-221-13	Hauptstraße 12. Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-14	Hauptstraße 15. Wohnhaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit geohrten Fensterrahmen und Hausteingliederungen in Sandstein, spätbarock, 1778; geschnitztes Treppengeländer aus der Bauzeit, nachqualifiziert
D-6-74-221-15	Hauptstraße 16. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-17	Hauptstraße 24. Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, im Kern 18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-18	Hauptstraße 26; Hauptstraße 28; Stadtmauerweg 11b. Wohn- und Geschäftsdoppelhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-19	Hauptstraße 30. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, um 1800, nachqualifiziert
D-6-74-221-112	Hauptstraße 34. Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Halbwalmdachbau, 1873 (dendro.dat.), im Kern 1598 (dendro.dat.), um 1772 Judenschule; innen Bohlenbalkendecke, nachqualifiziert

ID	Beschreibung
D-6-74-221-121	Hohe Wann. Kruzifix, Dreinageltypus auf Sockel, Sandstein, Mitte 19. Jh., Kreuz 1960 erneuert, in Einfriedung aus Sandsteinpfeilern, bez. 1793, 1993 erneuert; auf der Hohen Wann, nachqualifiziert
D-6-74-221-77	In der Au 1; In der Au 2; In der Au 4; In der Au 6. Bildstock, Säule auf diamantiertem Sockel, vierseitiger mit Dreifaltigkeit und Hl., Sandstein, Rokoko, um 1770/80, Sockel neu, nachqualifiziert
D-6-74-221-120	In Krum. Einfriedungsmauer, Mischmauerwerk aus Bruch- und Haustein, 19. Jh.; Friedhofskreuz, Dreinageltypus auf Inschriftsockel, Sandstein, neuromanisch, bez. 1893; Priestergrab, Stele mit Christuskopf auf Hermenpfeiler, Neoklassizismus, Sandstein mit Marmortafel, 1912, nachqualifiziert
D-6-74-221-103	In Schmachtenberg. Bildstock, Kantpfeiler mit vierseitigem Reliefaufsatz, Kreuzigung, Mondsichelmadonna und Beweinung, Sandstein, Renaissance, 1597, nachqualifiziert
D-6-74-221-20	Kapellenberg 1. Kath. Marienkapelle, sog. Bergkapelle, Saalbau mit Doppelturmfassade, eingezogenem Chor, Satteldach und seitlichem Kapellenanbau, Sandsteinquaderbau, neuromanisch, 1894/97; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-6-74-221-23	Kapellenbergstraße 14. Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 1706, nachqualifiziert
D-6-74-221-25	Kirchplatz 1. Ölbergkapelle, Figurengruppe in vergittertem Gehäuse mit Walmdach, über Hl. Grab, Mitte 18. Jh.; an der Südseite der Kirche, nachqualifiziert
D-6-74-221-24	Kirchplatz 1. Kath. Stadtpfarrkirche St. Michael, Saalbau mit eingezogenem polygonalem Chor, Putzquaderung, ehem. östlicher Chorturm mit Ecktürmen und Spitzdach, Langhaus 1713-32, Sakristei und Turm im Kern 14. Jh.; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-6-74-221-26	Kirchplatz 1. Friedhofsgedächtniskreuz, Dreinageltypus aus erneuertem Inschriftsockel, Sandstein, Rokoko, 1748, Sockel 1983, nachqualifiziert
D-6-74-221-28	Kirchplatz 1; Obere Torstraße 8. Kirchhofbefestigung um die Kirche, Mischmauerwerk aus Bruch- und Haustein, mit eingemauerten Reliefs, Sandstein, gotisch, nachqualifiziert
D-6-74-221-27	Kirchplatz 2. Kath. Kapelle St. Anna, ehem. Friedhofs- und Karnerkapelle, zweigeschossiger Saalbau mit Satteldach und eingezogenem, im Obergeschoss vorkragenden Polygonalchor, spätgotisch, nach 1424 (dendro.dat.), nachqualifiziert
D-6-74-221-113	Kirchplatz 4; Kirchplatz 4c. Wohnhaus, sog. Leschenhof, zweigeschossiger Halbwalmdachbau, 18. Jh., mit älterem Kern, bez. 1566; umfriedeter Garten, Mauer mit Torbogen, Mischmauerwerk aus Hau- und Bruchstein, spätgotisch, nachqualifiziert
