



**Stadt Zeil a.Main**  
**Landkreis Haßberge**

## **Flächennutzungsplan, 11. Änderung**

**Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum  
Bebauungsplan „Teefabrik“**

**Begründung mit Umweltbericht**

**Genehmigungsfähige Planfassung vom 27.02.2023**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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

Marktplatz 8  
97475 Zeil a.Main

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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

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

**Bearbeitung:** **Lena Lindstadt**  
**Aline Schnee**  
**Matthias Fleischhauer**

**Planstand Genehmigungsfähige Planfassung vom 27.02.2023**

Nürnberg, 27.02.2023  
**TB|MARKERT**

Zeil a.Main, \_\_\_\_\_  
**Stadt Zeil a.Main**

---

Matthias Fleischhauer

---

1. Bürgermeister Thomas Stadelmann

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	5
A.5.2	Naturschutzrecht	13
A.5.1	Wasserhaushalt	14
A.5.2	Denkmalschutz	15
A.5.3	Altlasten	16
A.5.4	Baubeschränkungen	16
<b>A.6</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>16</b>
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	16
A.6.2	Nutzungsänderung	16
A.6.3	Bodeneingriffe	16
A.6.4	Immissionsschutz	16
A.6.5	Erschließung	16
A.6.6	Nachrichtliche Übernahmen	17
A.6.7	Flächenbilanz	18
<b>A.7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
A.7.1	Boden und Wasser	18
A.7.2	Verkehr	18
A.7.3	Lage im Bereich von Extremhochwässern	18
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>20</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>20</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	20
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	20
<b>B.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes</b>	<b>24</b>
B.2.1	Schutzgut Fläche	24
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	25
B.2.3	Schutzgut Boden	25
B.2.4	Schutzgut Wasser	26
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	26
B.2.6	Schutzgut Landschaft	26

B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	27
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	27
B.2.9	Wechselwirkungen	27
<b>B.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>27</b>
B.3.1	Wirkfaktoren	27
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	28
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	28
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	29
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	29
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	29
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	30
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	30
B.3.10	Wechselwirkungen	31
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	33
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	33
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	34
<b>B.4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>34</b>
<b>B.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>34</b>
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	34
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	35
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	35
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	35
<b>B.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>35</b>
<b>B.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>36</b>
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	36
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	36
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	36
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	37
<b>B.8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>38</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>38</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>40</b>

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Die Stadt Zeil a.Main plant die Erweiterung ihrer gewerblichen Bauflächen im Westen der Stadt. Anlass sind die Bestrebungen eines Unternehmens Teile ihrer Produktionsstätten nach Zeil a.Main zu verlegen. Die zur Bebauung angedachten Flächen befinden sich zu kleinen Teilen bereits im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die weiteren Flächen befinden sich im Außenbereich. Für sie besteht kein Baurecht.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Wesentlichen Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Bedarfsdeckung an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Dazu soll eine gemäßigte Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen angestrebt werden.

### **A.3 Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Zeil a.Main hat in seiner Sitzung am 22.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Teefabrik“ beschlossen.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplan

### **A.4 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang der Stadt Zeil a.Main anschließend an bestehende Gewerbeflächen. Nördlich verläuft die Staatstraße St 2447 (Abschnitt *Haßfurter Straße*). Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen befinden sich südlich und westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 3721, 3722, 3722/1, 3722/2, 3723, 3723/1, 3724, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729 und 3730, sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 2496/26 und 3640, alle Gemarkung Zeil a.Main.

Die Erschließung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt derzeit ab der Straße *Sarlachen* über landwirtschaftliche Flurwege.

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

### **A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

#### **A.5.1 Übergeordnete Planungen**

##### **A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Zeil a.Main Teil des allgemeinen ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

#### **1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

## 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel).

### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Ziel).

### 1.1.3 Ressourcenschonen

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (Grundsatz).

### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (Grundsatz).

## 3 Siedlungsstruktur

### 3.1 Flächensparen

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz).

## 5.1 Wirtschaftsstruktur

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (Grundsatz).

