

Markt: Zell am Main
Kreis: Würzburg

16.11.2023



Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell am Main

Entwurf

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Zel10-0004

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|----------|
| 1. | Allgemein | 4 |
| 1.1 | Anlass der Planaufstellung | 4 |
| 1.2 | Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung | 4 |
| 1.3 | Inhalt und Rechtswirkung des Flächennutzungsplanes | 8 |
| 2. | Grundlagen, Verfahren, Beteiligte | 10 |
| 2.1 | Planerische Ausgangssituation | 10 |
| 2.2 | Umweltbericht | 10 |
| 2.3 | Verlauf des Flächennutzungsplanverfahrens | 11 |
| 2.4 | Am FNP Verfahren Beteiligte | 13 |
| 2.4.1 | Öffentlichkeit | 13 |
| 2.4.2 | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | 13 |
| 3. | Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet | 16 |
| 3.1 | Lage | 16 |
| 3.2 | Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km ² | 17 |
| 3.3 | Geschichtliche Entwicklung | 18 |
| 3.4 | Gebietsübergreifende Fachplanung | 19 |
| 4. | Natur und Landschaft | 53 |
| 4.1 | Naturräumliche Zuordnung | 53 |
| 4.2 | Landschaftsbild | 53 |
| 4.3 | Geologie | 54 |
| 4.4 | Klima | 55 |
| 4.5 | Gewässer | 55 |
| 4.5.1 | Fließgewässer | 55 |
| 4.5.2 | Stillgewässer | 56 |
| 4.5.3 | Quellen | 56 |
| 4.5.4 | Überschwemmungsgebiete | 56 |
| 4.5.5 | Trinkwasserschutzgebiete | 57 |
| 4.5.6 | Oberflächenwasserversickerung | 58 |
| 4.5.7 | Grundwasser | 58 |
| 4.6 | Bodenordnung | 59 |
| 4.6.1 | Bodennutzung | 59 |
| 4.6.2 | Verfahren der ländlichen Entwicklung | 59 |
| 4.6.3 | Nutzbare Ablagerungen, Gewinnung von Bodenschätzen | 59 |
| 4.6.4 | Naturschutz und Landschaftspflege | 60 |
| 4.7 | Landschaftsplan | 60 |
| 4.8 | Schutzgebiete | 61 |
| 4.9 | Biotopkartierung | 62 |
| 4.10 | Sonstige für den Naturschutz relevanten Bereiche | 62 |
| 4.11 | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 62 |
| 5. | Landesplanung | 63 |
| 5.1 | Lage im Raum | 64 |
| 5.2 | Entwicklung des Raumes | 65 |
| 5.2.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern | 65 |
| 6. | Bevölkerung | 66 |
| 6.1 | Bevölkerungsentwicklung des Marktes Zell am Main | 66 |
| 6.2 | Natürliche Bevölkerungsentwicklung | 67 |
| 6.3 | Bevölkerungsbewegung | 68 |
| 6.4 | Bevölkerungsstruktur | 68 |
| 6.5 | Lebensunterhalt | 69 |
| 6.6 | Erwerbsstrukturen | 70 |
| 6.7 | Planungsziel der Bevölkerungsentwicklung | 70 |
| 7. | Wirtschaft | 71 |
| 7.1 | Land- und Forstwirtschaft | 71 |
| 7.2 | Produzierendes Gewerbe | 72 |
| 7.3 | Wirtschaftssektor Handel und Dienstleistungen | 72 |
| 8. | Technische Infrastruktur | 73 |
| 8.1 | Verkehr | 73 |
| 8.2 | Radwegverbindung | 75 |
| 8.3 | Öffentlicher Personennahverkehr | 75 |
| 8.4 | Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung | 76 |

| | | |
|------|---|-----|
| 8.5 | Wasserwirtschaftliche Grundsätze | 76 |
| 8.6 | Altablagerungen / Deponien..... | 77 |
| 8.7 | Abfallbeseitigung, Wertstoffsammlung und Kompostierung | 77 |
| 8.8 | Erdaushubdeponien | 78 |
| 8.9 | Energieversorgung..... | 78 |
| 8.10 | Nachrichtenwesen | 81 |
| 8.11 | Kabelverlegung | 81 |
| 9. | Soziale Infrastruktur | 81 |
| 9.1 | Marktgemeindeverwaltung | 81 |
| 9.2 | Kirchen und religiöse Gemeinschaften..... | 81 |
| 9.3 | Friedhof..... | 82 |
| 9.4 | Schulen | 82 |
| 9.5 | Kindergärten | 82 |
| 9.6 | Jugendzentrum | 82 |
| 9.7 | Feuerwehr..... | 83 |
| 9.8 | Bücherei..... | 83 |
| 9.9 | Spielplätze..... | 83 |
| 9.10 | Seinorenbetreuung..... | 83 |
| 9.11 | Medizinische Versorgung | 83 |
| 9.12 | Vereinswesen | 84 |
| 9.13 | Sportanlagen | 84 |
| 9.14 | Erholung /Tourismus | 84 |
| 10. | Immissionen | 85 |
| 10.1 | Verkehrslärm | 85 |
| 10.2 | Gewerbeimmissionen | 86 |
| 10.3 | Landwirtschaftliche Immissionen..... | 87 |
| 10.4 | Sonstige Immissionen | 87 |
| 11. | Denkmal und Ensembleschutz | 88 |
| 11.1 | Begriffsbestimmung | 88 |
| 11.2 | Bodendenkmäler..... | 90 |
| 11.3 | Baudenkmäler | 91 |
| 12. | Städtebau..... | 98 |
| 12.1 | Gebäude und Wohnungsbestand, Bautätigkeit..... | 98 |
| 12.2 | Bauflächenbedarf..... | 98 |
| 12.3 | Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung | 99 |
| 13. | Städtebauliche Entwicklung | 100 |
| 13.1 | Bestandsabgleich..... | 100 |
| 13.2 | Stärken und Schwächen zur Bedarfsabschätzung | 102 |
| 13.3 | Im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen..... | 104 |
| 13.4 | Entwicklungsziele..... | 104 |
| 14. | Änderungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes | 107 |
| 14.1 | Erläuterung zu den einzelnen Änderungspunkten..... | 109 |
| 14.2 | Zusammenstellung der freien Bauflächen | 120 |
| 14.3 | Zusammenfassung..... | 121 |
| 15. | Ausgleichsmaßnahmen | 121 |
| 16. | Genehmigung | 122 |

Anlage 1 Umweltbericht

Anlage 2 Landschaftsplanerische Bewertung

1. Allgemein

1.1 Anlass der Planaufstellung

Neuaufstellung des FNP Der Marktgemeinderat Zell am Main hat am 26.10.2010 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan als Neuaufstellung zu aktualisieren. Damit sollen der Flächennutzungsplan dem Stand der Technik entsprechend in digitaler Form erstellt sowie neue planerische Belange und Konzepte berücksichtigt und eingeführt werden. Um ausreichend Handlungsspielraum für die Entwicklung der Marktgemeinde zu haben, ist eine Aktualisierung des Flächennutzungsplanes und eine Bewertung der bestehenden Flächenausweisungen erforderlich. Außerdem sollen die Planungsinhalte von zwischenzeitlich erfolgten Flächennutzungsplanänderungen und rechtskräftigen Bebauungsplänen dargestellt werden. In anderen Bereichen entspricht die tatsächliche Nutzung nicht den vorgesehenen Planungsabsichten. Hier muss der Flächennutzungsplan an den Bestand angepasst werden.

Zielaussagen Der Flächennutzungsplan formuliert die künftigen Ziele und Handlungsfelder der städtebaulichen Entwicklung des Marktes Zell am Main für einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren. Im Planwerk wird für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dargestellt.

1.2 Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

Allgemein Bauleitplanung Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung aller Grund- und Flurstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage hierfür ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Vorbereitende Bauleitplanung Vorbereitet wird die bauliche Entwicklung durch den Flächennutzungsplan. Rechtsverbindliche Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung enthalten dagegen erst Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Aufgaben der Bauleitplanung Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig ist. Für Dritte ergibt sich daraus aber kein Anspruch auf planerische Initiativen der Gemeinde. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und mit den Bauleitplänen benachbarter Gemeinden abzustimmen.

Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind,

auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

8. die Belange

- a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- b) der Land- und Forstwirtschaft,
- c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus
- e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
- f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,

14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.¹

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§ 3 und § 4 BauGB). Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot).

¹ § 1 Abs.6 BauGB

Gliederung
der Rechtsgrundlagen
zur Bauleitplanung

Grundlagen der Bauleitplanung

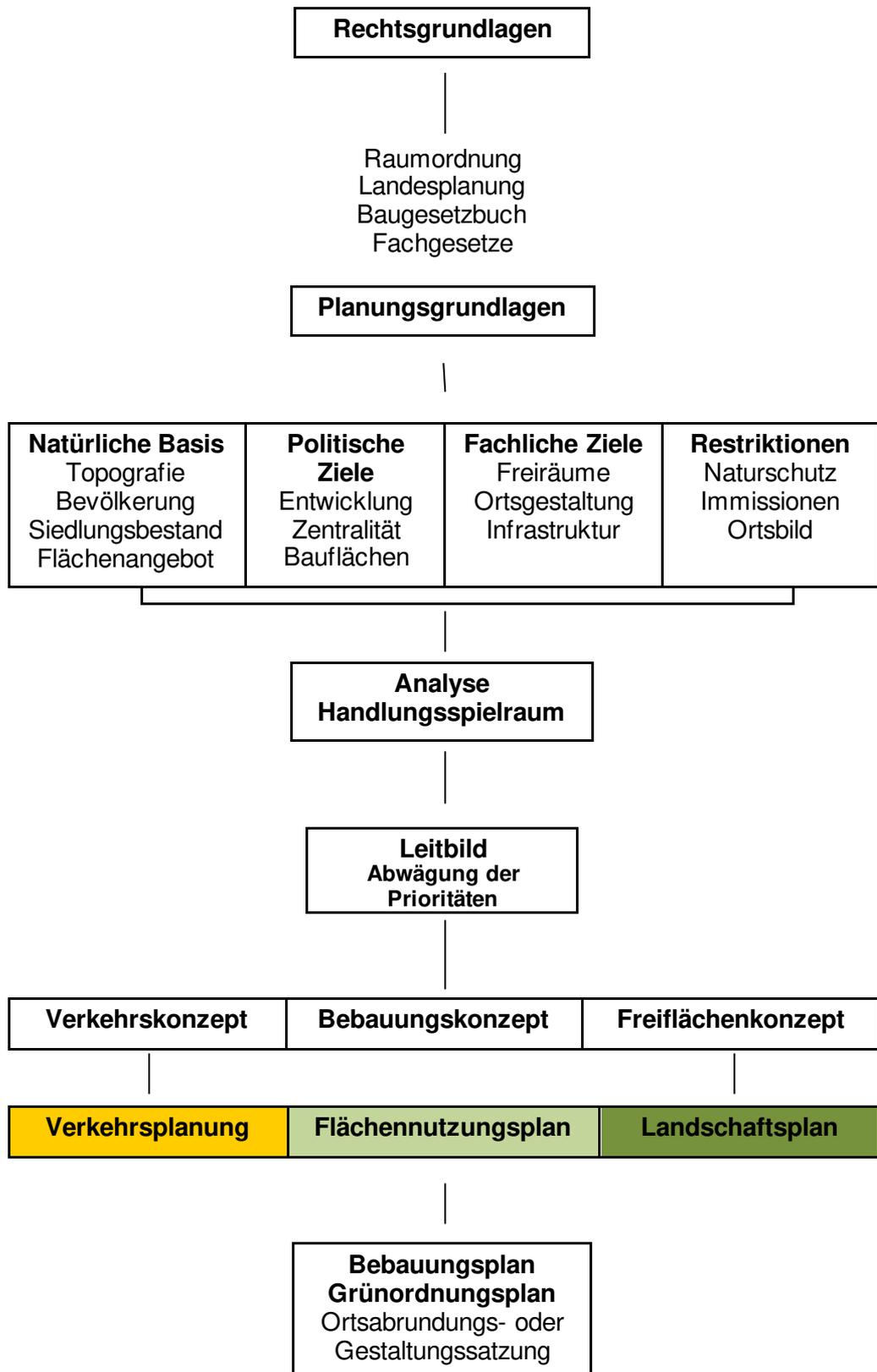


Abbildung 1: Darstellung Technische Akademie Esslingen (modifiziert)

1.3 Inhalt und Rechtswirkung des Flächennutzungsplanes

Aufgaben des
Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender Bauleitplan dazu, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen zu ordnen. In ihm ist für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den bestehenden und voraussehbaren Bedürfnissen darzustellen.

Inhalte des
Flächennutzungsplanes

Insbesondere können gemäß § 5 Abs. 2 BauGB dargestellt werden

1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;

2. die Ausstattung des Gemeindegebiets

a) mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen,

b) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,

c) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,

d) mit zentralen Versorgungsbereichen;

3. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege;

4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;

5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;

6. die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;

7. die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;

8. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;

9.

a) die Flächen für die Landwirtschaft und

b) Wald;

10. die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

(2a) Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

(2b) Für die Zwecke des § 35 Absatz 3 Satz 3 können sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden; sie können auch für Teile des Gemeindegebiets aufgestellt werden.

Im Flächennutzungsplan sollen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;

2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;

3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.²

Rechtswirkung des
Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger. Gegenüber dem einzelnen Bürger entfaltet der Flächennutzungsplan noch keine unmittelbaren Rechtswirkungen; er ist deshalb auch rechtlich nicht direkt anfechtbar.

Der vorliegende Flächennutzungsplan ist auf die voraussichtlichen Bedürfnisse von etwa 10 - 15 Jahren abgestellt; seine zeitliche Wirksamkeit ist aber nicht begrenzt. Beim Vorliegen neuer Gesichtspunkte, die eine Änderung der dargestellten Nutzung begründen, kann der Flächennutzungsplan jederzeit geändert werden. Er kann bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes auch im Parallelverfahren auf die aktuellen Planungsziele ausgerichtet werden.

² § 5 Abs. 2 BauGB

2. Grundlagen, Verfahren, Beteiligte

2.1 Planerische Ausgangssituation

Bisherige
Flächennutzungsplanung

Der Markt Zell am Main verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 25.03.1954.

Inzwischen wurden zwei Flächennutzungsplanänderungen für den Markt Zell am Main durchgeführt.

Die 1. Änderung vom 20.09.1969 wurde am 14.12.1970 wirksam.

Die 2. Änderung vom 11.11.1977 wurde am 23.01.1980 wirksam.

Inhalte
der Neuaufstellung

Bedingt durch die Entwicklung des Marktes Zell am Main in den letzten Jahren sowie vor dem Hintergrund der bisherigen Flächennutzungsplanänderungen soll zur Vereinfachung der Handhabbarkeit sowie zur Aktualisierung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Gesamtüberarbeitung für den Flächennutzungsplan des Marktes Zell am Main erfolgen. In diese Neuaufstellung wurden alle bisher durchgeführten Flächennutzungsplanänderungen übernommen.

2.2 Umweltbericht

Aufstellung
Umweltbericht

Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell am Main wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erstellt.

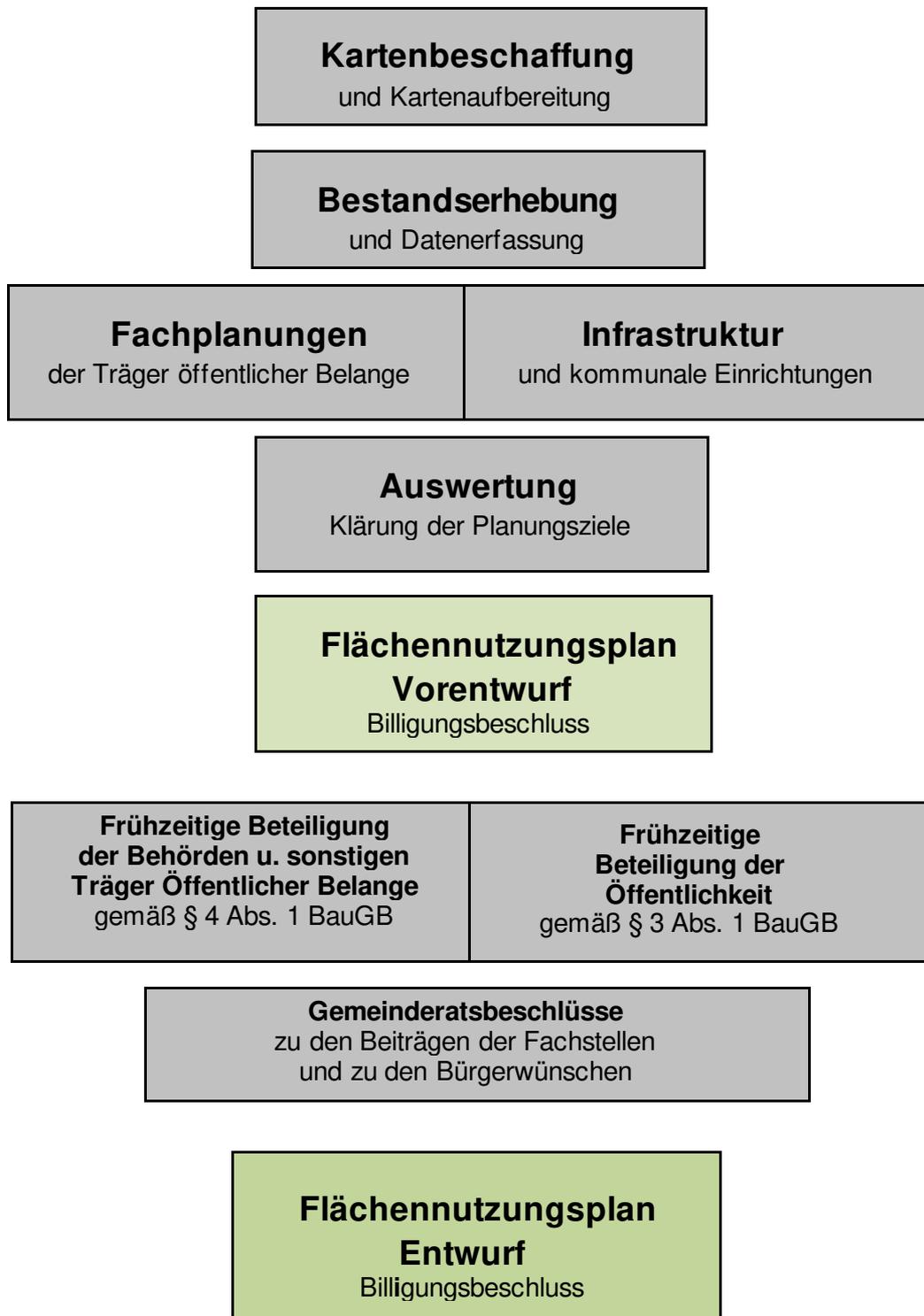
Siehe hierzu Anlage 1 zur Begründung.

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und Bestandteil sämtlicher Verfahrensschritte.

2.3 Verlauf des Flächennutzungsplanverfahrens

Vorgegebener
Verfahrensablauf
gemäß BauGB

VERFAHRENSABLAUF



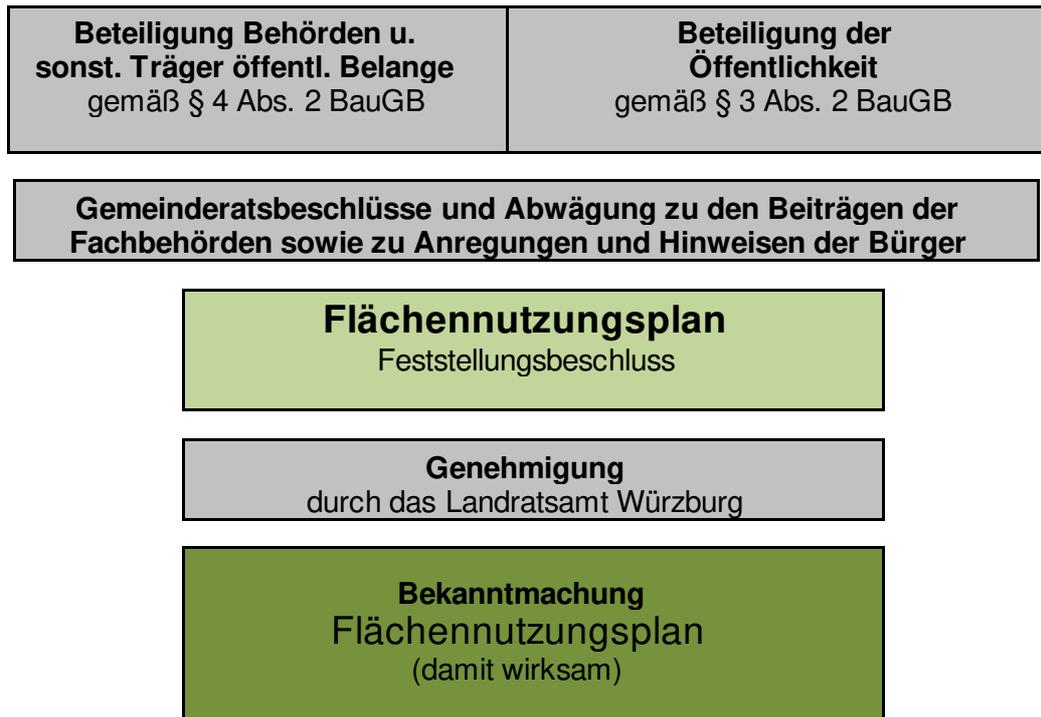


Abbildung 2: Darstellung Technische Akademie Esslingen (modifiziert)

| | | |
|--------------------|---|--|
| Verfahrensnachweis | <p>Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses</p> <p>Vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Zielvorstellungen des Marktes Zell am Main wurden die Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum von 08.10.2018 bis 03.12.2018 durchgeführt wurde, mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.11.2022 aufgehoben.</p> <p>Billigungs- und Auslegungsbeschluss</p> <p>Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung</p> | <p>vom 26.10.2010</p> <p>vom xx.xx.20xx</p> <p>vom 30.03.2015 bis 30.04.2015</p> <p>vom 30.03.2015 bis 30.04.2015</p> <p>vom 08.10.2018 bis 03.12.2018</p> <p>22.11.2022</p> <p>vom 16.01.2024</p> |
|--------------------|---|--|

| | | |
|---|-----|------------|
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB | vom | xx.xx.20xx |
| | bis | xx.xx.20xx |
| Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen | vom | xx.xx.20xx |
| Feststellungsbeschluss | vom | xx.xx.20xx |
| Genehmigung durch das Landratsamt Würzburg | vom | |
| Bekanntmachung der Genehmigung | vom | |

2.4 Am FNP Verfahren Beteiligte

2.4.1 Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 30.03.2015 bis 30.04.2015 beteiligt.

Im Zeitraum vom 08.10.2018 bis einschließlich 03.12.2018 wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dieser Verfahrensschritt wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.11.2022 durch den Markt Zell am Main aufgehoben. Die im Rahmen dieser Verfahrensschritte vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden jedoch im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes durch den Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und teilweise in der Planung berücksichtigt.

2.4.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB:

| | | |
|----------|--|---|
| Behörden | Regierung von Unterfranken -als höhere Landesplanungsbehörde- Peterplatz 9 97070 Würzburg | Regionaler Planungsverband c/o. Landratsamt Main-Spessart Marktplatz 8 97753 Karlstadt |
| | Landratsamt Würzburg -Bauleitplanung- Zeppelinstraße 15 97074 Würzburg | Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Cornelienstraße 1 63739 Aschaffenburg |
| | Staatliches Bauamt Würzburg Weißenburgstraße 6 97082 Würzburg | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Von Luxburgstraße 4 97074 Würzburg |

Amt für Digitalisierung, Breitband und
 Vermessung Würzburg
 Weißenburgstraße 10
 97082 Würzburg

Amt für Ländliche Entwicklung
 Zellerstraße 40
 97082 Würzburg

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
 Hofgraben 4
 80539 München

Herr Kreisbrandrat Reitzenstein
 Landratsamt Würzburg
 Zeppelinstraße 15
 97044

Regierung von Oberfranken
 -Bergamt Nordbayern-
 Ludwigstraße 20
 95444 Bayreuth

Kreisjugendring
 Wittelsbacher Straße 1
 97074 Würzburg

Staatl. Schulamt
 Von Luxburg Straße 4
 97074 Würzburg

Sonstige Träger
 öffentlicher Belange

E.ON Bayern AG
 Dillberg 10
 97828 Markt Heidenfeld

PLEdoc
 Postfach 120255
 45312 Essen

Fernwasserversorgung Mittelmain
 Am Güzßgraben 9
 97209 Veitshöchheim

Deutsche Telekom AG
 Schürerstraße 9a
 97080 Würzburg

Zweckverband
 Abwasserbeseitigung
 Großraum Würzburg
 Am Güzßgraben 9
 97209 Veitshöchheim

Industrie- und Handelskammer
 Würzburg-Schweinfurt
 Mainaustraße 33
 97082 Würzburg

Handwerkskammer
 für Unterfranken
 Rennweger Ring 3
 97070 Würzburg

DB Services Immobilien GmbH
 Immobilienbüro Nürnberg
 Clearingstelle
 Sandstraße 38 – 40
 90443 Nürnberg

Bund Naturschutz in Bayern e.V.
 Luitpoldstraße 7
 97082 Würzburg

Landesbund für Vogelschutz i. Bay-
 ern e.V.
 Geschäftsstelle Veitshöchheim
 Mainlände 8
 97209 Veitshöchheim

Mainfranken Netze GmbH
Haugerring 6
97070 Würzburg

APG –Kommunalunternehmen des
Landkreises Würzburg
Theresienstraße 6 – 8
97070 Würzburg

Stadt Würzburg
Beim Grafeneckart 1
97070 Würzburg

Gemeinde Veitshöchheim
Erwin-Vornberger-Platz
97209 Veitshöchheim

Gemeinde Hettstadt
Rathausplatz 2
97265 Hettstadt

Gemeinde Waldbüttelbrunn
Lindenstraße 3
97297 Waldbüttelbrunn

Markt Höchberg
Hauptstraße 58
97204 Höchberg

Gemeinde Margetshöchheim
Mainstraße 15
97276 Margetshöchheim

Gemeinde Leinach
Rathausstraße 23
97274 Leinach

Pfarreiengemeinschaft
Hl. Franziskus im Maintal
Rathausplatz 1
97299 Zell am Main

Evangelische Gemeinde
Versöhnungskirche
Hauptstr. 124
97299 Zell am Main

Telefónica 02 Germany GmbH & Co.
OHG
Georg-Brauchle-Ring 23-25
80992 München

Vodafone D2 GmbH
Am Seestern 1
40547 Düsseldorf

WVV Würzburg
Bahnhofstraße 12-18
97070 Würzburg

Bayerischer Bauernverband
Werner v. Siemensstraße 55a
97076 Würzburg

TenneT TSO GmbH
Bernecker Straße 70
95448 Bayreuth

Transnet BW
Pariser Platz/Osloer Straße 15-17
70173 Stuttgart

Bundesnetzagentur
Tulpenfeld 4
53113 Bonn

Die genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Im Zeitraum vom 08.10.2018 bis einschließlich 03.12.2018 wurde eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dieser Verfahrensschritt wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.11.2022 durch den Markt Zell am Main aufgehoben. Die im Rahmen dieser Verfahrensschritte vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden jedoch im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes durch den Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und teilweise in der Planung berücksichtigt.

3. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

3.1 Lage

Nachbargemeinden

Der Markt Zell am Main grenzt im Norden an die Gemeinden Leinach und Margetshöchheim an. Hierbei sind insbesondere die gewerblichen Bebauungsstrukturen des Marktes Zell und der Gemeinde Margetshöchheim sowie die westlich angrenzenden Wohnbaustrukturen räumlich und verkehrlich verschmolzen.

Im Westen wird der Markt Zell von den Gemarkungen Hettstadt und Waldbüttelbrunn begrenzt.

Die östliche Grenze wird durch den Main gebildet, welcher zur Hälfte der Gemarkung Zell zugeordnet wird.

Im Nordosten grenzt der Markt Zell an die Gemeinde Veitshöchheim an.

Die südliche Grenze wird durch den Markt Höchberg gebildet.

Im Osten und Südosten grenzt der Markt Zell an die Gemarkung der Stadt Würzburg an.

