Markt: **Zell a. Main**
Kreis: **Würzburg**

Bekanntmachung

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat Zell a. Main hat am 26.10.2010 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der von der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, ausgearbeitete Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung sowie dem Umweltbericht und der landschaftsplanerischen Bewertung mit dem Datum vom 20.10.2014, zuletzt geändert am 16.11.2023, wurde am 16.01.2024 vom Marktgemeinderat Zell a. Main gebilligt.

Diese Planunterlagen des Entwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell am Main können unter folgendem Link **vom 01.03.2024 bis einschließlich 08.04.2024** abgerufen werden:

www.zell-main.de

Außerdem liegt der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie der landschaftsplanerischen Bewertung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 01.03.2024 bis einschließlich 08.04.2024

in der Verwaltung des Marktes Zell a. Main, Rathausplatz 8, 97299, 1. Stock, Zimmer 21, während den allgemeinen Dienststunden

Montag von 07:15 Uhr bis 12:15 Uhr

Dienstag bis Freitag von 07:45 Uhr bis 12:15 Uhr

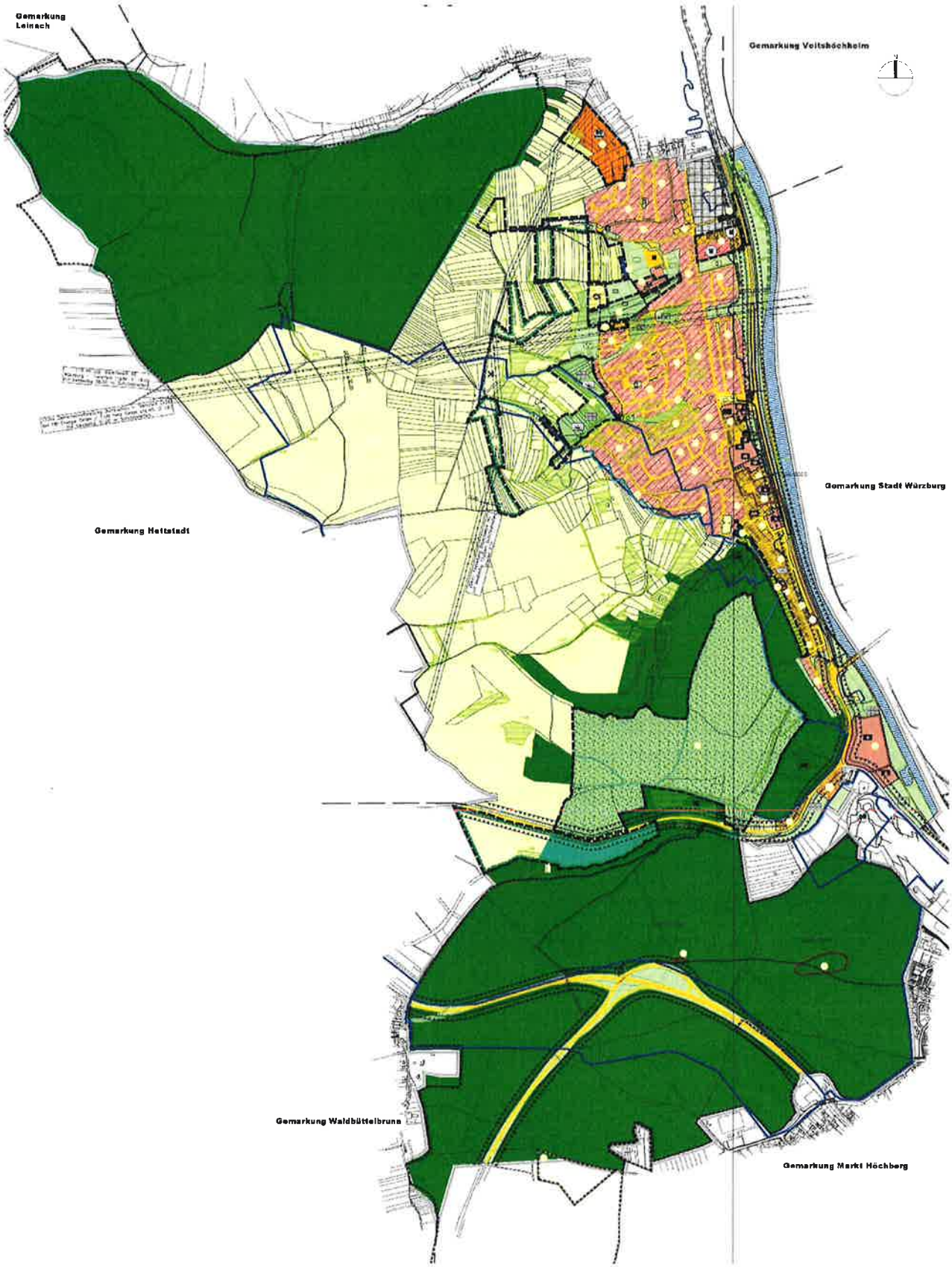
Montag von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Donnerstag von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr

zur allgemeinen Einsichtnahme für jedermann öffentlich aus.

Fragen zu den ausliegenden Unterlagen können ebenfalls telefonisch als auch per E-Mail geklärt werden.

Der Umgriff der Planung ist folgender Darstellung zu entnehmen:



Gegenüber der Planung vom 20.10.2018, letzte Änderung am 14.02.2018 wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

- Die im Planstand 14.02.2018 dargestellte Anbindungstrasse an die Staatsstraße 2300 wurde geringfügig in südliche Richtung verschwenkt (Änderungspunkt 2)
- Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im nördlichen Anschluss an das Wohnbaugebiet Scheckert wurde entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhaus- und Gartengebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft (Änderungspunkt 3) dargestellt.
- Die im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Stand 14.02.2018 angedachte Wohnbauflächenerweiterung nördlich und westlich des Wohnbaugebietes Scheckert wurde aus der Planung herausgenommen.
- Westlich des Baugebietes Scheckert wurde eine Fläche für die Wasserwirtschaft, hier für Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dargestellt (Änderungspunkt 5).
- Die im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Stand 14.02.2018 im südlichen und westlichen Anschluss an die bestehenden Sportflächen dargestellten Wohnbauflächen wurden aus der Planung herausgenommen. Innerhalb dieses Bereiches werden ein Fläche für die Landwirtschaft (Änderungspunkt 6), eine Fläche für die Wasserwirtschaft, hier für Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser (Änderungspunkt 7), eine Fläche für die Abfallentsorgung, hier Flächen für Ablagerung von Grüngut (Änderungspunkt 8), eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturelle und sportliche Nutzung (Änderungspunkt 9), Grünflächen mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken und Kleingartengebiete (Änderungspunkt 11) sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen (Änderungspunkt 12), dargestellt.
- Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen westlich der bestehenden Wohnbebauung Eli bzw. nördlich des Betzengrabens wurden aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. An dieser Stelle wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlagen bzw. Freizeit und Erholung dargestellt (Änderungspunkt 13).
- Westlich angrenzend an den Bereich Küsterberg / Betzengraben wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft, hier für Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser (Änderungspunkt 14), aufgenommen.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Anschluss daran wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu den damaligen Entwurfsvorstellungen durchgeführt.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Zielsetzungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden diese letzten Verfahrensschritte (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durch den Marktgemeinderat am 22.11.2022 aufgehoben.

Diese zum alten Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die der Öffentlichkeit werden als umweltbezogene Informationen gewertete und ebenfalls öffentlich ausgelegt. Eine beschlussmäßige Behandlung dieser Stellungnahmen zum überholten Planungsstand durch den Marktgemeinderat ist nicht erfolgt, da eine Änderung der Zielsetzungen erfolgte.

Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen sind dabei:

Natur und Artenschutz

- Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 03.02.2018
  (Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet)

- Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 03.12.2018
  (Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet)
- Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg als Untere Naturschutzbehörde vom 26.11.2018
  (Mitteilung das derzeit keine weitergehende Naturschutzbelange bzw. fachliche Belange der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bestehen)

Immissionsschutz

- Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg als Immissionsschutzbehörde vom 26.11.2018
  (Anmerkungen zu Lärmemissionen zu den ursprünglich vorgesehene Wohnbauflächen westlich des Sportplatzes)
- Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 12.10.2018
  (Aussagen bezüglich Verkehrslärm ausgehend von der Staatsstraße 2300)
- Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 19.11.2018
  (Anmerkungen zu elektromagnetischen Feldern im Leitungsumfeld der Hochspannungsfreileitung)
- Stellungnahme der Stadt Würzburg vom 04.12.2018
  Anmerkung zur Einschränkung der gewerblichen Nutzung auf Würzburger Gemarkung durch Wohnbauflächen des Marktes Zell am Main
- Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 03.12.2018
  (Anmerkungen zu Emissionen aus Bewirtschaftung der Ackerflächen)

Bodenschutz und Flächeninanspruchnahme

- Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 03.02.2018
  (Anmerkungen zur Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauflächen)
- Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 03.12.2018
  (Anmerkungen zur Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauflächen)
- Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz vom 26.11.2018
  (Anmerkungen bezüglich der Altlastenverdachtsflächen)
- Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg Abteilung Kreisentwicklung vom 17.10.2018
  (Anmerkungen bezüglich Wohnbauflächenbereitstellung)
- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20.11.2018
  (Anmerkungen zum Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen durch Neuausweisungen)
- Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung vom 15.10.2018
  (Anmerkungen zur Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauflächen)
- Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 06.11.2018
  (Anmerkungen zur Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauflächen)
- Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 03.12.2018
  (Anmerkungen zum Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen durch Neuausweisungen)

Wasserschutz

- Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 03.02.2018
  (Verweis auf Lage des Änderungspunktes 2 im Überschwemmungsgebiet)
- Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 03.12.2018
  (Verweis auf Lage des Änderungspunktes 2 im Überschwemmungsgebiet)
- Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg Abteilung Wasserrecht vom 26.11.2018
  (Verweis auf § 78 Wasserhaushaltsgesetz)
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 03.12.2018
  (Hinweis auf teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet)

Brandschutz

- Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 31.10.2018
  (Anmerkungen bezüglich Löschwasserversorgung, der Zufahrtsmöglichkeit von Einsatzfahrzeugen und der Sicherstellung von Flucht- und Rettungswegen)

Versorgung

- Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 25.10.2018
  (Anmerkungen zum Erschließungsaufwand bei der Aufstellung von Bebauungsplänen)
- Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 08.11.2018
  (Verweis auf bestehende Leitungstrassen und deren Schutzstreifen)
- Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 19.11.2018
  (Anmerkungen zum Leitungsverlauf und den Schutzauflagen der bestehenden Leitungstrasse)

Öffentlichkeit (208 Stellungnahmen)

Private Vorstellungen / Einschätzungen / Forderungen / Bedenken bezüglich:

- Lebensraum erhalten, Verzicht auf Neubaugebiete, Herausnahme der bisherigen noch nicht bebauten Wohnbauflächen, keine weitere Zersiedelung der Landschaft
- Forderung nach Altortsanierung, Innen- vor Außenentwicklung,
- Befürchtungen höherer Verkehrs-, Abgas- und Feinstaubbelastungen aufgrund der Neuausweisungen; Beeinträchtigungen der Frischluftschneisen sowie negative Folgen für das Klima
- Erhalt der Flussauenlandschaft, stärkere Berücksichtigung der Überschwemmungsbereiche
- Keine weiteren Versiegelungen; sparsamer Umgang mit Gemarkungsfläche; gesetzlich geschützter Erhalt der Lebensgrundlagen sowie der Berücksichtigung des Artenschutzes gefordert
- Stärkerer Trinkwasserschutz und Berücksichtigung von Zell als „Wassergemeinde“

Sonstige umweltbezogene Informationen:

- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan als Anlage 1 der Begründung vom 20.10.2014, zuletzt geändert am 16.11.2023
- Landschaftsplanerische Bewertung vom 14.02.2018, zuletzt geändert am 16.11.2023

Während der Zeit der Auslegung können Anregungen der Öffentlichkeit schriftlich oder zu Protokoll bei der Verwaltung des Marktes Zell am Main vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Markt Zell a. Main 21. 02. 2024

Kipke

1. Bürgermeister

An der Amtstafel angeheftet am: 21.02.2024

Abgenommen am: .....