D-6-74-221-29	Kirchplatz 12. Wohnhaus, ehem. Mesnerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, 17. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-95	Krum 22. Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, Saalbau Chorturm, Satteldach und Giebelfassade, Werksteingliederungen in Sandstein, spätbarock, Langhaus 1758, Turmuntergeschoss 15. Jh.; mit Ausstattung, nachqualifiziert
D-6-74-221-96	Krum 24. Ehem. Schule, zweigeschossiger Walmdachbau mit rustiziertem Erdgeschoss, Rundbogenstil, um 1830, nachqualifiziert
D-6-74-221-85	Krumer Straße. Hochkreuz, Pfeiler auf balusterförmigem Sockel mit lateinischem Kreuzaufsatz, Sandstein, klassizistisch, Anfang 19. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-89	Krumer Straße. Altarbildstock, Reliefpfeiler auf Mensa, bekrönt von Dreifaltigkeitsgruppe, Sandstein, barock, 1719; Straße nach Krum, Ecke B 26, nachqualifiziert
D-6-74-221-86	Krumer Straße. Bildstock, Pfeiler und Aufsatz mit Reliefs von Heiligen, Sandstein, klassizistisch, um 1820/30, nachqualifiziert
D-6-74-221-30	Lange Gasse 1. Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und korbogiger Hofeinfahrt, 17./18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-32	Lange Gasse 3. Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau in Ecklage, mit Fachwerkobergeschoss, 2. Hälfte 15. Jh., 1581 umgebaut (Inschrift am Mittelpfeiler Zimmermeister Paul Wewertaig), nachqualifiziert
D-6-74-221-33	Lange Gasse 5. Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage mit Fachwerkobergeschoss, wohl um 1600, nachqualifiziert
D-6-74-221-34	Lange Gasse 8. Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Frackdachbau in Ecklage mit Fachwerkobergeschoss, Fachwerkhaus, 1442 (dendro.dat.), Fassade 1694, nachqualifiziert

ID	Beschreibung
D-6-74-221-35	Lange Gasse 9. Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, 17.-19. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-36	Lange Gasse 13. Wohnhaus, ehem. Gasthaus Deutsche Eiche, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss in Ecklage, 1624, nachqualifiziert
D-6-74-221-37	Lange Gasse 15. Bauernhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Mansardwalmdachbau mit rundbogiger Toreinfahrt, 18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-38	Lange Gasse 16. Wohnhaus, zweigeschossiges und traufständiges Satteldachhaus mit Fachwerkobergeschoss, 1699, nachqualifiziert
D-6-74-221-122	Lange Gasse 17. Wohnhaus, zweigeschossiges und giebelständiges Kleinhaus mit Satteldach und verputztem Fachwerkobergeschoss, 18. Jh; an die Stadtmauer gebaut, nachqualifiziert
D-6-74-221-101	Leitenbach. Burgruine Schmachtenberg, erhalten Vierecksbering mit Teilen der Umfassungsmauer und zwei runde Flankentürme, im Inneren Gebäudereste und Mauerzüge, Haustein, um 1430, nach 1554 aufgegeben, nachqualifiziert
D-6-74-221-39	Marktplatz 1. Wohn- und Geschäftshaus, gestelztes zweigeschossiges und giebelständiges Satteldachhaus mit Fachwerkobergeschoss, in Ecklage, 1623, Torbogen zur Oberen Torstraße 1716, nachqualifiziert
D-6-74-221-40	Marktplatz 2. Wohnhaus, zweigeschossiges und giebelständiges mit Aufzugsgaube, Satteldachhaus, Fachwerk, korbbogige Toreinfahrt versteinert, 17. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-41	Marktplatz 3. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger und giebelständiger Halbwalmdachbau mit Pilastergliederung im Erdgeschoss und Fachwerkobergeschoss, 18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-42	Marktplatz 4. Wohnhaus, gestelzter zweigeschossiger und giebelständiger Halbwalmdachbau, 15. Jh., mit Fachwerkobergeschoss, 16./17. Jh. und Sitznischenportal, Renaissance, bez. 1623, nachqualifiziert