In östlicher Richtung wird die Verknüpfung der Bebauungsstrukturen durch den Gewässerverlauf des Maines begrenzt. Wobei hier auf Würzburger Seite ausschließlich Industriebebauungen und Hafenanlagen an die Gemarkung des Marktes Zell angrenzen.

Eckdaten der Gemeinde

Das Gemeindegebiet umfasst ca. 996 ha. Es weist innerhalb der Gemarkung Höhenunterschiede von ca. 170 m auf.

Die Einwohnerzahl des Marktes Zell beläuft sich derzeit auf 4.492 Einwohner (Stand 30.09.2022).³

Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahrzehnten

Der Markt Zell wird durch seine Lage im Maintal und den steilen Hängen nur gering landwirtschaftlich geprägt.

Eine treibende Kraft bei der Entwicklung der Kommune waren die seit dem Mittelalter bestehenden Klöster, die dem Markt Zell den Namen gegeben haben. Die klösterlichen Versorgungsstrukturen bildeten das wirtschaftliche Grundgerüst der Marktgemeinde.

Diese wurde durch Handel und Handwerk dominiert.

³ Quelle: Angaben Markt Zell am Main vom 10.01.2023

Durch die Ansiedlung der Druckmaschinenfabrik König und Bauer, zuerst in Zell selbst und später auf der gegenüberliegenden Mainseite hat sich hier der industrielle Maschinenbau entwickelt.

Die kleinstrukturierten innerörtlichen Entwicklungen des Altortbereiches, welche durch kleine Handwerkerhäuser und dazwischen liegende größere Handelshäuser in seiner Erscheinung geprägt wurde, wird zwischenzeitlich von Wohnstrukturen in der Verlängerung der Bebauung im Maintal und den östlich ansteigenden Hangbereichen ergänzt und umlagert. Hierdurch wird die Entwicklung des Marktes Zell am Main hin zu einer Wohngemeinde im direkten Anschluss an das Oberzentrum Würzburg deutlich. Diese Entwicklung wurde durch den Ausbau der Hafen und Industriestrukturen auf der gegenüberliegenden Mainseite durch die Stadt Würzburg verstärkt.

Die gewerbliche Entwicklung des Marktes Zell am Main ist demgegenüber als geringfügig zu bezeichnen. Bedingt durch die eingeeengten Entwicklungsmöglichkeiten im Maintal und der gleichzeitig zügigen Entwicklung der Wohnstrukturen im räumlich begrenzten Entwicklungsbereich, erfolgte nur eine geringe Ansiedlung von kleinen und mittelständischen Unternehmen. Der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung in der Marktgemeinde Zell am Main wird somit von kleinen Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen getragen, die teilweise noch im Bereich des Altortes angesiedelt sind.

Eine tragende Entwicklung der gewerblichen Strukturen des Marktes Zell am Main ist wegen der nicht wirtschaftlich zur Verfügung zu stellenden Entwicklungsflächen eine größere Herausforderung.

3.2 Bevölkerungsdichte, Einwohner pro km²

Bevölkerungsdichte

| Einwohner pro km² | | | | |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|--------------------|
| | Zell am Main | Unterfranken | Bayern | Deutschland |
| 1995 | 368 | 140 | 155 | 249 |
| 2016 | 432 | 153 | 183 | 231 |
| 2019 | 444 | 154 | 186 | 233 |
| Entwicklung | + 75 | + 14 | + 31 | - 16 |

Abbildung 3: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik Stand 15.01.2023

Bewertung

Im Vergleich zu den Referenzzahlen ist festzustellen, dass im Bereich des Marktes Zell am Main eine außergewöhnlich hohe Bevölkerungsdichte für eine Vorortgemeinde vorliegt.

Dies ist jedoch vorwiegend auf die relativ geringe Größe der Gemarkung im Vergleich zu den besiedelten Flächen zurückzuführen. Gleichzeitig ist durch die direkt angrenzenden Strukturen der Stadt Würzburg eine für den Stadtrandbereich typische Bevölkerungsverdichtung festzustellen.

Dies wird durch die günstige Lage zu industriellen Strukturen im nördlichen

Bereich von Würzburg noch zusätzlich verstärkt, sodass eine direkte räumliche Nähe zwischen Wohnquartier und Arbeitsplatz gegeben ist. Hieraus ist auch die positive Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde Zell am Main im Gegensatz zu den angrenzenden Kommunen Margetshöchheim und Hettstadt abzuleiten.

3.3 Geschichtliche Entwicklung

Erste Siedlungsspuren

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung und Grabhügel der Hallstadtzeit im Bereich Zeller Waldspitze / Alte Kaiserstraße

Entstehung der Gemeinde und Entwicklung im Früh- und Hochmittelalter

Seit 983 Pfarrkirche in Oberzell belegt.
 Erste urkundliche Erwähnung 1128 anlässlich der Gründung des Prämonstratenserklosters Oberzell.
 1260 Verlegung des Frauenklosters nach Kloster Unterzell.
 Bau der Klosterkirche Unterzell im 13. Jahrhundert.

Entwicklung im Spätmittelalter

Schwere Schäden durch Bauernkriege und Schwedenkrieg.
 Bis 1623 ist Zell der Pfarrei Hettstadt zugeteilt.
 Errichtung einer neuen Pfarrkirche unter Fürstbischof Julius Echter.
 1646 bis 1708 Bestand einer Mädchenschule in Unterzell (der Klosterschwester).

Entwicklung in der Neuzeit

1803 Auflösung der Klöster im Zuge der Säkularisation.
 1817 Gründung der Fa. Koenig & Bauer im ehemaligen Kloster Oberzell.
 1833 Erteilung des Marktrechtes für die Gemeinde Zell.
 1860 Zusammenlegung von Oberzell, Mittelzell und Unterzell zu einer Gemeinde



Abbildung 4: Auszug Bayern-Atlas, historische Karten Stand 15.01.2023

1901 Umzug der Fa. Koenig & Bauer auf die andere Mainseite.
1903 Errichtung der Mainbrücke.

Schwere Kriegszerstörungen im zweiten Weltkrieg

1951 Wiedererrichtung der Mainbrücke
1968 Einweihung der Staatsstraße 2300 (Umgehungsstraße)
Ab 1987 neues Gemeindezentrum mit neuem Rathaus und unterschiedlichen Versorgungseinrichtungen.
Seit 1950 ändert sich das Ortsbild und die Struktur immer stärker.
Vom schmalen, zwischen Prallhang und Main liegenden Ortsbereich zur Vorstadtgemeinde, die immer mehr die Hänge des Maintals bebaut. So erfolgte in der Nachkriegszeit insbesondere die Erschließung der Baugebiete Scheckert, Küsterberg und Eli sowie Eli Nord.⁴

3.4 Gebietsübergreifende Fachplanung

Regionalplan

Lage im Regionalplan

Der Markt Zell am Main liegt gemäß der Karte 1 „Raumstruktur“ im Bereich der Planungsregion Würzburg (2). Gemäß der Karte 1 „Raumstruktur“ vom 03.02.2023 ist der Markt der Verdichtungszone, um das Oberzentrum Würzburg zuzuordnen.

Hierdurch werden dem Markt Zell am Main gemarkungsübergreifende Entwicklungszielsetzungen vorgegeben, die im Rahmen der örtlichen Entwicklung zu berücksichtigen sind.

⁴ Quelle: Angaben Markt Zell am Main Stand 2014

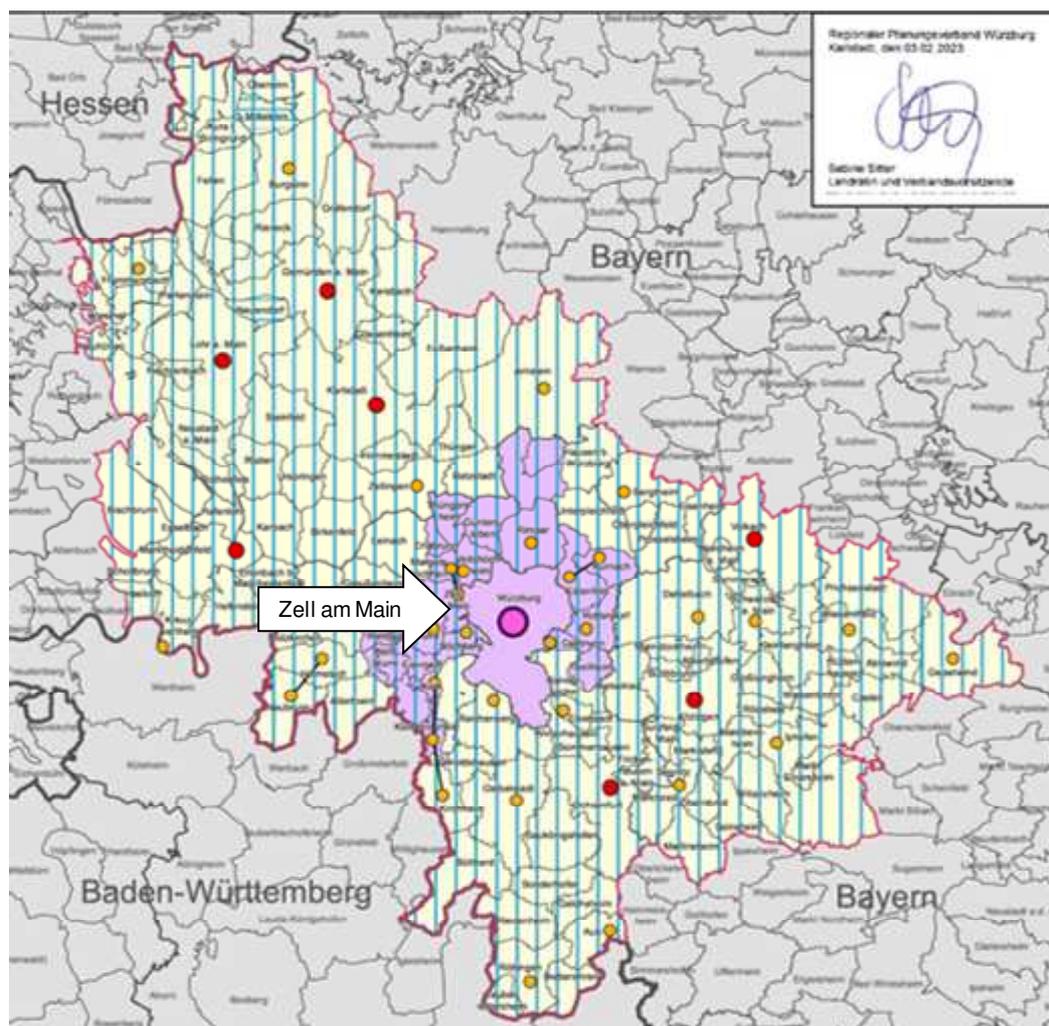


Abbildung 5: Quelle Regierung von Unterfranken, Regionalplan Region Würzburg (2), Raumstrukturkarte 03.02.2023, Bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH

Funktionen ge-
mäß Regionalplan

Von Seiten des Regionalplanes der Region Würzburg (2), aktuelle Lesefassung, Stand: 24.02.2023, werden für den Bereich des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Würzburg folgende Vorgaben gemacht:

A II Raumstruktur

1 Verdichtungsraum

1.1 Der Verdichtungsraum Würzburg - dargestellt in Karte 1 „Raumstruktur“, die Bestandteil des Regionalplans ist - soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden und damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region dienen.

Der Verdichtungsraum Würzburg ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 gemäß den dort in der Begründung zu A I 1.3 vorgegebenen Kriterien abgegrenzt und im Anhang 3 „Strukturkarte“ dargestellt. Er ist unterteilt in den „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum“ und in die „Äußere Verdichtungszone“. Diese Abgrenzungen sind in Karte 1 „Raumstruktur“ dieses Regionalplans in zeichnerischer Form nachrichtlich wiedergegeben.

Die Entwicklung der Bevölkerung und der Arbeitsplätze sowie die hohen Einpendler-Überschüsse bei den Berufs- und Ausbildungspendlern belegen eindrücklich die große Bedeutung des Verdichtungsraums für die gesamte Region. Der Sicherung und dem Ausbau dieses Potenzials kommt daher für die Zukunft der Gesamregion eine besonders hohe Bedeutung zu.⁵

Beurteilung

Der Markt Zell am Main ist im Landesentwicklungsprogramm als Verdichtungsraum und Kreisregion um des Regionalzentrum Würzburg dargestellt. Durch die topographische Struktur der Gemarkung Zell am Main und die bereits in erheblichen Umfang bestehenden Siedlungsstrukturen im Talraum des Maines selbst sowie den angrenzenden Talhängen ist eine erhebliche wohnbauliche Entwicklung nur eingeschränkt möglich und durch den Markt Zell am Main nicht angestrebt. Insbesondere die Erweiterung gewerblicher Strukturen ist im Rahmen der bestehenden Siedlungsstrukturen und den daraus resultierenden immissions-technischen und verkehrlichen Belastungen nicht in erheblichem Umfang umsetzbar. Durch die großflächige Überlagerung des Gemarkungsgebietes mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Zeller Quellen“ ist zudem eine gewerbliche Entwicklung in weiten Teilen ausgeschlossen.

1.1.1 Dem weiteren Ausbau des Verdichtungsraumes als High-Tech-Standort und als Standort hoch qualifizierter Forschungs- und Bildungseinrichtungen kommt eine besonders hohe Bedeutung zu.

Im europaweiten Vergleich gehört die Region Würzburg nach einer Analyse des Europäischen Statistikamtes zu den zehn besten Technologieregionen. Diese herausragende Position ist den gleichgerichteten intensiven Bemühungen von Politik, Wirtschaft und Verwaltung in den letzten Jahren zu verdanken. Sie sollte unter allen Umständen gesichert und nach Möglichkeit noch weiter ausgebaut und verbessert werden. Die entsprechenden Institutionen und Arbeitsplätze befinden sich zum weit überwiegenden Teil im Oberzentrum Würzburg und in den Kommunen des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum Würzburg. Von hier werden auch für die Zukunft entscheidende Impulse für die weitere Entwicklung der Region Würzburg ausgehen. Eine ähnliche Impulsgeberfunktion darf von den insbesondere in der Stadt Würzburg angesiedelten Forschungs- und Bildungseinrichtungen erwartet werden, die vor allem im Rahmen der Universität und der Fachhochschule entstanden sind, die sich aber auch in anderen Institutionen befinden. Auch deren Entstehung geht auf entschlossene Initiativen aus dem Raum selbst zurück. Als Beispiele können die Bereiche Neue Materialien/Funktionswerkstoffe und die Biotechnologie genannt werden. Die Region sollte alles daransetzen, diese zukunftssträchtigen Bildungs-, Forschungs- und Wirtschaftssektoren weiter zu stärken.⁶

1.1.2 Eine Zunahme der industriell-gewerblichen Arbeitsplätze, aber auch der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich, ist anzustreben. Der Ausweisung vor

⁵ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, A II Raumstruktur, 1 Verdichtungsraum 1.1 Festlegung und Begründung

⁶ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, A II Raumstruktur, 1 Verdichtungsraum 1.1.1 Festlegung und Begründung

allem industriell- gewerblicher Bauflächen an dafür geeigneten, günstigen Standorten unter Nutzung der Möglichkeiten interkommunaler Kooperation kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem Standorte im Verdichtungsraum außerhalb des Maintals und im jeweils direkt anschließenden ländlichen Raum auf ihre Eignung zu prüfen und gegebenenfalls entsprechend zu nutzen.

Darüber hinaus gewinnt der Verdichtungsraum Würzburg seine regionale Bedeutung als Arbeitsplatzschwerpunkt auch aus seinem umfangreichen Angebot an konventionellen Arbeitsplätzen im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich. Die derzeitige Wirtschaftsstruktur mit dem Schwerpunkt bei den Dienstleistungen sollte allerdings durch den industriell-gewerblichen Bereich sinnvoll ergänzt werden.

Die Bestimmung der am besten für industriell-gewerbliche Ansiedlungen geeigneten Standorte bedarf besonderer Sorgfalt. Aus regionaler Sicht bieten sich hier im Verdichtungsraum vor allem Standorte außerhalb des Maintals entlang der Straßenverbindungen von Würzburg in Richtung der jeweiligen Autobahnanschlusstellen an, vor allem entlang der überregionalen Straßenverbindungen B 19 nach Norden und Süden, B 8 nach Osten und Westen und der überregionalen Bahnverbindungen. Die jeweils unmittelbar anschließenden Teile des ländlichen Raumes bieten aufgrund ihrer hervorragenden Verkehrserschließung, aber auch aufgrund dort noch ausreichend vorhandener Freiflächen günstige Vorbedingungen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, besonders aber die aktuellen kommunalwirtschaftlichen Verhältnisse, legen eine enge interkommunale Kooperation bei der weiteren Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten nahe. Auf diese Weise können nicht nur die aus überörtlicher Sicht optimalen Standorte gefunden und genutzt werden; gleichzeitig kann auch dem Ziel des Flächensparens Rechnung getragen werden, wenn auf diese Weise die Ausweisung von Gewerbegebieten an suboptimalen Standorten in möglicherweise zu großem Umfang unterbleiben kann.⁷

Beurteilung

Hierzu wird auf die vorausgegangenen Aussagen verwiesen wonach eine relevante gewerbliche Entwicklung im Bereich des Marktes Zell am Main nachzeitigem Stand nicht sinnvoll umsetzbar ist. Hierzu wird auch auf die hochwertigen und derzeit teilweise ungenutzten oder mit minderwertigen Lagernutzungen belegten Potentialstandorte im Bereich der Hafenstrukturen der Stadt Würzburg verwiesen die direkt an die Gemarkung Zell am Main anbinden.

Eine Bereitstellung von gewerblichen Siedlungsstrukturen außerhalb der Ortsbebauung und somit im Hochbereich über dem Maintal wurde im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. Eine derartige Ansiedlung wird, ungeachtet der erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die ökologischen Strukturen, als nicht wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar eingeschätzt.

⁷ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, A II Raumstruktur, 1 Verdichtungsraum 1.1.2 Festlegung und Begründung

1.2 Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist anzustreben, nachteilige Auswirkungen der Verdichtung zu vermeiden. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Oberzentrum Würzburg und geeignete Gemeinden an den Verkehrs- und Siedlungsachsen, die vom Oberzentrum ausgehen. Bei Erweiterungen von Siedlungsflächen ist eine hinreichende und gesicherte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anzustreben.

Die landschaftlichen Gegebenheiten gestalten die Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum, besonders im Maintal, problematisch. Eine größere Ausdehnung industriell- gewerblicher Flächen ist auf Grund der topographischen Gegebenheiten und der Kessellage Würzburgs nur unter Einbeziehung des gesamten Verdichtungsraumes möglich. Um eine Zersiedlung der Landschaft in diesem Raum zu verhindern, bedarf es einer bevorzugten Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf die Siedlungs- und Verkehrsachsen. Besonders berücksichtigt werden sollte, dass durch eine unkoordinierte Ausdehnung der Siedlungsflächen innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs und dort vor allem innerhalb des Maintals wertvolles, für andere Nutzungen besser geeignetes Gelände verloren gehen kann. In diesem Zusammenhang ist bei der Erweiterung von Siedlungsflächen besonders darauf hinzuwirken, dass eine gesicherte und hinreichende Anbindung an den ÖPNV besteht oder eingerichtet wird.⁸

Beurteilung

Der Markt Zell am Main befindet sich zwar im direkten Umfeld des Regionalzentrums Würzburg und somit im engeren Verdichtungsraum. Ebenso liegt eine angemessene Anbindung an überörtliche Verkehrsstrassen vor. Durch die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen und die örtlich bestehenden topographischen Strukturen ist eine erhebliche Entwicklung von Wohnbaustrukturen in der Gemarkung Zell am Main als problematisch anzusehen. Dennoch strebt der Markt Zell an die örtlich bereits vorhandenen ÖPNV – Anbindungen, insbesondere für den Bereich der höher im Hang liegenden Siedlungsstrukturen, zu verbessern und somit eine stärkere Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs zu erreichen.

1.3 Die im Verdichtungsraum 1 vorhandenen Waldflächen sollen erhalten, in ihrem Bestand gesichert und nach Möglichkeit erweitert werden.

Die hohe ökologische Bedeutung großer, zusammenhängender Waldflächen gerade innerhalb dicht besiedelter Gebiete ist unbestritten. Ihre Funktionen insbesondere für die Luftreinhaltung und für den Wasserschutz, aber auch für die Erholung sind besonders hoch einzuschätzen und deshalb in besonderer Weise schützenswert. Dies gilt auch für den Wald im Verdichtungsraum Würzburg. Der Regionale Planungsverband hat deshalb schon sehr frühzeitig die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass diese Waldgebiete zu Bannwald erklärt und somit dauerhaft in ihrem Bestand gesichert wurden.⁹

Beurteilung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine zusätzliche

⁸ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, A II Raumstruktur, 1 Verdichtungsraum 1.2 Festlegung und Begründung

⁹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, A II Raumstruktur, 1 Verdichtungsraum 1.3 Festlegung und Begründung

Verringerung der Waldstrukturen in der Gemarkung des Marktes Zell am Main vorgesehen. Auf die Darstellung einer großflächigen Aufforstungsfläche im Bereich der engeren Trinkwasserschutzgebietszone (Änderungspunkt 17) soll jedoch verzichtet werden. Die dort zwischenzeitlich entstandenen Offenlandstrukturen besitzen eine hohe Wertigkeit für die örtliche Flora und Fauna. Gleichzeitig besitzt diese Fläche eine besonderes hohe Erholungsfunktion sowohl für die örtliche Bevölkerung als auch für die Bewohner der Siedlungseinheiten in den umliegenden Kommunen. Daher sind diese Strukturen in jedem Fall zu erhalten.

1.4 Im Verdichtungsraum kommt der Erhaltung und Vermehrung von Freiflächen besondere Bedeutung zu. Dies gilt besonders im Stadt- und Umlandbereich.

Im Rahmen der angestrebten nachhaltigen Entwicklung des Verdichtungsraums kommt der Sicherung vorhandener Freiflächen und ihrer Vernetzung besonderes Gewicht zu. Sie dienen vor allem der Naherholung und sind auch aus ökologischen Gründen unverzichtbar. Ihre volle ökologische Funktionsfähigkeit erfordert ihre Verknüpfung und Vernetzung. Deshalb ist es unabdingbar, bei der Siedlungsentwicklung und beim Infrastrukturausbau möglichst bodensparende Formen anzuwenden, zumal zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Verdichtungsraumes auch künftig ohne Zweifel Flächenbedarf für Zwecke des Siedlungswezens und der Infrastruktur zu decken sein wird. Gerade im Stadt- und Umlandbereich ist der Konflikt zwischen den Bestrebungen zur weiteren Ausdehnung der Siedlungs- und Infrastrukturf lächen einerseits und der Notwendigkeit zur Erhaltung der noch verbliebenen Freiflächen andererseits offensichtlich. Der Erhaltung der Freiräume kommt deshalb hier angesichts ihrer wichtigen Funktionen für die Bevölkerung und für die Ökologie besonderes Gewicht zu.¹⁰

Beurteilung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist keine Erweiterung der Siedlungsstrukturen vorgesehen. Vielmehr ist eine Reduzierung der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten möglichen Wohnbaustrukturen vorgesehen. Dies ist durch die vorliegenden Gelände- und Erschließungsstrukturen bedingt. Hierzu wird auch auf die vorausgegangenen Aussagen verwiesen. Vor dem Hintergrund der bereits stark ausgebreiteten Siedlungsstrukturen des Marktes Zell ist angestrebt die Erholungsfunktionen und Freiräume im Umfeld der Siedlungsstrukturen zu stärken. Hierdurch wird den Anregungen des Regionalplanes entsprochen.

1.5 Den Erfordernissen der Naherholung, insbesondere im Maintal zwischen Sommerhausen und Erlabrunn sowie in den großen Waldgebieten des Verdichtungsraumes kommt besondere Bedeutung zu.

Die Konzentrationspunkte der Erholung im Verdichtungsraum finden sich im Maintal zwischen Sommerhausen und Erlabrunn sowie außerhalb davon in den Bereichen des Guttenberger Forstes und des Gramschatzer Waldes. Ihre Attraktivität ergibt sich aus ihrer landschaftlichen Schönheit, aus ihrer kulturellen Bedeutung und aus ihrem umfangreichen infrastrukturellen Angebot. Sie sollen des-

¹⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, A II Raumstruktur, 1 Verdichtungsraum 1.4 Festlegung und Begründung

halb gesichert und zum Teil noch ausgebaut werden. Dabei soll allerdings eine Überbeanspruchung der Landschaft vermieden werden.¹¹

Beurteilung

Der Markt Zell liegt im angesprochenen Konzentrationsraum für Erholungsfunktionen im Verdichtungsraum um das Regionalzentrum Würzburg. Aus diesem Grund werden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einerseits bestehende Erholungsstrukturen gesichert (Änderungspunkt 13 und 17) und gleichzeitig Bereiche für zusätzliche Erholungsstrukturen geschaffen (Änderungspunkt 10 und 11). Die südlichen Waldstrukturen des Marktes Zell besitzen über die Wald- und Offenlandstrukturen der Gemarkung Höchberg einen indirekten Bezug zum gemeindefreien Waldbereich „Guttenberger Forst“. Aufgrund der Eigentumsituation besteht hier jedoch nur eine eingeschränkte Handlungsmöglichkeit des Marktes Zell. Daher beschränkt sich der Markt Zell in diesem Bereich auf die Darstellung des Waldbestandes.

1.6 Es ist anzustreben, den Verkehr im Verdichtungsraum so zu ordnen, dass die Konkurrenzfähigkeit des ÖPNV als attraktive Alternative zum Individualverkehr erhöht und der Stadt und Umlandbereich durch geeignete Infrastrukturmaßnahmen vom überregionalen Verkehr entlastet werden. Dabei ist eine Erweiterung verbundähnlicher Strukturen des ÖPNV über den Nahverkehrsraum Würzburg hinaus anzustreben.

Der Verdichtungsraum Würzburg und insbesondere sein Stadt- und Umlandbereich sind durch den Kfz-Verkehr stark in Anspruch genommen und von ihm beeinträchtigt. Die hohen Verkehrsmengen, die vor allem auf den Pendlerverkehr zurückzuführen sind, erzeugen neben den verkehrstechnischen Problemen wie Staus und Wartezeiten vor allem auch Belastungen der Einwohner und der Umwelt durch Abgase und Lärm. Ziel im Sinn einer nachhaltigen Entwicklung des Verdichtungsraums muss es also sein, diese Verkehrsmengen deutlich zu reduzieren. Eine grundlegende Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Verdichtungsraum kann vor allem dann erreicht werden, wenn die Verkehrsbedienung im öffentlichen Personennahverkehr so gestaltet wird, dass er als attraktive Alternative zum Individualverkehr ausgebaut wird. Deshalb soll die Erreichbarkeit des Oberzentrums Würzburg durch den öffentlichen Personennahverkehr, ganz besonders durch den Schienenpersonen-Nahverkehr, noch weiter deutlich verbessert werden. Besonders wichtig in diesem Zusammenhang ist die enge technische und organisatorische Verknüpfung der verschiedenen Nahverkehrssysteme wie Bus, Straßenbahn und Bahn. Zur Verwirklichung dieses Ziels ist eine noch wesentlich engere Kooperation und Zusammenarbeit zwischen den jeweils zuständigen Trägern des Nahverkehrs erforderlich, wobei auch die an den Verdichtungsraum angrenzenden Bereiche des ländlichen Raumes mitzuerfassen sind. Eine zusätzliche Verbesserung würde eine Erweiterung verbundähnlicher Strukturen des ÖPNV ergeben, die über die Grenzen des bereits bestehenden Netzverbundes des Nahverkehrsraumes Würzburg hinausgehen. Zu diesen grundlegenden und weitreichenden Verbesserungen im öffentlichen Personennahverkehr müssen aber auch Ausbaumaßnahmen im Straßennetz hinzutreten, um eine

¹¹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, A II Raumstruktur, 1 Verdichtungsraum 1.5 Festlegung und Begründung

spürbare Entlastung der Bevölkerung vom Kfz-Verkehr zu bewirken. Hierzu gehören insbesondere der Bau weiterer Ortsumgehungen und die Vervollständigung der großräumigen Umfahrungsmöglichkeiten des Verdichtungsraumes. Die örtlichen Umgehungen werden dabei zusätzlich auch der besseren Funktionsfähigkeit des öffentlichen Personennahverkehrs zugutekommen.¹²

Beurteilung

Der Altortbereich der Marktes Zell am Main sowie die im Talbereich gelegenen Siedlungsstrukturen sind relativ gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz um das Oberzentrum angebunden. Ebenso liegt eine relativ hohe Taktzahl der Anbindungen vor. Die höher gelegenen Siedlungsstrukturen, sowie die Sport- und Freizeiteinrichtungen sind jedoch aufgrund des Abstandes der Haltestellen und der Höhenunterschiede zwischen den Siedlungseinheiten und den Haltepunkten nur mangelhaft an das ÖPNV- Netz angebunden. Hier liegt der Schwerpunkt der Verkehrsstrukturen auf dem individuellen PKW-Verkehr. Daher sind entsprechende Verbesserungsmaßnahmen erforderlich, die jedoch nicht grundsätzlich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes abgearbeitet werden können.