### A.5.1.2 Regionalplan Region Main-Rhön (3)

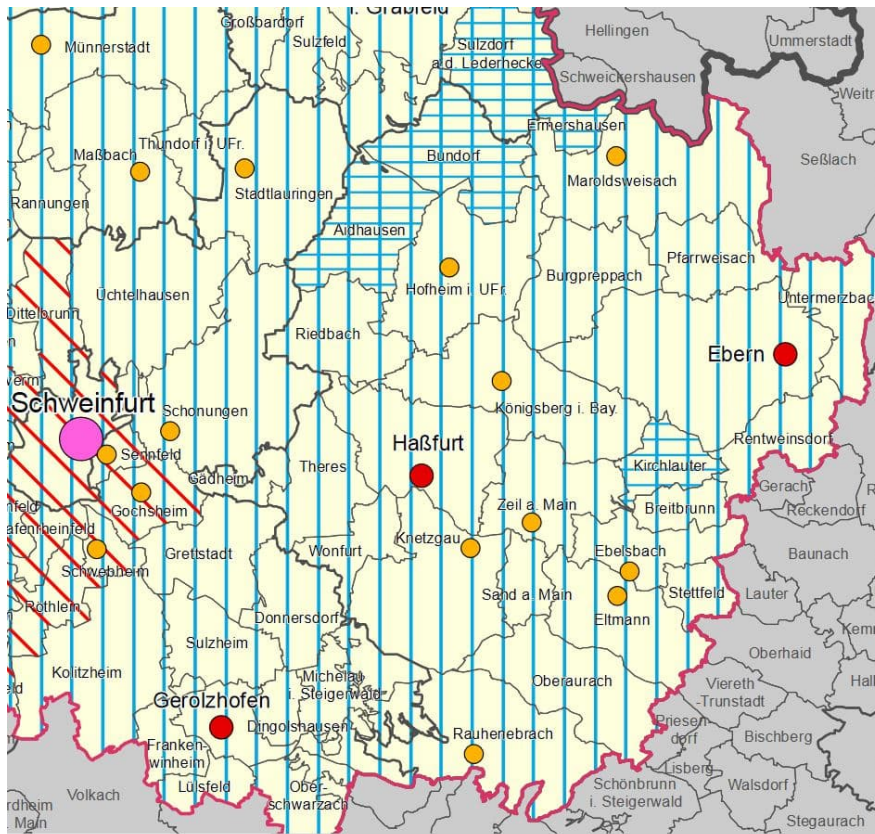


Abbildung 1 Ausschnitt Karte 1 "Raumstruktur", RP "Main-Rhön (3)", Stand 2018

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Regionalplans der Region Main-Rhön in der Fassung von 2008 und den sieben seither in Kraft getretenen Fortschreibungen. Die Stadt Zeil a. Main ist im Regionalplan Region Main-Rhön als Grundzentrum dargestellt. Die Stadt gehört dem ländlichen Teilraum an, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

- Es ist darauf hinzuwirken, dass zur Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden. Es ist anzustreben, dass die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgt. Der Sicherung und dem weiteren Ausbau der guten kulturellen und sozialen Ausstattung der Region kommt dabei besonderes Gewicht zu [G 4; A I]
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums [...] soll insbesondere durch die Sicherung und Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich erheblich verbessert werden. [...] [Z 2.1 A II]
- Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Auf eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei hingewirkt werden. [Z 2.2 A II]

Stadt Zeil a. Main

Flächennutzungsplan, 11. Änderung, Genehmigungsfähige Planfassung vom 27.02.2023

Begründung mit Umweltbericht

- Für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im gewerblichen Siedlungsbereich sind alle zentralen Orte geeignet, die in der Lage sind, die erforderlichen Flächenausweisungen vorzunehmen. Baugebietsausweisungen im Rahmen einer über die organische Entwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit im gewerblichen Siedlungsbereich sollen vor allem auf den Hauptsiedlungskern der jeweiligen Gemeinde beschränkt bleiben. [Z 1.7 B II]
- Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den Tallagen des Mains zwischen Haßfurt und Eltmann sowie in den Räumen Schweinfurt, Bad Kissingen und Bad Neustadt a. d. Saale, sollen Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung vermieden werden. Dabei sollen die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Tallagen berücksichtigt werden. (...) Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sollen verstärkt die Möglichkeiten der Flächenwiederverwendung geprüft und wahrgenommen werden. [Z 3.1 B II]
- Die Wirtschaft soll nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden, so dass die Region Main-Rhön als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt wird; sowohl im Oberzentrum Schweinfurt als Wirtschaftszentrum als auch in den übrigen Teilräumen. Regionalen Wirtschaftskreisläufen soll dabei in besonderem Maße Rechnung getragen werden. [G 1.1 B IV]

### **A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Die Stadt Zeil am Main verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche darstellt. Dieser wurde in der Vergangenheit 9 Mal geändert. Dabei ist das vorliegende Plangebiet in geringen Teilen durch die Darstellung einer Grünfläche und gewerblichen Bauflächen im Osten des Plangebietes betroffen. Die 10. Änderung befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. In der 10. Änderung wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan digitalisiert, um die bisherigen Änderungen ergänzt und fortgeschrieben. Das Aufstellungsverfahren hierzu ist jedoch noch nicht in einem Maße fortgeschritten als, dass der vorliegende Bauungsplan daraus zu entwickeln wäre. Deshalb ist die Aufstellung einer 11. Änderung im Parallelverfahren erforderlich.

### **A.5.1.4 Baulandbedarfsnachweis und verfügbare Flächenpotentiale**

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 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 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 vorliegend das Ziel die Anfrage eines in der Region bereits ansässigen Unternehmens nach gewerblichem Bauland zu befriedigen und damit Arbeitsplätze im Stadtgebiet zu entwickeln. Im Stadtgebiet stehen derzeit keine gewerblichen Brachflächen zur Verfügung, insbesondere keine in der benötigten Flächengröße. Die geplante Ansiedlung erfolgt aufgrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort und erfordert eine entsprechende Flächengröße am geplanten Standort.

