

# Stadt Eibelstadt

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

WEGNER  

---

STADTPLANUNG



Dietz und Partner  
Landschaftsarchitekten BDL

**Bearbeitung:**

**WEGNER**  
**STADTPLANUNG**

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim  
Tel. 0931/9913870  
Fax 0931/9913871

info@wegner-stadtplanung.de  
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL  
Dipl.-Ing. (FH) Barbara Dörfler, Architektin  
B.Sc. Robin Röhl, Geograph



**Dietz und Partner**  
**Landschaftsarchitekten BDLA**

Engenthal 42  
97725 Elfershausen  
Tel. 09704/6021-80  
Fax 09704/7275  
info@dietzpartner.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Martin Beil, Landschaftsarchitekt

aufgestellt: 21.07.2015  
geändert am: 23.01.2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	5
1. Planungsanlass .....	5
2. Planungsrechtliche Situation .....	6
3. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches .....	6
4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	7
5. Bisherige Darstellung im FNP .....	7
6. Beabsichtigte Darstellung im FNP .....	8
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	8
8. Immissionsschutz .....	9
9. Natur und Landschaft, Umweltprüfung .....	9
10. Flächenbilanz .....	9
<b>B. Umweltbericht</b> .....	10
1. Vorbemerkungen .....	10
2. Beschreibung des Vorhabens .....	10
3. Umweltrelevante Ziele für das Planungsgebiet .....	10
3.1 Regionalplan .....	10
3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) .....	12
3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	12
3.4 Biotopkartierung Bayern .....	13
3.5 Grundwasserschutz / Oberflächengewässer / Wasserversorgung .....	13
3.6 Bau- und Bodendenkmäler .....	13
3.7 Fachgutachten, sonstige Grundlagen .....	13
4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	14
4.1 Standort und Untersuchungsraum .....	14
4.2 Allgemeine Auswirkungen .....	14
4.3 Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	15

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
6. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	25
7. Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen .....	26
7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen - Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes .....	26
7.2 Maßnahmen zum Ausgleich.....	27
7.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen .....	29
7.4 Artenschutz .....	29
8. Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	31
9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	31
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	31
11. Referenzliste der Quellen .....	32
<b>C. Hinweise zum Verfahren .....</b>	<b>34</b>

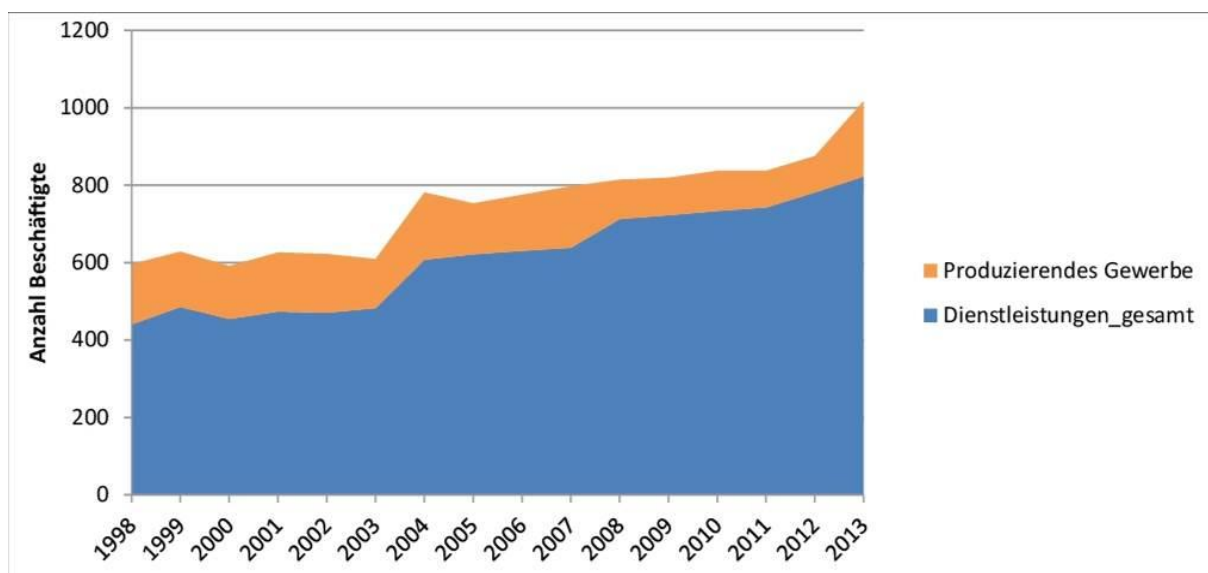
## A. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes

### 1. Planungsanlass

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Thomasboden“. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist einerseits die absehbare Betriebs-einstellung der im Geltungsbereich angesiedelten Gärtnerei und andererseits konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben.

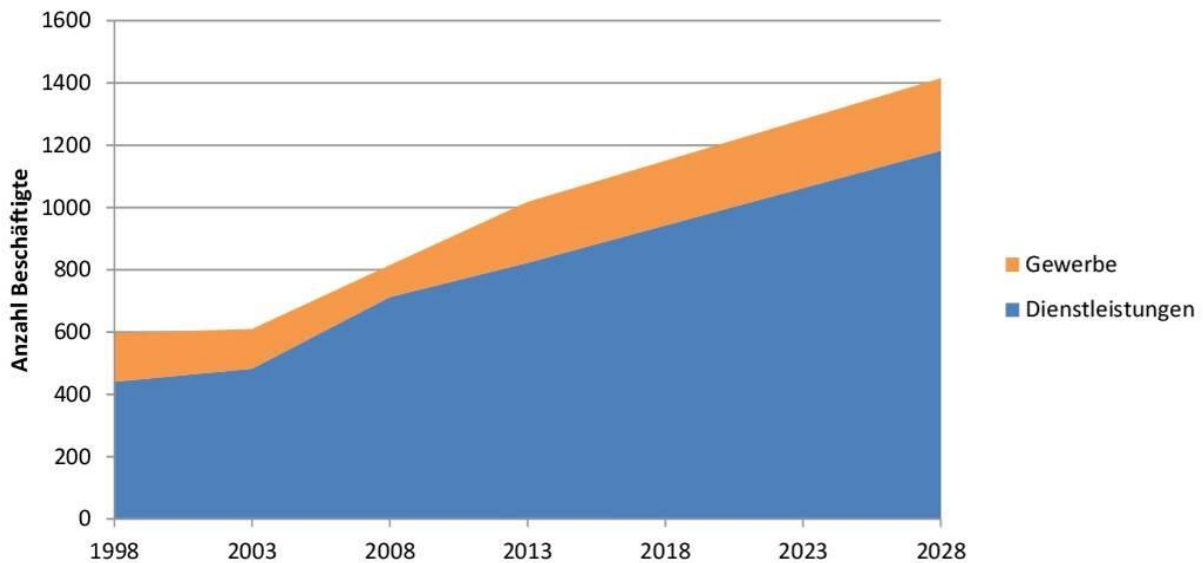
Außerdem soll der südlich angrenzende Sport- und Freizeitbereich (Bebauungsplan Brücklein) um weiteren Sport- und Freizeiteinrichtungen ergänzt werden. Konkret sind ein Hochseilgarten sowie weitere Sportanlagen (Übungsplätze) vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Eibelstadt das Ziel, den bestehenden Gewerbebestandort am „Mainparking“ nördlich des Sportplatzes zu erweitern. Das bestehende Gewerbegebiet hat sich als Standort innovativer Unternehmen aus der Region mit hochqualifizierten Arbeitsplätzen und einer hochwertigen baulichen Gestaltung der Betriebsgebäude entwickelt. Der Standort ist aufgrund der Nähe zur Autobahnausfahrt Randersacker der Autobahn A3 insbesondere für Betriebe unternehmensbezogener Dienstleistungen besonders geeignet. Die Stadt Eibelstadt möchte daher mit der Ausweisung des Gewerbegebietes die Möglichkeit weiterer Betriebsansiedlungen bieten.



Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort Eibelstadt

Im Jahr 1998 gab es am Arbeitsort Eibelstadt 596 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, die Zahl stieg bis zum Jahr 2013 auf 1.017 Beschäftigte an, hat sich also innerhalb von 15 Jahren fast verdoppelt. Auch die Struktur der Arbeitsplätze hat sich in diesem Zeitraum geändert. Waren 1998 noch etwa 25 % der Beschäftigten in Betrieben des produzierenden Gewerbes tätig, waren es im Jahr 2013 nur noch knapp 20 %, während der ohnehin hohe Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungsgewerbe von 70 % (1998) auf 80 % (2013) angestiegen ist. Der Anteil der im landwirtschaftlichen Sektor tätigen hat in diesem Zeitraum von 4 % auf 1 % abgenommen und kann hierbei vernachlässigt werden. Der hohe Anteil an Beschäftigten im Dienstleistungsgewerbe ist für den Wirtschaftsraum Würzburg als ausgeprägten Dienstleistungsstandort typisch. Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl in Eibelstadt ist insgesamt von einem stetigen Wachstum geprägt.



#### Prognose der Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort Eibelstadt

Bei der Berechnung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs wurde die durchschnittliche Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Stadt im Intervall von 1998 bis 2013 zugrunde gelegt. So stieg die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungsgewerbe und im produzierenden Gewerbe in diesem Zeitraum von 596 auf 1.017 Beschäftigte an, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von etwa 26 Beschäftigten entspricht, aufgeteilt auf die beiden Sektoren sind dies 24 Arbeitsplätze im Dienstleistungsgewerbe und 2 Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe. Für die nächsten 15 Jahre bis 2028 wird daher von einem Gesamtzuwachs an 400 Arbeitsplätze ausgegangen. Der Nettobaulandbedarf je Arbeitsplatz beträgt 200 - 250 m<sup>2</sup>, wodurch sich ein Gesamtbedarf von 8 - 10 ha Nettobauland ergibt. Unter der Annahme, dass 10 % des Bedarfs im Bestand gedeckt werden können, verbleibt ein Bedarf von rund 8 ha.

Derzeit sind in den vorhandenen Gewerbegebieten nahezu keine Flächenreserven mit Baurecht, d. h. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, verfügbar. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans „Brücklein“ befindet sich ein unbebautes Grundstück in Privateigentum mit einer Fläche von ca. 0,5 ha. Der Flächennutzungsplan weist keine weiteren Gewerbegebiete aus. Somit besteht ein Neuausweisungsbedarf von etwa 7,5 ha Nettobauland. Dieser kann im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Darstellung von ca. 4,7 ha gewerblicher Baufläche zu ca. 60 % gedeckt werden.