Eine Anbindung des Marktes Zell an den Schienenverkehr ist über den Bahnhaltelpunkt Würzburg-Zell gegeben. Hier handelt es sich um einen Haltepunkt für den regionalen Bahnverkehr mit direkter Verbindung an den überregionalen Bahnverkehr über den Hauptbahnhof Würzburg. Somit ist eigentlich eine relativ gute Anbindung an das Schienennetz anzunehmen. Durch die Lage des Bahnhofes außerhalb der Gemarkung Zell im Hafengebiete der Stadt Würzburg und der nur mangelhaften ÖPNV-Anbindung ist dieser Bahnhof für die Bevölkerung von Zell am Main jedoch von untergeordneter Bedeutung. Dies wird durch das überwiegende Fehlen von geeigneten P+R Parkplätzen im Umfeld des Bahnhofes verstärkt.

1.7 Es ist darauf hinzuwirken, dass die Einrichtungen des Oberzentrums Würzburg für die Versorgung der Region mit oberzentralen Leistungen gesichert und weiter ausgebaut werden.

Der Verdichtungsraum Würzburg mit seinem Oberzentrum hat als Versorgungsschwerpunkt in vielen Bereichen nicht nur regionale, sondern auch überregionale Bedeutung. Er stellt der gesamten Region ein umfangreiches Angebot an Gütern und Versorgungsleistungen jeder Bedarfsstufe zur Verfügung. Seine weitere Entwicklung ist insofern auch wichtig für die Entwicklung eines größeren Raumes. Diese Aufgabe des Verdichtungsraumes und insbesondere des Oberzentrums Würzburg soll auch künftig – ungeachtet kommunalwirtschaftlicher Aktualitäten – in hoher Qualität erfüllt werden.¹³

Beurteilung

Der Markt Zell am Main ist sich der Bedeutung des Oberzentrums Würzburg für die infrastrukturelle Versorgung bewusst. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Maßnahmen vorgesehen, die eine Konkurrenzsituati-

¹² Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, A II Raumstruktur, 1 Verdichtungsraum 1.6 Festlegung und Begründung

¹³ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, A II Raumstruktur, 1 Verdichtungsraum 1.7 Festlegung und Begründung

on des Marktes Zell am Main im Hinblick auf die infrastrukturellen Oberzentrumfunktionen zur Folge haben könnte.

3 Interkommunale Kooperation

3.1 Auf eine Intensivierung der interkommunalen Kooperation innerhalb der Region ist hinzuwirken. Dies gilt für den Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Würzburg in besonderem Maße.

Der interkommunalen Zusammenarbeit wird in Zukunft eine wachsende Bedeutung zukommen. Hierfür sprechen zum einen ökonomische Gründe wie z. B. die Verteilung zusätzlicher Lasten auf mehrere kommunalen Schultern, die Vermeidung der Errichtung und Unterhaltung gegenseitig konkurrierender Infrastruktureinrichtungen, die Gestaltung eines optimalen öffentlichen Personennahverkehrs oder die im gemeinsamen Interesse liegende Verwirklichung überörtlich bedeutsamer Maßnahmen; auch Maßnahmen des Regionalmarketings können nur im gemeinsamen Handeln der Betroffenen erfolgreich sein. Aber auch ökologische Gesichtspunkte wie etwa der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die großräumige Vernetzung naturschutzfachlich wertvoller Gebietsteile oder die gemeinsame Steuerung von Ökokontoflächen sind hier zu nennen. Insgesamt wird nicht zuletzt einem interkommunalen Flächenmanagement zunehmendes Gewicht zukommen. Angesichts der erheblichen Nutzungsdichte und -konflikte im Stadt- und Umlandbereich sind einerseits die Ansprüche an die Zusammenarbeit in diesem Teilraum besonders hoch, andererseits aber auch ihre Erfolgsaussichten besonders vielversprechend.¹⁴

Beurteilung

Durch die Lage des Marktes Zell am Main und die topographisch eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten ist eine Beibehaltung und Vertiefung der interkommunalen Zusammenarbeit mit dem Regionalzentrum Würzburg von grundlegender Bedeutung für den Markt Zell am Main. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die direkten Bezüge der Bevölkerung des Marktes Zell am Main zu den gewerblichen Strukturen im Bereich des Industriegebietes „Neuer Hafen“ der Stadt Würzburg sowie der Verknüpfung des ÖPNV. Der Markt Zell am Main strebt an diese Verbindung langfristig zu vertiefen. Ein weiterer Punkt der Zusammenarbeit des Marktes Zell am Main und der Stadt Würzburg liegt in der Trinkwasserversorgung. Ein wesentlicher Teil der Trinkwasserversorgung der Stadt Würzburg erfolgt über Einrichtungen auf der Gemarkung Zell am Main.

3.2 Auf eine verstärkte Zusammenarbeit mit der Region Main-Rhön ist hinzuwirken. Möglichkeiten einer Realisierung sind dabei zu prüfen und gegebenenfalls wahrzunehmen. Auf der Verkehrs- und Siedlungsachse von Würzburg nach Schweinfurt ist die Bildung eines gemeinsamen Entwicklungsraumes anzustreben. Auf eine Stärkung der Region als Wirtschafts- und Lebensraum im Rahmen der Regionalmarketinginitiative Chancen-Region Mainfranken ist hinzuwirken, um sie nach außen bekannt und bewusst zu machen.¹⁵

¹⁴ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, A II Raumstruktur, 3 Interkommunale Kooperation 3.1 Festlegung und Begründung

¹⁵ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, A II Raumstruktur, 3 Interkommunale Kooperation 3.2 Festlegung

3.3 Auf eine verstärkte Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Nachbarregionen in Baden- Württemberg und Hessen ist hinzuwirken.¹⁶

Beurteilung Aufgrund der Strukturen des Marktes Zell am Main und der nur untergeordneten Industriestrukturen in der Kommune ist eine weitgreifende Zusammenarbeit mit angrenzenden Regionen nicht relevant.

*B I 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 sowie am Steigerwaldtrauf, durch pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben.¹⁷

Beurteilung Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden geeignete Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes im oberen Hangbereich des Maintales vorgesehen. Der engere Talraum selbst ist durch bestehende Bebauungsstrukturen sowohl auf der Uferseite des Marktes Zell am Main als auch auf der gegenüberliegenden Uferseite bereits erheblich vorbelastet. Hier ist eine Verbesserung des Landschaftsbildes aufgrund der bestehenden großen Industrie- und Haldenanlagen als schwer umsetzbar einzustufen.

1.2 Von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden sollen die steileren Hänge des Maintals und die Hänge der Mainnebtäler. In der Regel gilt dies für den oberen Teil der Hänge mit den Hangschultern.¹⁸

Beurteilung Die steileren Hangbereiche des Maintales sind im Bereich des Marktes Zell am Main bereits vollständig baulich genutzt. Die oberen abgeflachten Hangbereiche werden, soweit hier nicht bereits ebenfalls eine bauliche Nutzung erfolgt ist, im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von weiteren Bebauungsstrukturen freigehalten. Im Bereich der oberen Hangkanten werden Maßnahmen zur Strukturierung der Hangkanten vorgesehen (siehe Änderungspunkt 10).

*1.3 In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen der Mainfränkischen Platten, insbesondere im Ochsenfurter- und Gollachgau, in den Gäuplatten im Mairdreieck sowie im Steigerwaldvorland sollen landschaftsgliedernde Elemente erhalten, gepflegt und vermehrt werden.
 Besonders in den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen erfüllen land-*

¹⁶ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, A II Raumstruktur, 3 Interkommunale Kooperation 3.3 Festlegung und Begründung

¹⁷ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B I Natur und Landschaft, 1 Landschaftsbild 1.1 Festlegung

¹⁸ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B I Natur und Landschaft, 1 Landschaftsbild 1.2 Festlegung

schaftsgliedernde Elemente, wie einzelne Feldgehölze, Hecken, Waldreste, Feuchtf Flächen, kleinere Gewässer, ökologische Ausgleichsfunktionen und vermeiden gleichzeitig das Entstehen monotoner Landschaftsbilder. Bei allen die Landschaft beeinflussenden Maßnahmen, die großräumig die Landschaftsstruktur verändern, bietet sich die Gelegenheit, landschaftsgliedernde Elemente zu sichern bzw. auch neu zu schaffen.¹⁹

Beurteilung Die landwirtschaftlichen Flächen auf den Hochbereichen der Gemarkung Zell zählen nicht zu den genannten besonders hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hier liegen zudem weiträumige Einschränkungen der Landwirtschaftlichen Nutzung durch die Überschreitung mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Zeller Quellen“ vor. Dennoch wird der weiträumigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Hochbereich der Vorrang eingeräumt. Durch die Maßnahmen in den Hangkantenbereichen ist eine entsprechende Gliederung des Landschaftsbildes bereits vorgesehen.

2.1 Ausweisung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete

Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden ausgewiesen:

- überwiegende Teile der naturräumlichen Einheiten Sandsteinspessart, Südrhön und Steigerwald,*
- siedlungsfreie Bereiche der Mainaue und der Maintalhänge,*
- siedlungsfreie Talbereiche und Talhänge der Mainnebegewässer,*
- Kalktrockenrasen und Steppenheidewälder an Hängen, Hangschultern und Kuppen der Marktheidenfelder- und Wern-Lauer-Platte,*
- Laubmischwälder einschließlich angrenzender Feuchtwiesen auf Hängen, Hangrücken und Höhen der Mainfränkischen Platten und im Tauberland,*
- Teile der großen Waldgebiete im Verdichtungsraum Würzburg. Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach der Karte 3 "Landschaft und Erholung", die Bestandteil des Regionalplans ist.²⁰*

Beurteilung Eine Überlagerung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete gemäß Karte 3 des Regionalplanes liegt lediglich am nordöstlichen Randbereich der Gemarkung im Mainvorland östlich der Staatsstraße sowie für die Bereiche der Waldflächen vor. Eine Beeinträchtigung dieser Vorbehaltsgebietsflächen durch die vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes ist nicht anzunehmen.

2.2 Grundsätze zur Sicherung und Pflege von Naturschutzgebieten

Die als Naturschutzgebiete geschützten Landschaftsräume oder Teile davon sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Als Naturschutzgebiete sollen festgesetzt werden:

- repräsentative schutzwürdige Feuchtgebiete im Maintal und in den Tälern der Mainnebegewässer,*
- unberührt erhaltene und naturnahe Bachläufe und daran angrenzende Feuchtbereiche und Nasswiesen in den Spessart-, Südrhön- und Steigerwald-*

¹⁹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B I Natur und Landschaft, 1 Landschaftsbild 1.3 Festlegung

²⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B I Natur und Landschaft, 2 Schutz und Pflege wertvoller Landschaftsteile 2.2 Grundsätze zur Sicherung und Pflege von Naturschutzgebieten, Festlegung

*Wiesentälern und im Steigerwaldvorland,
 - naturnahe Bestände typischer Waldgesellschaften im Spessart,
 - Wälder mit naturnaher Artenzusammensetzung im Bereich des Maintales einschließlich der Hänge und Hochterrassen,
 - Reliktwäldchen auf feuchten Standorten im Ochsenfurter- und Gollachgau, auf den Gäuplatten im Maindreieck und im Steigerwaldvorland,
 - repräsentative Schluchtwaldreste in Verbindung mit bedeutsamen geomorphologischen Strukturen an den Maintalhängen und an den Hängen der Mainseitentäler,
 - Biotope der speziellen Weinbergflora und -fauna sowie wärmeliebende Gebüsch- und Saumgesellschaften, insbesondere aufgelassene Weinbergslagen,
 - Kalktrockenrasen an den Hängen der Täler, insbesondere des Main- und Wern-
 tales, und Wacholderheiden und Kalktrockenrasen der Mainfränkischen Platten, Sandgrasheiden im Raum Volkach sowie Ginsterheiden im Steigerwaldvorland,
 - geologisch bedeutsame und erhaltenswerte aufgelassene Steinbrüche.*

Beurteilung In der Gemarkung Zell am Main sind keine Naturschutzgebiete festgesetzt. Ebenso befinden sich im räumlichen Umfeld der Gemarkung keine Naturschutzgebiete. Somit kann eine Beeinträchtigung von Naturschutzgebieten durch Änderungen des Flächennutzungsplanes ausgeschlossen werden.

2.3 Grundsätze zur Sicherung und Pflege von Landschaftsschutzgebieten

2 3.1 Die als Landschaftsschutzgebiete geschützten Landschaftsräume sollen in ihrem Bestand gesichert werden, soweit die Voraussetzungen zu ihrem Schutz noch bestehen. Als Landschaftsschutzgebiete sollen vornehmlich landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgesetzt werden, wenn sie die Voraussetzungen des Art. 10 Bayer. Naturschutzgesetz¹ erfüllen.²¹

Beurteilung Am nordöstlichen Rand der Gemarkung Zell am Main liegt eine Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet „Uferstreifen am Main zwischen dem Markt Zell am Main und der Grenze des Landkreises Würzburg zum Landkreis Main-Spessart“ vor. Dieses Landschaftsschutzgebiet überlagert teilweise die bestehenden Bebauungsstrukturen des Marktes Zell am Main. Betroffen sind hier sowohl Wohnbauflächen als auch gewerbliche Bauflächen. Die Grenze ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Da die bestehenden Bebauungsstrukturen ordnungsgemäß entstanden sind und Bestandsschutz besitzen sowie bereits vor Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes im ursprünglichen Flächennutzungsplan des Marktes Zell als Bauflächen dargestellt waren, ist eine Überlagerung des Landschaftsschutzgebietes nicht zu beanstanden und somit zu dulden.

3.2 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft

3.2.1 Landschaftsschäden, insbesondere in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, sollen saniert werden. Dies gilt vor allem für Landschaftsschäden, die durch un-

²¹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B I Natur und Landschaft, 2 Schutz und Pflege wertvoller Landschaftsteile, 2.3 Grundsätze zur Sicherung und Pflege von Landschaftsschutzgebieten 2 3.1, Festlegung

geordnete bauliche Entwicklung, hauptsächlich un gelenktes Freizeitwohnen, entstanden sind mit seinen Schwerpunkten

- *im Umland von Würzburg,*
- *an den Talhängen und Hangschultern des Maintals, u. a. bei Kreuzwertheim, Lohr a.Main, in den Abschnitten Gemünden a.Main/Veitshöchheim Würzburg-Heidingsfeld/Ochsenfurt und um Dettelbach,*
- *in den Mainseitentälern, u. a. im Sinntal, Werntal bei Gössenheim und Arnstein, Retzbachtal, Steinbachsgraben bei Ochsenfurt, Breitbachtal zwischen Obernbreit und Willanzheim,*
- *im Steigerwald bei Geiselwind.²²*

Beurteilung Im Bereich des Marktes Zell am Main ist in Teilbereichen eine ungeordnete bauliche Entwicklung durch un gelenktes Freizeitwohnen gegeben. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Grundlage für eine mögliche Regelung in den wesentlichen betroffenen Teilbereichen geschaffen (siehe Änderungspunkt 3 und teilweise 13).

3.2.9 Bei einem weiteren Ausbau des Mains entsprechend den Anforderungen der modernen Binnenschifffahrt sollen die Altwasser sowie sämtliche Bühnenfelder in ihrem Bestand und ihrer Funktion erhalten bleiben.²³

3.2.10 Die oberirdischen Gewässer sollen zusammen mit ihren zugehörigen Feuchtbereichen naturnah erhalten und soweit möglich in ihrem ursprünglichen Zustand belassen bleiben.

Maßnahmen, die ein Absinken des Grundwassers bewirken, sind zu verhindern. Bereits geschädigte Gewässerabschnitte sollen saniert werden.²⁴

3.2.11 Der Zugang zu den Ufern des Mains und der größeren Baggerseen soll verbessert werden, soweit dem nicht ökologische Gründe entgegenstehen.²⁵

Beurteilung Durch die Einstufung des Maines als Bundeswasserstraße bzw. als Gewässer erster Ordnung besitzt der Markt Zell am Main nur sehr eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Gestaltung des direkten Uferbereiches. Durch die vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes ist nicht von einer Auswirkung auf die Uferstrukturen auszugehen. Ansonsten befinden sich innerhalb der Gemarkung Zell am Main nur untergeordnete dauerhaft wasserführende Gewässer oder Gräben. Als wesentlicher wasserführender Graben ist hier der Hufgraben am südlichen Rand der Ortsbebauung zu nennen. Hier ist nicht

²² Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B I Natur und Landschaft, 3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, 3.2 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft 3.2.1, Festlegung

²³ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B I Natur und Landschaft, 3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, 3.2 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft 3.2.9, Festlegung

²⁴ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B I Natur und Landschaft, 3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, 3.2 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft 3.2.10, Festlegung

²⁵ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B I Natur und Landschaft, 3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, 3.2 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft 3.2.11, Festlegung

von negativen Auswirkungen durch die vorliegenden Änderungen auszugehen. Eine weiterführende Einengung der für die Ableitung von Oberflächenwasser notwendigen Grabeneinrichtungen, die über die Einschränkungen durch bestehende Bebauung hinausgehen, ist nicht vorgesehen. Ebenso ist auch nicht von einer Einschränkung des Zugangs zu den Uferbereichen des Maines durch die dargestellten Änderungen auszugehen.

4 Landschaftliche Folgeplanungen

Landschaftspläne als Bestandteile der Flächennutzungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der Landschaft vorsehen, sollen insbesondere ausgearbeitet werden

- *zur Pflege der für die Erholung bevorzugten Landschaften Naturpark Spessart und Naturpark Steigerwald,*
- *zur Beseitigung von oder Vorbeugung vor Landschaftsschäden vornehmlich in den Tälern.²⁶*

Beurteilung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird eine landschaftsplanerische Beurteilung erarbeitet, die die Auswirkungen der Änderungen auf das Landschaftsbild und die natürlichen Strukturen beurteilt. Eine Aufstellung eines Landschaftsplanes für das gesamte Gemarkungsgebiet wird als nicht erforderlich angesehen, da der überwiegende Gemarkungsbereich, aufgrund der Eigentumssituation sowie der Nutzungsstruktur, einer Überplanung bzw. Umsetzung der Maßnahmen nicht zugänglich ist.

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsleitbild

1.1 In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, 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. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen.

Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- *Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.*
- *Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.*
- *Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.*
- *Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.*
- *Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.²⁷*

Beurteilung

Der Markt Zell am Main ist durch die räumliche Nähe zum Regionalzentrum

²⁶ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B I Natur und Landschaft, 4 Landschaftliche Folgeplanungen, Festlegung

²⁷ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B II Siedlungswesen, 1 Siedlungsleitbild, 1.1, Festlegung

Würzburg und insbesondere den städtischen Gewerbe- und Industriestrukturen bezüglich der Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten als auch der Verkehrsinfrastruktur geeignet für eine entsprechende Siedlungsentwicklung als geeignet anzusehen. Aufgrund der örtlichen Geländestrukturen ist bei einer weiteren Siedlungsentwicklung mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die örtlichen Natur- und Erholungsstrukturen zu rechnen. Gleichzeitig ist von einer relevanten Zunahme des innerörtlichen Verkehrsaufkommens und somit einer Zunahme der Immissionsbelastung der Bevölkerung auszugehen. Aus diesen Gründen beabsichtigt der Markt Zell am Main auf eine zusätzliche Erweiterung der örtlichen Siedlungsstrukturen zu verzichten.

1.2 Innerhalb der Region soll sich die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf den Verdichtungsraum Würzburg ausrichten. Insbesondere die Gemeinden des Verdichtungsraums sollen im Rahmen eines Bodenmanagements, in dem auch eine Bodenbevorratung eingeschlossen ist, für ihre weitere Entwicklung im Siedlungsbereich Vorsorge treffen.

Im westlichen Teil der Region soll darauf hingewirkt werden, dass eine angemessene Siedlungsentwicklung beibehalten wird.

Im südlichen und östlichen Teil der Region soll eine günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden.

Im nördlichen Teil der Region soll sich die Siedlungsentwicklung bevorzugt auf die überregionale Siedlungs- und Verkehrsachse Würzburg-Schweinfurt ausrichten.

Dabei ist auf die historischen Ortskerne sowie auf die umgebende Kulturlandschaft Rücksicht zu nehmen.²⁸

Beurteilung Durch den Verzicht auf eine expansive Siedlungstätigkeit ist die Umsetzung eines Bodenmanagements schwerpunktmäßig im Zusammenhang mit einer Mobilisierung der bestehenden Nutzungsbrachen (ungenutzter Bauplätze) sinnvoll.

1.3 Siedlungsnaher Bereiche vor allem im Verdichtungsraum Würzburg, die für die Erholung besonders geeignet sind, sollen von einer baulichen oder industriell-gewerblichen Nutzung freigehalten werden. Überschwemmungsgebiete sollen in ihrer Funktion erhalten und von Bebauung oder industriell-, gewerblicher Nutzung freigehalten werden.²⁹

Beurteilung Der Markt Zell am Main sieht die Strukturen im Umfeld der Ortsbebauung als für die Erholung der Bevölkerung des Marktes Zell am Main als auch der umliegenden Kommunen als besonders wichtig an. Somit soll auf eine bauliche Nutzung verzichtet werden.

Aufgrund der Lage des Marktes Zell am Main im direkten Mainumfeld ist eine überwiegende Lage der Altortstrukturen sowie der älteren im Talraum gelegenen Siedlungsstrukturen im Bereich des HQ 100 bzw. des HQ extrem gegeben. Bei einer baulichen Entwicklung im Bereich der bestehenden Siedlungsstrukturen, entsprechend den Zielen des Marktes Zell am Main, kann somit eine Überschnei-

²⁸ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B II Siedlungswesen, 1 Siedlungsleitbild, 1.2, Festlegung

²⁹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B II Siedlungswesen, 1 Siedlungsleitbild, 1.3, Festlegung

dung mit diesen Hochwassergefährdungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.

1.4 Innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs des Verdichtungsraumes Würzburg soll das Oberzentrum mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit sein.

Dabei soll eine zu starke Belastung des Maintals und der Höhen über Würzburg durch eine Siedlungstätigkeit vermieden werden.³⁰

Beurteilung Aus den genannten Gründen verzichtet der Markt Zell am Main auf eine stärkere siedlungstechnische Entwicklung in der Gemarkung.

1.5 Folgende Gemeinden sind für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig:

alle zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte, daneben die Gemeinden Eisingen, Markt Einersheim, Gräfendorf, Güntersleben, Hafenlohr, Hausen bei Würzburg, Hettstadt, Kist, Kürnach, Leinach, Mainbernheim, Mainstockheim, Margetshöchheim, Remlingen, Rieneck, Theilheim, Thüngen, Uettingen, Unterpleichfeld.³¹

Beurteilung Der Markt Zell verweist auf seine oben genannten Gründe, wonach nur eine moderate weitere siedlungstechnische Entwicklung innerhalb des Gemeindebereiches möglich sein soll. Im Zusammenhang mit der aktuellen Lesefassung des Regionalplanes wird der Markt Zell am Main nicht mehr als eine für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit geeignete Kommune aufgeführt.

2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

2.1 In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.³²

2.3 Im Bereich um das Oberzentrum Würzburg sowie in den zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete.

Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden.³³

³⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B II Siedlungswesen, 1 Siedlungsleitbild, 1.4, Festlegung

³¹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B II Siedlungswesen, 1 Siedlungsleitbild, 1.5, Festlegung

³² Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B II Siedlungswesen, 2 Maßnahmen der Verhinderung der Zersiedelung, 2.1, Festlegung

³³ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B II Siedlungswesen, 2 Maßnahmen der Verhinderung der Zersiedelung, 2.3, Festlegung

Beurteilung Die Vorgaben entsprechen den Zielsetzungen des Marktes Zell am Main und sind in Form des Verzichtes auf neue Wohnbauflächenausweisungen in den Flächennutzungsplan eingeflossen.

3 Wohnungsbau

3.1 Insbesondere in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Wohnbaugebiete in guter Zuordnung zu den Arbeitsplätzen, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen auszuweisen.³⁴

3.2 In den Kernbereichen der zentralen Orte der mittleren und höheren Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden.

Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.³⁵

Beurteilung Aufgrund der bereits mehrfach vorgebrachten Gründe wird in der Gemarkung Zell am Main auf eine weitere Ausweisung von neuen Wohnbauflächen verzichtet. Es sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder mindergenutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.

5 Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen und Dorferneuerung

5.1 Die bereits angelaufenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und nach den Städtebauförderungsrichtlinien des Freistaats Bayern sollen fortgeführt werden.³⁶

5.2 Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen vor allem in den zentralen Orten ist der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt zu modernisieren. Dabei sind vor allem die Wohnnutzung zu erhalten und die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen zu verbessern bzw. zu erstellen. Daneben sind in diesen Bereichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu schaffen.

Durch solche Maßnahmen sind die Erhaltung und die Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete anzustreben und ihr Wohnwert qualitativ weiter zu steigern.³⁷

5.3 In den zentralen Orten sollen in den Ortskernen bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen planerisch vorbereitet und durchgeführt werden. Dabei sollen die jeweiligen regionalplanerischen Funktionen der Gemeinden besonders be-

³⁴ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B II Siedlungswesen, 3 Wohnungsbau, 3.1, Festlegung

³⁵ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B II Siedlungswesen, 3 Wohnungsbau, 3.2, Festlegung

³⁶ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B II Siedlungswesen, 5 Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen und Dorferneuerung, 5.1, Festlegung

³⁷ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B II Siedlungswesen, 5 Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen und Dorferneuerung, 5.2, Festlegung

Beurteilung *rücksichtigt werden.*³⁸
 Es entspricht den Zielsetzungen des Marktes Zell am Main die Sanierung und baulichen Ertüchtigung der bestehenden Gebäudesubstanz anzuregen und zu fördern. Ebenso ist angestrebt das infrastrukturelle Umfeld zu verbessern und so die Attraktivität der Ortsstrukturen und insbesondere den Bereich des Altortes zu erhöhen.

B III Land- und Forstwirtschaft

2 Landwirtschaft

*2.1 Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, also insbesondere auf den mainfränkischen Platten und in den Gaugebieten, unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. Dabei sind auch die Erfordernisse der ökologischen Landwirtschaft zu berücksichtigen. Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*³⁹

*2.3 Vor allem am Steigerwaldtrauf sowie an den Hängen des Maintals und seiner Nebentäler sind die Erhaltung und Verbesserung der strukturellen Voraussetzungen für einen auch wirtschaftlich erfolgreichen Weinbau anzustreben; dies ist insbesondere im Hinblick auf den landschaftsprägenden Charakter des Weinbaus und seine Nutzung als überregional bekannte Besonderheit von erheblicher Bedeutung.*⁴⁰

*2.5 Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Landwirtschaft in die Lage versetzt wird, mögliche Klimaänderungen zu bewältigen. Dies gilt in besonderer Weise für Sonderkulturen und für den Weinbau.*⁴¹

*2.6 Es ist insbesondere im Interesse der Sicherung der Bodennutzung und des wirtschaftlichen Erfolgs darauf hinzuwirken, dass der Landwirtschaft die Produktion nachwachsender Rohstoffe und deren Nutzung für die Energieerzeugung erleichtert werden.*⁴²

*2.7 Auf eine Verbesserung des wirtschaftlichen Erfolgs der Landwirtschaft ist auch durch die Erschließung zusätzlicher Erwerbsquellen und die Möglichkeiten der Erwerbskombination
 - insbesondere in Verbindung mit integrierten Entwicklungsansätzen - hinzuwirken. Der verstärkten Kooperation, insbesondere bei der Vermarktung und durch die Schaffung regionaler oder teilregionaler Dachmarken, kommt dabei besonde-*

³⁸ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B II Siedlungswesen, 5 Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen und Dorferneuerung, 5.3, Festlegung

³⁹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B III Land- und Forstwirtschaft, 2 Landwirtschaft, 2.1, Festlegung

⁴⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B III Land- und Forstwirtschaft, 2 Landwirtschaft, 2.3, Festlegung

⁴¹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B III Land- und Forstwirtschaft, 2 Landwirtschaft, 2.5, Festlegung

⁴² Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B III Land- und Forstwirtschaft, 2 Landwirtschaft, 2.6, Festlegung

re Bedeutung zu.⁴³

Beurteilung Im Hochbereich des Marktes Zell am Main befinden sich zwar großflächige landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen. Eine ausgeprägte landwirtschaftliche Nutzung ist im Markt Zell am Main jedoch nicht gegeben. Die Ackerflächen besitzen zum überwiegenden Teil niedrige bis mittlere Bodenwerte. Gleichzeitig werden erhebliche Teilbereiche der landwirtschaftlichen Nutzflächen vom Trinkwasserschutzgebiet „Zeller Quellen“ überlagert, sodass hier großflächige Nutzungsbeschränkungen vorliegen. Aufgrund der Ausrichtung der verbliebenen unbebauten Hangneigungen wird in der Gemeinde Zell kein Weinbau mehr betrieben. Eine verstärkte Förderung der landwirtschaftlichen Struktur auf der Ebene der Kommunalplanung wird somit von Seiten des Marktes Zell am Main als nicht erforderlich angesehen.