### **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.

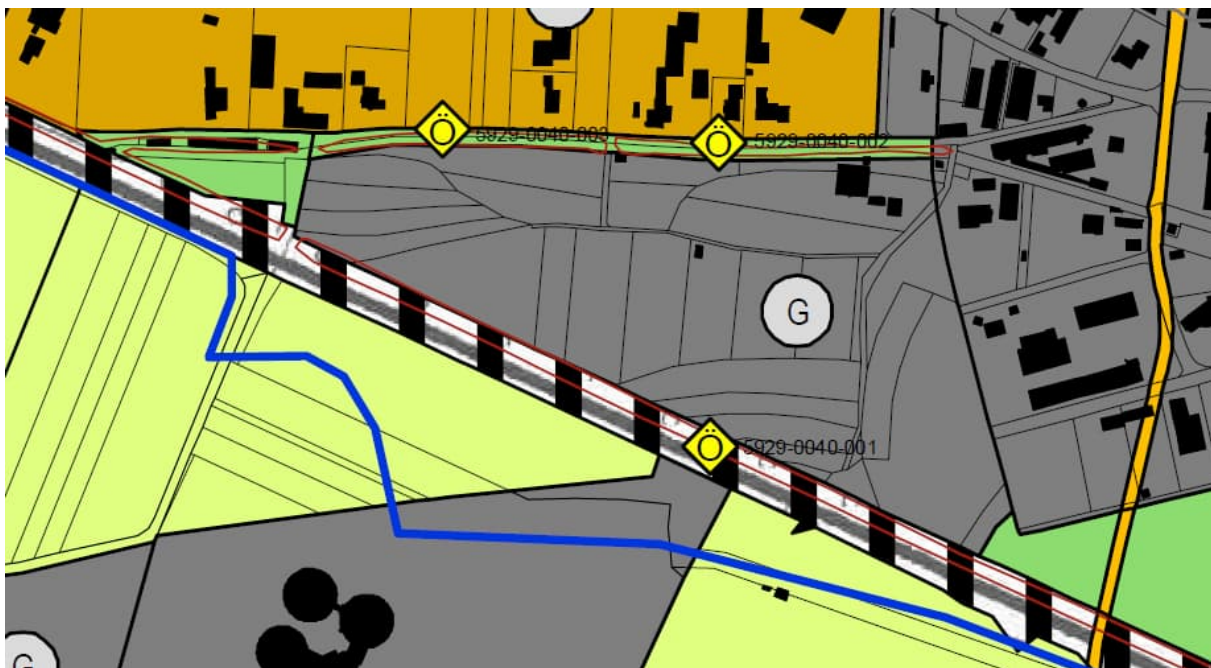
Zu 1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Zeil a.Main bereits 40 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 einer stadtgebietsumfassenden Änderung (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 Fläche des ehemaligen Südzucker-geländes sind in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans mit ca. 51 ha als gewerbliche Bauflächen dargestellt, werden im Rahmen der 10. Änderungen aus der Darstellung herausgenommen und 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 m<sup>2</sup> und 7.492 m<sup>2</sup> 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.

### **Gewerbebaulandbedarf**

Die Ermittlung des Gewerbebauflächenbedarfs basiert auf dem konkreten Ansiedlungsvorhabens eines in der Region ansässigen Unternehmens. Die Neuansiedlung erfolgt aufgrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort und erfordert eine entsprechende Flächengröße am geplanten Standort. Dabei sollen auch Erweiterungsflächen für die kommenden Jahre berücksichtigt werden. Aus der geplanten Gewerbeansiedlung ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 5,5 ha.

### **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

Insgesamt bestehend Potentiale für Gewerbeflächen von 12,9 ha. Diese sind für die geplante Siedlung aufgrund von bestehenden Flächengrößen und -zuschnitten oder Verfügbarkeiten nicht nutzbar, weshalb die vorliegende Fläche in Anspruch genommen wird. Neben der Lage angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet, eignet sich die Flächen für die geplante Nutzung auch, weil mit ihr teilweise auch bereits als Gewerbeflächen ausgewiesene Flächen und damit Innenentwicklungspotentiale genutzt werden.

### **A.5.2 Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach nationalem und internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

Nördlich angrenzend beginnt ein Landschaftsschutzgebiet (LSG innerhalb des Naturparks Hassberge, LSG-00573.01) sowie der Naturpark Haßberge (NP-00003).

Die nächstgelegenen Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete und Naturschutzgebiete befinden sich in ca. 150 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes (Vogelschutzgebiet: Hassberge-trauf und Bundorfer Wald, 5728-471; FFH-Gebiet: Haßbergetrauf von Zeil am Main bis Königsberg, 5929-371; Naturschutzgebiet: Hohe Wann, NSG-00517.01) bzw. in ca. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes (FFH-Gebiet: Mainaue zwischen Eltmann und Haßfurt, 5929-372; Naturschutzgebiet: Mainaue bei Augsfeld, NSG-00595.01).