D-6-74-221-43	Marktplatz 5. Ehem. Ratsdienerwohnung und Hirtenhaus, eingeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkgiebel, 17./18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-44	Marktplatz 7. Wohnhaus, gestelztes zweigeschossiges und traufständiges Satteldachhaus mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-45	Marktplatz 8. Rathaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, spitzbogigem Tor und Pranger, Erdgeschoss frühgotisch, 14. Jh., Fachwerk 1540, nachqualifiziert
D-6-74-221-46	Marktplatz 9. Adelspalais, sog. von Rosenbach'sches Stadthaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Eckpilastern und flachem Portalrisalit mit Wappen, spätbarock, 1749/50, nachqualifiziert
D-6-74-221-47	Marktplatz 10. Pfarrhaus, ehem. Gasthof Grüner Baum, zweigeschossiger und traufständiger Mansarddachbau mit gebändertem Mittelrisalit, Torbogen und Eckpilastern, klassizistisch, 1778, nachqualifiziert
D-6-74-221-88	Mühlleitenweg. Kreuzschlepper, Figur auf wiederhergestelltem balusterförmigem Inschriftsockel, Sandstein, spätbarock, 1760, nachqualifiziert
D-6-74-221-79	Nähe Am Stadtsee. Bildstock, Pfeiler mit Beschlagwerk und Aufsatz mit Inschrift, Kreuzigung und Arma Christi, Sandstein, Renaissance, 1622, nachqualifiziert
D-6-74-221-83	Nähe Brühlweg. Bildstock, Säule mit vierseitigem Tabernakelaufsatz, mit Reliefs und Inschrift, Sandstein, neugotisch, 19. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-90	Nähe Haßfurter Straße. Bildstock, Pfeiler auf Inschriftsockel mit reliefiertem Aufsatz, Sandstein, spätbarock, Sockel bez. 1736 (?), Pfeiler bez. 1920, nachqualifiziert
D-6-74-221-81	Nähe Krumer Straße. Bildstock, auf reliefiertem Sockel Säule und vierseitiger reliefierter Aufsatz, Sandstein, klassizistisch, um 1830/40, nachqualifiziert
D-6-74-221-80	Nähe Obere Torstraße. St. Johannes von Nepomuk, auf neuem Sockel, Sandstein, Rokoko, um 1750/70, nachqualifiziert
D-6-74-221-98	Nähe Pfarrgasse. Bildstock, Säule und vierseitiger Tabernakelaufsatz mit Kreuzigung, Muttergottes, Hll. Michael und Nikolaus, Sandstein, spätbarock, 1724; östlich des Kriegerdenkmals, nachqualifiziert
D-6-74-221-154	Obere Heppengasse 1. Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 1710 (dendro.dat.), nachqualifiziert
D-6-74-221-48	Obere Heppengasse 4. Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, wohl um 1600, nachqualifiziert

ID	Beschreibung
D-6-74-221-114	Obere Scheuerngasse 3. Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Halbwalmdachbau, mit hofseitiger Laube und rückwärtigem Fachwerkgiebel, Sandsteinquader, 17. Jh.; Hoftor, korbbogig, Sandsteinquader, historistisch, bez. 1855, nachqualifiziert
D-6-74-221-49	Obere Torstraße 1. Gasthaus, ehem. "Zur Rose", zweigeschossiger und traufseitiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, Erdgeschoss mit geohrten Rahmen, bez. 1819, Fachwerk 2.Hälfte 17. Jh. nachqualifiziert
D-6-74-221-50	Obere Torstraße 3. Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, Erdgeschoss Mischmauerwerk, Sandstein, Anfang 18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-51	Obere Torstraße 4. Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Apotheke, zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, Erdgeschoss mit Eckpilastern und geohrten Rahmen, um 1700, nachqualifiziert
D-6-74-221-52	Obere Torstraße 5. Wohnhaus, zweigeschossiges und traufständiges Satteldachhaus mit Fachwerkobergeschoss und Hofeinfahrt, bez. 1740, nachqualifiziert
D-6-74-221-53	Obere Torstraße 6. Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau, Fachwerk, Erdgeschoss teilweise versteinert, bez. 1706, vermutl. von Jörg Hoffmann, nachqualifiziert