## 2. Planungsrechtliche Situation

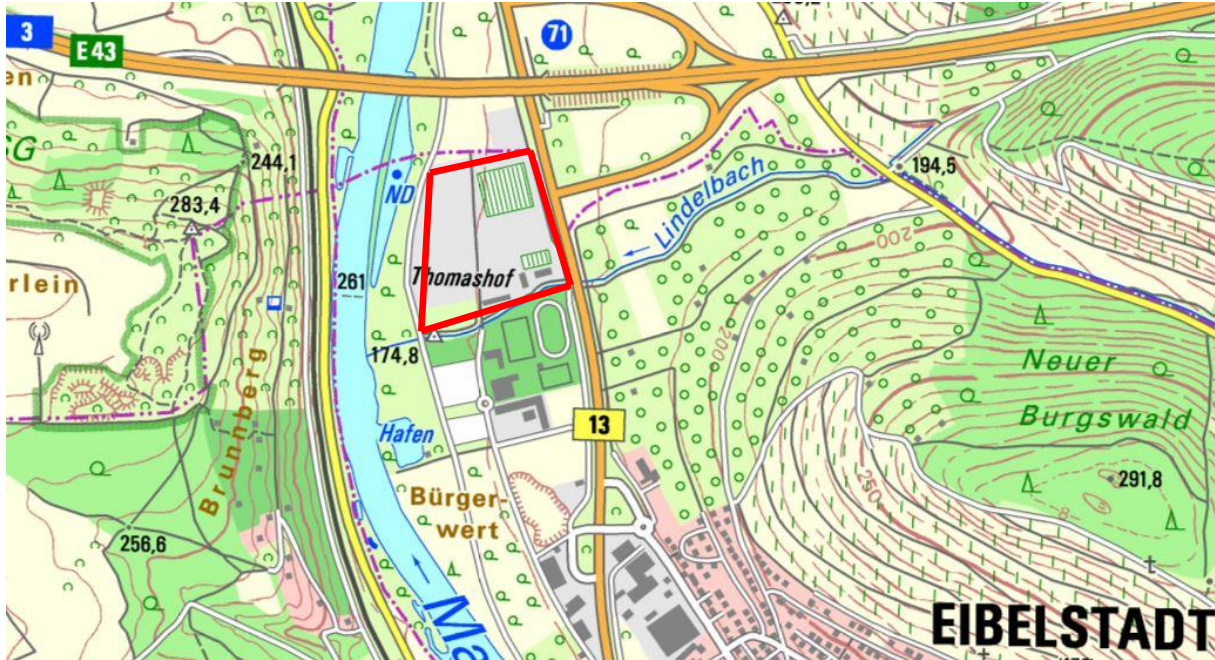
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Thomasboden“ sowie - gemäß § 8 Abs. 3 BauGB - parallel die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich westlich der B13 beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft den Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplans und ist erforderlich, da der Flächennutzungsplan Grünflächen darstellt, während im Bebauungsplan Sondergebiet Weingut, Gewerbegebiet und Grün- und Parkfläche festgesetzt werden soll. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 3. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt nördlich von Eibelstadt. Er wird begrenzt durch die B13 im Osten, den Mainradweg im Westen, die Autobahnbrücke der A3 im Norden und einem Sportgelände im Süden (siehe Abbildung).

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 734, 735, 736, 741, 745, 746, 747, 748 und 751 der Gemarkung Eibelstadt und umfasst eine Fläche von ca. 8,75 ha.



Lageplan (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007)

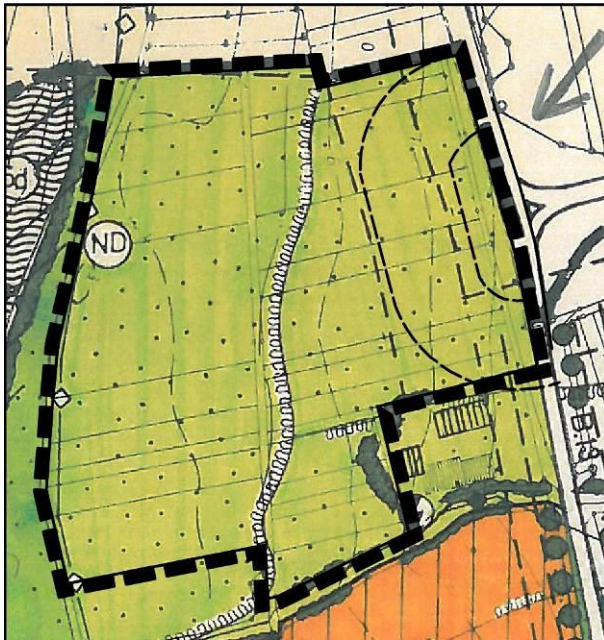
Bislang sind im Änderungsbereich ein Weingut und eine Gärtnerei ansässig. Der Betrieb der Gärtnerei wird kurzfristig aufgegeben. Um eine unmittelbare Wiedernutzung dieser potentiellen Brachfläche zu ermöglichen ist die Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

#### 4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan der Region Würzburg trifft für den Änderungsbereich keine zeichnerisch verbindlichen Darstellungen, die der Ausweisung des Gewerbegebiets entgegenstehen. Östlich der B 13 ist außerhalb des Änderungsbereichs ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt.

#### 5. Bisherige Darstellung im FNP

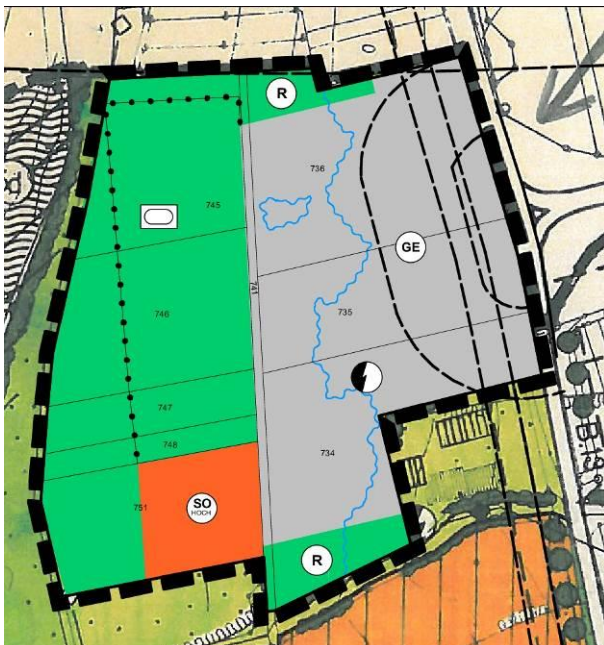
Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 7. Änderung vom 10.02.2010) der Stadt Eibelstadt ist das Gebiet als Grünfläche dargestellt. Im südlichen Bereich befindet sich eine Trafostation, westlich verläuft von Nord nach Süd eine unterirdische Versorgungsleitung (siehe Abbildung). Im Westen des Änderungsbereichs verläuft zudem die Hochwasserlinie in Nord – Süd Richtung. Die Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains wird in der Begründung zum Bebauungsplan „Am Thomasboden“ unter Ziffer 13 Wasserrechtliche Belange ausführlich behandelt.



Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und Änderungsbereichs

## 6. Beabsichtigte Darstellung im FNP

Der Änderungsbereich soll künftig als Sondergebiet für Hochseilgarten, als Gewerbegebiet, als Grünfläche: Ausgleichsfläche und als Grünfläche: Sportplatz dargestellt werden.



Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans

## 7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Hochseilgartens und der Sportplätze soll durch Verlängerung der südlich gelegenen Straße „Am Sportpark“ erfolgen. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch den



Ausbau der Straße „Am Thomasboden“. Derzeit wird zudem ein möglicher Anschluss an die B13 im Bereich der Autobahnzu- und Abfahrt geprüft.

Die Erschließung mit Wasser, elektrischem Strom und weiteren Versorgungsmedien ist neu herzustellen. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen, das Schmutzwasser soll hierbei dem Hauptsammler im Bereich des Mainradwegs zugeleitet werden, Vorflut für das Regenwasser ist der Main.

### 8. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich ist Verkehrslärmimmissionen, insbesondere der Autobahn A 3 und der Bundesstraße B 13 ausgesetzt, zudem ist der Gewerbe- und Freizeitlärm zu prüfen. Hierfür wurde eine Untersuchung durch das Büro Wölfel GmbH + Co. KG, Höchberg (Y0096/008-02, vom 22.01.2018) durchgeführt. Im Bebauungsplan „Am Thomasboden“ wurden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen, zudem wurden für die Gewerbeflächen Geräuschkontingente festgesetzt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Kapitel 16 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich erläutert.

### 9. Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Der Änderungsbereich ist durch die unmittelbar benachbarte Autobahnbrücke bezüglich des Landschaftsbildes stark vorbelastet. Die mit der geplanten gewerblichen Bebauung verbundenen Eingriffe in den Landschaftsraum des Maintals sind daher vertretbar.

Der Umweltbericht wird der Entwurfsfassung der Begründung beigelegt.

### 10. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand	Planung	Veränderung
Gewerbegebiet	--	4,13 ha	+ 4,13 ha
Grünfläche: Ausgleichsfläche	8,75 ha	2,24 ha	- 6,51ha
Sondergebiet: Hochseilgarten	--	0,57 ha	+ 0,57 ha
Grünfläche: Sportplatz	--	1,81 ha	+ 1,81 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8,75 ha</b>	<b>8,75 ha</b>	<b>--</b>

## **B. Umweltbericht**

### **1. Vorbemerkungen**

#### Gesetzlicher Rahmen

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

Der § 2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbständigem Teil der Begründung.

In dem Umweltbericht sind nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **2. Beschreibung des Vorhabens**

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 734, 735, 736, 741, 745, 746, 747, 748 und 751 (alle Gemarkung Eibelstadt) und eine Fläche von ca. 8,75 ha.

Der Änderungsbereich ist bislang als Grünland dargestellt.

Neu dargestellt werden:

Sondergebiet Hochseilgarten - ca. 0,57ha,

Gewerbegebiet – ca. 4,13 ha,

Grünflächen „Sportplatz“ – ca. 1,81ha,

Ausgleichsflächen und Hochwasserretentionsbecken – ca. 2,24 ha.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird vom Büro Wegner Stadtplanung (Veitshöchheim) erstellt.

Mit der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und deren Inhalten weist die Stadt Eibelstadt nach, wie sie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anwendet und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt.

Besonderer Wert liegt auf der optischen Einbindung des Plangebiets in die Mainaue.

### **3. Umweltrelevante Ziele für das Planungsgebiet**

#### **3.1 Regionalplan**

Nach dem Regionalplan der Region Würzburg (2) liegt Eibelstadt im Allgemeinen ländlichen Raum außerhalb des nördlich angrenzenden Würzburger Verdichtungsraums. mit besonderem Handlungsbedarf (Karte 1 Raumstruktur, Stand 9/2016). Eibelstadt zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Ochsenfurt und gilt selbst als Grundzentrum gemäß § 2 der Verordnung zum LEP 2013.

In der Karte 2 Siedlung und Versorgung sind weder Darstellungen noch Vorgaben für den Änderungsbereich getroffen.

In der Karte 3 Landschaft und Erholung befindet sich das Planungsgebiet westlich eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und südöstlich eines Bereiches, der im Regionalplan als Naturschutzgebiet vorgeschlagen wird.