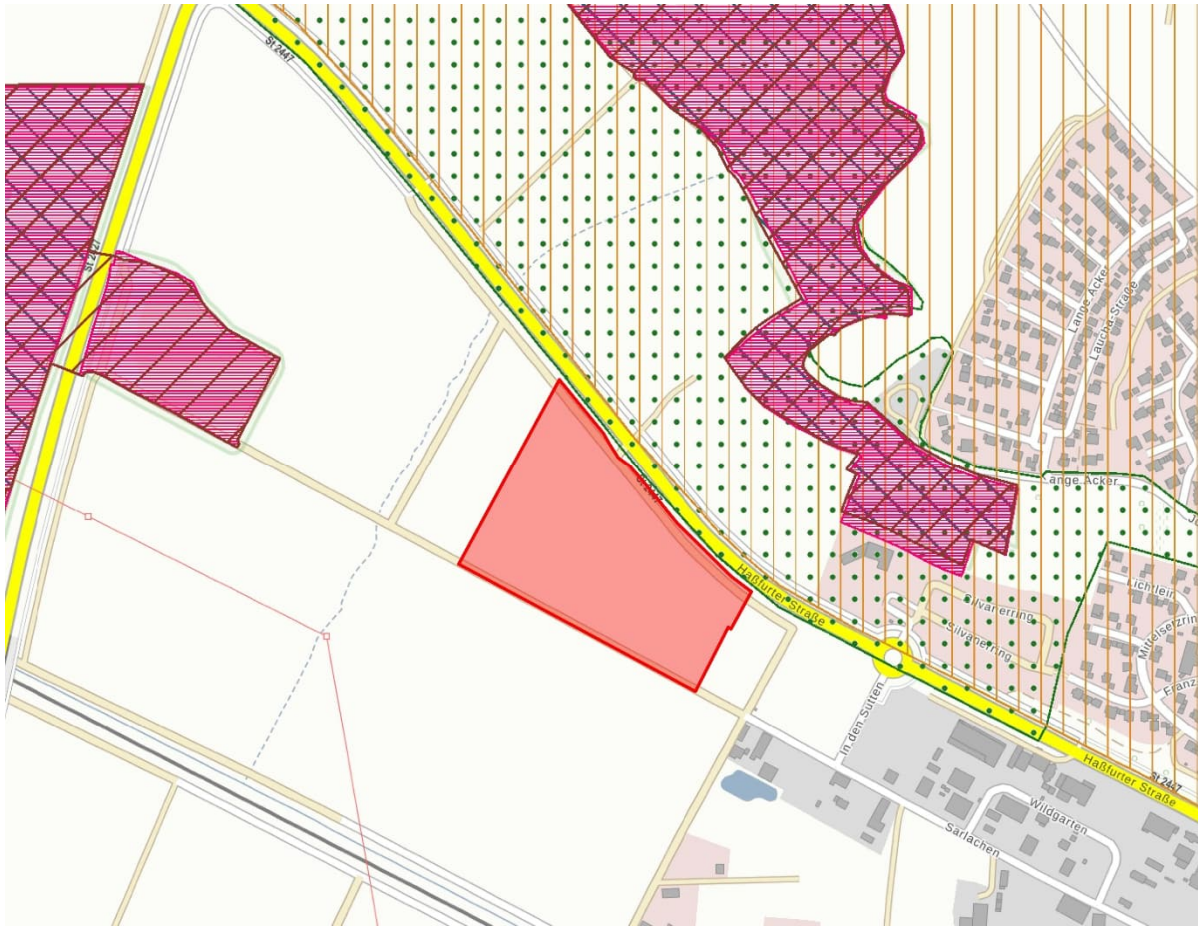


Abbildung 2: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete im Nahbereich des Geltungsbereichs (rot umrandet)

### A.5.1 Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich zu Teilen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Mains. Weitere Gefahrenflächen sind nicht betroffen.





Abbildung 3: Hochwassergefahrenfläche HQextrem im Geltungsbereich (rot umrandet)

## A.5.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **A.5.3 Altlasten**

Es liegen keine Anhaltspunkte zu etwaigen Deponien oder Altablagerung im Plangebiet vor. Sollten bei Grabungsarbeiten Verdachtsmoment auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Haßberge, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht unverzüglich zu benachrichtigen

### **A.5.4 Baubeschränkungen**

Das Plangebiet verläuft parallel der Staatsstraße St 2447. Die Bauverbotszone (20 m) der Staatsstraße ragt ca. 10 m in das Plangebiet. Die Lage der Bauverbotszone wird nachrichtlich in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

## **A.6 Änderung des Flächennutzungsplans**

### **A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ungefähr 5 ha umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 3721, 3722, 3722/1, 3722/2, 3723, 3723/1, 3724, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729 und 3730, sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 2496/26 und 3640, alle Gemarkung Zeil a.Main.

### **A.6.2 Nutzungsänderung**

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung einer gewerblichen Baufläche anstelle von landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen.

### **A.6.3 Bodeneingriffe**

Eingriffe in Böden sind, soweit möglich zu vermeiden bzw. minimieren. Der Boden soll nach Abschluss der Baumaßnahme und der Rekultivierung möglichst vollständig wiederhergestellt werden und seine natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG wahrnehmen können.

### **A.6.4 Immissionsschutz**

Im Plangebiet treten Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf. Diese sind durch die Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

Vom Plangebiet werden künftig Gewerbelärmemissionen ausgehen. Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vertieft zu betrachten. Eine Lärmkontingentierung wird absehbar erforderlich.

### **A.6.5 Erschließung**

Bei Umsetzung des Baugebietes ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass alle angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen problemlos anfahrbar und bewirtschaftbar bleiben.

Die verkehrliche Erschließung muss über das bestehende Straßennetz erfolgen. Direkte Zufahrten von der Staatsstraße werden nicht möglich sein.



Im Geltungsbereich befinden sich 20 kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonebereich beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Diese wird aufgrund der Darstellungstiefe nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, ist aber auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten bzw. im Rahmen von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Baumplantzungen müssen einen Abstand von 2,5 m beiderseits der Kabeltrasse aufweisen.



Abbildung 4: Lageplan 20 kV-Kabel.

## A.6.6 Nachrichtliche Übernahmen

### A.6.6.1 Anbauverbotszone

Das Plangebiet verläuft parallel der Staatsstraße St 2447. Die Bauverbotszone (20 m) der Staatsstraße ragt ca. 10 m in das Plangebiet. Die Lage der Bauverbotszone wird nachrichtlich in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrG dürfen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden

### A.6.6.2 Hochwassergebiet HQ<sub>Extrem</sub>

Das Plangebiet liegt innerhalb eines HQ<sub>Extrem</sub>-Gebietes (vgl. Kap. A.5.1). Die Lage des HQ<sub>Extrem</sub> wird nachrichtlich in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

## A.6.7 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Rechtswirk-samer FNP	Änderung FNP
Landwirtschaftliche Flächen	47.494 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Grünflächen	3.048 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Flächen	0 m <sup>2</sup>	50.542 m <sup>2</sup>
<b>Fläche gesamt</b>	<b>50.542 m<sup>2</sup></b>	<b>50.542 m<sup>2</sup></b>

## A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans und der damit einhergehenden Bebauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

### A.7.1 Boden und Wasser

Durch eine Bebauung im Plangebiet kommt es zu einer Versiegelung von bisher unbebauter Bodenoberflächen. Infolgedessen entstehen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, da der Boden in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher- und Transportmedium nicht mehr erfüllt, die Bodenneubildung zum Erliegen kommt, die Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung reduziert werden. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt werden durch die grünordnerischen Maßnahmen sowie wasserdurchlässige Versiegelungen verringert.