4 Forstwirtschaft

4.1 Der Walderhaltung und der Vermeidung von Zerschneidungen der Waldgebiete kommt in der gesamten Region besondere Bedeutung zu; dies gilt insbesondere in den waldärmeren Teilen der mainfränkischen Platten.⁴⁴

4.2 Neben den anderen Waldfunktionen ist insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder vor allem im Verdichtungsraum Würzburg hinzuwirken.⁴⁵

4.5 Die Waldbestände, insbesondere in den Trockengebieten der Region, sind den sich verändernden klimatischen Gegebenheiten anzupassen.⁴⁶

Beurteilung Durch die Änderungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist nicht von Eingriffen in die bestehenden Waldstrukturen auszugehen. Die Bestandssituation wird entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse besitzt der Markt Zell am Main keinen Einfluss auf die Bewirtschaftungsstrukturen der Waldflächen im Gemarkungsgebiet. Zudem sind sämtliche Waldflächen innerhalb des Gemarkungsgebietes im Regionalplan als landschaftliche Vorbehaltsgebiete gekennzeichnet.

B IV Gewerbliche Wirtschaft

1 Allgemeines

1.1 Es ist darauf hinzuwirken, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen so weiterzuentwickeln, dass die Region im Wettbewerb vor allem mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und der notwendige Strukturwandel erleichtert wird.

Dabei ist es im besonderen Interesse der Region, die Vorteile ihrer Nähe zu den Europäischen Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Nürnberg dauerhaft zu

⁴³ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B III Land- und Forstwirtschaft, 2 Landwirtschaft, 2.7, Festlegung

⁴⁴ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B III Land- und Forstwirtschaft, 4 Forstwirtschaft, 4.1, Festlegung

⁴⁵ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B III Land- und Forstwirtschaft, 4 Forstwirtschaft, 4.2, Festlegung

⁴⁶ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B III Land- und Forstwirtschaft, 4 Forstwirtschaft, 4.5, Festlegung

sichern und zu nutzen, wobei es gleichzeitig gilt, die politische und kulturelle Eigenständigkeit der Region zu bewahren. Der Arbeit der „Region Mainfranken GmbH“ kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Bestrebungen zur interkommunalen Zusammenarbeit sind zu unterstützen.

Auf die Erhaltung und den nachfragegerechten Ausbau der Infrastruktur, insbesondere im Bereich des Verkehrs, ist auch im Bereich einer nachhaltigen und Individualverkehr vermeidenden Mobilitätsplanung (Verkehrsunternehmens-Verbund Mainfranken GmbH) besonders hinzuwirken.⁴⁷

1.2 Ein schneller und zuverlässiger Zugang zum Internet soll in allen Teilen der Region als wichtiger Standortfaktor bereitgestellt bzw. gesichert werden.⁴⁸

1.3 Es ist darauf hinzuwirken, dass die künftige wirtschaftliche Entwicklung die in der Region gegebenen guten Standortbedingungen einer gesunden, intakten und natürlichen Umwelt nicht unangemessen beeinträchtigt.⁴⁹

1.4 Die Sicherung und weitere Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Wissenschaft sind anzustreben.⁵⁰

Beurteilung

Der Markt Zell am Main ist aufgrund seiner bestehenden Siedlungsstrukturen und fehlender Flächen nicht für eine Entwicklung weiterer relevanter gewerblicher oder industrieller Siedlungseinrichtungen geeignet. Aus diesem Grund ist hier eine interkommunale Zusammenarbeit, insbesondere mit der Stadt Würzburg, erforderlich, die von Seiten des Marktes Zell am Main bereits seit geraumer Zeit angestrebt wird. Der Schwerpunkt der gewerblichen Strukturen des Marktes Zell ist im Zusammenhang mit dem Industriegebiet „Neuer Hafen“ der Stadt Würzburg auf der gegenüberliegenden Mainseite zu sehen. Eine Zusammenarbeit mit den wissenschaftlichen Strukturen, insbesondere mit den Wissenschaftsstandorten der Stadt Würzburg, wird ebenfalls vom Markt Zell am Main positiv eingeschätzt und angestrebt.

Vor dem Hintergrund der Tendenz zu arbeitsplatzunabhängigen Computertätigkeiten ist der Markt Zell am Main grundsätzlich bestrebt den Ausbau der Internetstrukturen in der Ortsbebauung zu verbessern.

2.3 Handwerk

2.3.1 Es ist von besonderer Bedeutung, die Leistungsfähigkeit des Handwerks in der Region langfristig zu erhalten und entsprechend dem sich ändernden Bedarf an handwerklichen Produktions- und Dienstleistungen vor allem durch erforderliche Anpassungen an technische und wirtschaftliche Entwicklungen auf Dauer zu

⁴⁷ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 1 Allgemeines, 1.1, Festlegung

⁴⁸ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 1 Allgemeines, 1.2, Festlegung

⁴⁹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 1 Allgemeines, 1.3, Festlegung

⁵⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 1 Allgemeines, 1.4, Festlegung

steigern.⁵¹

Innerhalb des Marktes Zell am Main besteht eine größere Zahl an Handwerksbetrieben. Hierdurch kann der Bedarf an handwerklichen Dienstleistungen innerhalb des Marktes Zell am Main in weiten Teilen abgedeckt werden. Durch die eingeschränkten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Lage im Maintal stehen dem Markt Zell am Main jedoch nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten der Förderung und Entwicklung der bestehenden Gewerbestrukturen zur Verfügung. Somit ist davon auszugehen, dass bei einer expandierenden Entwicklung der Betriebe ein Standortwechsel anzunehmen ist. Da für die Betriebe überwiegend ein räumlicher Kundenbezug wesentlich ist, muss für diesen Fall von einer Aussiedlung in die umliegenden Kommunen oder in die Gewerbestrukturen der Stadt Würzburg ausgegangen werden.

2.4 Handel

2.4.1 Für die gesamte Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Im ländlichen Raum soll insbesondere angestrebt werden, dass möglichst in allen Ortsteilen Einrichtungen der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben. Dabei sollen neue Konzepte entwickelt und unterstützt werden, die insbesondere dem wachsenden Anteil älterer Bürger in der Bevölkerung gerecht werden.⁵²

2.4.2 Das Oberzentrum Würzburg mit seinen integrierten Geschäftszentren soll als traditioneller Schwerpunkt des Handels gesichert und weiter ausgebaut werden. Dabei soll insbesondere auch auf die Verbesserung des Warenangebots zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs hingewirkt werden. In den Mittelzentren soll auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf hingewirkt werden. Unter Berücksichtigung der spezifischen Bedürfnisse des Tourismus sollen die Geschäftszentren dieser Zentralen Orte durch flankierende städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden. In den möglichen Mittelzentren sowie in den Unterzentren soll auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen, in Teilbereichen auch den gehobenen Bedarf hingewirkt werden.⁵³

2.4.3 Bei der Dimensionierung geplanter Einzelhandelsgroßprojekte in Gebieten mit bedeutsamem Urlaubstourismus soll der Tourismus mitberücksichtigt werden.⁵⁴

2.4.4 Es ist darauf hinzuwirken, dass planerische Gesamtkonzepte für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten erstellt werden, welche verbindlich für den jeweiligen Geltungsbereich innerhalb einer Gemeinde oder auch gemeindeüber-

⁵¹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.3 Handwerk, 2.3.2, Festlegung

⁵² Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.4 Handel, 2.4.1, Festlegung

⁵³ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.4 Handel, 2.4.2, Festlegung

⁵⁴ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.4 Handel, 2.4.3, Festlegung

greifend festgelegt werden.⁵⁵

2.4.5 An verkehrsgünstigen Standorten sollen auch die Voraussetzungen für die Aus- und Ansiedlung von Großhandelsbetrieben geschaffen werden.⁵⁶

Beurteilung

Im Bereich des Marktes Zell am Main ist eine ausreichende Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfes gegeben, sodass insbesondere eine Versorgung der älteren Bevölkerung bzw. von nicht mobilen Bevölkerungsteilen mit entsprechenden Gütern sichergestellt ist. Die darüberhinausgehende Warenversorgung erfolgt über die gewachsene interkommunale Zusammenarbeit mit den ausgeprägten Einzelhandelsstrukturen der Stadt Würzburg. Eine konkrete Bereitstellung von Flächen für den Einzelhandel oder für Einzelhandelsgroßprojekte im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist nicht vorgesehen.

2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung

2.5.1 Es ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu erhalten und durch den weiteren Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern. Kooperationen zwischen den einzelnen Touristikträgern, Freizeitbetrieben, Kommunen, der Gastronomie und dem öffentlichen Personennahverkehr sind anzustreben.⁵⁷

2.5.2 Durch Gemeinschafts- und Imagewerbung, die Anwendung neuzeitlicher Marketingkonzeptionen und den modernen Ausbau von Tourismusinfrastruktur sollen die Attraktivität und Bekanntheit der Touristikgebiete gestärkt werden. Hierbei kommt der Nutzung der Möglichkeiten des Internets eine bedeutende Rolle zu.⁵⁸

2.5.3 Vorhaben zur Verlängerung der Saison sind besonders geeignet, die Attraktivität der Region nachhaltig zu unterstützen und zu steigern.⁵⁹

2.5.4 Es soll ein Nachtbusssystem zur Verbindung des Stadtgebiets Würzburg mit den umliegenden Gemeinden errichtet werden. Damit soll erreicht werden, dass das insbesondere in Würzburg, aber auch in den umliegenden Gemeinden vorhandene vielfältige Angebot an Gastronomie und Kultur von allen Interessierten vollumfänglich, umweltfreundlich und sicher genutzt werden kann.⁶⁰

⁵⁵ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.4 Handel, 2.4.4, Festlegung

⁵⁶ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.4 Handel, 2.4.5, Festlegung

⁵⁷ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung, 2.5.1, Festlegung

⁵⁸ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung, 2.5.2, Festlegung

⁵⁹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung, 2.5.3, Festlegung

⁶⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung, 2.5.4, Festlegung

2.5.5 Das kulturelle Angebot der Region soll verstärkt der Entwicklung des Tourismus nutzbar gemacht werden.⁶¹

2.5.6 Das Netz der Wanderwege in der Region soll in seinem Bestand erhalten, geordnet und dem Bedarf entsprechend erweitert werden. Dabei soll im Hinblick auf die gestiegenen Ansprüche einer modernen Tourismus- und Naherholungsregion ein einheitliches Wegweisungsleitsystem ähnlich dem Radwegenetz entwickelt werden.⁶²

2.5.7 Das überregionale Radwegenetz – eingebunden in das „Bayernnetz für Radler“ – ist in der Region zu sichern und dem Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln.⁶³

2.5.8 Um die Vielfalt der Region an touristischen Einrichtungen zu erweitern, ist auf den Aufbau eines Reitwegenetzes, ausgehend von geeigneten Einrichtungen wie z.B. Reiterhöfen, hinzuwirken. Bestrebungen, derartige Einrichtungen zu vernetzen und zu vermarkten, sind zu unterstützen. Dabei ist anzustreben, Reitwege möglichst getrennt vor allem von Rad- und Wanderwegen zu führen.⁶⁴

2.5.10 Auf eine Verbesserung der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten an den Flüssen und Seen ist hinzuwirken.⁶⁵

2.5.11 Insbesondere im Spessart und im Steigerwald ist anzustreben, den „Urlaub auf dem Bauernhof“ als besondere Urlaubsform zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dies gilt auch für die Variante „Urlaub auf dem Winzerhof“, die v.a. im Fränkischen Weinland sehr beliebt ist.⁶⁶

2.5.12 Es ist darauf hinzuwirken die touristische Attraktivität der Region als wichtigem Qualitätsweinstandort auf Dauer zu sichern und weiter zu verbessern.⁶⁷

2.5.13 Dem weiteren bedarfsgerechten Ausbau der Region, insbesondere ihres Oberzentrums Würzburg, als attraktivem Standort für Tagungen, Seminare und Kongresse kommt auch zur Verbesserung ihrer Außenwirkung besondere Bedeutung zu. Auf eine regionsweite Informations- und Buchungsplattform mit Kapazitäts- und Verfügbarkeitsanzeige ist hinzuwirken.⁶⁸

⁶¹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung, 2.5.5, Festlegung

⁶² Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung, 2.5.6, Festlegung

⁶³ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung, 2.5.7, Festlegung

⁶⁴ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung, 2.5.8, Festlegung

⁶⁵ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung, 2.5.10, Festlegung

⁶⁶ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung, 2.5.11, Festlegung

⁶⁷ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung, 2.5.12, Festlegung

⁶⁸ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung, 2.5.13, Festlegung

Beurteilung

Der Markt Zell am Main besitzt, neben seinen landschaftlichen Erholungswerten entsprechende kulturelle Attraktivitäten. Somit liegen hier entsprechende Voraussetzungen der Förderung des Tourismus vor. Ebenso sind entsprechende Gastronomiebetriebe vorhanden die insbesondere einen Kurzzeittourismus fördern. Defizite bestehen im Bereich der Übernachtungsmöglichkeiten. Hier ist eine relativ geringe Bettenzahl vorhanden die sich schwerpunktmäßig auf die Unterbringung von auswärtigen Handwerkern und Dienstleistern konzentriert. Eine breitflächige Bereitstellung von Tourismusunterkünften unterschiedlicher Kategorien ist im Markt Zell am Main nicht gegeben. Eine konkrete Darstellung von Flächen für die Entstehung von Hotelleinrichtungen im Flächennutzungsplan ist jedoch nicht vorgesehen. Eine wirksamen Imagekampagne bzw. Bewerbung im Hinblick auf den Tourismus ist nur über eine überregionale Plattform möglich. Hier sind derzeit Bestrebungen auf der Plattform „ZweiUferLand Tourismus“ im Gange. Die Einrichtung eines Nachtbusystems wird nicht nur im Hinblick auf den Tourismus vom Markt Zell befürwortet.

Im Bereich des Marktes Zell besteht nur eine geringe Dichte von ausgewiesenen Wanderwegen. Insbesondere die Verknüpfung dieser Wegverbindung untereinander und die Anbindung an die Ortsstrukturen sind als mangelhaft zu bezeichnen. Dies ist jedoch teilweise auf die vorliegende topographische Situation des Marktes Zell am Main zurückzuführen. Eine Verbesserung des Wegenetzes sollte, nach der Erstellung, entsprechend in die üblichen Wanderwegenetzverzeichnisse übertragen werden.

Die Radwegesituation im Talbereich entlang des Maines ist als gut zu bezeichnen. Eine Anbindung des zentralen Siedlungsbereiches sowie des westlichen Gemarkungsgebietes und eine Verknüpfung mit den westlich angrenzenden Kommunen ist aus topographischen Gründen als problematisch anzusehen.

Die Erforderlichkeit eines separaten Reitwegenetzes wird nicht gesehen, da entsprechend touristisch orientierte Pferdehaltungseinrichtungen im Gemeindegebiet nicht vorhanden sind.

Eine Entwicklung von Urlaub auf dem Bauernhof ist, aufgrund des Fehlens geeigneter landwirtschaftlicher Betriebe, ebenfalls ausgeschlossen.

Grundsätzlich ist für den Ausbau der touristischen Strukturen eine interkommunale Zusammenarbeit sowohl mit den angrenzenden Kommunen, z.B. im Rahmen der ZweiUferLand Tourismus – Initiative, als auch mit der Stadt Würzburg als Tourismusschwerpunkt erforderlich.

B IX Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur dient der bedarfsgerechten Erschließung der Region Würzburg und der Sicherung der Mobilität im Personen- und Güterverkehr. Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur ist auf eine aufgabengerechte Abstimmung und Vernetzung aller Verkehrsträger und die Verknüpfung der Verkehrssysteme untereinander im Interesse einer umweltfreundlichen und zugleich wirtschaftlichen Verkehrsentwicklung hinzuwirken.⁶⁹

1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

1.1 Der Weiterentwicklung des ÖPNV als attraktives, sicheres und wirtschaftliches System zu einer dem motorisierten Individualverkehr möglichst gleichwertigen

⁶⁹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, Festlegung

gen Alternative kommt in der Region eine besondere Bedeutung zu. Die Verkehrsbedienung durch den ÖPNV soll in allen Teilen der Region gesichert und optimiert werden. Vorrangig im Verlauf der Hauptverkehrsachsen soll insbesondere durch eine verstärkte Zusammenarbeit auf eine zunehmende Vernetzung der Verkehrsträger und eine Verbesserung der jeweiligen Leistungsangebote hingewirkt werden. Ein gemeinsamer, voll funktionsfähiger Nahverkehrsverbund, möglichst für die gesamte Region, ist anzustreben.⁷⁰

1.2 Im Verdichtungsraum Würzburg sind insbesondere Verbesserungen bei Reisezeit und Bedienungskomfort sowohl in der Ausrichtung auf das Oberzentrum Würzburg als auch zwischen benachbarten Gemeinden im Umland anzustreben. Besondere Bedeutung kommt der Intensivierung der Verknüpfung der städtischen Verkehrslinien mit den regionalen Buslinien und mit den Schienenpersonennahverkehrslinien zu. Eine Verbesserung des Park-and-Ride- und Bike-and-Ride-Systems im Oberzentrum Würzburg und in angrenzenden Gemeinden ist anzustreben.⁷¹

Beurteilung

Von Seiten des Marktes Zell am Main wird eine Verbesserung der Anbindung der Siedlungseinheiten an das Netz des ÖPNV angestrebt, um so die Attraktivität und die Nutzungsquote deutlich zu erhöhen. Ein Potential für ein Park-and-Ride- bzw. ein Bike-and-Ride- System in der Gemarkung Zell am Man wird aufgrund der hierfür unzureichenden Verkehrsverknüpfung nicht gesehen.

2 Schienenverkehr

2.1 G Die dauerhafte Sicherung und möglichst eine weitere Verbesserung der Anbindung des Oberzentrums Würzburg an den Schienenfernverkehr sind anzustreben.

Hierzu ist insbesondere darauf hinzuwirken, dass:

- die Strecke Aschaffenburg – Würzburg in der Region so ausgebaut wird, dass sie als Teil des Hochgeschwindigkeitsnetzes der Bahn für den schnellen Fernverkehr attraktiv bleibt bzw. wird,*
- der direkte Schienenpersonenverkehr zwischen Würzburg und Stuttgart unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Nahverkehrs zwischen Würzburg und Lauda zeitlich und qualitativ deutlich verbessert wird. zur Begründung⁷²*

2.2 Der Erhaltung und weiteren Entwicklung des in der Region Würzburg im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) betriebenen Streckennetzes als Grundgerüst und Rückgrat des ÖPNV in seiner Gesamtheit kommt besondere Bedeutung zu.⁷³

⁷⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), 1.1, Festlegung

⁷¹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), 1.2, Festlegung

⁷² Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 2 Schienenverkehr, 2.1, Festlegung

⁷³ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 2 Schienenverkehr, 2.2, Festlegung

2.3 Eine umfassende Modernisierung, Umgestaltung und Ertüchtigung des Hauptbahnhofes Würzburg zu einer repräsentativen und funktional hochwertigen Verkehrsstation ist anzustreben.⁷⁴

2.4 G Im Schienengüterverkehr ist anzustreben, dass bei entsprechender Nachfrage der Bedienungsumfang wiederhergestellt, gesichert und ausgebaut wird.⁷⁵

Beurteilung

Der Markt Zell am Main besitzt, trotz des Haltepunktes Würzburg – Zell als Anbindung an den Regionalverkehr keinen direkten Anschluss an das Schienennetz. Der Anschlusspunkt befindet sich auf der Gemarkung Würzburg, sodass hier kein direkter Einfluss des Marktes Zell auf den Ausbau dieser Strukturen besteht. Grundsätzlich könnte eine angemessene Bereitstellung eines Park-and-Ride- bzw. Bike-and-Ride-Systems eine Verbesserung der Attraktivität dieses Bahnanschlusses und somit eine positive Auswirkung auf das Verkehrswesen im Umfeld der Stadt Würzburg haben.

3 Straßenbau

3.1 Der Verbesserung, Ergänzung und Vervollständigung des Straßennetzes in der Region Würzburg kommt besondere Bedeutung zu. Zu diesem Zweck sind anzustreben:

- *ein angemessener Verkehrsanschluss aller Gemeinden*
- *ein besserer Verkehrsaustausch zwischen den zentralen Orten und ihren Verflechtungsbereichen, insbesondere auch mit dem Oberzentrum Würzburg*
- *die Beseitigung von Engstellen, Unfallschwerpunkten und Umweltbelästigungen vor allem durch weitere Ortsumgehungen und*
- *eine angemessene Bewältigung des Schwerverkehrs.⁷⁶*

3.2 Zur Verbesserung der Einbindung der Region in das überregionale Straßennetz sollen folgende Maßnahmen verwirklicht werden:

- *durchgehender Ausbau der Bundesautobahn A 3 Frankfurt – Nürnberg auf sechs Fahrstreifen in ihrem gesamten Verlauf in der Region,*
- *Ausbau der Bundesautobahn A 7 auf sechs Fahrstreifen zwischen dem Autobahndreieck Schweinfurt / Werneck und dem Autobahnkreuz Biebelried,*
- *Neubau der vierstreifigen Bundesstraße 26n „Westumgehung Würzburg“.⁷⁷*

3.3 Um das Oberzentrum Würzburg besser an das Bundesfernstraßennetz anzubinden, den Verkehrsaustausch innerhalb der Region mit dem Oberzentrum Würzburg zu erleichtern sowie um den Verkehr innerhalb des Verdichtungsraums Würzburg weiter zu ordnen und Ortsdurchfahrten zu entlasten, sind am Straßennetz im Verdichtungsraum Würzburg und im angrenzenden ländlichen Raum Ausbauten und Verlegungen anzustreben, vor allem im Verlauf der Hauptverkehrsachsen, die auf das Oberzentrum Würzburg zulaufen. Dies betrifft insbe-

⁷⁴ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 2 Schienenverkehr, 2.3, Festlegung

⁷⁵ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 2 Schienenverkehr, 2.4, Festlegung

⁷⁶ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 3 Straßenbau, 3.1, Festlegung

⁷⁷ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 3 Straßenbau, 3.2, Festlegung

sondere die Bundesstraße 19 sowie die Staatsstraßen 2260, 2297 und 2300.⁷⁸

3.5 Entlang der Hauptverkehrsachsen sind der Ausbau bestehender und die Einrichtung zusätzlicher Pendlerparkplätze von besonderer Bedeutung.⁷⁹

Beurteilung Wesentlich für eine Verbesserung der Verkehrssituation des Marktes Zell am Main ist ein verbesserter und beschleunigter Abfluss des Verkehrs auf der Staatsstraße 2300. Durch einen beschleunigten Abfluss wird einerseits eine zügigere Ableitung des Verkehrs aus dem Ortsumfeld ermöglicht. Gleichzeitig kann die Beeinträchtigung der Anwohner insbesondere im Altortbereich durch Verkehrslärm und Abgase reduziert werden.

Durch die Erstellung der B 26n ist insbesondere von einem verstärkten Schwerverkehr auf der B 27 als Hauptzufahrt in die Stadt Würzburg auszugehen. Dies wirkt sich, insbesondere im Bereich des weitgehend zweispurigen Ausbaus der Bundesstraße, auf die Attraktivität dieser Hauptverkehrsstrasse aus. Es ist daher nicht auszuschließen, dass in nicht unerheblichem Maß ein Ausweichverkehr auf die Staatsstraße 2300 erfolgt und somit die Belastungen der Bevölkerung im Hinblick auf die Verkehrsbeeinträchtigungen durch die Staatsstraße 2300 erhöht werden.

5 Binnenschifffahrt

5.1 Es ist darauf hinzuwirken, dass die Bundeswasserstraße Main in ihrer Leistungsfähigkeit verbessert und den Anforderungen der modernen Binnenschifffahrt angepasst wird.⁸⁰

5.2 Die Sicherung und ein den Verkehrsbedürfnissen entsprechender Ausbau der Hafenanlagen, Umschlag- und Liegestellen sind anzustreben.⁸¹

5.3 Der Nutzung des Mains für die Fahrgast- und für die Sportschifffahrt kommt besondere Bedeutung zu.⁸²

Beurteilung Durch die teilweise direkte Lage der Siedlungsstrukturen des Marktes Zell im Mainuferbereich ist bei einer Verstärkung des Binnenschifffahrtsverkehrs und der Umschlagstätigkeiten in den Hafen- und Verladeanlagen, von einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Bevölkerung durch Emissionen auszugehen. Dies gilt sowohl auf der Eben des Transportsegmentes als auch im Hinblick auf die Fahrgast- und Sportschifffahrt. Entsprechende Beeinträchtigungen sind bei den Ausbauarbeiten zu berücksichtigen und ggf. angemessene Schutzmaßnahmen vorzusehen.

⁷⁸ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 3 Straßenbau, 3.3, Festlegung

⁷⁹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 3 Straßenbau, 3.5, Festlegung

⁸⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 5 Binnenschifffahrt, 5.1, Festlegung

⁸¹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 5 Binnenschifffahrt, 5.2, Festlegung

⁸² Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 5 Binnenschifffahrt, 5.3, Festlegung

6 Radverkehr

Der weitere bedarfsgerechte und möglichst flächendeckende Ausbau des regionalen Radwegenetzes unter weitgehender Trennung vom übrigen Verkehr ist anzustreben. Einer attraktiven Verknüpfung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Bildung, Naherholung sowie Fremdenverkehr kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.⁸³

Beurteilung

Eine entsprechende Radwegverbindung zwischen dem Markt Zell am Main und dem Regionalzentrum Würzburg besteht bereits und wird in erheblichem Maß sowohl durch Berufspendler als auch im Rahmen der Freizeitgestaltung genutzt. Hier liegt nicht nur die Anbindung des Marktes Zell am Main an das überörtliche Radwegenetz, sondern auch eine überörtliche Fernradstrecke mit einer Nutzung durch Berufspendler der umliegenden Ortschaften vor. Die Strecke ist Bestandteil des europäischen Fernradweges EuroVelo 4 (Central Europe Route), des Fernradweges D-Route 9 (Weser - Alpen), des Fernradweges d-Route (Saar-Mose-Main), des Fernradweges Jakobus Radpilgerweg (Fulda-Würzburg-Rothenburg o.d.T.), des Fernradweges „Main-Radweg“, sowie des Fernradweges „Main-Tauber-Fränkischer-Radachter“ und besitzt somit deutschland- und europaweite Bedeutung als Radwegverbindung.

Vor diesem Hintergrund ist der Ausbau dieser Radtrasse als Radschnellweg als sinnvoll anzusehen und im Hinblick auf die allgemeinen Zielsetzungen der Verkehrspolitik anzustreben.

B X Energieversorgung

1 Allgemeines

1.1 In allen Teilräumen der Region soll eine sichere, kostengünstige, umweltschonende sowie nach Energieträgern breit diversifizierte Energieversorgung angestrebt werden.