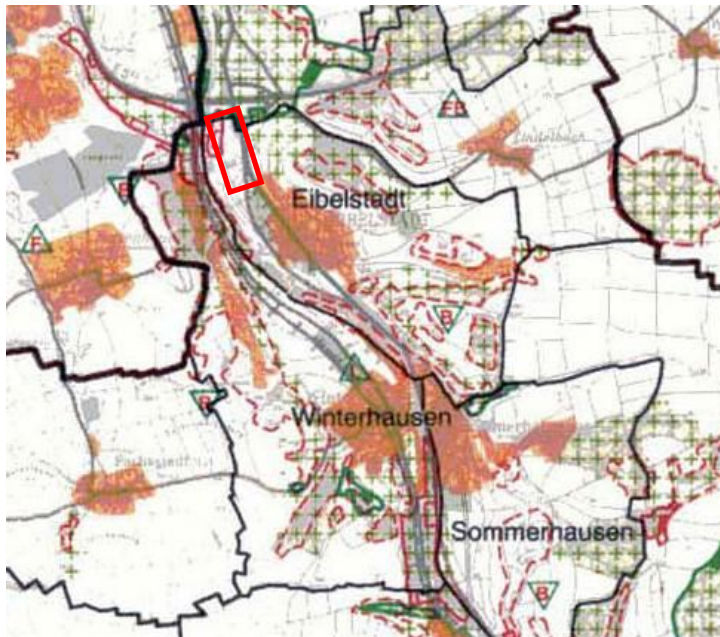


Abbildung: Karte 3 Landschaft und Erholung (Regionalplan Region Würzburg, 1985)

**Für die Umwelt relevante Ziele für den Ländlichen Raum werden u. a. genannt**

(Aktuelle Lesefassung, Stand 17.10.2017):

*B Fachliche Ziele*

*BI Natur und Landschaft*

*1 Landschaftliches Leitbild*

*1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in der Flusslandschaft des Mains und seiner Nebengewässer..., durch pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben.*

*2 Schutz und Pflege wertvoller Landschaftsteile*

*Die wertvollen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, sollen gesichert, Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese wertvollen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.*

*3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen*

*3.1 Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich*

*3.1.3 In den Tälern der Region, insbesondere in den Tälern von Main, ....., sollen die Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. Der Zugang zu ihnen soll gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht werden. Nach Möglichkeit sollen die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden.*

*3.1.5 Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden.*

*BII Siedlungswesen*

*1 Siedlungsleitbild*

- 1.1 *In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.*
- 4 *Gewerbliches Siedlungswesen*
  - 4.1 *Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen soll insbesondere im Maintal und seinen Seitentälern auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hingewirkt werden. Dabei sollen die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Tallagen berücksichtigt werden.*
  - 4.2 *Insbesondere in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sollen Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und - bezogen auf den jeweiligen Verflechtungsbereich – in ausreichendem Umfang ausgewiesen und unter Berücksichtigung der funktionalen Zuordnung gegenüber Wohn- und Freizeitgebieten abgegrenzt werden. Dabei sollen Grün- und Freiflächen zur Auflockerung der Bebauung beitragen und landschaftliche Besonderheiten berücksichtigt werden.*

### **3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Würzburg weist für das eigentliche Plangebiet keine relevanten, übergeordneten Ziele und Maßnahmen aus.

Der Main und seine Auebereiche haben lt. ABSP allerdings eine weit über den Landkreis hinausragende Bedeutung für den Naturschutz; die Mainaue gehört zu den überregionalen Biotopverbundachsen.

Für die Mainaue im Umfeld des Planungsgebietes sind folgende Ziele genannt (Karte Ziele und Maßnahmen GEWÄSSER; 1999):

- Die Funktion des Hauptfließgewässers von Nordbayern und seiner Aue als Ausbreitungs- und Vernetzungsachse für gewässer- und feuchtgebietsgebundene Arten soll deutlich verbessert werden;

Für die Siedlungsflächen ist auf folgende Ziele und Maßnahmen hinzuwirken:

- Ausstattung der Siedlungsbereiche, Gewerbegebiete und ihres Umlandes mit möglichst hohem Strukturreichtum bzw. einer hohen Biotopvielfalt.
- Verbesserung der Artenschutzfunktion von Gewässern im Siedlungsbereich, u.a. durch Reduktion des Schadstoff- und Nährstoffeintrags über Oberflächenabfluss, Zufluss und Nutzung, z.B. durch Pufferstreifen, Absetzbecken, Schutzgehölze, Kläranlagen;
- Der Anteil versiegelter Flächen in den Siedlungen und Gewerbegebieten soll möglichst gering gehalten werden (Festlegung durch Bauleitplanung); Niederschlagswasser sollte weitestgehend versickern können, Abfluss soll nur über Rückhaltebecken den Fließgewässern zugeführt werden.
- Extensivierung der Grünflächenpflege, insbesondere Verringerung der Mähfrequenz, Einstellung der Düngung und Förderung heimischer Blütenpflanzen.
- Entwicklung von Gehölzpflanzungen zu naturnahen Gebüsch- und waldähnlichen Beständen; Maßnahmen hierzu sind: Verringerung der Pflegemaßnahmen, Belassen der Laubstreu an Ort und Stelle, Einbringung von standortgemäßen einheimischen Strauch- und Baumarten.
- Verbesserung der Funktion von Altbäumen als (Teil-)Lebensraum vielfältiger Artengemeinschaften.

### **3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Es sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht von der Planung betroffen.

### 3.4 Biotopkartierung Bayern

Eine Bestandserhebung in der Gemarkung Eibelstadt erfolgte im Jahr 1997.

Innerhalb der südlichen Feldflur wurde ein Streuobstbestand (Biotop-Nr. 6225-0137-013) kartiert, welcher jedoch nicht mehr besteht. Ansonsten ist innerhalb des Änderungsbereichs in der Biotopkartierung Flachland keine weitere amtlich biotopkartierte Fläche aufgeführt.

Südlich des Planungsgebietes wurden Teile des Lindelbachs in die Biotopkartierung (Biotop-Nr. 6225-0023-011/ -012/ -013), im Westen die Mainbühne mit Gehölzen (Biotop-Nr. 6225-0134-001) aufgenommen.

### 3.5 Grundwasserschutz / Oberflächengewässer / Wasserversorgung

Wassersensible Bereiche finden sich entlang des Mains und des Lindelbachs. Im Süden reicht der Änderungsbereich in den wassersensiblen Bereich des Lindelbachs hinein.

Für den Main ist ein Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt. Das Plangebiet reicht im Westen bis teilweise ins Überschwemmungsgebiet hinein.

Dort ist (war) der Überschwemmungsbereich teilweise mit Betriebsgebäuden der Gärtnerei (Gewächshäuser, Nebengebäude) bebaut.

Eine Bauleitplanung und Einschränkungen des Retentionsraums im Überschwemmungsgebiet sollen grundsätzlich unterlassen werden (vgl. §78 WHG). Die Voraussetzungen für eine Ausnahme sind allerdings nachgewiesen. Insbesondere werden Hochwasser-Retentionsausgleichsflächen im Norden und Süden des Plangebiets nachgewiesen.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das Trinkwasserschutzgebiet „Winterhäuser Quellen“ (Stadt Würzburg) liegt auf der gegenüberliegenden Mainseite.

Natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Im südwestlichen Änderungsbereich befindet sich ein privates Regenrückhaltebecken mit Grundwasserentnahmestelle der aufgegebenen Gärtnerei, das inzwischen abgebaut ist.

Niederschlagswasser wird örtlich über die offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Altgrasfluren, Gehölzflächen sowie offenporigen Lagerflächen versickert oder über den Lindelbach in Richtung Westen zum Main hin abgeführt.

### 3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich sowie im weiteren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Stand 01/2018).

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

### 3.7 Fachgutachten, sonstige Grundlagen

Es liegt ein Lärmgutachten zur Schallimmission infolge von Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärm (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG: Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Freizeitlärm, Stand: 22.01.2018) vor.

Des Weiteren bestehen Gutachten (BGI 2016a, 2016b, 2017) zum Baugrund mit Aussagen zu den anstehenden Böden, geologischem Untergrund, Grundwasser und Bodenbelastungen.

Des Weiteren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, insbesondere zu Lärmschutz (TA Lärm, DIN 18005), Lufthygiene (TA Luft), zum Bodenschutz (BBodSchG), zu Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG, BayNatSchG) und Wasserhaushalt (WHG).

## **4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **4.1 Standort und Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum wird schutzgutabhängig definiert. In der Regel beschränkt sich der Untersuchungsraum auf das Plangebiet, kann aber bei Bedarf auch darüber hinausgehen und das Umfeld miteinbeziehen.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan am nördlichen Ortsrand von Eibelstadt umfasst hauptsächlich Flächen eines bisher überwiegend landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Bereiches, der begrenzt wird durch den Lindelbach im Süden, den Maintal-Rad- und Wanderweg und die Mainau im Westen, die Bundesstraße B 13 im Osten und die Gemarkungsgrenze im Norden.

Für Ausgleichsmaßnahmen stehen gebietsinterne und -externe Flächen zur Verfügung.

### **4.2 Allgemeine Auswirkungen**

#### Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens bilden:

- die Überbauung und Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima,
- der Flächenentzug bzw. die Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna,
- der Flächenentzug für die Landwirtschaft,
- die landschaftsoptische Wirkung durch die zu erwartende Bebauung bzw. Veränderung am Gebäude- und Vegetationsbestand,
- der Lärm durch die geplanten Nutzungen (An-, Abfahrt von PKW, LKW, gewerblicher Betrieb in und an Gebäuden).

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Lärm, Staub und Erschütterungen durch Abbrucharbeiten, Rodungen und das Freimachen des Baufelds für Verkehrsflächen und Bauflächen incl. der Flächen für den Baubetrieb (Lagerflächen, Zufahrten,...),
- baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung, Beleuchtung, Schadstoffe,..),
- Bodenverdichtung im Zuge von Baumaßnahmen (Gebäude, Erschließung),
- Abfälle im Rahmen des Baubetriebs u.a. durch Baustoffe, evtl. zusätzlich Abbruchmaterialien sowie überschüssiger Boden, soweit nicht wiederverwendet,
- Altlasten oder Altablagerungen, sind, falls angetroffen, in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen,
- Störungen und Schädigungen von Tieren und Pflanzen, sind bei Beachtung der Festsetzungen zum Artenschutz nicht zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- mit der gewerblichen Nutzung und dem entsprechenden Ziel- und Quellverkehr verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen, Beleuchtung und sonstige Störungen,
- Abfälle, die im Rahmen des Betriebs der möglichen Gewerbe entstehen, sind derzeit nicht bekannt. Es sind die gültigen Gesetze zur Entstehung, Wiederverwertung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen zu beachten.

### 4.3 Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Folgenden werden die Schutzgüter aufgeführt, die bei der Identifikation, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen berücksichtigt werden und sich durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Thomasboden“ ergeben.

Grenzüberschreitende Auswirkungen bestehen nicht.

#### 4.3.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

##### Beschreibung

##### *Bevölkerung*

Die Stadt Eibelstadt erstreckt sich in kompakter Lage rechts des Mains mit einem Altort im Südwesten. Im Norden und Süden schließen in Ortsrandlage Gewerbe-, Sport- und Freizeiflächen an und bieten Ortsansässigen sowohl Arbeitsplätze und Einkaufsmöglichkeiten als auch Naherholung.

Die als Ortsumgehung konzipierte B 13, sowie die Mainaue begrenzen die Ausdehnung des Ortes Richtung Westen, wobei die Gewerbeflächen im Norden bereits westlich der Bundesstraße angesiedelt sind.

An das Plangebiet grenzt ein Weingut mit Wohnung der Betriebsinhaber und Ferienwohnung an.

##### *Freizeit- und Erholungsnutzung*

Das Planungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt und stellt für die Bevölkerung von Eibelstadt keinen attraktiven Erholungsraum für Freizeitaktivitäten dar. Erholungsmöglichkeiten bieten sich sowohl in der Mainaue als auch in der im Osten angrenzenden offenen Flur. Eine wichtige Radwegeverbindung befindet sich westlich angrenzend zum Planungsgebiet.

##### *Land- und Forstwirtschaft, gewerbliche Nutzung*

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzflächen. Zentral befindet sich die Betriebsfläche einer ehemaligen Gärtnerei.

##### *Abbau von Rohstoffen*

Im Plangebiet werden keine Rohstoffe abgebaut.