D-6-74-221-54	Obere Torstraße 7. Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, Erdgeschoss mit geohrten Rahmen, 2. Hälfte 17. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-55	Obere Torstraße 8. Wohnhaus, ehem. Probstenhof des Klosters Michelfeld i. Opf., zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Mittelrisalit, Zwerchhaus, dreiteiligem Portal und Hausteingliederungen, hochbarock, 1706 mit älterem Kern; Scheune, Walmdachbau mit korbbogiger Toreinfahrt, Mischmauerwerk, Sandstein, bez. 1733, nachqualifiziert
D-6-74-221-56	Obere Torstraße 9. Finanzamt, ehem. fürstbischöflich bambergisches Schloss, zweigeschossige Dreiflügelanlage mit Walmdach, Treppenturm und Hausteingliederungen in Sandstein, Hof auf der Nordseite von Mauer geschlossen, barock, um 1700, nachqualifiziert
D-6-74-221-57	Obere Torstraße 14. Wohnhaus, ehem. Fronveste, zweigeschossiger Walmdachbau mit Eckpilastern, Neubau 1757/58 von Stadtbaumeister Weiß (Bamberg), Umbau und Aufstockung 1793; an die spätmittelalterliche Stadtmauer (1378) angebaut, nachqualifiziert
D-6-74-221-58	Obere Torstraße 16. Oberes Tor, Torturm der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung, Sandsteinquader, 1425-38, mit Zwiebelhaube, 18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-102	Schmachtenberg 43. Schloss, ehem. Gutshof, zweigeschossiger Satteldachbau mit Ecktürmen, teilweise Fachwerk, im Kern 17. Jh., im 19. und 20. Jh. umgestaltet; Nebengebäude, südlich eingeschossiger langgestreckter Satteldachbau, Quadermauerwerk, 19. Jh., nördlich Scheune, gestelzter und traufständiger Satteldachbau aus Fachwerk, 18./19. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-115	Schopfengrund. "Hohes Haus", Ruinenreste eines Turmhauses, Mischmauerwerk mit Quadern und Bruchstein, Gewölbereste eines Kellers, 14. Jh.; nordöstlich des Ortes auf dem südlichen Sporn des Mausbergs, nachqualifiziert
D-6-74-221-106	Sechsthal 1. Ehem. Mühle, eingeschossiger Halbwalmdachbau über Hakengrundriss, Fachwerk, Erdgeschoss teilweise versteinert, bez. 1811, nachqualifiziert
D-6-74-221-107	Sechsthal 19. Bauernhof, zweigeschossiger und giebelständiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1827; Fußgängerpforte, Pfeiler mit Aufsatz und Portal mit Segmentbogensturz, bez. 1845, nachqualifiziert
D-6-74-221-59	Speiersgasse 1. Wohnhaus, zweigeschossiges und giebelständiges Satteldachhaus mit Fachwerkobergeschoss, 17. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-60	Speiersgasse 3. Wohnhaus, zweigeschossiges und giebelständiges Fachwerkhäus mit Satteldach und teilweise versteinertem Erdgeschoss, 1683 (dendro.dat.) im Kern 1459 (dendro.dat.); zugehörige Scheune, Fachwerk mit Satteldach, 1665 (dendro.dat.) im Kern 1547 (dendro.dat.), nachqualifiziert
D-6-74-221-61	Speiersgasse 4; Obere Heppengasse 6. Wohnhaus, gestelzter zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss und rundbogiger Toreinfahrt, bez. 1589, nachqualifiziert
D-6-74-221-62	Speiersgasse 6. Wohnhaus, zweigeschossiges und traufständiges Satteldachhaus mit Fachwerkobergeschoss, Tordurchfahrt und hofseitigem Laubengang, 1624, nachqualifiziert
D-6-74-221-63	Speiersgasse 7. Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkgiebel und geohrten Rahmen, wohl 17. Jh., nachqualifiziert

ID	Beschreibung
D-6-74-221-64	Speiersgasse 9. Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, Erdgeschoss mit geohrten Fensterrahmen und Torbogen, bez. 1716, Oberstock bez. 1717 CHZ (evtl. von Conrad Hoffmann), Stuckdecken, nachqualifiziert
D-6-74-221-65	Speiersgasse 10. Wohnhaus, sog. "ehem. Judenhof", zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1583, nachqualifiziert