Ebenso ist in allen Teilräumen auf einen sparsamen und rationellen Energieeinsatz hinzuwirken.⁸⁴

1.2 Es ist von besonderer Bedeutung, die Energieversorgung der Region möglichst umweltfreundlich auszurichten und dabei verstärkt auf erneuerbare Energieträger abzustellen.⁸⁵

1.3 Beim Bau von Leitungen ist auf eine Bündelung von Trassen unter größtmöglicher Schonung der Landschaft hinzuwirken. Landschaftlich besonders empfindliche Gebiete der Region sind grundsätzlich von beeinträchtigenden Energieleitungen freizuhalten, soweit nicht gewichtige technische Gründe entgegenstehen.⁸⁶

Beurteilung

Der Markt Zell am Main stimmt den Vorgaben des Regionalplanes zu. Der Markt

⁸³ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B IX Verkehr, 6 Radverkehr, Festlegung

⁸⁴ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 1 Allgemeines, 1.1, Festlegung

⁸⁵ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 1 Allgemeines, 1.2, Festlegung

⁸⁶ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 1 Allgemeines, 1.3, Festlegung

stellt bereits Überlegungen an, inwieweit eine größtmögliche Umstellung der örtlichen Energieversorgung auf möglichst umweltschonende Energieformen erfolgen kann. Durch die in der Gemarkung Zell am Main bestehenden Hochspannungsfreileitungen liegt eine erhebliche optische Vorbelastung der Natur und des Landschaftsbildes vor.

2 Elektrizitätsversorgung

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Elektrizitätsversorgung soll das Netz der Stromverteilungsanlagen bedarfsgerecht ergänzt werden.⁸⁷

Beurteilung Im Siedlungsbereich des Marktes Zell am Main ist bereits eine ausreichende Elektrizitätsversorgung über das bestehende Netz möglich, sodass hier keine erheblichen zusätzlichen Ausbaumaßnahmen erforderlich sind. Inwieweit eine Erweiterung der Leitungstrassen durch die zukünftige Errichtung von regenerativen Energieerzeugungsanlagen erforderlich ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

3 Gasversorgung

Das regionale Erdgasverteilernetz soll bedarfsgerecht ausgebaut werden.⁸⁸

Beurteilung Durch die bestehenden Leitungstrassen ist ein weiterer Ausbau des Gasversorgungsnetzwerkes in der Gemarkung Zell am Main nicht erforderlich.

4 Fern- und Nahwärmeversorgung

4.1 Auf eine verstärkte Nutzung der Möglichkeiten der Fernwärmeversorgung ist insbesondere im Verdichtungsraum Würzburg hinzuwirken.⁸⁹

4.2 Der Ausbau der Nahwärmeversorgung ist bei Bauvorhaben außerhalb des ökonomisch rentablen Bereichs der Fernwärmeversorgung verstärkt voranzutreiben. Die Nutzung industrieller und gewerblicher Abwärme ist anzustreben.⁹⁰

Beurteilung In der Gemarkung Zell am Main besteht kein Fernwärmeversorgungsnetz, sodass eine derartige Versorgung von Grundsatz neu aufgebaut werden müsste. Derartige Maßnahmen würden somit erhebliche bauliche Maßnahmen im gesamten Ortsbereich voraussetzen und würden einen entsprechenden Kostenaufwand verursachen. Somit ist eine Umsetzung nur als langfristiges Projekt anzusehen. Es ist jedoch zu prüfen, inwieweit einzelne Insellösungen auf der Basis von Blockheizkraftwerken erstellt werden könnten und den umliegenden Anwohnern die Option einer Anbindung gegeben wird. Mittelfristig ist eine Verknüpfung dieser Insellösungen zu einer größerflächigen Versorgungsgruppe denkbar, die einen erheblichen Teilbereich der Ortsstrukturen versorgt. Im Markt Zell am Main befinden sich keine entsprechende Abwärme erzeugenden Betriebe, die in ein Abwärmekonzept eingebunden werden könnten. Potenziell geeignete Be-

⁸⁷ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 2 Elektrizitätsversorgung, Festlegung

⁸⁸ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 3 Gasversorgung, Festlegung

⁸⁹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 4 Fern- und Nahwärmeversorgung, 4.1, Festlegung

⁹⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 4 Fern- und Nahwärmeversorgung, 4.2, Festlegung

triebe befinden sich ausschließlich auf der gegenüberliegenden Mainseite im Gemarkungsbereich Würzburg. Inwieweit hier eine Kooperation mit der Stadt Würzburg möglich ist, kann derzeit nicht beurteilt werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu überprüfen inwieweit eine Kooperation mit dem Fernwärmenetz der Stadt Würzburg, z.B. über den Stadtteil Zellerau, denkbar ist.

5 Erneuerbare Energien

5.1 Windkraftnutzung

5.1.1 Bei der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen soll durch eine vorausschauende Standortplanung vor allem darauf geachtet werden,

- dass unzumutbare Belästigungen der Bevölkerung durch optische und akustische Einwirkungen der Windkraftanlagen vermieden werden und*
- dass der Naturhaushalt, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion der Landschaft und der Tourismus sowie Bau- und Bodendenkmäler nicht erheblich beeinträchtigt werden.*

Windkraftanlagen sollen möglichst in Windparks errichtet, Einzelanlagenstandorte sollen vermieden werden. Die Konzentration, Bündelung und Erweiterung an und im Umfeld von bereits vorhandenen Windparkstandorten soll Vorrang vor der Ausweisung von neuen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Windkraftnutzung in der Region haben.

Zur räumlichen Steuerung der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen werden Vorrang-, Vorbehalts- und Ausschlussgebiete dargestellt. Lage und Abgrenzung dieser Gebiete bestimmen sich nach der Karte 2 b „Siedlung und Versorgung – Windkraftnutzung“ im Maßstab 1:100.000, die Bestandteil des Regionalplans ist.⁹¹

5.1.3 In den Vorranggebieten für die Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen (Vorranggebiete für Windkraftnutzung) hat die Nutzung der Windenergie Vorrang gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen. In den Vorranggebieten für Windkraftnutzung sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der Windkraftnutzung nicht vereinbar sind.

Maßnahmen und Planungen im Umfeld von Vorranggebieten für Windkraftnutzung dürfen die vorgesehenen Nutzungen innerhalb von Vorranggebieten nicht erheblich einschränken.⁹²

5.1.4 In den Vorbehaltsgebieten für die Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen (Vorbehaltsgebiete für Windkraftnutzung) soll der Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.⁹³

5.1.5 Raumbedeutsame Windkraftanlagen sind in der Regel nicht innerhalb der Ausschlussgebiete für Windkraftnutzung zu errichten.

Von der Regel ausgenommen

⁹¹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 5 Erneuerbare Energie, 5.1 Windkraftnutzung, 5.1.1, Festlegung

⁹² Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 5 Erneuerbare Energie, 5.1 Windkraftnutzung, 5.1.3, Festlegung

⁹³ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 5 Erneuerbare Energie, 5.1 Windkraftnutzung, 5.1.4 (ohne Auflistung der Vorbehaltsgebiete), Festlegung

- ist der Ersatzbau von zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Verordnung bereits vorhandenen, zulässigerweise errichteten, raumbedeutsamen Windkraftanlagen am gleichen Standort (Repowering), wenn dieser mit den geltenden rechtlichen Bestimmungen vereinbar ist;
- ist die Errichtung von Windkraftanlagen in Sondergebieten (Konzentrationsflächen) für Windkraftnutzung, die in Flächennutzungsplänen dargestellt sind, die beim Inkrafttreten der Zwölften Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Würzburg (2) vom 23. Dezember 2016 bereits rechtswirksam sind.⁹⁴

Beurteilung Die Gemarkung des Marktes Zell am Main liegt gemäß den Darstellungen des Regionalplanes derzeit vollständig im Ausschlussbereich für die Windkraftnutzung. Somit stehen innerhalb der Gemarkung auf absehbarer Zeit keine Flächen für raumbedeutsame Windkraftanlagen zur Verfügung.

5.2 Sonnenenergienutzung

5.2.1 Es soll angestrebt werden, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten errichtet werden, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann.⁹⁵

5.2.2 Bei der Errichtung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung außerhalb von Siedlungsgebieten soll darauf geachtet werden, dass Zersiedlung und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so weit wie möglich vermieden werden. Daher sollen Freiland Photovoltaikanlagen räumlich konzentriert werden und möglichst in räumlichem Zusammenhang zu anderen Infrastruktureinrichtungen errichtet werden.⁹⁶

Beurteilung Der Markt Zell am Main prüft derzeit die Möglichkeit der Erstellung von Freifeld-Photovoltaikanlagen innerhalb der Gemarkung. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes soll jedoch zum gegebenen Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren erfolgen.

5.3 Biomassennutzung

Der bedarfsgerechten und umweltschonenden Nutzung von Biomasse aus nachwachsenden heimischen Rohstoffen zur Energieversorgung kommt in allen Teilen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei gilt es insbesondere, regional erzeugte Ressourcen, vor allem Holz, zu nutzen. In der landwirtschaftlichen Produktion soll dabei die Entstehung von Monokulturen verhindert werden.⁹⁷

Beurteilung Aufgrund der fehlenden geeigneten landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen innerhalb des Marktes Zell am Main ist derzeit nicht von der Entstehung einer Anlage zur Nutzung von Biomasse zu rechnen. Inwieweit ein Landwirt aus den Nachbargemeinden Flächen in der Gemarkung für den Anbau von Biomasse zur Energie-

⁹⁴ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 5 Erneuerbare Energie, 5.1 Windkraftnutzung, 5.1.5, Festlegung

⁹⁵ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 5 Erneuerbare Energie, 5.2 Sonnenenergienutzung, 5.2.1, Festlegung

⁹⁶ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 5 Erneuerbare Energie, 5.2 Sonnenenergienutzung, 5.2.2, Festlegung

⁹⁷ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 5 Erneuerbare Energie, 5.3 Biomassennutzung, Festlegung

erzeugung heranzieht, kann von Seiten des Marktes Zell am Main nicht beurteilt werden. Ein Einfluss auf die Art der Bewirtschaftung der privaten Ackerflächen im Hinblick auf den Anbau von Pflanzen zur Energieerzeugung durch den Markt Zell am Main ist nicht möglich.

5.4 Wasserkraftnutzung

Die Wasserkraftwerke in der Region sollen erhalten und nach Möglichkeit unter wirtschaftlichen, energetischen und ökologischen Gesichtspunkten modernisiert und ausgebaut werden. Dadurch sollen insbesondere eine Verbesserung der energetischen Effizienz erreicht sowie der Eingriff in die Gewässer minimiert werden.⁹⁸

Beurteilung

Im Markt Zell selbst sowie im engeren räumlichen Umfeld bestehen keine Einrichtungen zur Wasserkraftnutzung. Eine Errichtung entsprechender Anlagen hätte direkte Auswirkungen auf die Gewässerstrukturen sowie auf die Funktionen des Gewässers als Bundeswasserstraße, sodass eine Umsetzung mit einem erheblichen genehmigungstechnischen und baulichen Aufwand verbunden wäre. Ebenso ist in diesem Zusammenhang von wesentlichen Auswirkungen auf die Fließstruktur und die Gewässerökologie des Maines auszugehen. Daher wird vorerst von Maßnahmen zur Wasserkraftnutzung Abstand genommen.

B XI Wasserwirtschaft

2 Wasserversorgung

Es soll sichergestellt werden, dass die Bevölkerung mit einwandfreiem Wasser und zukunftssicher aus zentralen Anlagen versorgt wird.⁹⁹

2.1 Kleine, jedoch technisch und hygienisch einwandfreie sowie wirtschaftliche örtliche Wasserversorgungsanlagen sollen grundsätzlich beibehalten werden. In Einzelfällen können sie jedoch aus Gründen der Versorgungssicherheit in größere Versorgungseinheiten einbezogen oder an diese angegliedert werden.

Soweit bestehende Trinkwassergewinnungen durch konkurrierende Nutzungen beeinträchtigt oder gefährdet werden, soll für geeignete Schutz- und Abhilfemaßnahmen gesorgt werden.¹⁰⁰

2.2 Für die Trinkwasserversorgung bereits genutzte Grund- und Quellwasservorkommen sollen gegenüber konkurrierenden Interessen vorrangig geschützt werden.¹⁰¹

2.4 Zum innerregionalen Ausgleich des Wasserdargebots und zur Sicherung der Versorgung sollen die Anlagen der Zweckverbände Fernwasserversorgung Mittelmain und Fernwasserversorgung Franken weiter ausgebaut werden.¹⁰²

⁹⁸ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B X Energieversorgung, 5 Erneuerbare Energie, 5.4 Wasserkraftnutzung, Festlegung

⁹⁹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B XI Wasserwirtschaft, 2 Wasserversorgung, Festlegung

¹⁰⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B XI Wasserwirtschaft, 2 Wasserversorgung, 2.1, Festlegung

¹⁰¹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B XI Wasserwirtschaft, 2 Wasserversorgung, 2.2, Festlegung

2.5 Das nach dem innerregionalen Ausgleich überschüssige Wasserdargebot soll für die Versorgung der angrenzenden Wassermangelgebiete in den Regionen Bayer. Unterrhein und Main-Rhön bereitgestellt werden.¹⁰³

Beurteilung

Die Gemarkung des Marktes Zell am Main wird zu einem erheblichen Teilbereich von den Schutzgebieten des Trinkwasserschutzgebietes „Zeller Quellen“ überlagert. Diese Überlagerung ist eine wesentliche Vorgabe und Einschränkung für die Flächennutzung in der Gemarkung des Marktes Zell am Main und wird in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigt.

3 Gewässerschutz

3.1 Zur Verringerung der Belastungen der Gewässer, insbesondere des Maines, sollen die kommunalen Abwasseranlagen ausgebaut und die Abwässer in mechanisch biologischen Kläranlagen gereinigt werden. Insbesondere in den Räumen Kitzingen, Ochsenfurt und Würzburg sollen weitergehende Abwasserreinigungsverfahren angewendet werden.¹⁰⁴

3.2 Es soll angestrebt werden, die Niedrigwasserabflüsse stark belasteter kleinerer Gewässer durch die Überleitung von Mainwasser oder andere wasserwirtschaftliche Maßnahmen zu erhöhen.¹⁰⁵

3.3 Auf eine verbesserte Reinigung des anfallenden Industrieabwassers soll insbesondere am Main hingewirkt werden. Ferner soll darauf hingewirkt werden, dass der Abwasseranfall so weit wie möglich durch innerbetriebliche Maßnahmen reduziert wird.

Einer Neuansiedlung abwasserintensiver Betriebe soll insbesondere an den Nebengewässern des Maines entgegengewirkt werden.¹⁰⁶

3.4 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Wärmebelastung des Maines durch moderne gewässerschonende Kühlverfahren verringert wird.¹⁰⁷

3.5 Beim Anbau von Intensiv- und Sonderkulturen, insbesondere im Maintal zwischen Volkach und Karlstadt, sowie bei der Tierhaltung soll den Erfordernissen des Gewässerschutzes und der öffentlichen Trinkwasserversorgung verstärkt Rechnung getragen werden.¹⁰⁸

Beurteilung

Durch die Änderungen im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächen-

¹⁰² Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B XI Wasserwirtschaft, 2 Wasserversorgung, 2.4, Festlegung

¹⁰³ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B XI Wasserwirtschaft, 2 Wasserversorgung, 2.5, Festlegung

¹⁰⁴ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B XI Wasserwirtschaft, 3 Gewässerschutz, 3.1, Festlegung

¹⁰⁵ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B XI Wasserwirtschaft, 3 Gewässerschutz, 3.2, Festlegung

¹⁰⁶ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B XI Wasserwirtschaft, 3 Gewässerschutz, 3.3, Festlegung

¹⁰⁷ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B XI Wasserwirtschaft, 3 Gewässerschutz, 3.4, Festlegung

¹⁰⁸ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B XI Wasserwirtschaft, 3 Gewässerschutz, 3.5, Festlegung

nutzungsplanes ist nicht von einer zusätzlichen Belastung des Gewässers auszugehen. Die Reinigung des Abwassers erfolgt über die Zentralkläranlage Würzburg. Somit kann eine Reinigung des Abwassers entsprechend dem Stand der Technik angenommen werden.

Stark belastete kleinere Gewässer sind in der Gemarkung Zell am Main nicht vorhanden.

Ebenso ist nicht von einem Anfallen von Industrieabwässern in der Gemarkung Zell am Main auszugehen. Die anfallenden gewerblichen Abwässer werden einer entsprechenden Reinigung unterzogen. Eine Neuansiedlung von abwasserintensiven Betrieben ist nicht vorgesehen.

Ebenso sind im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes keine Nutzungen mit resultierenden Wärmebelastungen des Maines vorgesehen.

Sonderkulturen oder umfangreiche Tierhaltungen, die das Gewässer belasten könnten, sind in der Gemarkung Zell am Main nicht vorhanden.

5 Hochwasserschutz

5.1 Die hochwassergefährdeten Siedlungsgebiete am Main und seinen Nebengewässern sollen durch Rückhaltebecken, Gewässerausbauten, Deichbauten und Geländeauffüllungen vor Überschwemmungen geschützt werden.

In den Vorranggebieten für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (Vorranggebiete für Hochwasserschutz) soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, aber mit dem vorbeugenden Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang zukommen.¹⁰⁹

5.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass abflussregelnde und die Gewässergüte maßgebend verändernde Maßnahmen an grenzüberschreitenden Fließgewässern so aufeinander abgestimmt werden, dass für die Unter- und Oberlieger keine wasserwirtschaftlichen Nachteile entstehen.¹¹⁰

Beurteilung

Wesentliche Teile des Altortes von Zell am Main sowie der im Talraum liegenden älteren Siedlungsstrukturen werden teilweise durch die Bereiche des HQ₁₀₀ bzw. des HQ_{extrem} überlagert. Durch die Dammwirkung der Staatsstraße 2300 besteht gegenüber dem HQ₁₀₀ bereits ein Bauwerk mit erheblicher Schutzwirkung gegenüber dem Hochwasser. Ein wirtschaftlich sinnvoller Schutz der Ortsstrukturen gegenüber einem HQ_{extrem} ist nach derzeitigem Stand der Technik nicht umsetzbar.

Zusätzliche abflussregelnde Maßnahmen in Bezug auf ein Mainhochwasser sind im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen.

¹⁰⁹ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B XI Wasserwirtschaft, 3 Hochwasserschutz, 5.1 (ohne Auflistung der Vorranggebiete für Hochwasserschutz), Festlegung

¹¹⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) nicht amtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, B XI Wasserwirtschaft, 3 Hochwasserschutz, 5.3, Festlegung

4. Natur und Landschaft

4.1 Naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet liegt im Naturraum Mainfränkische Platte. Der Markt Zell untergliedert sich in die Naturraumeinheiten 133 – Mittleres Maintal im Taleinschnitt und 132 - Marktheidenfelder Platte im Hochbereich¹¹¹.

Die Mainaue zeichnet sich in der Zeller Gemarkung durch einen engen Talbereich (meist unter 500 m bis maximal 1 km breit) aus. Ebenfalls stark eingeschränkt sind die Mäanderbildungen bzw. wenige Altwasserarme im Umfeld des Marktes Zell am Main. Ein schroffer Übergang vom Auebereich zu den hochaufragenden Maintalhängen sind für den Naturraum in der Gemarkung Zell am Main prägend.

Charakteristisch für die hier vorliegenden Maintalhänge sind die ostexponierten Hänge zwischen Zell und Margetshöchheim. In westlicher Fortsetzung in den Hochlagenbereichen schließen sich teilweise weiträumig landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Waldstrukturen an.

4.2 Landschaftsbild

Als wesentlich landschaftsprägend ist primär für den Markt Zell am Main das Maintal mit den auf Zeller Seite teilweise steil aufragenden Hängen. Dies bedingt durch den engen Talraum einen stark eingeeengten Siedlungsbereich. Dieser steht im Gegensatz zu den überwiegend unbesiedelten Hochbereichen in westlicher und südwestlicher Richtung.

Ebenfalls haben die aus den westlichen Bereichen der Gemarkung zufließenden Gräben, die sich teilweise markant in die Uferhangstrukturen eingeschnitten haben, prägenden Charakter für das Landschaftsbild.

Durch die Ostlage des Marktes Zell am Main ist der Weinbau, anders als auf der gegenüberliegenden Mainseite, nicht prägend für das Landschaftsbild. Durch die häufigere Hangsituation im östlichen Gemarkungsbereich bzw. im Bereich des Maintales und den Bereichen der Zulaufgräben sind hier auch keine stark ausgeprägten landwirtschaftlichen Flächen entstanden. Diese Bereiche wurden früher vorrangig durch Obstwiesen und Heckenzügen geprägt. Durch die zwischenzeitlich weitgehend eingestellte Pflege dieser Streuobststrukturen ist eine Verwilderung eingetreten, die den ehemaligen Streuobstbestand weitgehend verdrängt hat. Anstatt der Streuobststrukturen liegen nun teilweise ausgedehnte Verbuschungsbereiche vor.

Der südliche Bereich der Gemarkung stellt sich als großflächig zusammenhängende Waldfläche in der Bewirtschaftung des Bayerischen Staatsforstes dar. Diese Waldstrukturen grenzen teilweise direkt an die Siedlungsstrukturen der Nachbargemeinden Höchberg und Waldbüttelbrunn an. Durch die räumliche Nähe zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen der Nachbargemeinden sowie zum südwestlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Würzburg bildet dieser Bereich einen zusammenhängenden Erholungsbereich für das Stadtumfeld des Regionalzentrums Würzburg. Ein optischer und nutzungsbezogener Zusammenhang mit der Ortsbebauung von Zell am Main ist aufgrund der deutlich eingeschnittenen Geländesituation durch den Talbereich des Hufgrabens vor Ort nicht gege-

¹¹¹ Quelle: Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 15.01.2023

ben.

Ein dritter Landschaftsprägender Bereich ist der Hochbereich westlich der Hangkante des Maintals. Dieser im Gegensatz zur übrigen Gemarkung von Zell am Main relativ intensiv landwirtschaftlich genutzte Hochbereich ist von seiner Erscheinung und dem Charakterbild dem westlich der Gemarkung von Zell am Main liegenden und ebenfalls stark landwirtschaftlich geprägten Umfeld zuzuordnen. Im Anschluss an diese landwirtschaftlichen Flächen befindet sich ein weiterer großflächiger Waldbereich, der ebenfalls im Eigentum des Bayerischen Staatsforstes steht. Dieser besitzt jedoch schwerpunktmäßig Erholungsfunktionen für die Bürger des Marktes Zell und der angrenzenden Kommunen Margetshöchheim und Leinach.

Somit bestehen in der Gemarkung Zell am Main drei unterschiedliche Landschaftsstrukturen, die der Marktgemeinde ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild ermöglichen.

4.3 Geologie

Oberböden

Im Plangebiet sind in den Hangbereichen verbreitet Böden mit geringer Bonität und hohem Steinbesatz anzutreffen. Dies ist auf die Erosion in diesem Bereich zurückzuführen. Im Westen der Gemarkung befinden sich ertragsreichere Lössböden mit teilweise mittlerer bis gehobener Bodenqualität. Diese Flächen sind der Marktheidenfelder Platte zuzuordnen. Böden mit besonders hoher Bodenqualitäten mit Bodenwertzahlen von über 75 sind in der Gemarkung Zell nicht vorhanden. Die überwiegenden Flächen besitzen Bodenwertzahlen zwischen 35 und 65¹¹².

Untergrund

Der Untergrund des Marktes Zell am Main ist durch eine Muschelkalkplatte geprägt, in die das Maintal und seine Zuläufe eingeschnitten sind.

Die Gesteine des Überganges des Talbereiches in die Hochflächen sind dem mittleren Muschelkalk im System Trias der Serie Muschelkalk zuzuordnen. Das Gestein wird beschrieben als Mergel-, Ton-, Kalk- u. Dolomitstein, Gips, Anhydrit u. Steinsalz; nach SE zunehmend Sandstein.

Der Talbereich wird als Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. wärmzeitlich. Das Gestein wird beschrieben als Mergel, Lehm, Sand, Kies, z. T. Torf des Systems Quartär der Serie Holozän.

Die Hochbereiche sowie die überwiegenden Waldflächen werden dem Oberen Muschelkalk zugeordnet. Die Gesteinsbeschreibung entspricht der des Übergangsbereiches.

Der südliche Bereich der Waldstrukturen ist der geologischen Einheit des unteren Keupers zugeordnet. Das Gestein wird beschrieben als Ton- u. Mergelstein mit Sand-, Dolomit- u. Kalkstein; nach Südosten überwiegend Ton- u. Sandstein. Es wird dem System Trias der Serie Keuper zugeordnet.¹¹³

Im Bereich der Grenze zum Markt Höchberg wurde dieses Sandsteinvorkommen bis zur Mitte des letzten Jahrhunderts abgebaut. Derzeit liegt jedoch kei-

¹¹² Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Bayern-Atlas plus, Bodenschätzung stand 15.01.2023

¹¹³ Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Bayern-Atlas, Geologische Karte von Bayern Stand 15.01.2023

ne Nutzung des Sandsteinvorkommens vor.

Durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes wird eine mögliche Wiederaufnahme des Abbaus nicht beeinträchtigt. Eine Darstellung von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für den Abbau ist nicht gegeben.

4.4 Klima

| | |
|-------------------------------------|--|
| Temperatur | <p>Die Jahresdurchschnittstemperatur im Mittel der letzten 20 Jahre in der Markt-gemeinde Zell am Main liegt bei ca. 10,4° Celsius.</p> <p>Die höchsten Jahresdurchschnittstemperaturen sind für die Jahre 2022 mit 11,6 °C und 2018 mit 11,7°C zu verzeichnen. Die niedrigsten Temperaturen sind für die Jahre 2013 mit 9,6°C und 2010°C mit 8,9°C gemessen worden.¹¹⁴</p> |
| Windrichtung und Niederschlagsmenge | <p>Der Markt Zell am Main ist mit einem Jahresniederschlag im langjährigen Mittel ein niederschlagsarmes Gebiet. Dies entspricht dem gesamten mainfränkischen Bereich, da die mainfränkischen Platten stark durch die westlich und nordwestlich vorgelagerten Mittelgebirge abgeschirmt werden.</p> <p>Die durchschnittliche Niederschlagsmenge betrug in den letzten 20 Jahren ca. 580 l auf den Quadratmeter.</p> <p>Als besonders niederschlagsarme Jahre sind hier die Jahre 2003 mit 410 l pro Quadratmeter und 2018 mit 432 l pro Quadratmeter verzeichnet.</p> <p>Als besonders niederschlagsreich sind die Jahre 2002 mit 806 l pro Quadratmeter und 2010 mit 744 l pro Quadratmeter aufgezeichnet worden.¹¹⁵</p> |

Als Hauptwindrichtungen sind westliche bis südwestliche Winde überwiegend.

4.5 Gewässer

4.5.1 Fließgewässer

| | |
|---------------------|--|
| Fluss (Main) | <p>Das prägende Gewässer im Umfeld der Markt-gemeinde Zell ist der Main als Gewässer erster Ordnung und Bundeswasserstraße.¹¹⁶</p> <p>Dieser bildet in der Flussmitte die östliche Grenze der Gemarkung Zell am Main. Das gegenüberliegende Flussufer ist überwiegend dem Stadtgebiet der Stadt Würzburg sowie im nördlichen Bereich der Gemeinde Veitshöchheim zuzuordnen.</p> <p>Weitere relevante Gewässer sind in der Gemarkung Zell nicht vorhanden.</p> <p>Es bestehen einige, nur periodisch wasserführende Gräben, die als Zulauf des Maines in die Hangkante des Maintales eingeschnitten sind. Als wesentliche Gräben sind hier der Hufgraben südlich der Ortsbebauung sowie der Betzengraben und der Klingengraben, die die Ortsbebauung von Westen kommend queren, zu nennen.</p> |
| Gewässerbegleitgrün | <p>Begleitend zum Mainufer besteht auf der Zeller Uferseite eine nahezu durch-gängige Begrünung mit überwiegend natürlich entwickelten und gewässeran-gepassten Bäumen und Sträuchern. Diese dienen als Pufferzone zwischen dem Gewässer und dem gewässerbegleitenden Radweg. Im Bereich der Alt-</p> |

¹¹⁴ Quelle: Wetterkontor.de, Stand 15.01.2023

¹¹⁵ Quelle: Wetterkontor. de, Stand 15.01.2023

¹¹⁶ Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Gewässerordnungen / Gewässerverzeichnisse, Stand 15.01.2023

wasserbuhne östlich vom Kloster Oberzell und der Altwasserbuhne an der Grenze zur Gemeinde Margetshöchheim weiten sich diese Uferbegrünungen zu breiteren Bereichen mit teilweise Auwald-Charakter aus.