##### *Licht / Lärmschutz / Lärmimmissionen*

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen im Immissionsbereich der B 13 sowie der BAB A3, der südlich angrenzenden Freizeitanlagen sowie der landwirtschaftlichen Nutzung des angrenzenden Weinguts.

Es bestehen durch die Nutzungsaufgabe der Gärtnerei keine Lichtquellen innerhalb des Änderungsbereiches. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nur im Norden von auf der Autobahn, im Osten von auf der B 13 vorbeifahrenden Fahrzeugen punktuell erhellt. Als weitere Lichtquellen sind der südlich angrenzende Thomashof, sowie die Freizeiflächen zu betrachten.

##### *Geruch und Luftschadstoffe*

Von den Straßen, den bestehenden GE- und SO-Gebieten im Süden sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen können bei entsprechender Windrichtung Beeinträchtigungen für die Bevölkerung im Süden des Ortes ausgehen.

Für die Einschätzung von Belastungen mit Luftschadstoffen kann die Luft-Schadstoffuntersuchung zur BAB A3 (Autobahndirektion Nordbayern 2005) zu deren 6-streifigem Ausbau und Brückenerneuerung östlich AS Wü./Randersacker herangezogen werden. Dieser Untersuchung liegt ein Luftschadstoffgutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer zugrunde. Für den Immissionspunkt „Weinbaubetrieb Thomashof“ kommt dies zu den nachfolgenden Ergebnissen:

Die Immissionswerte für die betrachteten Punkte „Weinbaubetrieb Thomashof“ [...] wurden mit MLuS 02, geänderte Fassung 2005, abgeschätzt. Es handelt sich hierbei um ein Schätzverfahren, das eher überhöhte bzw. konservativ zu betrachtende Werte liefert. An diesen betrachteten Punkten wurden für Stickstoffdioxid sowohl im Jahresmittel als auch für die Kurzzeitwerte Überschreitungen des Grenzwertes berechnet. Der ermittelte PM10-Wert (Schwebstaub und Partikel) wird weder im Jahresmittel noch im Kurzzeitwert überschritten.

In der Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV [jetzt 39. BImSchV]) sind Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgelegt. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens besteht nach aktueller Rechtsprechung keine generelle Verpflichtung diese Grenzwerte der 22. BImSchV einzuhalten. Die Einhaltung der Grenzwerte durch eine spätere Luftreinhalteplanung muss lediglich weiterhin möglich bleiben.

Die Einhaltung der Grenzwerte durch eine spätere Luftreinhalteplanung wird durch das Vorhaben [Brückenbau] nicht eingeschränkt und bleibt weiterhin möglich. Die von der planfestgestellten Straße herrührenden Immissionen überschreiten nicht bereits für sich genommen die maßgeblichen Grenzwerte.

#### *Versorgungsanlagen / Trinkwasserversorgung / Abwasser*

Im Änderungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Sonstige Versorgungsanlagen sind nicht im Änderungsbereich vorhanden.

Es liegen keine entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen für Trink- und Abwasser vor.

#### Bewertung der Auswirkungen / Beeinträchtigungen

##### *Bevölkerung*

Mit Ausweisung der neuen Gewerbegebietsflächen werden die bestehenden ergänzt, abgerundet und bestehende Nutzungen und Nutzungsabsichten geordnet festgesetzt.

Durch die ausreichend dimensionierten Grünstreifen und randlichen Ausgleichsflächen im Norden, Osten, Süden und Westen erfolgt eine räumliche Trennung vom Straßenraum und der offenen Flur im Norden und Osten, sowie zur Mainau im Westen hin.

##### *Freizeit- und Erholungsnutzung*

Die im Konzept für das GE-/SO-Gebiet vorgesehenen linearen Vegetationsstrukturen können gleichzeitig als Einbindung der künftigen baulichen Anlagen, Strukturierung der Landschaft sowie als Leitlinien für ortsansässige Erholungssuchende dienen.

##### *Landwirtschaft*

Mit Erschließung und Bebauung des Änderungsbereiches fallen die betroffenen Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung, was zur Verringerung der Produktivität ortsansässiger Landwirte führen kann. Da ein Großteil der in Anspruch genommenen Flächen jedoch Anbaufläche der aufgegebenen Gärtnerei sind, ist die Auswirkung auf die Produktivität der Landwirtschaft als gering einzuschätzen. Landwirtschaftlich genutzte Wege sind von der Gewerbegebietsausweisung teilweise betroffen. Die Erreichbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird dadurch jedoch nicht beeinträchtigt.

Durch ausreichend dimensionierte Grünstreifen sowie breite und gestufte Vegetationsstrukturen können Immissionen von Staub und Abgasen auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Osten des Änderungsbereiches beschränkt, aber auch von diesen Flächen ausgehende Emissionen abgepuffert werden.

##### *Licht / Lärmschutz / Lärmimmissionen*

Durch Baumaschinen ist mit einer temporären Lärmentwicklung, durch die anschließende gewerbliche Nutzung mit Ziel- und Quellverkehr mit langfristiger Lärmentwicklung zu rechnen.

Im Gewerbegebiet können Auswirkungen auf die Umgebung (insbesondere den Thomashof) durch Emissionskontingente auf die rechtlich zulässigen Schallemissionen verringert werden.

Die Schalleinwirkungen (v. a. durch Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung) auf im Plangebiet ggf. zulässige Wohn- und Arbeitsräume können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden auf die rechtlich zulässigen Werte gemindert werden.

Die künftige Beleuchtung von Gebäuden und Erschließungsflächen führt zu einer erhöhten „Lichtverschmutzung“ bisher von künstlichem Licht gering beeinträchtigter Flächen.

Nachdem an das Plangebiet angrenzend nur wenige Wohnungen bestehen und Vorbelastungen durch die Beleuchtung der bestehenden Verkehrswege und bedingt auch der Sportanlagen ist mit einer durch die Bebauungsvorhaben bedingte einer Störung des Tag-Nachtrhythmus für die örtliche Bevölkerung nicht zu rechnen.



### *Geruch und Luftschadstoffe*

Besondere, über das rechtlich zulässige Maß hinausgehende Geruchsbelästigungen, die auf das Gebiet einwirken oder von diesem ausgehen, sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet erstreckt sich von dem beurteilten Immissionspunkt „Weingut Thomashof“ in Richtung der Autobahn, so dass die Immissionswerte der Luftschadstoffe mit zunehmender Nähe zur Autobahn auch höher liegen können. Erhebliche planbedingte Erhöhungen der Belastungen mit Luftschadstoffen oder im Hinblick auf Luftschadstoffe sensible Nutzungen können im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

### *Trinkwasserversorgung*

Die Erschließung des Planvorhabens mit Trinkwasser ist durch die öffentliche Wasserversorgung zu gewährleisten.

### *Abwässer / Abfälle*

Die Entsorgung von Abwasser und Abfällen ist ordnungsgemäß zu regeln; die gültigen Gesetze zur Entstehung, Wiederverwertung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen, die während der Bauphase und im Rahmen des gewerblichen Betriebs anfallen, sind zu beachten.

Besondere Abfälle sind nach derzeitiger Kenntnis nicht zu erwarten.

### Ergebnis

Mit der Ausweisung vom GE-/SO-Gebiet auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden von Eibelstadt werden der Landwirtschaft Nutzflächen mit überwiegend fruchtbaren Böden mittlerer Bonität entzogen.

Für die ortsansässige Bevölkerung gehen zwar Flächen für die landwirtschaftliche Produktion verloren, es besteht jedoch die Möglichkeit, vor Ort in fußläufiger Entfernung im neuen Gewerbegebiet einen Arbeitsplatz zu finden, was zur Steigerung von Lebensqualität führen kann.

Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes erfolgen v.a. während der einzelnen Bauphasen und durch die zu erwartende Bebauung des Änderungsbereiches. Hier können die im Konzept vorgesehenen Vegetationsstrukturen und Randeingrünungen zur Einbindung der Baulichkeiten und Neugliederung der Flur beitragen.

Beeinträchtigungen durch Licht, Lärm und Luftschadstoffe sind entsprechend der Größe des künftigen GE-Gebietes zu erwarten, bewegen sich im zulässigen Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Sie können zudem mit entsprechenden technischen Maßnahmen beschränkt werden. Immissionssensible Nutzungen (wie z.B. Wohnen) können ausgeschlossen werden.

### Auswirkung von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Bevölkerung / menschliche Gesundheit

#### **4.3.2 Schutzgut Fläche / Boden**

##### Bestand

Das Gelände fällt flach von Ost nach West Richtung Main von der B 13 auf ca. 178 m üNN bis zum Maintal-Rad- und Wanderweg auf ca. 173 m üNN.

Als Grundgestein steht im Gebiet der Mittlere Muschelkalk an. Überlagert wird er entlang des Mains in einer Breite von bis zu einem Kilometer von Flussschotter (mittel- und oberpleistozän) mit quartären Kiesen und Sande sowie großen Geröllen.

Zu Boden und Geologie bestehen 3 Berichte des Ing.-Büros BGI (BGI 2016a, 2016b und 2017).

In Rahmen der erkundenden Untersuchungen erfolgten 12 Rammkernsondierungen (RKS 1-12) und 7 Bohrungen (B1 – B6, B 1) östlich des mittig verlaufenden Feldwegs und 1 weitere Bohrungen an der Lindelbachbrücke (B2) sowie zwei weitere Rammkernsondierungen nahe am Maintalradweg im Norden und Süden des Plangebiets (BS1 und BS2).

Gemäß „Geologischem Bericht zu den Bohrungen I bis VI“ (im östlichen Plan-gebiet – Ing.-Büro BGI, Würzburg, Juli 2017) stehen die Gesteine des „Mittleren Muschelkalks“ in ca. 2,4 m– 4 m Tiefe an. Darüber folgen quartäre Sande und Kiese, die wiederum von lehmigen bis sandigen Schluffen überlagert sind. Vorherrschend sind podsolige Braunerden, seltener Podsol- Braunerden, aus teils kiesfüh-

rendem Sand bis Sandlehm aus Terrassenablagerung. Gering verbreitet kommen Flugsanddecken vor.

Der westliche Teil besteht lt. Umweltatlas Bayern (Übersichtsbodenkarte 1:25.000) aus Böden aus Aufschüttungen und Abgrabungen.

Es haben sich Schwemmlandböden und Windsedimente mit Lehmen, sandigen Lehmen und lehmigen Sanden guter bis mittlerer Qualität ausgebildet (L2D; sL2A1; SL2A1; SL3A1; IS3D). Die Bodenwertzahlen schwanken innerhalb der geplanten Gewerbegebietsflächen zwischen 47 und 68 und liegen im Bereich der Sondergebiets-, Sportplatz- und Ausgleichsflächen zwischen 56 und 74. Es sind demnach durchschnittlich bis hoch ertragsfähige Böden betroffen.

Diese weisen eine geringere bis mittlere Wasserspeicher- und Pufferfähigkeit auf. Sie sind gut bis durchschnittlich versickerungsfähig.

Bisher unterliegen die Flächen der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung. Damit sind zumindest die Vegetationsdecke, der Oberboden sowie die obere Schicht des anstehenden Gesteins anthropogen beeinflusst. In der Bodenübersichtskarte von Bayern ist der westliche Bereich des Plangebiets als „Böden aus Aufschüttungen und Ablagerungen“ gekennzeichnet. Auf solche Auffüllungen und Abgrabungen bestehen jedoch keine weiteren Hinweise (vgl. geologische Übersichtskarte, Bodenschätzungskarte, historische topografische Karte).