D-6-74-221-66	Speiersgasse 11. Wohnhaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau, Hausteingliederungen in Sandstein, spätbarock, 1747 von Jacob Reutti jun., mit Hausmadonna, Sandstein, Rokoko, 18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-67	Speiersgasse 18. Wohnhaus, ehem. Synagoge und jüdische Schule, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Kastenerker und Hausteingliederungen in Sandstein, wohl 19. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-68	Speiersgasse 20. Wohnhaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1722; an die Stadtmauer gebaut, nachqualifiziert
D-6-74-221-69	Speiersgasse 21. Gasthaus, ehem. Freyung, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau, Fachwerkobergeschoss mit genuteten Pilastern, 16. Jh, Erdgeschoss 16. Jh. und 1843; Brauerei Göller, zweigeschossiger und traufständiger Halbwalmdachbau, bez. 1920, nachqualifiziert
D-6-74-221-1	Stadtmauer. Reste der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung mit Mauer, Türmen und Grabenbereichen, Mauerwerk aus Bruch- und Haustein in Sandstein, in der Judengasse Reste des Wehrgangs, 1425-38, nachqualifiziert
D-6-74-221-70	Stadtmauer. Mauerzug mit Türmen und Konsolen von Wehrgängen der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung (1425-38), nachqualifiziert
D-6-74-221-109	Stänglein. Friedhofskreuz, Dreinageltypus auf Inschriftsockel, Sandstein, bez. 1925, nachqualifiziert
D-6-74-221-78	Tuchanger. Tabernakelbildstock, zweisäuliges Gehäuse auf Inschriftsockel, Rückwand mit Relief der Kreuzigung, Sandstein, spätbarock, um 1740/60, nachqualifiziert
D-6-74-221-76	Untere Altach. Wegkreuz, Dreinageltypus auf Inschriftsockel, Sandstein, nach 1912, ren. 1988, nachqualifiziert
D-6-74-221-165	Untere Heppengasse 3. Scheune, eingeschossiger Satteldachbau, Fachwerk, 16. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-71	Untere Scheuerngasse 2. Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-100	Vorstadt. St. Johannes von Nepomuk, Figur auf Inschriftsockel, Sandstein, bez. 1885; an der Bachbrücke, nachqualifiziert
D-6-74-221-97	Vorstadt 9. Wohnhaus, ehem. Hirtenhaus, eingeschossiger und giebelständiger Satteldachbau, Fachwerk, um 1700, nachqualifiziert
D-6-74-221-118	Ziegelanger 3. Wohnhaus, eingeschossiger Walmdachbau mit geohrten Fenstern, 18. Jh., nachqualifiziert
D-6-74-221-119	Ziegelanger 16. Wohnhaus, eingeschossiger Satteldachbau, Giebel mit Zierfachwerk, 17. Jh., Erdgeschoss 19. Jh., nachqualifiziert

G Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013	9
Abbildung 2: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Main-Rhön (Stand 2018).....	12
Abbildung 3: Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans	43
Abbildung 4: Ausschnitt zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereiche rot umrandet.....	43
Abbildung 5: Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans)	44
Abbildung 6: Ausschnitt zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereiche rot umrandet.....	44
Abbildung 7: Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans	45
Abbildung 8: Ausschnitt zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereiche rot umrandet.....	45
Abbildung 9: Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans	46
Abbildung 10: Ausschnitt zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereiche rot umrandet.....	47
Abbildung 11: Ausschnitt zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereiche rot umrandet.....	49
Abbildung 12: PNV im Stadtgebiet Zeil a. Main.....	54
Abbildung 13: Bodentypen im Stadtgebiet Zeil a Main (Ausschnitt aus der Bodenübersichtskarte 1:25:000)	55