Durch den eingeeengten Talraum ist eine Verbreiterung des Gewässerbegleitgrünes im Zusammenhang mit dem Straßenverlauf der Staatsstraße 2300 und den direkt daran angrenzenden Siedlungsstrukturen des Marktes Zell am Main im direkten Uferbereich nicht umsetzbar.

Die natürlichen Grabenzuflüsse sind im Ortsbereich zwischenzeitlich von bestehender Bebauung eingeschlossen und teilweise verrohrt bzw. überbaut sodass eine naturnahe Grabenstruktur nicht mehr gegeben ist. Im Rahmen der neueren baulichen Entwicklung wurde teilweise eine Begrünung der Grabenbereiche vorgesehen.

Die Grabenbereiche außerhalb der Bebauungsstrukturen werden nur geringfügig von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen, sodass sich hier eine angemessene Eingrünung der Gräben erhalten hat.

Somit liegt hier in weiten Bereichen bereits eine gute Gewässerbegrünung vor.

4.5.2 Stillgewässer

Neben den Altwasserbuhnen, die noch eine Verbindung zum Main besitzen, besteht in der Gemarkung Zell am Main keine Stillgewässer.

In den historischen Karten sind im Umfeld der ehemaligen Klosteranlage Untzell mehrere künstliche Wasserflächen dargestellt, die offensichtlich als Fischteiche genutzt wurden.¹¹⁷ Diese sind jedoch zwischenzeitlich verfüllt und überbaut worden.

4.5.3 Quellen

Im Bereich des Hufgrabens entlang der „Hettstadter Steige“ sind zwei wasserschüttende Brunnen sowie eine Quelle bekannt, die für eine überwiegende Wasserführung des Grabens sorgen.

Der Hufgraben mündet im Bereich des Klosters Oberzell in den Main.

Ansonsten sind in der Gemarkung Zell am Main, insbesondere im Altortbereich, mehrerer kleinere Quellschüttungen bekannt, die entwässerungstechnisch gefasst sind und geregelt abgeleitet werden.

Die übrigen Gräben in der Gemarkung werden ausschließlich durch ablaufendes Oberflächenwasser gespeist.

Bei den für die Trinkwasserversorgung der Stadt Würzburg wichtigen „Zeller Quellen“ handelt es sich nicht um natürliche Quellen, sondern um Stollenanlagen zur Trinkwassergewinnung. Daher werden diese unter dem Punkt 4.5.5 Trinkwasserschutzgebiete behandelt.

4.5.4 Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiet des Maines

Bedingt durch die direkte Nachbarschaft zum Main als Gewässer erster Ordnung und der Größe des Einzugsgebietes des Maines, ist häufig von Hochwasserereignissen im Bereich des Marktes Zell am Main auszugehen. Die

¹¹⁷ Quelle: Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Bayern-Atlas, historische Karten, Stand 15.01.2023

Bereiche des Altortes sowie der älteren Siedlungsstrukturen im Talraum des Maines werden durch den errechneten Wasserstand des HQ₁₀₀ teilweise und in erheblichem Umfang durch den errechneten Wasserstand HQ_{extrem} überlagert.¹¹⁸ Durch die Dammwirkung der Staatsstraße 2300 wird die Altortbebauung von Zell am Main zwar in erheblichem Maß abgeschirmt. Ein Eindringen von Druckwasser, sowie ein Eindringen des Hochwassers durch die Unterführungen der Staatsstraße stellt jedoch weiterhin eine Gefährdung der Bebauungsstruktur dar.

Im nördlichen Bereich des Marktes Zell am Main verringert sich die Dammhöhe der Staatsstraße, sodass bei einem erheblicheren Hochwasserereignis eine Überspülung der Staatsstraße anzunehmen ist.

Die amtliche Hochwasserlinie wurde im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aus dieser Darstellung ist ersichtlich, dass bei einem Hochwasserereignis die tiefer liegenden Bereiche der Bebauung des Marktes Zell am Main gefährdet sind. Ein über die bisherige Situation hinausgehender Schutz für die bestehenden Bebauungsstrukturen dieser Bereiche ist jedoch nicht wirtschaftlich sinnvoll herzustellen. Für zusätzliche bauliche Nutzungsstrukturen im Bereich der überschwemmungsgefährdeten Bereiche sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die eine Beeinträchtigung der Gebäude und schutzwürdigen Einrichtungen durch Hochwassersituationen ausschließt.

Einschränkungen des Ausdehnungs- und Abflussbereiche in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz auszugleichen.

Außer den Überschwemmungsbereichen des Maines sind in der Gemarkung des Marktes Zell am Main keine ermittelten Überschwemmungsbereiche bekannt.

4.5.5 Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete

Der überwiegende Teil der Gemarkung Zell a Main liegt im Bereich der Trinkwasserschutzgebiete Zeller Quellen, die einen wesentlichen Anteil der Trinkwasserversorgung der Stadt Würzburg erbringen. Die Grenzen der Schutzzonen, sowie die Grenzen der derzeit in Planung befindlichen Anpassungen des Trinkwasserschutzgebietes, sind im Flächennutzungsplan dargestellt.¹¹⁹

Durch die bestehenden Schutzvorkehrungen im Bereich der Gemarkung des Marktes Zell am Main ist von einem ausreichenden Schutz der Trinkwasservorkommen und der Quelleinrichtung im Bereich der Gemarkung Zell am Main auszugehen.

Die Änderungspunkte erzeugen keine negativen Auswirkungen auf die Strukturen des Trinkwasserschutzgebietes. Die Änderungsbereiche, die sich mit den bestehenden oder zukünftigen Schutzzonen des Trinkwasserschutzgebietes überlagern, besitzen aufgrund ihrer Planungsziele kein Gefährdungspotential in Bezug auf die grundwasserführenden Schichten oder eine sonstige negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildung. Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Grenzen des Trinkwasserschutzgebietes ist nicht anzunehmen.

¹¹⁸ Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Bayern-Atlas, Naturgefahren, Hochwasser, Stand 15.01.2023

¹¹⁹ Angaben der Würzburger Verkehrs- und Versorgungs- GmbH (WVV) Stand August 2016

Teilweise liegt eine Überlagerung der bestehenden Siedlungsstrukturen mit den derzeitigen Grenzen der Schutzzonen II und III des Trinkwasserschutzgebietes vor.

Im Rahmen der Neuordnung der Grenzen des Trinkwasserschutzgebietes entfällt die Zone III im Gemarkungsbereiche. Die Grenze der Zone II wird weitestgehend an die bestehende Bebauungsstruktur angepasst. Somit kann von einer kurz- bis mittelfristig erfolgenden, weitgehenden Beseitigung dieser Überlagerungssituation ausgegangen werden.

4.5.6 Oberflächenwasserversickerung

Bestehende
Versickerungs-
einrichtungen

Der Markt Zell am Main strebt seit längerem eine verstärkte Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser an, um hierdurch eine Entlastung seines Kanalsystems sowie eine Verbesserung der Grundwasserneubildung zu erreichen. Gleichzeitig sollen hierdurch Hochwasserspitzen im Bereich der Zuflüsse zum Main vermieden werden.

Bei den bisherigen baulichen Erweiterungen im Markt Zell am Main wurden bisher noch keine entsprechenden Versickerungs- und Retentionseinrichtungen in erheblichem Umfang umgesetzt.

Zukünftige
Umsetzung

Der Markt Zell am Main beabsichtigt zukünftig bei baulichen Maßnahmen eine möglichst konsequente Umsetzung der Regenwasserversickerung vorzusehen, um so die Kanalanlagen und Abwasserreinigungseinrichtungen möglichst gering zu belasten und das Oberflächenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuführen zu können. Die Möglichkeiten für eine uneingeschränkte Versickerung sind jedoch durch die überwiegend beengte Tallage und die bereits vorhandene Ortsbebauung deutlich eingeschränkt.

Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden drei Änderungspunkte in den Flächennutzungsplan aufgenommen, die als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt sind. Hier sind Maßnahmen vorgesehen um Außeneinzugsgebietwasser, das der Bebauungsstruktur zufließt, in seiner Abflussgeschwindigkeit zu reduzieren, soweit möglich zurückzuhalten und bei geringfügigeren Regenereignissen möglichst örtlich zu versickern. Die Gefahr der Entstehung von Hochwasserspitzen soll somit durch Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit verringert werden. In diesem Zusammenhang wird auch angestrebt, angeschwemmtes Erosionsmaterial den bestehenden technischen Entwässerungseinrichtungen fernzuhalten. Hierdurch soll insbesondere die verrohrten Oberflächenwasserableitungen innerhalb der Ortsstrukturen entlastet werden. Eine vollständige Rückhaltung des Oberflächenwassers und ein weitreichender Schutz der Ortsbebauung bei Starkregenereignissen kann hierdurch jedoch nicht erreicht werden. Nähere Angaben sind der konkreten Beschreibung der jeweiligen Maßnahmen zu entnehmen.

4.5.7 Grundwasser

Bestehende
Grundwassersituati-
on

Im Talraum des Maines und des Hufgrabens, als häufig wasserführender Graben, ist teilweise mit hohen Grundwasserständen und Quellaustritten zu rechnen. Der Markt Zell am Main hat ein besonderes Augenmerk darauf, dass das

anfallende Grund- oder Drainagewasser der bestehenden Mischwasserkanalisation möglichst fernbleibt, so dass eine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes durch eingeleitetes Grund-, Schichten- oder Drainagewasser möglichst ausgeschlossen ist. Im Rahmen der zeitnah beabsichtigten Neuberechnung des örtlichen Kanalnetzes sind diesbezüglich entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen.

Bei Baumaßnahmen anfallendes Grundwasser ist soweit möglich gesondert abzuleiten und der nächsten Vorflut zuzuführen bzw. örtlich zu versickern.

4.6 Bodenordnung

4.6.1 Bodennutzung

Bodennutzung

| Zusammenstellung | Flächen in ha | Flächen in % |
|---|---------------|--------------|
| Gesamtfläche Gemarkung Zell am Main | ca. 996,1 | 100 % |
| Waldflächen | ca. 450,6 | 45,2 % |
| Landwirtschaftliche Flächen | ca. 387,1 | 38,9 % |
| Siedlungsflächen (Bauflächen W, M, G) | ca. 78,7 | 7,9 % |
| Gemeinbedarfsflächen | ca. 8,6 | 0,9 % |
| Grünflächen / Flächen für Freizeit und Erholung | ca. 32,3 | 3,2 % |
| Verkehrsflächen | ca. 24,8 | 2,5 % |
| Wasserflächen | ca. 13,4 | 1,3 % |
| Flächen für Versorgungseinrichtungen | ca. 0,6 | 0,1 % |

Abbildung 6: Erhebung Auktor Ingenieur GmbH vom 15.01.2023

4.6.2 Verfahren der ländlichen Entwicklung

Flurbereinigungs-
verfahren

In der Gemarkung Zell am Main sind derzeit keine Flurbereinigungsmaßnahmen anhängig.

Fördermaßnahmen Altortsanierung usw. Rücksprache mit Verwaltung

4.6.3 Nutzbare Ablagerungen, Gewinnung von Bodenschätzen

Abbau von
Bodenschätzen

Im Gemarkungsgebiet des Marktes Zell am Main liegen keine Einrichtungen für den Abbau von Bodenschätzen.

Ebenso sind im Regionalplan für den Markt Zell am Main keine Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für den Abbau oder die Sicherung von Bodenschätzen dargestellt.

Der Abbau von Keupersandstein im Bereich der Gemarkungsgrenze zur

Marktgemeinde Höchberg wurde bereits vor längerer Zeit aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt. Eine Wiederaufnahme des Abbaus ist auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

4.6.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Ziele und
Grundsätze

Ziel und Grundsätze

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).¹²⁰

Im Einzelnen konkretisiert Artikel 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes diese Ziele und Grundsätze.

Gemäß Regionalplan sollen zur Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden.

4.7 Landschaftsplan

Landschaftsplan

Für den Markt Zell am Main besteht derzeit kein Landschaftsplan, der die landschaftlichen Strukturen des Außenbereiches regelt. Bedingt durch die geografischen Gegebenheiten liegt eine klare Strukturierung des Außenbereiches vor, der einerseits die forstorientierten Waldbereiche im nördlichen und südlichen Bereich der Gemarkung zu den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen im westlichen Gemarkungsgebiet abtrennt.

Da im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Ausweisungen vorgesehen ist und die Nutzungen für Natur und Landschaft hinreichend genau festgelegt sind, besteht nach Auffassung des Marktes Zell am Main zum derzeitigen Zeitpunkt keine Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Landschaftsplanes für das gesamte Gemarkungsgebiet.

Daher erfolgt eine landschaftsplanerische Beurteilung der Änderungspunkte im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes.

Diese landschaftsplanerische Beurteilung ist als Anlage 2 Bestandteil der

¹²⁰ Quelle: § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand 18.08.2021

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

4.8 Schutzgebiete

FFH und SPA –
Gebiete

Der Waldbereich in den südlichen und nördlichen Bereichen der Gemarkung des Marktes Zell am Main sind Teilbereiche des FFH-Gebietes „Laubwälder um Würzburg“ überlagert¹²¹.

Die Grenzen des FFH – Gebietes sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Weitere Überschneidungen des Gemarkungsgebietes mit gemeldeten FFH – oder SPA - Gebieten liegen nicht vor.

Landschaftsschutzgebiet

Im Mainuferbereich des nördlichen Gemarkungsgebietes ist ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, welches im Flächennutzungsplan dargestellt wurde¹²².

Dieses Landschaftsschutzgebiet stellt den Uferbereich mit der dortigen, teilweise noch sehr natürlichen, Ufer- und Feuchtvegetation unter Schutz.

Teilbereiche dieses Landschaftsschutzgebietes überlagern sich jedoch mit dem bestehenden Gewerbegebiet und der örtlich vorhandenen Wohnbebauung des Marktes Zell am Main in Form des östlichen Teils des Siedlungsgebietes „Klosterwiesen“. Somit besteht hier ein Nutzungskonflikt. Dieser Konflikt wird durch die Staatsstraße 2300 verstärkt, die das Landschaftsschutzgebiet auf seiner gesamten Länge zerschneidet.

Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung basierend auf dem wirksamen und genehmigten Flächennutzungsplan des Marktes Zell am Main sowie durch die zwischenzeitlich bestehende Bebauung im Bereich „Klosterwiesen“, ist die Aufrechterhaltung dieses Bereiches des Landschaftsschutzgebietes im betroffenen Teilbereich nicht mehr möglich, da für die bestehenden baulichen Strukturen und Nutzungen Bestandsschutz besteht.

Geschützte Land-
schaftsbestandteile

Am südlichen Rand der Gemarkung Zell am Main befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil¹²³.

Hierbei handelt es sich um den Flurbereich „Scheckertswiese“ der überwiegend auf der Gemarkung Höchberg liegt.

Der Umgriff des geschützten Landschaftsbestandteiles wurde im Flächennutzungsplan dargestellt.

Ein weiterer geschützter Landschaftsbestandteil befindet sich südöstlich der Gemarkung Zell am Main und ist in diesem Bereich identisch mit der Gemarkungsgrenze. Eine Überlagerung mit der Gemarkung des Marktes Zell am Main liegt nicht vor.

Ein weiterer geschützter Landschaftsbestandteil mit der Bezeichnung „Schafweide am Neuen Hafen“ liegt auf der gegenüberliegenden Mainseite und ist ebenfalls dargestellt. Hier liegt ebenfalls keine Überlagerung mit der Gemarkung

¹²¹ Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Gesamtmeldung FFH- und Vogelschutzgebiete (Stand: Bay-Nat2000V vom 19.02.2016)

¹²² Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schutzgebiete des Naturschutzes - Downloaddienst

¹²³ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schutzgebiete des Naturschutzes - Downloaddienst

kung von Zell am Main vor.

Naturdenkmale

Am südlichen Rand der Gemarkung Zell am Main befindet sich das Naturdenkmal „Steinbruch“ als Geotop¹²⁴.

Dieses Naturdenkmal befindet sich überwiegend auf der Gemarkung Höchberg und ragt nur teilweise in die Gemarkung Zell hinein. Das Naturdenkmal ist ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das Naturdenkmal „Tuff – Steilhang“ am südöstlichen Gemarkungsrand von Zell ist ebenfalls dargestellt, ragt jedoch nicht in die Gemarkung Zell hinein.

Im Bereich des alten Friedhofes des Marktes Zell am Main sind zwei alte Bäume als Naturdenkmal geschützt und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt

4.9 Biotopkartierung

Biotopkartierte Flächen

Die biotopkartierten Flächen innerhalb der Gemarkung Zell am Main wurden, entsprechend den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.¹²⁵

Durch die geplanten Änderungen werden keine erheblichen biotopkartierten Flächen beeinträchtigt oder in Mitleidenschaft gezogen. Vielmehr wird angestrebt im Bereich des Änderungspunktes 13 die bestehenden Biotopstrukturen zu erhalten und möglichst wieder zu ertüchtigen.

4.10 Sonstige für den Naturschutz relevanten Bereiche

Ökologisches Wasserschutzgebiet

Im Hochbereich südwestlich des Altortes von Zell befindet sich das sogenannte ökologische Wasserschutzgebiet. Hierbei handelt es sich um eine Fläche innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, die derzeit nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Hierdurch hat sich eine hochwertige naturnahe Wiesenstruktur entwickelt.

Der Erhalt dieser Flächen wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgesichert. Auf die ursprünglich hier vorgesehene Aufforstung wird verzichtet.

Hierzu wird auf den Änderungspunkt 9 verwiesen.

4.11 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Vom Markt Zell am Main wird angestrebt, eine zusammenhängende Strukturierung von Kompensationsmaßnahmen entlang der Übergangskante zwischen den Hochbereichen und den ansetzenden Hangbereichen zum Talraum zu

¹²⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schutzgebiete des Naturschutzes - Downloaddienst

¹²⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt, amtliche Biotopkartierung

schaffen. Hierdurch wird gleichzeitig eine Vernetzung der bestehenden ökologisch hochwertigen Strukturen in diesem Bereich erreicht.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde ein Grundkonzept erstellt, das für den Fall der Erforderlichkeit von externen Kompensationsflächen, eine strukturierte Bereitstellung von geeigneten und aufwertbaren Flächen ermöglicht. Diese Bereiche wurden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

(siehe Änderungspunkt 10)

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird voraussichtlich im Rahmen eines sogenannten Ökokontos angestrebt. Dies kann im Zusammenhang mit dem interkommunalen Ausgleichsflächenmanagement erfolgen, an dem der Markt Zell am Main beteiligt ist.

Wesentliche Grundlage für den Verlauf der angestrebten Strukturen ist unter anderem die Verfügbarkeit der Grundstücke. Daher wurde darauf geachtet, dass zumindest die Grundstruktur der Vernetzung durch die Inanspruchnahme von Flächen realisiert werden kann, die sich bereits in erheblichem Umfang im Eigentum des Marktes Zell am Main befinden.

Eine ursprünglich angedachte Ringschließung von den Waldflächen im nördlichen Teilbereich der Gemarkung bis zu den Bereichen der extensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Kernzone des Trinkwasserschutzgebietes (Änderungspunkt 9) ist derzeit nicht realisierbar, da im Zwischenbereich langfristige Flächenstilllegungsmaßnahmen mit EU-Förderung umgesetzt wurden und daher ein entsprechender Zugriff auf diese Flächenbereiche in absehbarer Zeit nicht möglich ist.

Die Fortsetzung des Ringes aus naturnahen Strukturen ist erst im Bereich des einsetzenden Talgrundes entlang der „Hettstadter Steige“ im Bereich „Hufgraben“ möglich.

In diesem Bereich wird die Zurücknahme der landwirtschaftlichen Nutzung und so eine Reduzierung der Eintragung von organischen und anorganischen Düngemitteln in den inneren Schutzgebietsbereich der Trinkwassergewinnung angestrebt. Gleichzeitig ist eine Aufwertung des allgemein schutzwürdigen Talgrundes angedacht.

5. Landesplanung

Landesplanerisches
Konzept

Das landesplanerische Konzept für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns und seiner Teilflächen, zur Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen, ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) niedergelegt (LEP Bayern Stand 01.06.2023).

Insbesondere im Hinblick auf den sparsamen Umgang, mit dem nicht vermehrbare Gut Grund und Boden ist der Markt Zell am Main bestrebt, einer Verdichtung der bestehenden Bebauung und insbesondere einer Nutzung von Baulücken, durch eine Verbesserung des Wohnumfeldes in den Altortquartie-

ren, Vorrang einzuräumen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die noch unbebauten Flächen hinterfragt und Flächen, für die eine Bebauung auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist, aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Ebenfalls soll die Tendenz, erschlossene Baugrundstücke in Privateigentum für einen möglichen späteren Eigenbedarf zurückzuhalten, unterbunden werden, um so die Entstehung dauerhafter Baulücken weitestgehend zu vermeiden.

Hierdurch wird der Vorgabe des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, unter der Vorgabe der Regionalplanung, Rechnung getragen.

5.1 Lage im Raum

Raumplanerische
Einordnung

Der Markt Zell am Main gehört zur Region Würzburg, die sich aus den Landkreisen Main-Spessart, Kitzingen und Würzburg sowie aus dem Stadtbereich Würzburg zusammensetzt.

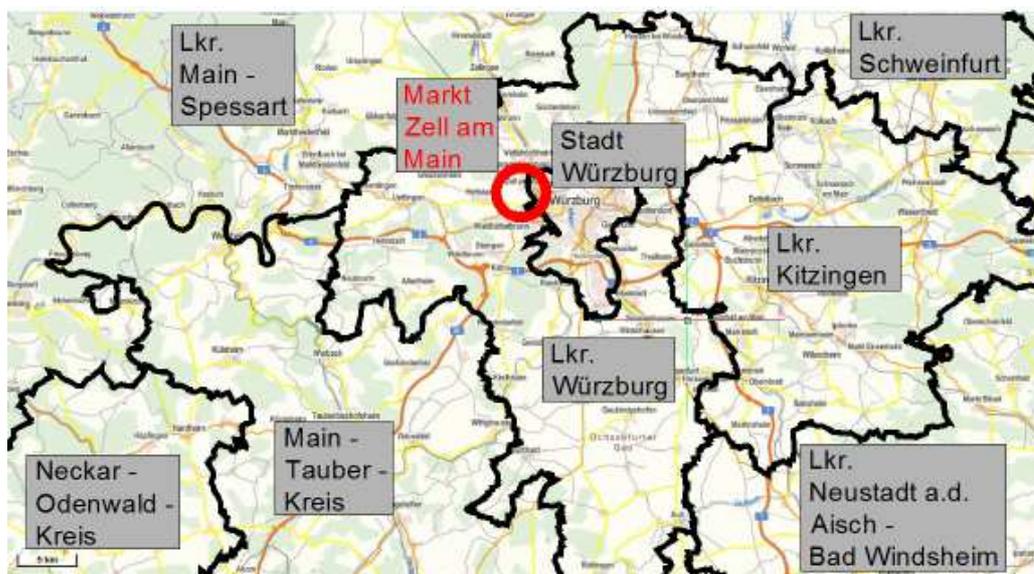


Abbildung 7: Plandarstellung Auktor Ingenieur GmbH

Zell am Main wird dem Verdichtungsraum um das Oberzentrum Würzburg zugeordnet, zu dessen Entwicklung besondere Aufgaben und Erfordernisse vorgegeben sind.

Hierzu wird auf die unter Punkt 3.4 Gebietsübergreifende Fachplanung / Regionalplan getroffenen Aussagen verwiesen. Eine bauliche Ausdehnung der Siedlungsbereiche des Marktes Zell am Main ist aufgrund der örtlich vorhandenen topografischen und natürlichen Strukturen von Seiten des Marktes Zell am Main nicht angestrebt. Die übrigen Aussagen des Regionalplanes entsprechen den Zielsetzungen des Marktes Zell am Main.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass im vorliegenden Bereich die speziellen landesplanerischen Ziele, die für den Verdichtungsraum bestehen, berücksichtigt wurden.

5.2 Entwicklung des Raumes

5.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

LEP Bayern

Der Markt Zell am Main liegt im Verdichtungsraum um das Regionalzentrum Würzburg. Die Einordnung des Bereiches wurde aus dem Regionalplan der Region Würzburg (2) bzw. dem Landesentwicklungsplan Bayern entnommen.

Die Verdichtungsräume sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Verdichtungsräume sind gemäß Aussage des Landesentwicklungsprogrammes bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken.

Die Verdichtungsräume müssen gemäß Landesentwicklungsprogramm langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist

- ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten,
- eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie
- Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Angesichts zunehmender Heterogenisierung und Internationalisierung der Gesellschaft, die in Verdichtungsräumen ausgeprägter stattfinden wird als im ländlichen Raum, soll auf sozial durchmischte Siedlungsstrukturen und sozial ausgewogene Infrastrukturen hingewirkt werden.

Dem Erhalt einer dauerhaft funktionsfähigen Freiraumstruktur (vgl. auch 7.1) sowie der Sicherung von Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung kommt angesichts der hohen baulichen Verdichtung eine besondere Bedeutung zu.¹²⁶

In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.¹²⁷

¹²⁶ Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 01.06.2023, 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

¹²⁷ Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 01.06.2023, 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

6. Bevölkerung

6.1 Bevölkerungsentwicklung des Marktes Zell am Main

Bevölkerungs-
entwicklung
1970 - 2013

| Jahr | Zell am Main | Entwicklung | |
|-------------------|--------------|-------------|--------|
| | | Einwohner | % |
| 1970 | 3244 | | |
| 1987 | 3226 | - 18 | - 0,55 |
| 1999 | 3910 | 684 | 21,20 |
| 2000 | 3924 | 14 | 0,36 |
| 2001 | 3989 | 65 | 1,63 |
| 2002 | 4100 | 11 | 0,27 |
| 2003 | 4067 | - 33 | - 0,81 |
| 2004 | 4098 | 31 | 0,76 |
| 2005 | 4207 | 109 | 2,59 |
| 2006 | 4254 | 47 | 1,10 |
| 2007 | 4231 | -23 | - 0,54 |
| 2008 | 4265 | 34 | 0,80 |
| 2009 | 4242 | - 23 | - 0,54 |
| 2010 | 4335 | 93 | 2,15 |
| 2011 | 4286 | - 49 | - 1,14 |
| 2012 | 4242 | - 44 | - 1,04 |
| 2013 | 4284 | 42 | 0,98 |
| 2014 | 4247 | - 37 | - 0,90 |
| 2015 | 4299 | 52 | 1,22 |
| 2016 | 4308 | 9 | 0,21 |
| 2017 | 4370 | 62 | 1,44 |
| 2018 | 4423 | 53 | 1,21 |
| 2019 | 4428 | 5 | 0,11 |
| 2020 | 4455 | 37 | 0,61 |
| 2021 | 4471 | 16 | 0,36 |
| 2022 | | | |
| Ø | | ~ 23,1 | ~ 0,60 |
| Ø letzte 15 Jahre | | ~ 21,3 | ~ 0,50 |

Abbildung 8: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, ausgewertet durch Auktor Ingenieur GmbH

Zusammenfassung

Es ist festzustellen, dass in den letzten 15 Jahren der Markt Zell am Main einen durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs von ca. 21,3 Einwohnern pro Jahr verzeichnen konnte. Dies entspricht einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von 0,50 %.

Aufgrund der zu erwartenden Wanderungsbewegungen und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist, gemäß den allgemeinen Prognosen im direkten Umland des Oberzentrums Würzburg und den Prognosen des Demographie-Spiegels Bayern, für den Markt Zell am Main mit einer geringen Bevölkerungssteigerung von 2,4 % zum Jahr 2033 gegenüber dem Bevölkerungsstand von 2019 zu rechnen.

Für den Landkreis Würzburg ist, gemäß Prognose des Demographie - Spiegels Bayern für den Zeitraum von 2021 bis 2041 ein Bevölkerungswachstum

von 2,8 % anzunehmen.

Das relativ starke Bevölkerungswachstum in den Jahren 20017 / 2018 sowie im Jahr 2020 lässt sich auf die in diesem Zeitraum erfolgten Bereitstellungen von Bauland bzw. Wohnraum zurückzuführen.