Chemische Bodenuntersuchungen ergaben keine auffälligen Belastungen. Im Bereich der niedergebrachten Bohrungen ist eine Zuordnung Z-0 gemäß LAGA erfolgt.

Die Böden sind geringer versickerungsfähig. Bei der Sondierung BS 1 aus einer Tiefe von 0,5 bis 1,0 m u. GOK entnommenen Bodenprobe liegt der  $k_f$ -Wert bei rd.  $3 \cdot 10^{-7}$  m/s; in einer Tiefe von 1,5 bis 2,0 m u. GOK stehen dagegen Schluffe an, die deutliche geringere  $k_f$ -Werte von rd.  $4 \cdot 10^{-8}$  m/s aufweisen. Bei der Sondierung BS 2 lagern in diesem Horizont bei 1,5 bis 2,0 m/s deutlich durchlässigere Schichten mit einem  $k_f$ -Wert von rd.  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s.

#### Bewertung der Auswirkungen / Beeinträchtigungen

##### *Fläche / Versiegelung und Überbauung des Bodens*

Aufgrund der möglichen Grundflächenzahlen (vgl. BauNVO) können bis zu 80 % der Gewerbegebietsfläche (ca. 3,2 ha) überbaut werden. Eine entsprechende Regelung zum Überbauungs- und Versiegelungsgrad des Sondergebiets und der Grünflächen „Sportplatz“ bleibt der weiteren Bauleitplanung vorbehalten.

Auch auf Sportplätzen sind „künstliche Beläge“ (Kunstrasen, Tennenbelag, sonstige Kunststoffbeläge,...) mit flächigen Versiegelungen und Veränderungen des Bodens möglich.

Der Flächenverbrauch umfasst ca. 6,75 ha für Gewerbe-, Sportplatz- und Sondergebietsflächen. Die natürlichen Bodenfunktionen wie Ertrags-, Puffer-, Wasserspeicher-, Puffer-, Lebensraum- und Archivfunktionen gehen hier ggf. verloren.

Die Neudarstellungen führen zum Wegfall von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die wesentlich zur Produktivität ortsansässiger Landwirte beitragen.

##### *Veränderung des natürlichen Geländes*

Selbst für eine dem Gelände angepasste Erschließung und den Bau von Gebäuden und Hallen eher kleinerer Gewerbebetriebe, der Sportplätze, des Hochseilgartens und der Hochwasser-Retentionsausgleichsbecken sind in dem leicht abfallenden Gelände Geländemodellierungen notwendig, die Veränderungen des Reliefs bewirken.

Im Zuge der Baumaßnahmen von Gebäuden, baulichen Anlagen und Erschließung ist innerhalb der künftigen Baugrenzen mit Bodenverdichtung zu rechnen.

Bei Berücksichtigung der möglichen aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden reduziert bzw. auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden.

#### Ergebnis

Mit der Neudarstellung von ca. 6,75 ha Gewerbe-, Sondergebiets- und Sportplatzflächen kommt es durch Überbauung und Versiegelung zu Flächenverbrauch und Inanspruchnahme ertragreicher Bö-

den, die bisher als Grundlage für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion, aber auch als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen dienen. Die Bodenfunktionen (Standort, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) sowie die Vegetationsfähigkeit des Bodens gehen verloren.

Außerdem kommt es zu nachhaltiger Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Aufschüttungen und Abgrabungen.

Bodenverdichtungen sind im Umfeld der Bebauung und Erschließung durch die Befahrung mit Baugeräten zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche/ Boden, (mit Gestein, Relief)

#### **4.3.3 Schutzgut Wasserhaushalt**

##### Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Bereich quartärer Flussschotter, die als ergiebige Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit gelten. Es ist Teil des unterfränkischen Karstgebiets.

Grundwasser ist voraussichtlich im Grenzbereich zwischen Quartär und Mittlerem Muschelkalk, d.h. im Norden bei ca. 2,5 m im Süden bei ca. 4 m unter Flur anzutreffen (vgl. BGI - Geologischer Bericht...). Für die Gärtnerei bestand im Mainvorland ein Wasserentnahmerecht aus einem Grundwasserbrunnen.

Bei höherem Mainwasserstand ist auch mit höherem Grundwasserstand zu rechnen.

Der gesamte Bereich entwässert Richtung Main, im Süden fließt der von Osten kommende Lindelbach Richtung Westen und mündet in den Main.

Die Mainaue wird regelmäßig überschwemmt, insbesondere im Winter bei Schneeschmelze und Dauerregen auf gefrorenem Boden. Die westlichen geplanten Bauflächen befinden sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains sowie innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem.

Die Ausgleichsflächen liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet des Mains.

Das Plangebiet reicht im Westen teilweise ins Überschwemmungsgebiet hinein.

Dort ist / war der Überschwemmungsbereich bereits teilweise mit Betriebsgebäuden der Gärtnerei (Gewächshäuser, Nebengebäude) bebaut.

Die geplanten gewerblichen Baufläche sowie das Sondergebiet befinden sich in mindestens 100 m Abstand zum Flusssufer. Die geplanten Parkplätze liegen mindestens 100 m vom Mainufer entfernt.

Für den Lindelbach besteht kein festgesetzter Überschwemmungsbereich, das Gewässer befindet sich jedoch südlich des Planungsgebietes außerhalb des Änderungsbereiches im wassersensiblen Bereich (BayernAtlas, StMFLH Bayern)

Im nördlichen und südlichen Planungsgebiet sind je ein Becken zum Hochwasser-Retentionsausgleich vorgesehen.

Das Trinkwasserschutzgebiet Würzburg liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Planungsgebietes, linksseitig des Mains. Der Änderungsbereich des Plangebiets hat keinen Anteil am Wasserschutzgebiet.

Wassersensible Bereiche sind für den Änderungsbereich nicht dargestellt, allerdings befindet sich der Main sowie der Lindelbach außerhalb des Änderungsbereiches im wassersensiblen Bereich (BayernAtlas, StMFLH Bayern).

##### Auswirkungen / Beeinträchtigungen

Versiegelung und Überbauung von Flächen durch die Errichtung von Gebäuden und Freizeitanlagen, die Erschließung mit entsprechenden Verkehrsflächen, Zufahrten, Park- und Stellflächen bewirken erhebliche Auswirkungen auf den Boden und damit auch dessen Wasserspeicher- und Filterfunktionen.

Die Ausweisung von Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach BauGB ist in Überschwemmungsgebieten des Mains soll grundsätzlich unterblieben. Abweichend von § 78 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 WHG kann die Ausweisung neuer Baugebiete genehmigt werden, wenn das Vorhaben bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Lage im Überschwemmungsgebiet und den Vorgaben gemäß § 78 Abs. 2 WHG Rechnung trägt.

Diese Ausnahmevoraussetzungen können nachgewiesen werden. (s. Begründung). Ein wasserrechtlicher Ausnahmeantrag wird gestellt.

Der Verlust von ermittelten 4.200 m<sup>3</sup> Retentionsraum (Verdrängungsvolumen durch Hochwasserfreilegung) kann durch zwei Retentionsausgleichsbecken (Volumen 4.600 m<sup>3</sup>), die bei einem Hochwasserereignis HQ50 anspringen, kompensiert werden. Damit werden der Abfluss und die Abgabe konzentriert anfallender Niederschlagsmengen an den Main verzögert.

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Das Abwasser wird über Anschlüsse an die bestehende Kanalisation abgeleitet. Das Oberflächenwasser wird über einen nördlichen und südlichen auszubauenden bzw. neu anzulegenden Graben dem Main zugeleitet. Eine gesonderte Rückhaltung wird hier nicht erforderlich.

Die höheren Grundwasserstände sind bei Bauwerksgründungen und bei der Anlage der Retentionsausgleichsbecken zu beachten. Grundwasser soll möglichst nicht freigelegt werden. Retentionsausgleichsbecken sind ggf. gesondert abzudichten.

Bei Berücksichtigung der aufgeführten möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt reduziert bzw. auf das unvermeidbare Maß beschränkt.

#### Ergebnis

Trotz möglicher entgegenwirkender baulicher Maßnahmen verbleiben Auswirkungen mittleren Erheblichkeit auf den lokalen Wasserhaushalt.

#### Auswirkung von mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser

### **4.3.4 Schutzgut Klima und Luft**

#### Bestand

Die Gemarkung Eibelstadt im Maintal weist ein kontinental geprägtes Klima auf mit Jahresniederschlägen von 550 - 650 mm und einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8 - 9 °C.

Die Mainaue besitzt Bedeutung als Kaltluftentstehungs- sowie –abflussgebiet. Von den Talhängen strömt abfließende Luft insbesondere über die Hänge des Kapellenbergs im Osten nach.

Die landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen im Norden von Eibelstadt dienen der Kaltluftproduktion und der Frischluftzufuhr für den Ort bzw. der Belüftung geruchs- oder schadstoffbelasteter Ortsbereiche an der B 13. Hier kann an Tagen mit Wärmebelastung die Kaltluftzufuhr zu einer deutlichen Verbesserung der innerörtlichen Luftqualität sorgen.

Insbesondere im Frühjahr und Herbst kann sich auf den Flächen vermehrt Frost und Nebel bilden (Maintallage).

#### Auswirkungen / Beeinträchtigungen

##### *Luftverunreinigungen*

können durch Baumaschinen beim Bau der Erschließung und der Errichtung von Gebäuden, Hallen usw. auftreten, was sich zeitlich auf die Bauphase begrenzt.

Durch den Verkehr auf der B 13 und der A 3 ist das Plangebiet bereits durch Abgase belastet; mit der Gewerbenutzung wird das Verkehrsaufkommen und damit auch die Luftverunreinigung erhöht.

Luftbelastungen durch Staub und Abgase sind lokal wirksam.

##### *Klima*

Mit einer verdichteten Bebauung innerhalb der Baugrenzen kann es zu Auswirkungen auf das lokale Klima und die Luftzirkulation im Bereich der Bebauung kommen (schnellere Erwärmung von befestigten Flächen, Strahlungswärme, Wärme- bzw. Kaltluftstau).

Die geplante Ausweisung von Grünflächen mit Anpflanzung von Gehölzen fördert den klimatischen Ausgleich durch Vegetationsflächen.

Die Produktionsflächen und Abflussbereiche für Kaltluft werden durch die Versiegelung und Bebauung beschränkt.

#### Ergebnis

Mit der zu erwartenden Versiegelung und Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches werden die Schutzgüter Luft und Klima im Bereich der bereits durch die B 13 und die A 3 vorbelasteten landwirtschaftlichen Nutzflächen zusätzlich beeinträchtigt.

Die Änderung des Kleinklimas im Umfeld der Gebäude kann durch angrenzende Grünflächen ausgeglichen werden.

Die Reduzierung der Produktionsflächen und Entstehungs- und Abflussbereiche für Kaltluft kann nicht ausgeglichen werden, im Umfeld sind jedoch ausreichend Kaltluftentstehungsflächen, die ebenfalls für Eibelstadt wirksam sein können, vorhanden.

Freihaltung einer mindestens 100 m breiten Streifens entlang des Mains kann der Luftabfluss im Talraum gewährleistet bleiben.

#### Auswirkung von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Luft und Klima

#### **4.3.5 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Zum Schutzgut „Biologische Vielfalt“ zählen Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume.