Diese Auswirkungen sind in Kapitel B Umweltbericht ausführlich dargestellt und werden im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung ausgeglichen.

### A.7.2 Verkehr

Infolge der Bebauung des Plangebietes kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Emissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen auf den Verkehr können jedoch aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der bereits bestehenden Eignung der angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet als geringfügig eingestuft werden.

### A.7.3 Lage im Bereich von Extremhochwässern

Das Plangebiet liegt innerhalb eines HQ<sub>Extrem</sub>-Gebietes (vgl. Kap. A.5.1). Die Lage des HQ<sub>Extrem</sub> wird nachrichtlich in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Zur Vermeidung von Sachschäden sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Bauausführung entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen angeraten. Der Stadtrat hielt trotz der Lage im HQ<sub>Extrem</sub>-Gebiet an der Planung fest, da der Standort die einzige potentielle Erweiterungsfläche für gewerbliche Ansiedlungen im Stadtgebiet darstellt. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass Teile des Plangebietes bereits durch einen

rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplant sind und in Kenntnis des  $HQ_{\text{Extrem}}$  bei einem gewerblichen Neubau die Anforderungen an den vorbeugenden Hochwasserschutz gewährleistet werden können.

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

Die Stadt Zeil a.Main plant die Erweiterung ihrer gewerblichen Bauflächen im Westen der Stadt. Anlass sind die Bestrebungen eines Unternehmens Teile ihrer Produktionsstätten nach Zeil a.Main zu verlegen. Die zur Bebauung angedachten Flächen befinden sich zu kleinen Teilen bereits im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die weiteren Flächen befinden sich im Außenbereich. Für sie besteht kein Baurecht.

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang der Stadt Zeil a.Main anschließend an bestehende Gewerbeflächen. Nördlich verläuft die Staatstraße St 2447 (Abschnitt Haßfurter Straße). Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen befinden sich südlich und westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 2496/15, 2496/16, 2496/17, 2496/18, 3721, 3722, 3722/1, 3722/2, 3723, 3723/1, 3724, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729 und 3730, sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 2496/15, 2496/26 und 3640, alle Gemarkung Zeil a.Main. Die Grundstücke befinden sich derzeit in kommunalem Eigentum bzw. befindet sich die Stadt Zeil a.Main in Kaufverhandlungen mit den Eigentümern.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist der Neubau von Produktionshallen geplant. Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

Der Stadtrat der Stadt Zeil a.Main hat in seiner Sitzung am 20.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Teefabrik“ beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

#### **B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen**

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB  
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht

- 
- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
  - **BNatSchG**  
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)  
sowie  
**BayNatSchG**  
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
    - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
    - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
    - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
    - Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
    - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
  - **BImSchG**  
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
    - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
  - **BBodSchG**  
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
    - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
  - **WHG**  
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)  
sowie  
**Bayerisches Wassergesetz**

- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
  - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- BayDschG
    - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
    - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

### **B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach nationalem und internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

### **B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete**

Nördlich angrenzend beginnt ein Landschaftsschutzgebiet (LSG innerhalb des Naturparks Hassberge, LSG-00573.01) sowie der Naturpark Haßberge (NP-00003).

Die nächstgelegenen Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete und Naturschutzgebiete befinden sich in ca. 150 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes (Vogelschutzgebiet: Hassbergetrauf und Bundorfer Wald, 5728-471; FFH-Gebiet: Haßbergetrauf von Zeil am Main bis Königsberg, 5929-371; Naturschutzgebiet: Hohe Wann, NSG-00517.01) bzw. in ca. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes (FFH-Gebiet: Mainaue zwischen Eltmann und Haßfurt, 5929-372; Naturschutzgebiet: Mainaue bei Augsfeld, NSG-00595.01).