Durch die Lage des Marktes Zell in der direkten Peripherie des Regionalzentrums Würzburg und abgeleitet von der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist eine Wachstumsrate entsprechend der Obergrenze des Demographie - Spiegels für Bayern als realistisch anzunehmen. Dieser hat für den Landkreis Würzburg ein Wachstum bis 2,5 % ermittelt.

Der Markt Zell strebt durch zusätzliche Verbesserungen und Optimierungen der Infrastruktur und des Wohnumfeldes eine Fortführung der Steigerung der Bevölkerung an, um so langfristig die kommunalen Strukturen in der Marktgemeinde sichern zu können.

Somit ist für den Markt Zell eine jährliche Steigerung von 0,5 % der Bevölkerung anzunehmen.

6.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Verhältnis Geburten zu Sterbefällen

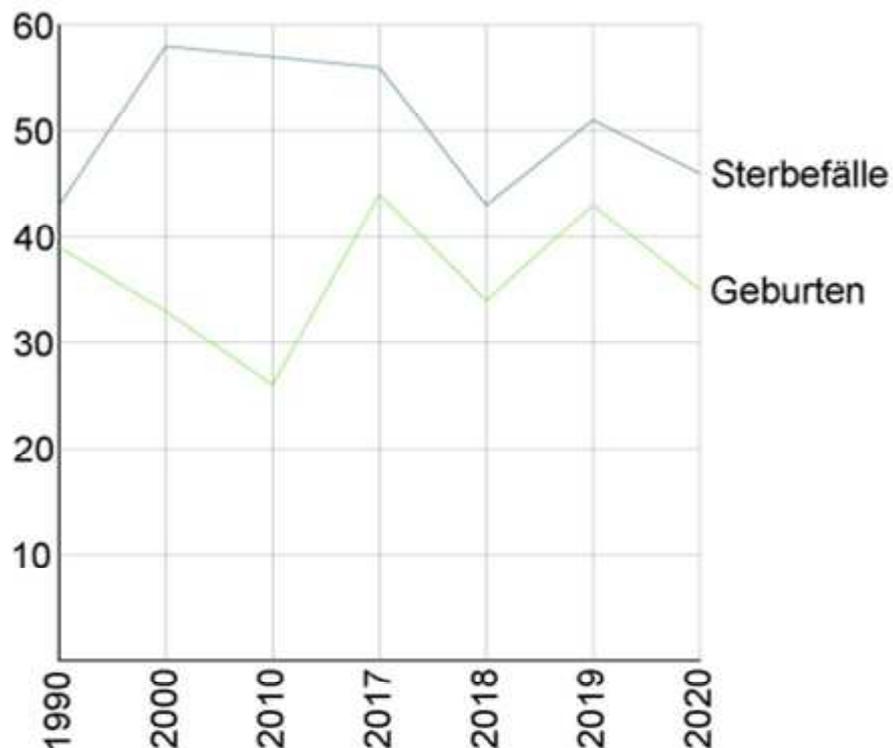


Abbildung 9: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik Stand 31.12.2022, graphisch dargestellt durch Auktor Ingenieur GmbH vom 16.01.2023

Beurteilung

Es ist festzustellen, dass die Anzahl der Stärbefälle im Markt Zell am Main die Anzahl der Geburten permanent übersteigt. Somit besteht im Markt Zell, im Hinblick auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung, bereits seit längerer Zeit eine negative Tendenz.

6.3 Bevölkerungsbewegung

Verhältnis Zuzüge zu Wegzügen

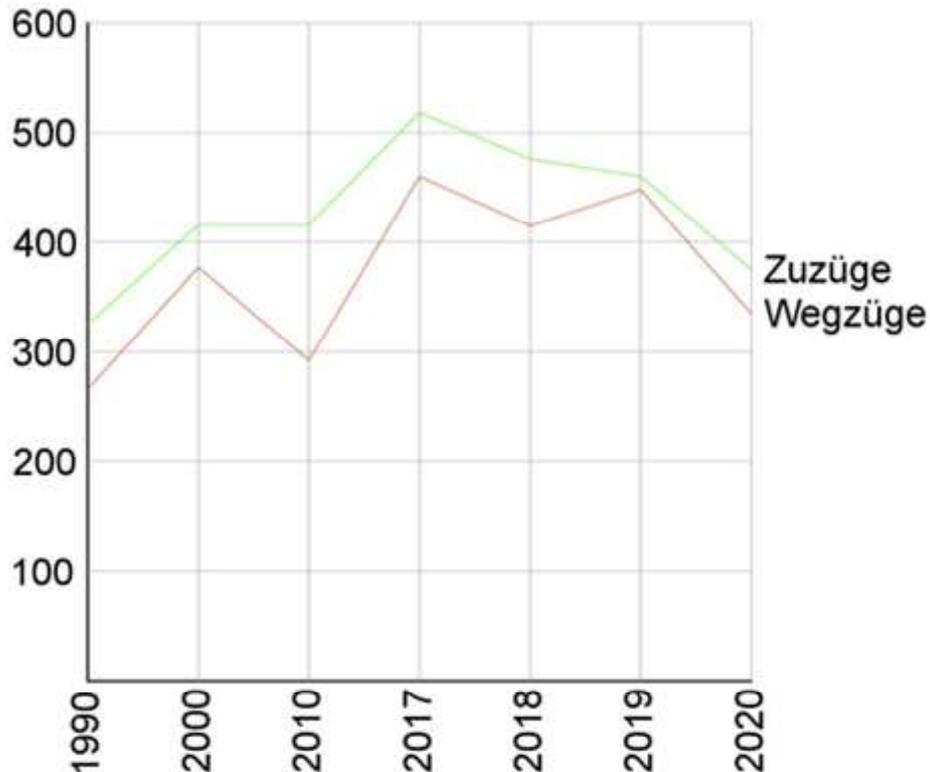


Abbildung 10: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Stand 31.12.2022
graphisch dargestellt durch Auktor Ingenieur GmbH von 16.01.2023

Beurteilung

Das Bevölkerungswachstum des Marktes Zell am Main generiert sich in den letzten Jahren ausschließlich aus dem Zuzug von Personen in die Kommune. Der Umfang des Zuzuges übersteigt die Wegzugszahlen teilweise deutlich. Seit 2019 ist jedoch eine Annäherung der beiden Werte zu verzeichnen, so dass mittelfristig von einer Angleichung ausgegangen werden sollte.

6.4 Bevölkerungsstruktur

Altersaufbau der Bevölkerung

| | Altersgruppe 0 - 18 | | Altersgruppe über 18 - 65 | | Altersgruppe über 65 | |
|------|------------------------|----------|------------------------------|----------|-------------------------|----------|
| | Anzahl | Anteil % | Anzahl | Anteil % | Anzahl | Anteil % |
| 1987 | 592 | 18,3 % | 2094 | 64,9 % | 541 | 16,8 % |
| 2011 | 693 | 16,2 % | 2735 | 64,0 % | 848 | 19,8 % |
| 2020 | 722 | 15,2 % | 2783 | 62,4 % | 950 | 21,2 % |

Abbildung 11: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Stand 31.12.2022
aufgearbeitet durch Auktor Ingenieur GmbH 16.01.2023

Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Gemäß Aussagen des Demographie–Spiegels Bayern ist für den Markt Zell am Main folgende Entwicklung der Bevölkerungsstruktur anzunehmen.

| | Altersgruppe 0 - 18 | | Altersgruppe über 18 - 65 | | Altersgruppe über 65 | |
|------|------------------------|--------|------------------------------|--------|-------------------------|--------|
| 2028 | 740 | 16,3 % | 2600 | 57,6 % | 1170 | 25,9 % |
| 2033 | 740 | 16,0 % | 2510 | 55,7 % | 1280 | 28,3 % |

Abbildung 12: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, aufgearbeitet durch Auktor Ingenieur GmbH am 16.01.2023

Zusammenfassung

Es ist festzustellen, dass für den Markt Zell am Main grundsätzlich eine Steigerung der Bevölkerung prognostiziert wird. Diese Steigerung der Bevölkerung beruht jedoch ausschließlich auf einer Zunahme der Bevölkerung in der Altersgruppe über 65 Jahre. Der prognostizierte Anstieg des Bevölkerungsanteiles der Personen bis zum 18. Lebensjahr ist als gering und im Hinblick auf die Gesamtbevölkerungsentwicklung im Verhältnis als stagnierend zu bezeichnen. Im Bereich der Altersgruppe über 18 Jahren bis 65 Jahren, und somit der überwiegend erwerbstätigen Bevölkerung, ist ein deutlicher Rückgang des Bevölkerungsanteils anzunehmen.

Somit liegt lediglich eine Steigerung der Bevölkerungsgruppe mit einem Alter von mehr als 65 Jahren vor.

Es ist festzustellen, dass die prognostizierte Steigerung des Bevölkerungsanteils der Altersgruppe über 65 Jahren nicht nur den realen, teilweise erheblichen Rückgang der übrigen Bevölkerungsanteile kompensiert, sondern zusätzliche für den Anstieg der Bevölkerungszahl verantwortlich ist. Es ist somit von einer angehenden Überalterung der Bevölkerung des Marktes Zell am Main auszugehen.

6.5 Lebensunterhalt

Lebensunterhalt
Markt Zell am Main

Die Bevölkerung von Zell am Main bezieht ihren Lebensunterhalt vorwiegend durch Berufstätigkeiten im nahe gelegenen Regionalzentrum Würzburg.

Die örtlich vorhandenen Wirtschaftsbetriebe sind nicht in der Lage auch nur annähernd eine für die Größe des Marktes Zell am Main benötigte Anzahl an Arbeitsplätzen zur Verfügung zu stellen. Die Kommune ist daher auch langfristig eine sogenannte Pendlergemeinde im Umfeld des Regionalzentrums Würzburg.

Durch die topographischen und die erschließungstechnischen Voraussetzungen ist derzeit eine Veränderung der gewerblichen Situation im Markt Zell am Main nicht zu erwarten, sodass der Pendlerstatus der Kommune sich dauerhaft weiter verfestigen wird.

Die Landwirtschaft bzw. Forstwirtschaft hat in der Marktgemeinde auch traditionell eine äußerst geringe Bedeutung. Eine relevante Auswirkung auf die Le-

bensunterhaltsstrukturen des Marktes Zell am Main durch den Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe ist nicht gegeben.

6.6 Erwerbsstrukturen

Erwerbsstrukturen
 Markt Zell am Main

| 6.3.1 Wirtschaftsbereich | Betriebe |
|---------------------------------------|-----------------|
| Handel und Verkehr | 15 |
| Soziales | 3 |
| Bauhaupt- und Nebengewerbe | 23 |
| Dienstleistungsbetriebe | 61 |
| Gastronomie u. Beherbergung | 4 |
| Land- und Forstwirtschaft / Gartenbau | 3 |
| Gesamt | 109 |

Abbildung 13: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, aufgearbeitet durch Auktor Ingenieur GmbH am 16.01.2023

Es ist festzustellen, dass die Wirtschaftsstruktur des Marktes Zell am Main vorwiegend durch örtliche Kleinbetriebe geprägt ist.

Für alle Bereiche sind zwar mehrere Betriebe und Einrichtungen im Markt Zell am Main gemeldet. Durch die geringere Anzahl der dort Beschäftigten ist aber nur eine verringerte Bedeutung für die Erwerbsstrukturen des Marktes Zell am Main anzusetzen.

Die Zahl der gemeldeten Betriebe zeigt die rege Wirtschaftsstruktur des Marktes Zell am Main auf, die auf einer gewachsenen Basis von Kleinbetrieben und mittelgroßen Betrieben aufbaut.

Von wesentlicher Bedeutung sind die Sparten „Handel und Verkehr“ sowie „Dienstleistungen“, die die Masse der örtlichen Gewerbebetriebe darstellen. Hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um Betriebe mit weniger als 3 Beschäftigten, sodass hier keine erhebliche Beeinflussung des Arbeitsmarktes durch die örtliche Erwerbsstruktur abzuleiten ist.

Die deutlich überwiegende Zahl der Arbeitnehmer im Markt Zell am Main haben ein Beschäftigungsverhältnis in einem Betrieb oder einer Einrichtung im Bereich des angrenzenden Oberzentrums Würzburg.

6.7 Planungsziel der Bevölkerungsentwicklung

Entwicklungsprognose Auf der Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsentwicklungszahlen des Marktes Zell am Main der letzten 15 Jahre sowie den amtlichen Prognosen, welche dem Landkreis Würzburg trotz einem Geburtenrückgang eine Bevölkerungssteigerung durch Zuzug voraussagt, geht der Markt Zell am Main von

einem dauerhaften Bevölkerungsanstieg von 0,5 % jährlich aus. Dies ist durch die direkte Nähe zum Oberzentrum Würzburg und die ansprechende umgebende Landschaft mit hohem Erholungspotential gerechtfertigt. Der Markt Zell strebt zudem eine Verbesserung der örtlichen Versorgungs- und Infrastruktur an, wodurch zusätzlich mit positiven Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist.

7. Wirtschaft

7.1 Land- und Forstwirtschaft

Land- und
Forstwirtschaftliche
Aktivität

Der Anteil der Land- und Forstwirtschaft am Bruttoinlandsprodukt ist in der Vergangenheit stark zurückgegangen und ist im Bereich des Marktes Zell am Main, im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung, praktisch nicht mehr relevant.

Für die Landschaftspflege erlangt die Land- und Forstwirtschaft demgegenüber jedoch zunehmend größere Bedeutung.

Im Markt Zell am Main besteht dies derzeit jedoch vorrangig in Form einer nicht landwirtschaftlichen, extensiven Weidehaltung, vorrangig in Form von Pferdehaltung.

Innerhalb der Ortsbebauung des Marktes Zell am Main befinden sich derzeit keine landwirtschaftlichen Betriebe mit relevanter Viehhaltung. Durch diese Tendenz wurde eine Entschärfung der Emissionsproblematik im Ortsbereich erreicht, was eine Verbesserung der Akzeptanz der Bevölkerung gegenüber der Landwirtschaft zur Folge hat. Dies wird noch durch den durch die Topografie bedingten Abstand zwischen der Wohnbebauung und den landwirtschaftliche Produktionsflächen im westlichen Bereich von Zell am Main begünstigt.

7.2 Produzierendes Gewerbe

Produzierendes
Gewerbe

Das produzierende Gewerbe spielt im Markt Zell am Main nur eine geringe Rolle, da es sich hier vorrangig um Klein- und Kleinstbetriebe handelt und somit eine Beschäftigungsmöglichkeit für einen größeren Teil der Bevölkerung nicht vorliegt. Dennoch stellt sie für den Markt einen Wirtschaftsfaktor dar, der auch in Zukunft zu stärken ist, um so eine örtliche Versorgung mit handwerklichen Dienstleistungen zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der Markt Zell am Main bestrebt, den örtlichen Gewerbetreibenden eine ausreichende Möglichkeit für Investitionen bzw. Entwicklungen zu geben. Dies wird jedoch durch die örtliche Situation, die eine gewerbliche Entwicklung des Marktes Zell aus Gründen der Topografie und der bestehenden Bebauungsstrukturen einschränken, erschwert.

7.3 Wirtschaftssektor Handel und Dienstleistungen

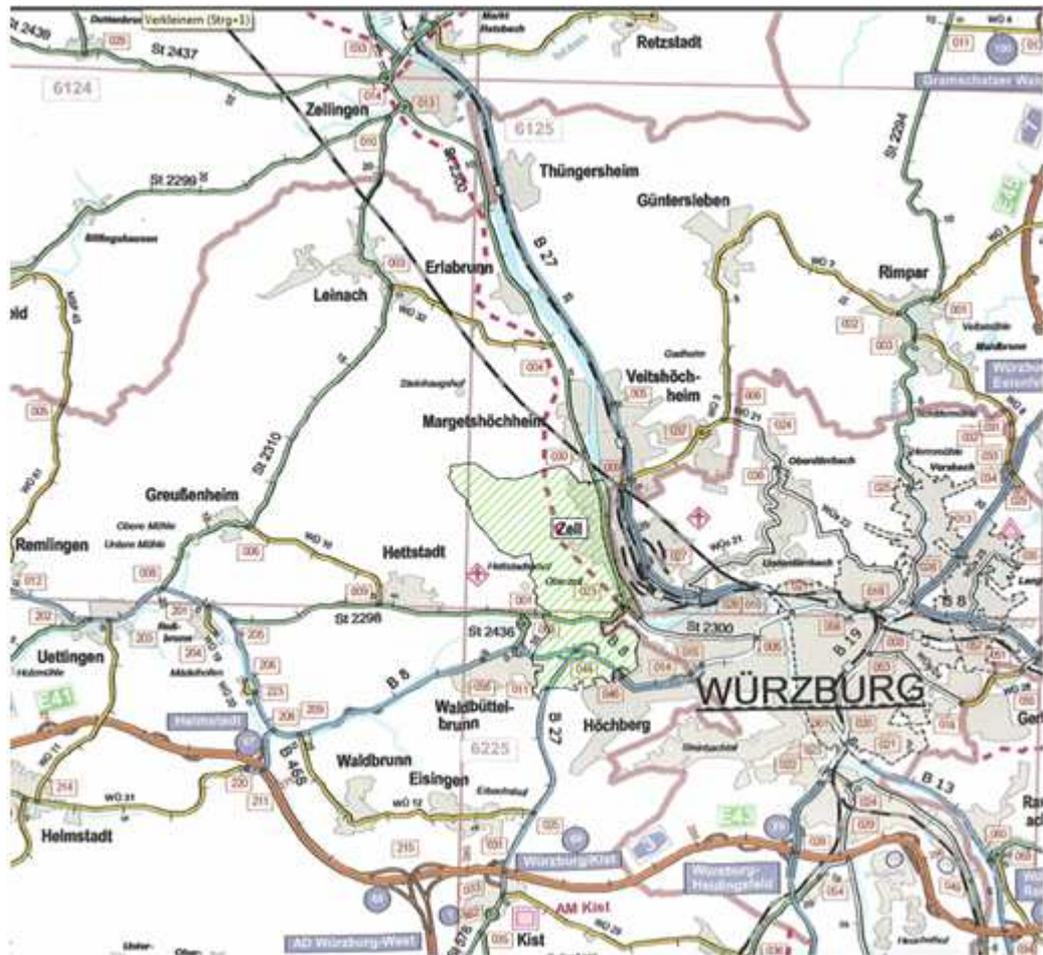
Handel und
Dienstleistungen

Die größten Anteile an den örtlichen Betriebsstrukturen stellen die Bereiche Handel und Dienstleistungen dar. Hierbei handelt es sich meist um Ein - Personen Betriebe, die nur eine geringe Auswirkung auf die örtlichen Gewerbestrukturen besitzen.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Verkehr

Straßenlageplan



ohne Maßstab

Abbildung 14: Straßenlagekarte Staatliches Bauamt Würzburg, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH

Bundesstraßen

Der südliche Gemarkungsbereich wird von der teilweise gemeinsamen Trasse der Bundesstraßen B 8 und B 27 gequert, die sich im Gemarkungsgebiet aufgabeln und die Gemarkung in westlicher Richtung (B 8) und in südlicher Richtung (B 27) verlassen.

Diese Verkehrsadern bilden zugleich die direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 3 sowie an das Autobahndreieck Würzburg West und somit an die Bundesautobahn A 81. Somit besteht eine gute Verknüpfung mit dem überregionalen Verkehrsnetz im Nahraum.

Eine weitere Anbindung an die Bundesstraße 27 besteht westlich der Gemarkung Zell am Main, die auf kurzem Weg, unter Umgehung der Innenstadt des Oberzentrums Würzburg, eine Verbindung mit dem nördlichen Landkreis sowie dem Landkreis Main–Spessart ermöglicht.

Die Trassen der Bundesstraßen stehen jedoch nicht in direktem Kontakt mit der Ortsbebauung von Zell am Main, sodass keine negativen Auswirkungen durch Emissionen zu erwarten sind. Gleichzeitig ist eine Anbindung an dieses Straßennetz nur über Staats- und Kreisstraßen möglich, wodurch die Notwendigkeit größerer Umfahrungswege entsteht.

Staatsstraßen

Die Staatsstraße 2300 durchquert die Gemarkung in Nord – Süd - Richtung und stellt somit die Verbindung zwischen dem Oberzentrum Würzburg und den linksmainisch gelegenen Kommunen des nordwestlichen Landkreises Würzburg sowie des Landkreises Main-Spessart dar.

Die Staatsstraße 2298 durchschneidet die Gemarkung in West – Ost – Richtung und bildet so eine wesentliche Verbindung des nördlichen Bereiches des Oberzentrums Würzburg mit den nordwestlichen Kommunen des Landkreises Würzburg. Sie stellt gleichzeitig die Anbindungsstrasse an das wesentliche überregionale Verkehrsnetz, unter Umgehung des Stadtbereiches Würzburg, dar.

Bahntrassen

Die Gemarkung Zell am Main selbst wird von Bahntrassen nicht berührt. Jedoch befindet sich auf der Gemarkung Würzburg im Bereich des Industriegebietes „Neuer Hafen“ der Bahnhofpunkt Würzburg / Zell, der vom Regionalverkehr angefahren wird. Er ist fußläufig oder mit dem Fahrrad direkt aus dem Ortsbereich der Marktgemeinde Zell erreichbar. Somit steht zumindest für den Pendlerverkehr eine Bahnverbindung zur Verfügung. Eine Verbesserung der P+R Möglichkeiten wäre angebracht, ist jedoch durch den Markt Zell am Main nicht direkt beeinflussbar.

Verkehrszählung

Der Gemeinde liegen derzeit die Ergebnisse folgender Verkehrszählungen vor:

Staatsstraße 2300 Zählstelle nördlich von Zell:¹²⁸

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Verkehrszählung 1995 | DTV = 14.149 Kfz/24 h |
| Verkehrszählung 2000 | DTV = 11.449 Kfz/24 h |
| Verkehrszählung 2005 | DTV = 12.381 Kfz/24 h |
| Verkehrszählung 2010 | DTV = 10.553 Kfz/24 h |
| Verkehrszählung 2021 | DTV = 14.232 Kfz/24 h |

Der Rückgang der Verkehrszahlen zwischen den Verkehrszählungen 2005 und 2010 ist offensichtlich im Zusammenhang mit der Sperrung des „Zeller Bocks“ im März 2010 zu sehen, wodurch sich Verkehrsströme aus dem Landkreis Main–Spessart auf die gegenüberliegende Mainseite verlagert haben.

Daher ist von einer Rückverlagerung dieser Verkehrsströme im Zuge der Wiedereröffnung des „Zeller Bocks“ seit April 2016 auszugehen.

Diese Tendenz wird in der Verkehrszählung von 2021 sichtbar, wonach die Anzahl der gezählten Fahrzeuge gegenüber der Zählung von 2010 um ca. 35 % zugenommen hat und somit die Ergebnisse der Verkehrszählung aus dem Jahr 1995 erreicht und zudem überschritten wurden.

Staatsstraße 2298 Zählstelle zur Hettstädter Steige:¹²⁹

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Verkehrszählung 1995 | DTV = 13.238 Kfz/24 h |
| Verkehrszählung 2021 | DTV = 17.592 Kfz/24 h |

¹²⁸ Bayern Atlas Straßenverkehrszählung 2021

¹²⁹ Bayern Atlas Straßenverkehrszählung 2021

Im Bereich der Zählstelle ist ebenfalls ein deutlicher Anstieg der Verkehrszahlen gegenüber der letzten Zählung aus dem Jahr 1995, um ca. 33 % zu verzeichnen. Dies ist vermutlich auf die zwischenzeitlich erfolgte Ausbausituation und die verbesserte Verknüpfung mit den übrigen überörtlichen Verkehrsstraßen zurückzuführen. Durch diese Maßnahmen besitzt diese Strecke eine wesentliche Umfahrfunktion um das Oberzentrum Würzburg und somit eine gesteigerte Attraktivität sowohl für Berufspendler als auch den Fernverkehr.

8.2 Radwegverbindung

Der Markt Zell am Main wird am östlichen Rand von einem Fernradweg parallel zum Mainufer tangiert. Dieser Radweg ist Bestandteil der Fernradwegruten D-Route 9 (Weser-Alpen), Main-Radweg, dem Main-Tauber-Fränkischer-Radachter, der D-Route 5 (Saar-Mosel-Main), dem Jakobus Radpilgerweg (Fulda-Würzburg-Rothenburg o.d.T.) und der EuroVelo-Route 4 (Central Europe Route). Gleichzeitig bildet dieser Radweg eine wichtige Nahpendlerroute zwischen dem Regionalzentrum Würzburg und den nordwestlich gelegenen Maintalgemeinden. Im Bereich der Laurentiusbrücke liegt zusätzlich eine Verknüpfung mit dem Radwegenetz des Stadt- und Landkreises Würzburg vor. Diese Verknüpfung ermöglicht die Anbindung an die Industriegebietsstrukturen der Stadt Würzburg im Bereich des Neuen Hafens sowie mit dem regionalen Fernradweg parallel zur Bundesstraße 27. Zur Förderung des Radverkehrs im Maintal und der Stärkung der Bedeutung im Zusammenhang mit dem Berufsverkehr im Umfeld der Stadt Würzburg ist ein Ausbau dieses Radweges zum Schnellradweg als sinnvoll anzusehen. Hierdurch kann für den Pendlerverkehr im nordwestlichen Verdichtungsraum, angrenzend an die Stadt Würzburg, eine Verbesserung der Alternativen zum PKW-Individualverkehr geschaffen werden. Ebenso ist auch von einer Entlastung der Verkehrs- und Parksituation in der Stadt Würzburg auszugehen. Gleichzeitig würden die Erholungsfunktionen dieses Radweges in erheblichem Maß gefördert und verstärkt werden.

Innerhalb der Ortsstrukturen ist ein Abzweig eines Radweges des „Radwegenetzes Stadt- und Landkreis Würzburg“ im Bereich „Judenhof“ – „Neue Straße“ vorhanden der als Anbindung des Marktes Zell am Main sowie der freien Flurbereiche westlich der Ortsbebauung an den Fernradweg fungiert. Im weiteren Verlauf liegt hier eine Verbindung mit der Nachbargemeinde Hettstadt vor.

Insbesondere für den Altortbereich ist eine verbesserte Strukturierung eines Radwegenetzes, evtl. im Zusammenhang mit einem straßenunabhängigen Schulwegenetz, als sinnvoll anzusehen. Durch die Trennwirkung der Staatsstraße zwischen der Ortsbebauung und dem bestehenden Fernradweg, ist eine Verknüpfung nur an den bestehenden Unterführungen unter der Staatsstraße möglich. Diese Verknüpfungspunkte sind als Ankerpunkte für eine Entwicklung für ein innerörtliches Radwegenetz besonders wichtig.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

ÖPNV

Der Markt Zell am Main ist mit mehreren Haltestellen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz der Stadt Würzburg angebunden, welches mehrfach stündlich durch Busse angefahren wird. Hierdurch ist eine grundsätzlich gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Dies bezieht sich jedoch nur auf die Talbereiche der Siedlungsstrukturen. In den Hochbe-

reichen ist eine komfortable Anbindung an das öffentliche Busnetz nicht gegeben. Somit liegen in den neueren Siedlungsbereichen nahezu ausschließlich PKW-basierte Individualverkehrsstrukturen vor. Hierdurch wird nicht nur das Verkehrsaufkommen innerhalb der Siedlungsstrukturen erhöht, sondern gleichzeitig die Verkehrsbelastung im Bereich der innerörtlichen Zubringerstraßen verstärkt. Eine Anbindung der höher gelegenen Siedlungsstrukturen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz würde somit eine Verkehrsentlastung sowohl in den Siedlungsstrukturen als auch im Bereich der Zubringerstraßen bedeuten.

Ebenso sollte eine Verbesserung der Anbindung an das Oberzentrum für den Zeitraum außerhalb der Hauptverkehrszeiten, in einer verkürzten Taktzahl ermöglicht werden.

Im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Marktes Zell am Main ist darauf zu achten, dass eine bessere Einbindung der Wohnbaustrukturen der oberen Hangbereiche in das öffentliche ÖPNV - Netz erfolgt.

8.4 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Marktes Zell am Main mit Trinkwasser erfolgt ausschließlich durch die Stadtwerke Würzburg / WVV. Das Trinkwasser, das aus den Zeller Quellen gefördert wird, wird im Wasserwerk Zell aufbereitet und direkt in das Leitungsnetz der Trinkwasserversorgungsleitungen der Gemeinde Zell am Main eingespeist.