#### Beschreibung

Die Gemarkung Eibelstadt ist v.a. im Norden und Osten von einer zwar kleinteiligen, aber intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. An den Hanglagen dominieren v.a. Weinlagen, Obstwiesen und strukturreichere Kleingärten.

Der im Folgenden aufgeführte Bestand bezieht sich auf die Kartierung der Flächen in den Jahren 2015 und 2016 vor Rückbau der gartenbaulichen Anlagen.

#### *Bebauung und Erschließung*

Der Änderungsbereich zwischen Gemarkungsgrenze und Lindelbach ist bis auf Gewächshäuser und Gärtnerei-Nebengebäude sowie eine privates Wasserreservoir bisher unbebaut (Abriss im Jahr 2017/2018).

Die hier zugehörigen Wirtschaftsflächen sind meist als Schotterflächen ausgebildet. Die Wege zwischen den einzelnen Ackerparzellen sind als Grünwege angelegt.

#### *Ackerflächen / Gärten*

Die Flächen zwischen Gemarkungsgrenze und Lindelbach werden überwiegend ackerbaulich bzw. gartenbaulich genutzt. Es finden sich neben konventionellen Äckern auch Äcker mit Folienabdeckung und eine Ackerbrache.

#### *Grünland / Wiese / Altgrasfluren / Sukzessionsflächen*

Innerhalb des Änderungsbereichs finden sich keine konventionellen Grünlandflächen. Allerdings weisen die Weg- und Ackerränder Gras- und Krautfluren auf. Entlang des zentralen Schotterwegs entwickelten sich Streifen aus Ruderal- und Pionierfluren.

#### *Gehölze und Hecken*

Gehölze finden sich innerhalb des Änderungsbereichs nur vereinzelt als Hecken, Obst- und Ziergehölze.

An dem Wirtschaftsweg parallel zur B 13 stockt am Rand des Grundstücks mit Fl.-Nr. 723 abschnittsweise eine Hecke mit Bäumen und Sträuchern. Des Weiteren ist der Lindelbach mit Gehölzen bestanden.

Der Obstbestand mit viertel- bis halbstämmigen Obtbäumen im Westen unterliegt einer extensiveren Nutzung.

Im Norden wird das Grundstück mit der Fl.-Nr. 736 durch eine Hecke begrenzt und im Umfeld des großen Gewächshauses finden sich Ziergehölze.

Die wenigen Gehölze haben v. a. in der landwirtschaftlich genutzten Flur Bedeutung als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für zahlreiche Gehölz bewohnende Vögel und Fledermäuse, aber auch für kleinere, am Boden lebende Säugetiere, Insekten oder Spinnentiere.

#### Gewässer

Innerhalb des Änderungsbereiches bestehen keine Oberflächengewässer. Angrenzend an die Änderungsbereichsgrenze befindet sich im Süden der Lindelbach.

Der Lindelbach wird begleitet von einem durchgängigen Ufergehölzsaum. Er kommt von Osten, fließt dem Main Richtung Westen zu und mündet dann in ein Bühnenfeld des Mains.

Bedingt durch die bisherige Nutzungen bzw. intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist die Biologische Vielfalt im Plangebiet relativ eingeschränkt.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind das Straßenbegleitgehölz östlich zur B 13 hin, das Gewässerbegleitgehölz des Lindelbach, die Obstgehölze im und am Thomashof sowie die Hecke im Norden und die Ziergehölze am Gewächshaus kaum Gehölze vorhanden.

Sicher anzutreffen sind innerhalb des Plangebietes Tierarten der offenen Acker- und Wiesenfluren (Niederwild, Vögel, Insekten). In den an das Plangebiet angrenzenden Gehölzen des Plangebietes können auch heckenbrütende Vögel vorkommen; sie sowie Fledermäuse und z.B. Greifvögeln nutzen die Ackerfluren und Brachen als Nahrungs- sowie Transferhabitate.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das sich bei Aufhören der Nutzungen einstellende Klimax-Stadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, bilden im Plangebiet ein Flatterulmen-Stieleichen-Auenwald im Komplex mit einem Silberweiden-Auenwald.

Diese potentiellen natürlichen Vegetationsgesellschaften geben Hinweise auf die standortgerechte Auswahl von Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.

#### Bewertung der Auswirkungen / Beeinträchtigungen

Die Ausweisung von Bauflächen führt unweigerlich zum Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Zwar sind von der umfangreichen Ausweisung der Baugebiets- und Sportplatzflächen v.a. intensiv genutzte Ackerflächen betroffen, doch auch damit gehen im Umfang der Versiegelung und Überbauung im Änderungsbereich Wuchsorte von Pflanzen und Lebensräume von Tieren, v.a. aber offener Boden, verloren.

Betroffen durch die Flächenausweisung sind nach derzeitigem Kenntnisstand bis auf geschützte Vogelarten keine seltenen oder geschützten Arten des Lebensraums.

Gemäß artenschutzrechtlichem Beitrag werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände prognostiziert, wenn die festgelegten Konflikt vermeidenden Maßnahmen beachtet werden.

Vogelschutz- oder FFH-Gebiete gemäß Natura 2000 oder nach § 30 BNatSchG geschützte Lebensräume sind nicht betroffen.

Mit der Anlage von Vegetationsstrukturen zur Einbindung in die Landschaft, der Anlage von Randeingrünung zur Schaffung von Biotopverbindungen sowie der Nutzung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser können sich auch positive Auswirkungen auf den bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich nördlich des Ortes ergeben.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen können Randeingrünungen und Biotopvernetzungen z.B. durch Streuobstwiesen umfassen.

#### Ergebnis

Auch wenn die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, einen geringen Anteil an ökologisch wertvollen Strukturen aufweisen und durch die Straßen- und Gewerbenutzung in direktem Anschluss an die Flächen beeinträchtigt werden, verändert sich mit der Ausweisung der Bauflächen wesentlich. Vor allem im Bereich der Überbauung und Versiegelung kommt es zur Beeinträchtigung des Schutzgutes Biologische Vielfalt.

Mit den dargestellten Ausgleichsflächen mit dauerhaftem Bodenbewuchs und linearen Vegetationsstrukturen kann jedoch eine Biotopvernetzung aufgebaut werden.

#### Auswirkung von geringerer Erheblichkeit auf das Schutzgutes Biologische Vielfalt

### **4.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter und Landschaft**

#### Beschreibung

##### *Landschafts- und Ortsbild*

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Eibelstadt. Es befindet sich in der von Landwirtschaft, Garten- und Weinbau geprägten Mainaue und ist umgeben von Verkehrswegen, Gewerbe- und Siedlungsflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Norden quert die BAB A 3 den Talraum; Im Osten verläuft die Bundesstraße B 13 mit Weinlagen und kleinräumigen landwirtschaftlichen Flächen im Hintergrund; Im Süden schließt Eibelstadt mit dem Gewerbegebiet „Brücklein“ und Sportanlagen an; Im Westen verläuft der von Auwaldfragmenten und Galeriegehölzen begleitete Main mit dem Maintal-Rad- und Wanderweg.

Der prägende Gehölzbestand am Main bzw. im Süden befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird erhalten.

Im Osten am rechten Mainufer erheben sich die überwiegend weinbaulich genutzten, sonnenexponierten Maintalhänge, im Westen am rechten Mainufer schließen vorrangig bewaldete Steilhänge des Maintals an.

Die geänderte Flächennutzungsplanung ermöglicht die geordnete Erschließung, Nutzung und Bebauung der Flächen nördlich von Sportgelände und Weingut unter Berücksichtigung des Hochwassergebietes. Gleichzeitig können in Rahmen der folgenden Bebauungsplanung mit Grünordnungsplanung Vorgaben zu einer Begrünung der Flächen auch im Bereich der Erschließung gemacht werden.

##### *Aktuelle Nutzungen*

Die Schwemmlandböden mit Sanden und sandigen Lehmen mittlerer Qualität werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teilflächen unterliegen auch der waldbaulichen oder gärtnerischen Nutzung (Gärtnerei, Hausgärten).

Im Westen – außerhalb des Änderungsbereiches - schließen Grünlandflächen an, die im Zusammenhang mit dem Main und dem Radweg für die Naherholung genutzt werden.

##### *Bau- oder Bodendenkmäler*

Gemäß dem Internetdienst des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayernAtlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) sind innerhalb des Plangebietes keine amtlicherseits registrierten Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

#### Auswirkungen / Beeinträchtigungen

##### *Landschaftsbild*

Mit Autobahnbrücke, den Verkehrsanlagen des Autobahnanschlusses und den (ehemaligen) Gewächshäusern des Gartenbaubetriebs sowie großflächigen Folienbeeten ist das Landschaftsbild vorbelastet.

Mit der möglichen Bebauung erfährt das Orts- und Landschaftsbild des Maintals eine weitere Veränderung durch bauliche Verdichtung.

Der Blick von Norden auf den Ortseingang von Eibelstadt sowie von der B 13 Richtung Westen auf die Maintalhänge wird verändert, der Blick in die Landschaft zur Autobahnbrücke vom Ortsrand aus Richtung Norden wird weiter eingeschränkt. Von den westlich gelegenen Höhen sind die Flächen komplett einzusehen; mit der Bebauung gehen die für Maintalorte typischen Strukturen wie Gärten, Spargeläcker, Gehölze und Obstbaumbestände am Ortsrand verloren.

Hier tragen die in der Planung vorgesehenen Vegetationsstrukturen, Randeingrünungen und die Pflanzung einer straßenbegleitenden Hecke mit Bäumen an der B 13 bis hin zum Thomashof zur Gestaltung eines neuen Ortsrandes bei.

Die Darstellung der Bauflächen und Umnutzung führt zu einer künftig geordneten Nutzung dieser Flächen und zu einer Aufwertung des südlichen Ortsrandes.

#### *Land- und Forstwirtschaft*

Die Ausweisung des GE-Gebietes führt zum Wegfall von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die zur Produktivität ortsansässiger Landwirte beitragen.

Die Bewirtschaftbarkeit von im Norden angrenzenden Flächen bleibt auch mit Erschließung und Bebauung des Änderungsbereiches gewährleistet. Das landwirtschaftliche Wegenetz kann erhalten bleiben.

#### *Bau- oder Bodendenkmäler*

Keine Auswirkungen.

#### Ergebnis

Nach erfolgtem Eingriff, Ausweisung der Ausgleichsflächen mögliche Festsetzungen von Pflanzungen kann das Landschafts- und Ortsbild in anderer Weise wieder hergestellt werden.

Im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Plangebietes werden die Art und Intensität der gewerblichen Nutzung intensiviert, was möglicherweise zur Beeinträchtigung der Wohnqualität der Eibelstädter Bevölkerung führt, eine Vorbelastung ist jedoch bereits durch bestehendes Gewerbegebiet und Verkehrsstrassen gegeben.

Auswirkung von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Sachgüter, kulturelles Erbe und Landschaft

#### **4.3.7 Besondere Wechselbeziehungen**

Besondere Wechselwirkungen sind nicht bekannt.

#### **4.3.8 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen,**

die für das Projekt relevant sind oder werden können

Zu ermitteln sind

- die Anfälligkeit (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die geänderte Flächennutzungsplanung vorbereiteten Bauvorhaben für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt.

#### Auswirkungen / Beeinträchtigungen

##### *Wasser – Überschwemmung*

Für Teilflächen, welche für eine Bebauung vorgesehenen sind, besteht bei einem Bemessungshochwasser des Mains von HQ100 Überschwemmungsgefahr. Bei Hochwassergefahrenflächen (Extrem-Überschwemmungsereignissen) des Mains besteht für nahezu das gesamte Plangebiet eine Überschwemmungsgefahr.