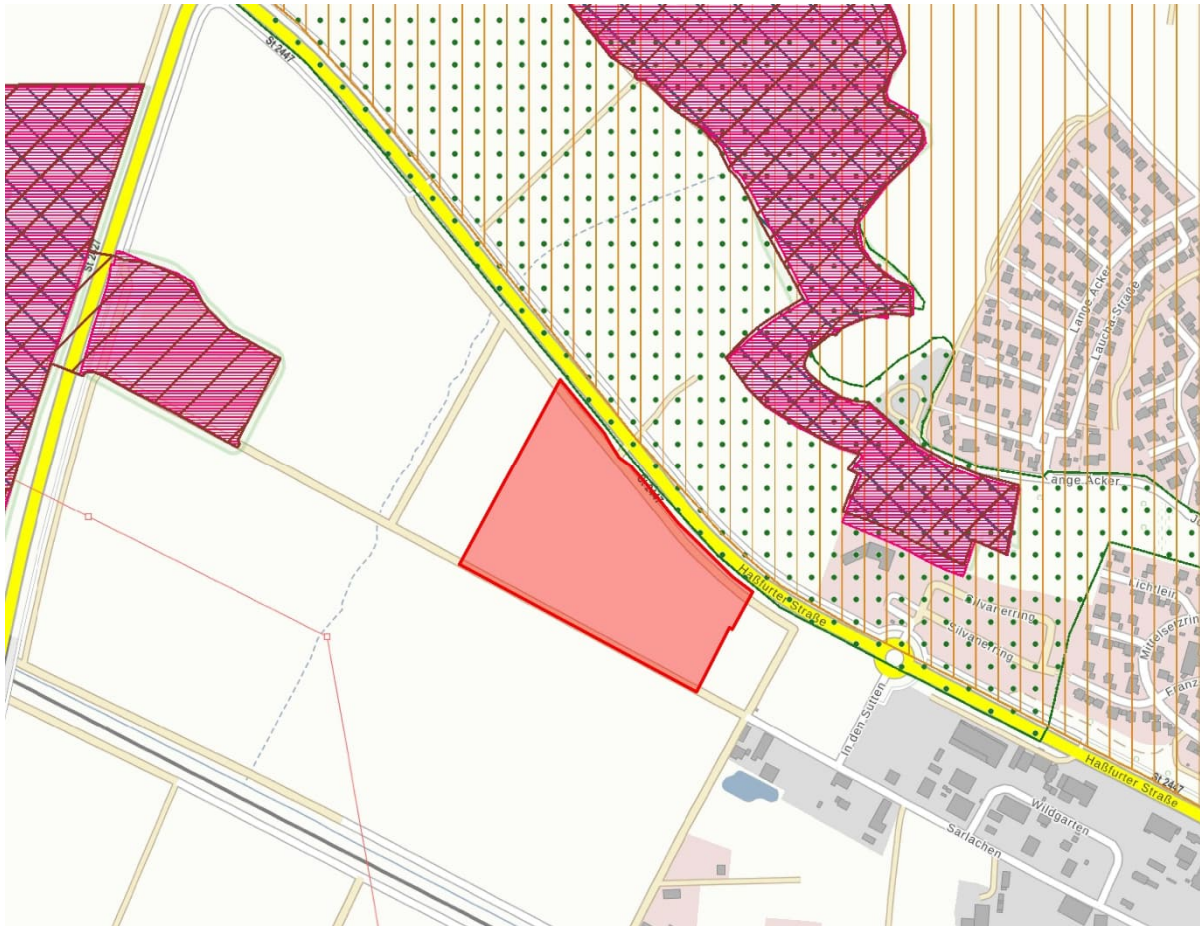


Abbildung 5: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete im Nahbereich des Geltungsbereichs (rot umrandet)

Außerdem befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet westlich der St 2427 sowie südlich der Eisenbahn.

#### **B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Main-Rhön (3)**

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Main-Rhön (3) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, welches durch die Planungen nicht berührt wird.



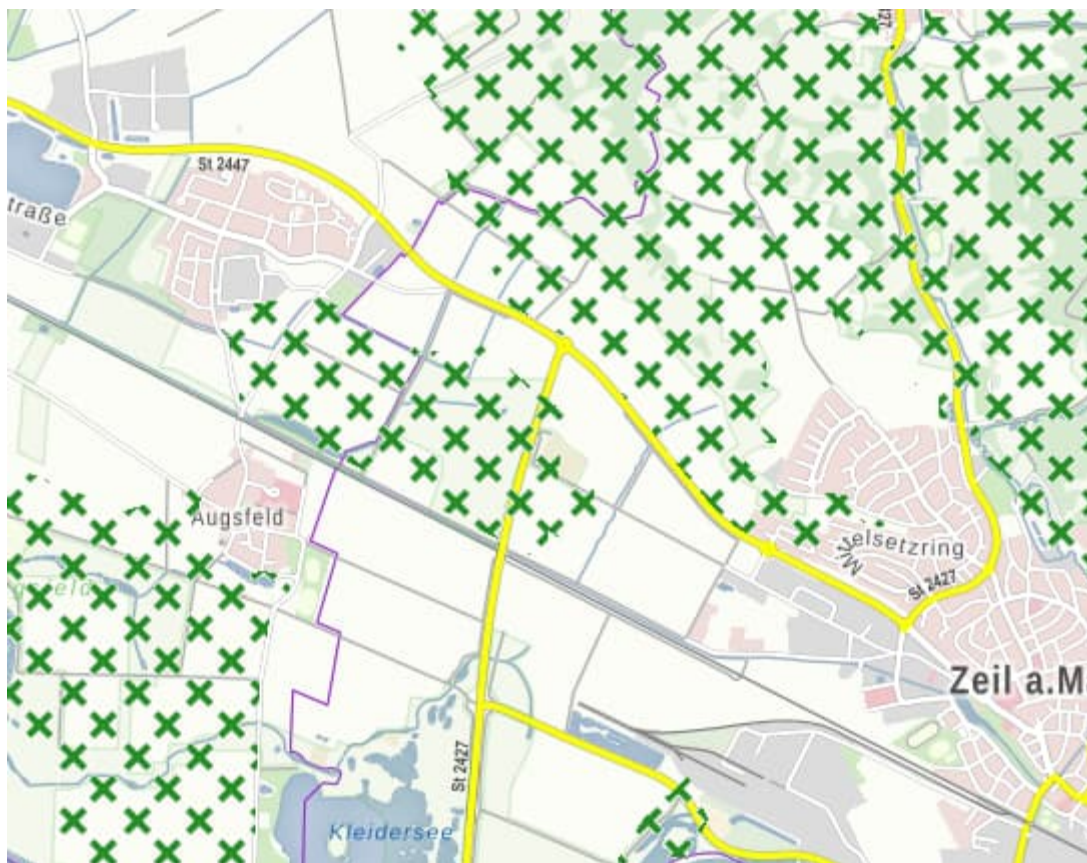


Abbildung 6: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Umfeld des Planungsgebietes

### B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Stadt Zeil am Main verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche darstellt. Dieser wurde in der Vergangenheit 9 Mal geändert. Dabei ist das vorliegende Plangebiet in geringen Teilen durch die Darstellung einer Grünfläche und gewerblichen Bauflächen im Osten des Plangebietes betroffen. Die 10. Änderung befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. In der 10. Änderung wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan digitalisiert, um die bisherigen Änderungen ergänzt und fortgeschrieben. Das Aufstellungsverfahren hierzu ist jedoch noch nicht in einem Maße fortgeschritten als, dass der vorliegende Bauungsplan daraus zu entwickeln wäre

### B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Haßberge (Bearbeitungsstand 2001) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Maintal“ (137-B). Es befindet sich teilweise innerhalb des ABSP- Schwerpunktgebietes „Mainaue“.

## B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

### B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.



Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10,8 ha pro Tag (2018) oder etwa 3 m<sup>2</sup> pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Gemeinde Zeil a.Main beträgt etwa 3.572 ha, davon sind etwa 12,5 % (447 ha) Siedlungs- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 247 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 112 ha und Verkehrsfläche mit 65 ha (BayLfSt, Statistik kommunal).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca.5,9 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

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

### **B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Im Planungsgebiet wachsen derzeit vorwiegend Feldfrüchte als Monokultur. Fragmentarisch können außerdem Ackerwildkräuter vorkommen, insbesondere in den Randbereichen. Das Plangebiet verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zur Straße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstrassen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.3 Schutzgut Boden**

Beim Ausgangsgestein handelt es sich um Kies. Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet 923 Fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff vor, entlang der St 2447 befindet sich kleinflächig der Bodentyp 73a Fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). Der Boden ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen St 2447, die in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

#### **B.2.4 Schutzgut Wasser**

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Landweihergraben befindet sich ca. 90 m westlich des Planungsgebietes, der Eisenbahngraben befindet sich ca. 350 m in südlicher Richtung. Zum Main sind es ungefähr 1,5 km.

Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Es kann von einem oberflächennahen Grundwasserstand ausgegangen werden.

Das Trinkwasserschutzgebiet „WVU Stw.Haßfurt - Gmkg.Haßfurt - WV Haßfurt“ liegt etwa 1km westlich des Geltungsbereiches.

Der Vorhabenraum befindet sich vollständig im Wassersensiblen Bereich. Dort kann sich der Einfluss des Wassers auf die Nutzungen auswirken, beispielsweise bei zeitweise hoch anstehendem Grundwasser.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

#### **B.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Über den großen, vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich zwar Kaltluft bilden, diese kann jedoch aufgrund der geringen Geländeneigung kaum in thermisch belastete Siedlungsgebiete abfließen. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Nähe zur St 2447 sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### **B.2.6 Schutzgut Landschaft**

Das Gelände ist flach und leicht nach Süden geneigt. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Die Ackerfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt. Lediglich im Bereich entlang der St2447 befinden sich wenige Bäume. In ca. 350 m Entfernung befindet sich eine Teilberiech des Naturschutzgebietes Mainaue bei Augsfeld hier befinden sich Baumstrukturen.

Da benachbart bereits das Gewerbegebiet Gröbera vorhanden sind, ist das Planungsgebiet stark vorbelastet.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer – mittlerer Bedeutung.

### **B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

### **B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht geeignet.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.9 Wechselwirkungen**

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

## **B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **B.3.1 Wirkfaktoren**

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### **B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Von den 59.478 m<sup>2</sup>, die der Geltungsbereich umfasst, werden künftig 47.582 m<sup>2</sup> als Baufläche für Gebäude nutzbar sein (GRZ = 0,8).

Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden als bepflanzt. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

### **B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Gewerbegebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere die

Wildtiere in der Umgebung des Gewerbegebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Gewerbegebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Hausgärten geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als *hoch* anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet wird ein Teilbereich des Ortsrandes von Zeil a.Main bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch das bestehende Gewerbegebiet „Gröbera“ geprägt. Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch die Eingrünung im Westen eingeschränkt wird. Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Erhaltung und Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen, Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen).

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Betriebsbedingt sind Lärmemissionen zu erwarten, die durch die Festsetzung von Lärmkontingenten auf ein angemessenes Maß reduziert werden. Erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.10 Wechselwirkungen**