**Abbildung: Bemessungshochwasser des Mains HQ100 und HQ100 Extrem (BayernAtlas)**

Für den Lindelbach als Vorfluter kann es zu erhöhter Wasserführung kommen.

#### *Angrenzende Wohnnutzung / Erholungsnutzung*

Besondere Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können, sind aufgrund der angrenzenden Nutzung bzw. geplanten Nutzung derzeit nicht bekannt.

#### Ergebnis

- Für den Änderungsbereich wird weder die Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) für schwere Unfälle und/ oder Katastrophen noch das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/ oder Katastrophen erhöht.
- Es werden keine besonderen Auswirkungen von Unfällen prognostiziert.

### **5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen unterliegen einer intensiven, meist landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung, die ohne Änderung des Flächennutzungsplans beibehalten würde.

Der Umweltzustand des Plangebietes bliebe unverändert. Nicht auszuschließen sind verstärkte Tendenzen zu Bodenerosion, Einträge von Nährstoffen, Pflanzenbehandlungsmitteln etc. in den Boden und ins Grundwasser und dortiger Anreicherung entsprechender Stoffe.

Eine Strukturierung und Gliederung der Landschaft sowie biotopverbindende Strukturen würden weiterhin nicht angelegt. Extensiver genutzte Dauervegetationsflächen würden weiterhin ackerbaulich oder gärtnerisch genutzt.

### **6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

#### Standort

Die Stadt Eibelstadt ist durch ihre besondere Lage am Main (westlich) mit anschließenden Talhängen, durch die Bundesstraße 13 (östlich) und in Ihrer gewerblichen Siedlungsentwicklung stark eingeschränkt.

In der Stadt Eibelstadt gibt es keine Flächenalternativen in vergleichbarer Größenordnung. Die übrigen, für eine Besiedelung geeigneten Flächen zwischen dem Main und seinen Uferbereichen im Westen, den Maintalhängen mit den Rebflächen im Osten sowie den nördlich und südlich angrenzenden Seitentälern sind bereits weitgehend bebaut. Flächen der Innenentwicklung sind aufgrund der umgebenden Wohnbebauung für eine gewerbliche Bebauung nicht geeignet.

Einzige Möglichkeit für eine Ausweisung neuer Flächen ist daher nur der Bereich am nordwestlichen Stadtrand zwischen bereits bestehendem Gewerbegebiet bzw. Sportanlagen und der Autobahn A3. Die Fläche wurde bislang bereits überwiegend durch einen Erwerbsgartenbaubetrieb genutzt, die Betriebsanlagen wurden mittlerweile abgebrochen und zurückgebaut.

Auf die Begründung wird verwiesen.

## **7. Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen**

### **7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen - Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Um das gesamte Baugebiet ausreichend in die Landschaft einzubinden und zu gliedern, sollten in der weiterführenden Bebauungsplanung entsprechende Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt werden.

Als Ziele der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs werden angestrebt:

- straßenbegleitende Hecke mit Bäumen entlang der B 13,
- weg- und straßenbegleitenden Baumreihen am Fuß- und Radweg,
- Ausgleichsflächen mit Anlage von typischen Streuobstwiesen oder adäquate landschaftstypische Strukturen.

Gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung besteht die Verpflichtung zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu kompensieren (vgl. § 14 ff. BNatSchG).

Außerdem sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter und den Menschen möglich und zu berücksichtigen.

#### **Einzelmaßnahmen**

##### Menschliche Gesundheit

- Anlagenlärm: Kontingentierung von Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet (Anlagenlärm) gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Verkehrslärm: bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude für schutzbedürftige Räume (gemäß DIN 4109), Ausstattung von Schlafräumen mit schallgedämmten Lüftungen oder andere gleichwertig wirksame Maßnahmen.
- Bedarfsgerechte Beleuchtung.

##### Fläche

- Optimierte Flächennutzung: Erschließung des Gebietes über die bereits vorhandenen Straßen und Wege (Mainparkring, Flurweg im Osten parallel zur B 13).

##### Boden

- Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN Normen,
- Erhalt / Wiederverwendung des Oberbodens möglichst auf der Fläche oder landwirtschaftlicher Nutzfläche.

##### Wasserhaushalt

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellflächen,

- Entwässerung im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über zwei Gräben dem Main zugeleitet. Das eingeleitete Wasser muss frei von wassergefährdenden Stoffen sein. Auf allen befestigten und unbefestigten Flächen, die in den Regenwasserkanal entwässern, ist der Umgang mit oder die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie Autowaschen oder das Reinigen von Fahrzeugen, Maschinen oder Geräten verboten.
- Ausgleich des verloren gehenden Retentionsraums durch Neuanlage von 2 Retentionsausgleichsbecken.
- Verzicht auf Abgrabungen und Gründungen mit Freilegung von Grundwasser; ggf. mit Abdichtung des nördlichen Retentionsausgleichsbeckens.

#### Biologische Vielfalt – Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume

- Förderung der Grünstrukturen im Randbereich der den Gewerbebauten zugeordneten, privaten Grünflächen sowie der Erschließung.
- Pflanzung von Gehölzen und Schaffung von neuen Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt im Randbereich des Gewerbegebietes mit Erhöhung der Strukturvielfalt,
- Baufeldräumung außerhalb der Vegetationsperiode vom 01.10. – 28.02..
- Ortsrandeingrünung durch eine Hecke am nordwestlichen Ortseingang von Eibelstadt entlang der B 13.
- Die innere Durchgrünung mit privaten Pflanzgeboten.

#### Landschaftsbild

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude.
- Pflanzgebote zur Einbindung des Baugebiets

## **7.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

### **7.2.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf**

Die Bewertung und Ermittlung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfes erfolgt in Anlehnung an den Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen / Stand 1/2003) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Der notwendige Ausgleich kann voraussichtlich innerhalb des Änderungsbereichs erfolgen.

Dabei können die geplanten Retentionsausgleichsmulden durch entsprechende Modellierung, Ansaaten und Pflege auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wirksam werden.

Möglichkeiten für externe Ausgleichsflächen bestehen unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs auf einer angrenzenden Fläche (Fl.-Nr. 6724, Gmkg. Randersacker).

Die Maßnahmen sollen dem örtlichen Biotopverbund dienen.

#### **a) Bewertung des Eingriffs\*** (vgl. Tab. Ermittlung des Ausgleichsbedarf)

Aufgrund des möglichen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades (GRZ > 0,35 bzw. Maximalversiegelung) sind Gewerbe-, Sondergebiets- und Sportplatzflächen potentiell dem Eingriffstyp A im Sinne des Leitfadens zuzuordnen.

- **Eingriffstyp A\* Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad**
  - o GE-Gebiet
  - o Sportplätze; wenn hier die Bauweise nicht festgesetzt werden soll, ist auch hier von einem höherem Versiegelungs- und Nutzungsgrad auszugehen (entsprechend einer GRZ > 0,35), der z.B. bei Kunstrasen-, Allwetter- oder Tennenplätzen anzusetzen ist
  - o Sondergebiet Hochseilgarten.

Alternativ können bei entsprechenden Festsetzungen der überbaubaren Fläche im weiterführenden Bebauungsplan Sportplätze und Sondergebiet auch dem

- **Eingriffstyp B\* Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** zugeordnet werden.

Die Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt nachfolgende Einordnung in die Gebietskategorien des Leitfadens und Ermittlung der Ausgleichsflächenfaktoren. Dabei sind die umfangreichen Minderungsmaßnahmen durch gebietsinterne Festsetzungen zu berücksichtigen.

#### **Eingriffstyp A: Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

##### **Gebietskategorie I / Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6 (Eingriffstyp B: 0,2 – 0,5)

Der Kompensationsfaktor wird hier in Abhängigkeit von der Wertigkeit und möglichen Minderungsmaßnahmen der Eingriffswirkungen differenziert festgelegt:

- Ackerfläche mit Folienabdeckung, Ackerfläche, Ackerbrachen, Gras- und Krautfluren, Ruderal- und Pionierfluren, Ziergehölze entlang der Gewächshäuser, Garten, Gebäude,
- Lagerplatz, offenporig, Schotterweg, Grünweg / Erdweg;

##### **Gebietskategorie II / Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Kompensationsfaktor 0,8 - 1,0 (Eingriffstyp B: 0,5 – 0,8)

Der Kompensationsfaktor wird hier in Abhängigkeit von der Wertigkeit und möglichen Minderungsmaßnahmen der Eingriffswirkungen differenziert festgelegt:

- Hecke / Gebüsch, initial / jung sowie Spalier- und Buschobst (extensiv);

#### **b) Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs\***

Eingriffstyp A – Gebietskategorie I

ca. 6,55 ha x 0,3 bis 0,6 = ca. 1,95 ha bis 3,93 ha.

Eingriffstyp B – Gebietskategorie II

ca. 0,2 ha x 0,8 bis 1,0 = 0,16 ha bis 0,2 ha.

Ausgleichsbedarf – potentiell: ca. 2,11 ha bis 4,13 ha.

### **7.2.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Aus den Darstellungen im Plangebiet ergeben sich Ausgleichsflächen im Umfang von etwa ca. 2 ha. Das mögliche Ausgleichsdefizit kann durch eine nördlich an das Plangebiet angrenzende externe gemeindliche Ausgleichsfläche erfolgen. Zudem sind im Flächennutzungsplan weitere mögliche Ausgleichsflächen bzw. „Suchräume“ als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

#### **Entwicklungsziele**

- Reliefharmonisch modellierte Hochwasserretentionsmulde und Graben mit extensiv genutzten Wiesenflächen und Hochstaudenfluren,
- Baum- und Gehölzgruppen zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets.
- Extensiv genutzte, artenreiche Wiesenflächen mit (streuobstwiesen- oder hainartig angelegten) Baumgruppen

#### **Maßnahmen**

- Anlage der Hochwasserretentionsmulden mit flachen, an das Relief des Mainvorlands angepassten Böschungen und abflusslosen Tiefpunkten für die Entwicklung von Röhrichten und Hochstaudenfluren,
- Anlage der Gräben mit flachen, asymmetrischen Böschungen und leicht gewundener Linienführung,

- Ansaat und Entwicklung von artenreichen Wiesenflächen; Verwendung von Saatgut aus gebietseigener Herkunft,
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln,
- 1-2 schürige Pflege der Wiesenflächen, Mahd der Röhrichte / Hochstaudenfluren in 1-3-jährigem Turnus, jeweils mit Mähgutentnahme,
- Anpflanzungen von Gehölzgruppen (Hochstämmige Bäume, Sträucher aus gebietseigener Herkunft),
- Anlage von Habitatstrukturen für Reptilien und Amphibien (Totholz- und Lesesteinstrukturen) außerhalb des Überschwemmungsbereichs.

### 7.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

An unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben insbesondere die Versiegelung und Inanspruchnahme von Flächen und damit von Boden als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die biologische Vielfalt erfährt keine tiefgreifende Änderung, allerdings wird das Potential auf kleinere Flächen beschränkt.

Art und Intensität der Nutzung ändern sich erheblich.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen, insbesondere die der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und biologische Vielfalt, werden naturschutzrechtlich durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

### 7.4 Artenschutz

Auf den artenschutzrechtlichen Beitrag wird verwiesen.