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung

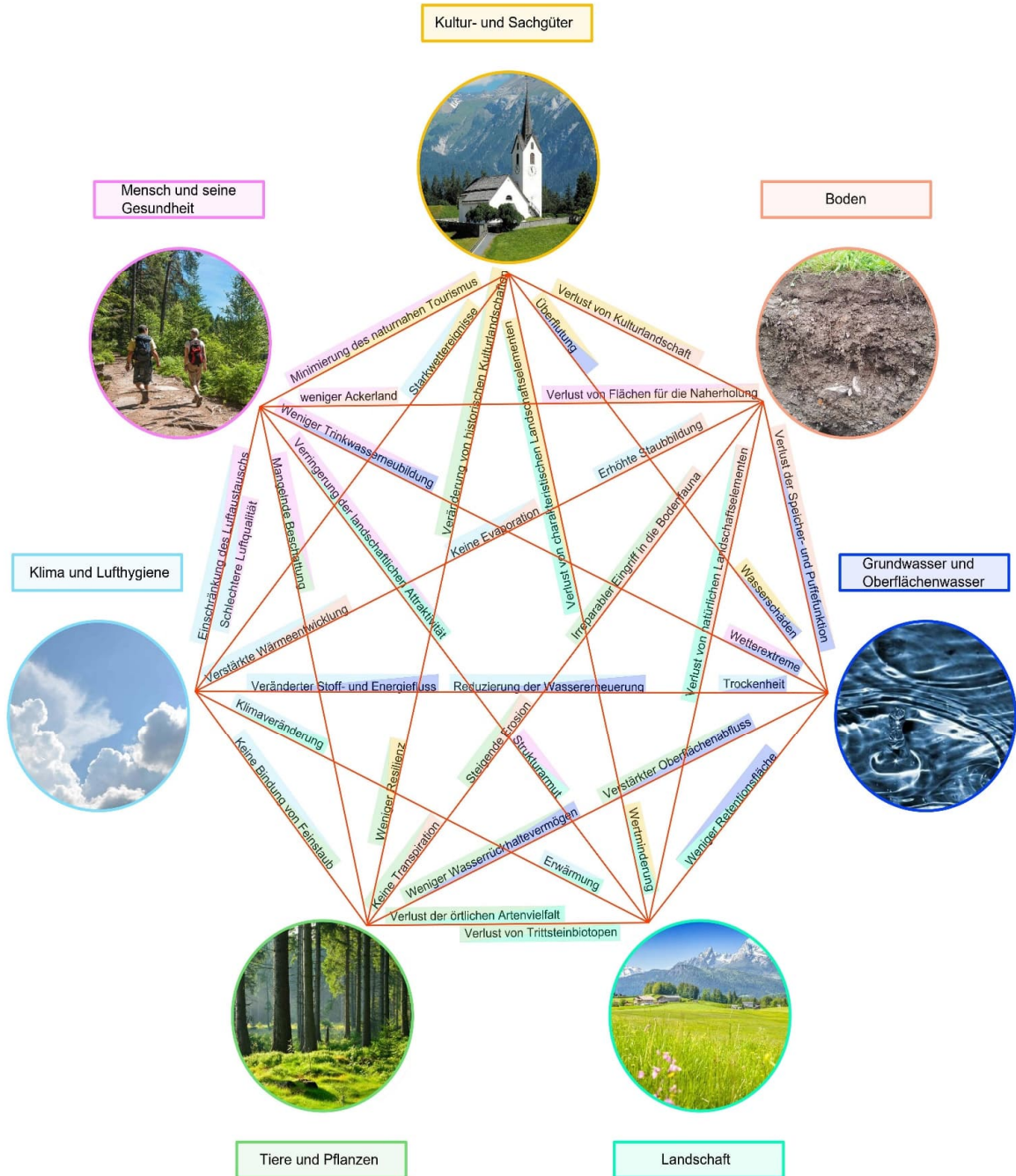


Abbildung 7: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen



### **B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes**

#### Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

#### Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1500-1549 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.<sup>1</sup> Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

### **B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, jedoch innerhalb von Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Ein geringes Risiko hinsichtlich Hochwasser besteht in diesem Gebiet.

Das Stadtgebiet der Stadt Zeil a.Main gehört zu keiner Erdbebenzone<sup>2</sup>, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

---

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. [https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y\\_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ](https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ) [Zugriff: 14.09.21]

<sup>2</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) [Zugriff: 14.09.21]

### **B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

### **B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der Potenziellen Natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines Flatterulmen-Hainbuchenwaldes wahrscheinlich.

### **B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung**

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verdichtete und somit flächensparende Bauweise</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze</li> <li>▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG)</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen (75)</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft</li> <li>▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde und -graben</li> <li>▪ Erhalt der öffentlichen Grünfläche im naturnahen Zustand</li> </ul>

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen</li> <li>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Entwässerung im Trenn-System</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> <li>▪ Ausweisung von zentralen Kinderspiel- und Gemeinschaftsplätzen</li> <li>▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>

### B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 21.982 m<sup>2</sup>.

### B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und wird voraussichtlich vom Ökokonto der Stadt Zeil a. Main abgebucht werden.

### B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Es ist eine CEF-Maßnahme für ein Brutrevier der Feldlerche erforderlich.

## B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gewerbegebietsflächen Zeil a Mains befinden sich im Süden des Siedlungskörpers. Die zu bebauende Fläche befindet sich im südlich der St447 im Westen der Ortschaft. Die Fläche befindet sich außerhalb von Schutzgebieten (LDG, festgesetztes Überschwemmungsgebiet). Aufgrund der Lage ist das Gebiet gut geeignet zur weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes.

## B.7 Zusätzliche Angaben

### B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li> <li>▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>▪ Baugrundeignung</li> <li>▪ Versiegelungsgrad</li> <li>▪ Vorhandensein von Altlasten</li> <li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>▪ Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>▪ Schadstoffeinträge</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen, Luftqualität</li> <li>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li> <li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li> <li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> <li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul>

### B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Bau- und Bodens liegen keine detaillierten Informationen vor.

### B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Gemeinde Zeil a. Main, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die

Stadt Zeil a. Main

Flächennutzungsplan, 11. Änderung, Genehmigungsfähige Planfassung vom 27.02.2023

Begründung mit Umweltbericht

Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Gemeinde Zeil a. Main erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

#### B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 14.09.2021]</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 14.09.2021]</li> <li>▪ artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 14.09.2021]</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 14.09.2021]</li> <li>▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 14.09.2021]</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 14.09.2021]</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 14.09.2021]</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a>. [Zugriff: 14.09.2021]</li> <li>▪</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 14.09.2021]</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 14.09.2021]</li> </ul>

Umweltbelang	Quelle
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ</a> [Zugriff: 14.09.2021]</li> <li>▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 14.09.2021]</li> <li>▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406</li> </ul>

## B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Teefabrik der Gemeinde Zeil a. Main beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen insgesamt sind als gering zu bewerten.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Gewerbegebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird teilweise vom Ökokonto der Stadt Zeil a. Main abgebucht.

## C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- 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 § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

▪

## **D      Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Ausschnitt Karte 1 "Raumstruktur", RP "Main-Rhön (3)", Stand 2018.....	7
Abbildung 2: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete im Nahbereich des Geltungsbereichs (rot umrandet).....	14
Abbildung 3: Hochwassergefahrenfläche HQextrem im Geltungsbereich (rot umrandet)....	15
Abbildung 4: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete im Nahbereich des Geltungsbereichs (rot umrandet).....	23
Abbildung 5: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Umfeld des Planungsgebietes .....	24
Abbildung 6: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen .....	32

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich .....	18
Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen .....	34
Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	36
Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen .....	37