Betroffene Arten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und durch die Vogelschutz-Richtlinie geschützt sind:

Im Rahmen der Planaufstellung wird das Eintreten vorhabenbedingter artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wie Tötung, Verletzung, Störung, Schädigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gegenüber nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und durch die Vogelschutz-Richtlinie geschützten Arten geprüft.

(Potentiell) betroffen sind nach Relevanzprüfung folgende Arten oder Artengruppen:

- Vögel:
  - o ökologische Gilde der offenen Ackerlandschaft (Bodenbrüter, auch Hecken- und Höhlenbrüter)
  - o ökologische Gilde der Siedlungsbereiche (ggf. an Gebäuden oder in Holzlagern nistende Arten),
  - o ökologische Gilde der strukturreichen Kulturlandschaft (Bodenbrüter, auch Hecken- und Höhlenbrüter).

Das Vorkommen sonstiger geschützter Arten wird aufgrund der anzutreffenden Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Besondere Habitatbäume von Vögeln oder Fledermäusen mit Höhlen oder sonstigen Verstecken wurden nicht festgestellt.

Um Verbotstatbestände im Hinblick auf die nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

#### 7.4.1 Konflikt vermeidende Maßnahmen

Folgende artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen sind zu treffen:

*Vögel / - Vermeidung von Verbotstatbeständen:*

1. Unvermeidbare Rodungsarbeiten und Schnittmaßnahmen an Gehölzen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dienen, sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen.
2. Die Baufeldräumung sowie der Abbruch oder Umbau von für Fledermäuse oder Vögel zugänglichen bzw. genutzten Gebäuden ist ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. zulässig.  
Die Baufeldräumung ist außerhalb dieser Zeit möglich, wenn
  - a. zuvor die betreffenden Flächen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung in diesem Zustand gehalten werden, oder
  - b. eine artenschutzkundige Fachkraft vor Baubeginn keine aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten feststellt.
3. Baumaßnahmen (Beseitigung der Vegetationsschicht / Baufeldräumung) im Bereich von Wiesen, Brachen, Gras- und Krautfluren sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Sie sind nur zulässig, wenn
  - a. zuvor (außerhalb des Schutzzeitraums zwischen 1.03. und 30.09.) die Vegetationsschicht im Baubereich und Baufeld für Boden brütende Vogelarten unattraktiv gestaltet ist, z.B. durch kurzes Abmulchen oder Schwarzbrache - der unattraktive Zustand ist dann während des Schutzzeitraums bis zum baulichen Eingriff zu erhalten -bzw. wenn
  - b. eine Begehung zur Überprüfung von bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Gelege, Jungvögel,...) durch Fachkraft (z.B. Biologe, Landschaftsplaner,...) innerhalb der Fortpflanzungszeit ergibt, dass im Eingriffsbereich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt werden.
4. Beschränkung der Baustelleneinrichtung und des Baubetriebs durch Sicherung der südlich und nördlich angrenzenden Lebensräume (Gras- und Krautfluren) vor Befahren und (Zwischen)Lagerflächen.
5. Werden Fensterflächen vorgesehen, die das Vogelschlagrisiko signifikant erhöhen (z.B. bei größeren Fensterflächen, in denen sich Vegetation spiegelt) sind Gegenmaßnahmen wie z.B. Gardinen, Vorhänge oder (nur für Vögel sichtbare) in die Fenster integrierte Silhouetten oder Markierungen zu ergreifen.
6. Vermeidung von Streulicht, gezielte Punktbeleuchtung auf Fassaden- und Verkehrsflächen.

#### 7.4.2 Prognose der Verbotstatbestände

Für die betroffenen Vogelarten der ökologischen Gilde der strukturalten Kulturlandschaft (hier: Hecke, Gebüsch, Acker- und Wiesenflächen, Säume, Glashäuser) sowie der ökologischen Gilde der Siedlungsbereiche (Bereich Thomashof) sind bei Beachtung der o.a. Konflikt vermeidenden Maßnahmen keine Verbotstatbestände durch Tötung, Verletzung, Störung, Schädigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 BNatSchG zu prognostizieren.

Im räumlich-funktionalen Zusammenhang erfolgt über die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine qualitative und quantitative Anreicherung von Lebensstätten der Arten der genannten ökologischen Gilden.

Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ist mit Bau und Betrieb des Gewerbegebietes sowie dessen Erschließung nicht zu erwarten. Kollisionen durch betriebsinternen Verkehr sind aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten auszuschließen.

Dem Bebauungsplan GE- und Sondergebiet „Am Thomasboden“ stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

### **7.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)**

Es werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

## **8. Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Untersuchungsbereich beschränkt sich im Hinblick auf die Einwirkungen auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit, Fläche und Boden, Wasserhaushalt, Klima / Luft, biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume) und Landschaftsbild auf den Änderungsbereich und die betroffenen Funktionsbereiche der Schutzgüter im angrenzenden Umfeld.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Im Übrigen wird auf die zu Grunde liegenden Fachgutachten und deren Methodik verwiesen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Besondere Schwierigkeiten oder Kenntnislücken bestehen nicht.

## **9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter und Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie die Stadt Eibelstadt überwacht.

Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere

- die Sicherung der Durchführung (Meldung zum Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz) sowie die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen,
- die aufgeführten artenschutzrechtlichen, Konflikt vermeidenden Maßnahmen.

Die Überwachung der Durchführung der Maßnahmen zum Schallschutz erfolgt im Rahmen von Bauabnahmen.

Die in wasserrechtlichen Verfahren genehmigten Maßnahmen (Retentionsausgleichsbecken, Einleitung von Oberflächenwasser in den Main) werden durch anerkannte Sachverständige abgenommen und dauerhaft durch die Stadt Eibelstadt funktionsfähig erhalten.

## **10. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung von Grünflächen mit dem Nutzungszweck „Sportplatz“, eines Sondergebiets „Hochseilgarten“, eines „Gewerbegebiets“ und von zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Norden von Eibelstadt im Bereich der B 13 / BAB A 3.

Damit wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Eibelstadt neu dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,75 ha und schließt an bestehende, westlich der B 13 liegende Sport- und Gewerbeflächen an.

Mit den GE- und Sondergebietsflächen sowie Grünflächen (Sportplätze) werden Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet. Der voraussichtliche Ausgleichsbedarf kann voraussichtlich überwiegend im Änderungsbereich nachgewiesen werden, erforderlichenfalls auch außerhalb, direkt angrenzend in der Gemarkung Randersacker.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet im Wesentlichen Flächenverbrauch, Bodenversiegelung, Einschränkung von Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet des Mains und Beseitigung von Lebensräumen geringer bis mittlerer Bedeutung für Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt und damit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die Fläche, den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima und die Landschaft sowie auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit vor.

Die Beschränkung des Retentionsraums im Überschwemmungsgebiet des Mains wird durch Retentionsausgleichsbecken kompensiert.

Mit Emissionskontingenten zum Schall und Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden werden erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit vermieden.

Über entsprechende Maßnahmen können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die damit verbundenen Beeinträchtigungen vermieden und gemindert werden.

Durch Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets sowie extern können die nicht vermeidbaren Eingriffe und Auswirkungen funktionell ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Mit dem Vorhaben sind unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffswirkungen und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine verbleibenden, nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 11. Referenzliste der Quellen

Autobahndirektion Nordbayern (2005):

Bundesautobahn A3 Frankfurt - Nürnberg. Brückenerneuerung und 6-streifige Ausbau – Abschnitt Mainbrücke Randersacker – östl. Anschlussstelle Würzburg / Randersacker (Bau-km 291+800 – 293+800).

Unterlage 11.3 zum Planfeststellungsverfahren – Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen (Luftschadstoffe) Festgestellt 30.06.2006.

Bayerisches Landesamt für Umwelt:

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern – Landkreis Würzburg.

Bayernatlas:

Website [geoportal.bayern.de/bayernatlas...](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas...) (Biotope, Schutzgebiete BNatSchG, Überschwemmungs- und Hochwassergefahrengebiete, Boden- und Baudenkmale,...) – Stand 14.02.2018.

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern – Stand 14.02.2018.

Bayerisches Landesamt für Umwelt:

Biotopkartierung Bayern (Flachland) – Stand 14.02.2018

BGI (2016a):

Stadt Eibelstadt – „Am Thomasboden“; Bericht Bodenuntersuchungen. Beratende Geolingenieure (Würzburg). Stand 08.04.2016.

BGI (2016b):

Gewerbegebiet „Thomasboden“ – Geologischer Bericht zur Aufschlussbohrung B2. Beratende Geolingenieure (Würzburg). Stand 11.04.2016.

BGI (2017):

Gewerbegebiet „Thomasboden“ – Geologischer Bericht zur Aufschlussbohrung B2. Beratende Geolingenieure (Würzburg). Stand 11.04.2016.

BGI (2017):



Geologischer Bericht zu den Bohrungen I – VI; BGI / Beratende Geolingenieure (Würzburg) Stand Juli 2017)

Regionaler Planungsverband Region 2 (Würzburg):

Regionalplan. Nichtamtliche Lesefassung. Fassungen des Regionalplans und seiner Fortschreibungen, die sich aus den jeweiligen amtlichen Bekanntmachungen ergeben. Im vorliegenden Text sind alle Fortschreibungen bis einschließlich der Zwölften Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 13.12.2016 enthalten.

Regionaler Planungsverband Region 2 (Würzburg):

Regionalplan. Verbindliche Fassungen und in Aufstellung befindliche Fassungen.

Kaminsky Naturschutzplanung (2017)

Nachsuche von Zauneidechsen im Jahr 2016 und 2017. 4 Begehungen.

Mitteilung per e-mail.

Wölfel (2018):

Stadt Eibelstadt – Bebauungsplan „Am Thomasboden“; Geräuschkontingentierung Gewerbeflächen - Schallimmissionsprognose Verkehrslärm. Ingenieur-Büro Wölfel (Höchberg). Stand 22.01.2018

### C. Hinweise zum Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Eibelstadt hat am 28.07.2015 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eibelstadt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Änderungsverfahren wurden mit Schreiben vom 27.08.2015 folgende Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie mit Schreiben vom 23.02.2018 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband der Region Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Würzburg
- Staatliches Bauamt, Würzburg
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Autobahndirektion Nordbayern, Würzburg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Wasser- und Schifffahrtsamt, Schweinfurt
- Amt für Ländliche Entwicklung, Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Deutsche Telekom AG, BBN 25 WÜ, Würzburg
- Zweckverband Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Würzburger Versorgungs- und Verkehrs GmbH, Würzburg
- Team Orange, Veitshöchheim
- N-ergie Netz GmbH, Nürnberg
- E-ON Wasserkraft GmbH, Regensburg
- Zweckverband Abfallwirtschaft, Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
- Industrie- und Handelskammer, Würzburg
- Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e. V., Würzburg
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Nürnberg
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Kreisheimatpfleger: Herr Oberhofer, Randersacker
- Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg, FB Abfallwirtschaft, Veitshöchheim
- Kreisbrandrat, Herr Geisler, Würzburg
- NWM – Nahverkehr, Würzburg-Mainfranken GmbH
- Gasversorgung Unterfranken, Würzburg
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg

- Flugplatz Giebelstadt GmbH, Würzburg
- Markt Winterhausen
- Markt Sommerhausen
- Markt Randersacker
- Stadt Ochsenfurt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 31.08.2015 und dem 02.10.2015 und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 05.03.2018 und dem 09.04.2018 durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss der Stadt Eibelstadt vom 26.06.2018 festgestellt.