Somit ist eine ausreichende Versorgung des Marktes Zell am Main mit Trinkwasser gesichert.

Abwasserbeseitigung

Der Markt Zell am Main ist an das Entsorgungsnetz des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Großraum Würzburg angeschlossen.

Die bestehende Kläranlage entspricht dem derzeitigen Stand der Technik, sodass eine ordnungsgemäße Reinigung des Abwassers des Marktes Zell am Main, entsprechend den derzeitigen rechtlichen Bestimmungen, gegeben ist.

Eine Neuberechnung des Kanalnetzes des Marktes Zell am Main ist in Vorbereitung. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass die aktuellen rechtlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

8.5 Wasserwirtschaftliche Grundsätze

Wasserwirtschaftliche Grundsätze

In den Siedlungsgebieten tragen außer den Gebäuden auch die befestigten Flächen zur Bodenversiegelung bei. Hierdurch wird nicht nur die Grundwasserneubildung verschlechtert, sondern auch die Kanalisation belastet und die Abflusssituation in den Gewässern verschärft. Daher soll auf die Grundstückseigentümer

eingewirkt werden, die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken. Hier sollten, soweit dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht umsetzbar ist, vorrangig „wasserdurchlässiger Beläge“ (z. B. Rasenpflaster und Betonverbundsteine für Grundstückszufahrten Gehwege und Zufahrten) verwendet werden. Bei versickerungsfähigem Untergrund und entsprechend geringem Verschmutzungsgrad sollte das Niederschlagswasser von Dachflä-

chen und Grundstückszufahrten nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Versickerungs- und Retentionsmulden dem Untergrund zugeleitet werden. Hierdurch wird einerseits der Oberflächenwasserabfluss reduziert bzw. verzögert und gleichzeitig die örtliche Grundwasserneubildung unterstützt.

Hiervon abweichend sollen Niederschlagswasser von Hofflächen aus Gewerbe- und Mischgebieten, abhängig vom Verschmutzungsgrad, im Hinblick auf den Grundwasserschutz, der Kanalisation zugeleitet, bzw. vor einer Versickerung oder Einleitung in eine Vorflut, einer Abwasserbehandlung zugeleitet werden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist grundsätzlich zu unterlassen. Für eventuelle Drainagen ist ein eigenes Ableitungssystem zur nächsten Vorflut bzw. bei Trennsystemen zum Regenwasserkanal zu schaffen. Ansonsten ist das anfallende Drainagewasser möglichst örtlich zu versickern.

Eine verstärkte Zurückhaltung von anfallenden Außeneinzugsgebietswässern wird angestrebt, um eine Belastung der örtlichen Entwässerungseinrichtungen möglichst gering zu halten.

8.6 Altablagerungen / Deponien

Begriffsbestimmung
 nach Bayerischem
 Abfallgesetz

Altablagerungen sind verlassene und stillgelegte Altablagerungsplätze, auf denen Abfall behandelt, gelagert oder abgelagert wurden (insbesondere Abfalldeponien) und frühere Abfalllagerungen, außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen.

Im Bereich der Gemarkung Zell am Main ist auf dem Grundstück Flurnummer 876 eine derartige Altlast bekannt. Diese Altlast wurde im Jahr 2006 durch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg untersucht.

Eine Gefährdungssituation für das Grundwasser liegt nach Informationen des Marktes Zell am Main nicht vor.

Auf der Flurnummer 509 im Bereich nördlich der Staatsstraße 2298 ist ebenfalls eine Altlastfläche bekannt. Gemäß Angaben der zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Würzburg liegen hier keine genaueren Angaben über die Art und den Inhalt dieser Altlastenfläche vor. Es wird jedoch nicht von einer akuten Gefährdungssituation ausgegangen. Da sich diese Fläche in Privateigentum befindet, können von Seiten des Marktes Zell am Main keine aktiven Maßnahmen bezüglich der weiteren Behandlung dieser Altlastenverdachtsfläche durchgeführt werden.

Eine Fläche im nordwestlichen Gemarkungsteil, die für eine Nutzung als Deponiefläche vorgesehen war, wurde nicht für diese Nutzung herangezogen und wird daher im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ersatzlos gestrichen (Siehe Änderungspunkt 4).

8.7 Abfallbeseitigung, Wertstoffsammlung und Kompostierung

Entsorgung

Abfälle, die nicht verwertet werden können, werden durch den Abfallzweckverband des Landkreises Würzburg (Team Orange) entsorgt. Ebenso wird vom

Landkreis die getrennte Abfuhr von Wertstoffen über die Wertstoffhöfe verwaltet.

Kompostierbare Abfälle oder Papierabfälle werden ebenfalls vom Landkreis abtransportiert oder können in den Wertstoffsammelstellen abgegeben werden.

Im Markt Zell am Main befindet sich ein Wertstoffhof, der vom Abfallzweckverband betrieben wird. Weitere Sammelstellen befinden sich in der Gemeinde Veitshöchheim, in ca. 8,0 km Entfernung und in der Gemeinde Waldbüttelbrunn in ca. 9,0 km Entfernung.

Somit ist die Wertstoffsammlung für die Bevölkerung unter zumutbaren Bedingungen sichergestellt.

Um eine verbesserte Sammlung und Lagerung von Grüngut aus der Gartenpflege zu gewährleisten, ist die Erstellung eines Sammel- und Lagerplatzes für Grüngut im Flächennutzungsplan dargestellt (Siehe Änderungspunkt 8). Hierdurch wird die Sicherstellung einer geregelten Entsorgung im Hinblick auf anfallenden Gehölzschnitt und Gartenabfälle unterstützt.

8.8 Erdaushubdeponien

Erdaushubdeponien
in der Gemeinde

In der Gemarkung Markt Zell am Main befindet sich keine Erdaushubdeponie. Eine Entsorgung von Erdaushub ist über das Team Orange oder private Entsorger möglich.

8.9 Energieversorgung

Örtliche
Versorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung des Marktes Zell erfolgt über die Stadtwerke Würzburg. Die vorhandene Leitungskapazität ist ausreichend, um die bestehende Bebauung, auch unter Berücksichtigung einer verstärkten Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsstrukturen, ausreichend mit elektrischem Strom zu versorgen.

Im Umfeld der Freileitungen sind die einschlägigen Schutzabstände einzuhalten.

Eine Beeinträchtigung der Standsicherheit der Masten ist auszuschließen.

Die Leitungen wurden, soweit bekannt, mit Abstandsflächen in die Plandarstellung eingetragen.

Hinweis über die Zulässigkeit von Bauvorhaben in der Nähe von elektrischen Freileitungen:

Für die Ausführung von Bauten in der Nähe von elektrischen Freileitungen für Nennspannungen über 1 kV, ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren der BayBO zum Vollzug zu beachten.

Sonstige
Energieversorgungsleitungen

Die Gemarkung des Marktes Zell am Main wird in Ost- Westrichtung von einer 110 kV Freileitung der DB Netz, sowie von einer 110 kV Freileitung der Bayernwerk AG überquert. Diese Leitungen laufen parallel nebeneinander und sind jeweils mit einem Schutzstreifen von 30 m beiderseits der Leitungsachse dargestellt.

Dieser Leitungskorridor zerschneidet die bestehenden Bebauungsstrukturen der Marktgemeinde Zell am Main. Der Verlauf der Leitung ist, zusammen mit

einem beiderseitigen 30 m Schutzstreifen, im Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser Schutzstreifen wird teilweise durch bestehende Wohnbaustrukturen überlagert.

Vom Leitungsträger wird auf die von den 110-kV-Leitungen ausgehenden Feldimmissionen (elektrisches und magnetisches Feld) verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV vom 16. Dez. 1996). Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Die dort genannten Vorsorgegrenzwerte werden jedoch, nach Aussage des Leitungsträgers, im Bereich der 110-kV-Bahnstromleitung deutlich unterschritten.

Da darüber hinaus mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen ist (es obliegt den Anliegern für Schutzvorkehrungen zu sorgen), empfiehlt der Leitungsbetreiber, die Leitung einschließlich des Schutzstreifens von einer Bebauung auszusparen.

Dies wird im Rahmen einer möglichen Nutzung im betroffenen Bereich (siehe unter anderem Änderungspunkte 11 und 12) berücksichtigt.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitungen ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit dem betroffenen Leitungsträgern abzustimmen.

Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Außerhalb der genannten Leitungsschutzzonen ist eine unbeschränkte Bauhöhe realisierbar. Ausgenommen sind Tankstellen, Biogas- und Tankanlagen, Zeltaufbauten und Antennenträger, die bezüglich der Abstände zu den Hochspannungsleitungen separat mit den Leitungsträgern abgestimmt werden müssen.

Grundsätzlich darf im Schutzzonenbereich weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeneuveränderungen unvermeidbar, so ist in jedem Fall die vorherige Zustimmung der Leitungsträger erforderlich.

Der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leitungen ist gemäß Aussagen des Leitungsbetreibers von Betreibern eventuell geplanter Photovoltaikanlagen zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Im Bereich der 110 kV- Freileitung verläuft auch ein Nachrichtenkabel der Bayernwerk AG mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 1,00 m.

Die genaue Lage dieses Nachrichtenkabels ist jedoch nicht bekannt und kann somit planerisch nicht lokalisiert werden. Bei baulichen Maßnahmen im Umfeld

ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Festlegung des Trassenverlaufes in Zusammenarbeit mit der Bayernwerk AG durchzuführen.

Ebenso verläuft innerhalb der Gemarkung Zell eine 20 kV Frei- bzw. Kabelleitungen der Bayernwerk AG, welche die Gemarkung in Nord – Südrichtung durchschneidet. Diese Leitung verläuft westlich der Bebauungsstruktur und ist ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die 20 kV Mittelspannungsfreileitungen sind mit einem Schutzzonenbereich von 15,00 m beiderseits der Leitungssachse dargestellt. Die genauen Abstände sind beim Leitungsbetreiber zu erfragen.

Energieerzeugungs-
anlagen
Erneuerbare
Energien

In der Gemarkung Zell am Main befinden sich derzeit keine Windkraftanlagen. Bedingt durch die erforderlichen Abstände zur Wohnbebauung sowie anderen zu schützenden Einrichtungen, hier vorrangig dem Trinkwasserschutzgebiet, ist auf absehbare Zeit auch nicht mit der Errichtung von relevanten Windkraftanlagen im Gemarkungsgebiet zu rechnen. Im Regionalplan der Region Würzburg ist die Gemarkung Zell am Main zudem als Ausschlussfläche für die Windkraftnutzung dargestellt.

Im Bereich der Ortsbebauung befinden sich mehrere gebäudeintegrierte Photovoltaikanlagen. Eine Ableitung des erzeugten Stroms über das bestehende Leitungsnetz ist problemlos.

Grundsätzlich ist angestrebt den Anteil an erneuerbarer Energie innerhalb der Versorgungsstrukturen des Marktes Zell am Main zu erhöhen. Als vordergründige Maßnahme ist hier die Steigerung der Anzahl an Dachgestützten Photovoltaikanlagen anzusehen. Hierzu sollen die Eigentümer konkret angeregt werden.

Gleichzeitig ist eine mögliche Errichtung von Freifeld-Photovoltaikanlagen in der Gemarkung Zell am Main angedacht. Da hier bisher keine konkreten Standorte für die Errichtung derartiger Anlage ermittelt wurden, soll die Darstellung im Flächennutzungsplan, abgekoppelt von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, jeweils in einer separaten Änderung erfolgen.

Weitere Optionen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien sind derzeit in der Gemarkung Zell am Main nicht vorgesehen. Eine zukünftige Verwirklichung von alternativen Anlagen oder Einrichtungen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie sind jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Im Bedarfsfall ist hier die Anpassung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf derartige Anlagen im Rahmen einer separaten Änderung möglich.

Gleiches gilt für Anlagen oder Einrichtungen zur Speicherung von Energie, die nicht direkt benötigt wird bzw. nicht direkt in das öffentliche Netz eingespeist werden kann.

8.10 Nachrichtenwesen

Telefon / Mobilfunk

Der Markt Zell am Main ist an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Durch Mobilfunkmasten auf den Nachbargemarkungen und im Gemarkungsbereich Zell am Main ist eine ausreichende Einbindung in das Mobilfunknetz gegeben.

8.11 Kabelverlegung

Kabelverlegungen
im Straßenraum

Bei Baumaßnahmen sollte darauf geachtet werden, dass im Straßenraum ausreichend Fläche für Kabel- sowie Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden ist, um eine unterirdische Leitungsverlegung auch unter Einhaltung der vorgegebenen Schutzabstände zu anderen Leitungen zu ermöglichen. Die erforderlichen Maßnahmen sollen so auf die Versorgungsanlagen abgestimmt werden, dass die Aufwendungen zur Ausführung der Leitungsplanungen so gering wie möglich gehalten werden.

Des Weiteren ist bei Pflanzungen von Bäumen die DIN 1998 einzuhalten.

9. Soziale Infrastruktur

9.1 Marktgemeindeverwaltung

Der Markt Zell am Main hat eine moderne Verwaltungseinrichtung. Das Rathaus wurde umfangreich saniert.

Ein ausreichend ausgestatteter Bauhof steht ebenso zur Verfügung, um die Pflege und Aufrechterhaltung der kommunalen Anlagen und Einrichtungen zu gewährleisten.

9.2 Kirchen und religiöse Gemeinschaften

Im Markt Zell am Main besteht die katholische Pfarrgemeinschaft „2 Heiliger Franziskus im Maintal“.

Die Pfarrgemeinschaft besitzt die Pfarrkirche St. Laurentius, die Kapelle am ehemaligen Schwesternhaus sowie das Pfarrzentrum am Rathausplatz.

Weiter besteht die evangelische Kirchengemeinde der Versöhnungskirche, die im Bereich des ehemaligen Frauenkonventes des Marktes Zell liegt.

Ebenfalls besteht das Kloster Oberzell, das von den „Dienerinnen der heiligen Kindheit Jesu - Oberzeller Franziskanerinnen“ geführt wird.

Diese besitzen die historische Klosteranlage Oberzell und die umgebenden Klostereinrichtungen.

9.3 Friedhof

In der Marktgemeinde Zell am Main bestehen zwei Friedhöfe.

Der alte Friedhof am südwestlichen Ortsrand von Zell steht vollständig unter Denkmalschutz und grenzt direkt an die Schutzzonen des Trinkwasserschutzbereiches "Zeller Quellen" an. Eine Entwicklung dieses Friedhofbereiches ist nicht zu erwarten.

Der neue Friedhof befindet sich am nordwestlichen Rand der Bebauungsstrukturen von Zell am Main. Hier besteht noch ein erhebliches Erweiterungspotential, sodass keine Notwendigkeit für eine zusätzliche Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung eines Friedhofes besteht.

9.4 Schulen

In der Marktgemeinde Zell am Main besteht die Grundschule mit den Jahrgangsstufen 1 – 4.¹³⁰

Des Weiteren befindet sich im Kloster Oberzell die Montessorischule Würzburg als Grund- und Hauptschule mit M – Zweig. Es besteht somit die Möglichkeit dort einen mittleren Schulabschluss zu erreichen.

Ebenso befinden sich hier Integrationsklassen sowie eine Montessori - Fachoberschule.¹³¹

Weiterführende Schulen befinden sich in der Gemeinde Veitshöchheim (Gymnasium) sowie zahlreiche weitere im angrenzenden Regionalzentrum Würzburg.

9.5 Kindergärten

Im Markt Zell am Main wird ein Kindergarten betrieben, welcher zum jetzigen Zeitpunkt den Bedarf der Marktgemeinde abdeckt.

Der Kindergarten St. Laurentius bietet Kleinkindgruppen, Übergangsguppen sowie mehrere Kindergartengruppen mit Mittagsbetreuung an.

Eine zwischenzeitlich erfolgte bauliche und strukturelle Erweiterung des Kindergartens ermöglicht diesem auch zukünftig eine Deckung des Bedarfs an Betreuungsstellen gewährleisten zu können.¹³²

Alternativ steht als weiterer Kindergarten im Markt Zell am Main die Montessori Kinderkrippe zur Verfügung.¹³³

9.6 Jugendzentrum

In der Marktgemeinde Zell besteht ein Jugendzentrum als Einrichtung der öffentlichen Jugendarbeit Zell am Main.

Dieses Jugendzentrum bietet unter der Bezeichnung YOU-Z Angebote für Kinder und Jugendliche ab 8 Jahren.¹³⁴

¹³⁰ Quelle: Angabe Homepage Markt Zell am Main

¹³¹ Quelle: Angabe Homepage Montessori Würzburg

¹³² Quelle: Angabe Homepage Markt Zell am Main

¹³³ Quelle: Angabe Homepage Montessori Würzburg

¹³⁴ Quelle: Angabe Homepage Markt Zell am Main

9.7 Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr Zell am Main verfügt derzeit über 50 aktive Mitglieder.¹³⁵ Sie kann auf einem gut ausgestatteten Fahrzeug und Gerätepark zurückgreifen.

9.8 Bücherei

Die katholische Pfarrgemeinschaft betreibt eine Pfarrbücherei, die mittwochs von 15.00 Uhr bis 17.30 Uhr geöffnet ist.¹³⁶

9.9 Spielplätze

Es stehen in der Marktgemeinde sieben öffentliche Kinderspielplätze zur Verfügung.

Diese werden vom Markt Zell am Main gepflegt und aufrechterhalten.

Somit liegt ein gutes Angebot an Spielplätzen vor. Des Weiteren besteht in Zell eine Skateranlage, um älteren Kindern weitere Freizeitmöglichkeit zu bieten.¹³⁷

Ebenso befindet sich in der Marktgemeinde Zell am Main ein Senioren-Fitness-Parcours, um den älteren Mitbürgern Möglichkeiten zur aktiven Bewegung zu ermöglichen.¹³⁸

9.10 Seniorenbetreuung

In der Marktgemeinde Zell am Main befinden sich zwei Senioren- und Pflegeheime, die eine ausreichende Versorgung im Markt Zell am Main sicherstellen. Weitere Unterstützungen werden durch die mobilen Pflege- und Tageseinrichtungen der unterschiedlichen caritativen Einrichtungen in der Umgebung zur Verfügung gestellt.¹³⁹

9.11 Medizinische Versorgung

Im Markt Zell am Main praktiziert derzeit kein Allgemeinmediziner. Eine entsprechende Versorgung, insbesondere in dringenden Notfällen, erfolgt über Arztpraxen, die im Oberzentrum Würzburg oder den umliegenden Gemeinden angesiedelt sind.

Jedoch befinden sich im Markt Zell am Main zwei Zahnarztpraxen. Somit ist eine ausreichende zahnmedizinische Versorgung gewährleistet.

Ebenso bestehen eine physiotherapeutische Praxis, eine Praxis für Logopädie, sowie eine Einrichtung zur medizinischen Fußpflege bzw. zur Fußreflexzonenmassage.¹⁴⁰

Somit liegt im Markt Zell am Main eine nur mäßige medizinische Grundversorgung vor.

Zahlreiche Fachärzte und mehrere Krankenhäuser sind im nahe gelegenen

¹³⁵ Quelle: Angabe Verwaltung Zell am Main

¹³⁶ Quelle: Angabe Homepage Markt Zell am Main

¹³⁷ Quelle: Angabe Homepage Markt Zell am Main

¹³⁸ Quelle: Angabe Homepage Markt Zell am Main

¹³⁹ Quelle: Angabe Homepage Markt Zell am Main

¹⁴⁰ Quelle: Angabe Homepage Markt Zell am Main

Oberzentrum Würzburg vorhanden.

9.12 Vereinswesen

Für den Ortsbereich des Marktes Zell am Main sind 31 Vereine, Parteien, politische Vereinigungen und sonstige Organisationen und Gruppierungen eingetragen, sodass ein reges Vereinsleben über alle Altersschichten vorliegt.¹⁴¹

Für sportliche Veranstaltungen sowie über Vereine, die dem Gemeinwohl dienen, wie z.B. die Feuerwehr bis hin zu kulturellen Vereinen, zieht sich ein sehr weites Spektrum der Vereinsarbeit.

Über dieses weitgefächerte Interessensspektrum, welches über das Vereinsleben abgedeckt wird, besteht die Möglichkeit Neubürger in das Ortswesen einzubinden und über die Vereinstätigkeit das Gemeinwesen zu stärken. Vor diesem Hintergrund sind eine Förderung und Entwicklung eines harmonischen Vereinslebens innerhalb der Kommune als wichtig anzusehen.

9.13 Sportanlagen

In der Marktgemeinde Zell am Main stehen neben der alten Turnhalle im Innerort die Maintalhalle als Sport- und Mehrzweckhalle für sportliche Nutzungen und Veranstaltungen zur Verfügung. In der Maintalhalle ist zudem eine moderne Sportkegelanlage installiert.

Des Weiteren bestehen zwei Fußballfelder als Rasensportplätze, die mit einer Flutlichtanlage ausgestattet sind.

Ebenso sind im Markt Zell am Main 5 Tennisplätze und ein Beach - Volleyballplatz vorhanden.¹⁴²

Somit ist in der Marktgemeinde ein gutes Angebot an sportlichen Einrichtungen gegeben. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden zusätzliche Flächen für eine Weiterentwicklung der sportlichen Einrichtungen dargestellt (siehe Änderungspunkte 9 und 10).

9.14 Erholung /Tourismus

Durch die Lage des Marktes Zell am Main im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Würzburg besteht gemäß Regionalplan ein besonderer Auftrag zur Verbesserung des Nah- und Kurzeittourismus sowie Erholungsfunktionen für die Bevölkerung des Oberzentrums.

Der Markt Zell am Main gehört dem „ZweiUferLand“ Tourismusverband an. Hier wird, zusammen mit sieben weiteren Kommunen, die touristische Erschließung der Region gefördert und vermarktet.

Die Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort könnten verbessert werden. Grundsätzlich stehen im Markt Zell am Main nur sehr wenige Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung. Diese werden vorwiegend durch Handwerker genutzt. Eine Vermarktung von Übernachtungsmöglichkeiten über das Portal „ZweiUferLand“ findet nicht statt.

¹⁴¹ Angabe Homepage Markt Zell am Main

¹⁴² Angabe Homepage Markt Zell am Main

Das gut ausgebaute Wander- und Radwegenetz im Maintal sowie deren Verknüpfung mit den umliegenden Kommunen ist hier ein guter Ansatz für eine Entwicklung des sanften Tourismus. Für den Bereich der Gemarkung Zell am Main liegt jedoch nur ein stark ausgedünntes Netz an markierten Wanderwegen vor. Diese sind zudem teilweise nicht in das überörtliche Wander- und Spazierwegenetz eingebunden und stellen somit solitäre Trassen dar, die überwiegend nur durch Ortskundige gezielt mit PKWs angefahren werden können.

Positiver ist die Verknüpfung mit den Personenschiffahrtslinien zu werten. Die Präsentation der Besonderheiten, der Landschaft und deren zweifellos vorhandenen Reize des Marktes Zell am Main sollten, über das Tourismuskonzept „ZweiUferLand“ hinaus, verstärkt einer breiteren Öffentlichkeit vermittelt werden. Hier ist der Markt Zell am Main gegenüber anderen Kommunen deutlich unterrepräsentiert.

Eine Verbesserung der Fremdenzimmerstruktur bzw. Übernachtungsmöglichkeiten sowie eine Förderung des örtlichen Tourismus wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes und insbesondere auf die Gastronomiestruktur auswirken.

10. Immissionen

10.1 Verkehrslärm

Lärmquellen

Als Straßenverkehrslärmquellen sind die Staatsstraßen 2300 und 2298 zu nennen. Eine direkte Durchquerung des Innerortsbereiches durch die Staatsstraße liegt nicht vor. Durch den ortsnahen Verlauf der Straßentrassen und dem erheblichen LKW- Anteil, ist im Umfeld der Staatsstraße jedoch von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Eine weitere Quelle für Verkehrslärm ist der Schiffverkehr auf dem Main und hier insbesondere der Lastverkehr. Modernere Schiffe erzeugen zwar geringere Emissionen, sodass hier keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch ältere Fahrzeuge werden zuweilen jedoch noch erhebliche Geräuschemissionen verursacht, die eine Beeinträchtigung im direkten Mainumfeld erzeugen.

Ebenfalls als verkehrsbedingte Emissionsquelle ist die nördlich der Gemarkungsgrenze verlaufende Bahntasse Würzburg - Hannover zu sehen. Insbesondere im Bereich des Tunnaleinganges ist beim Einfahren oder Ausfahren der Züge im Bereich der nahegelegenen Wohnbebauung mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine weitere bahnbedingte Emissionsquelle sind die Bahntrasse und der Rangierbahnhof auf der gegenüberliegenden Mainseite auf Würzburger Gemarkung. Der südliche Bereich des Marktes Zell am Main wird hier jedoch durch die bestehenden Industriestrukturen der Stadt Würzburg abgeschirmt. Im nördlichen Bereich der Ortsbebauung ist insbesondere im Mainvorland und in Ufernähe jedoch von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Bei baulichen Maßnahmen in diesem Bereich sind daher entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Weitere Emissionsquelle sind die beiden Sportflugplätze „Würzburg - Schen-

zentrum“ und „Hettstadt“. Durch den regelmäßigen Start- und Landeverkehr und die Ausrichtung der Landebahnen ist eine Auswirkung durch Emissionen des Flugverkehrs gegeben.

Da in beiden Fällen die Zahl der Starts und Landungen unterhalb der Mindestgrenze von 15.000 Starts und Landungen pro Jahr liegen, greifen hier gemäß Landeplatz – Lärmschutz – Verordnung entsprechende einschränkende Vorgaben nicht. Die Auswirkungen sind daher zu tolerieren.

Der Nachweis bezüglich einer immissionstechnischen Unbedenklichkeit gegenüber dem Verkehrslärm, ist ggf. im Zuge verbindlicher Bauleitplanungen zu führen.

Sämtliche Maßnahmen, die in diesem Zusammenhang zum Schutz der bestehenden bzw. zukünftigen Bebauung ergriffen werden müssen, sind vom Verursacher zu tragen, der den bestehenden Zustand durch bauliche Maßnahmen verändert.

Orientierungswerte
Straßenlärm

Orientierungswerte [(dB(A)] nach DIN 18005

| Gebietstyp | | Orientierungswerte Verkehr | |
|------------|----------------|----------------------------|----------|
| | | Tag | Nacht |
| WA | Wohngebiete | 55 dB(A) | 45 dB(A) |
| MI | Mischgebiet | 60 dB(A) | 50 dB(A) |
| GE | Gewerbegebiete | 65 dB(A) | 55 dB(A) |

Abbildung 15: Angaben DIN 18005

10.2 Gewerbeimmissionen

Emissionsquellen

Die überwiegend bestehenden Gewerbegebietsausweisungen sind im nordwestlichen Abschlussbereich des Marktes Zell am Main, im südlichen Anschluss an die Gewerbebebauung der Gemeinde Margetshöchheim angesiedelt. Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich der Gemarkung, der bereits durch Lärmemissionen durch die Staatsstraße 2300 und die umgebende Gewerbebebauung vorbelastet ist.

Die bestehende gewerblich genutzte Fläche im direkten Anschluss an die Ortsbebauung wird bereits durch Wohnbebauung tangiert. Durch die Struktur der Betriebe sind jedoch bisher keine relevanten Beeinträchtigungen aufgetreten.

Weitere gewerbliche Emissionen bestehen durch die Industriebebauung auf der gegenüberliegenden Mainseite im Bereich der dortigen Hafenanlagen sowie den dort angesiedelten Betrieben.

Ebenso ist im Umfeld der Hafenanlagen und Verladeanlagen eine Staubemissionsbeeinträchtigung durch Lager- und Ladearbeiten sowie Geruchbeeinträchtigungen bei ungünstigen Windverhältnissen nicht auszuschließen.

Eine Beeinträchtigung ist jedoch nur im näheren Umfeld des Maines zu erwarten. Bei den weiter von den relevanten Emissionsquellen abgerückten Bebauungsstrukturen und hier vorrangig den Wohnbauflächen des Marktes Zell am Main, ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Somit sind nur geringe Beeinträchtigungen von Bereichen mit gemischter Be-

bauung sowie den überwiegend älteren Wohnbaustrukturen im Talraum anzunehmen. Bezüglich der übrigen Wohnbebauung ist nicht von einer relevanten Beeinträchtigung durch gewerbliche Emissionen auszugehen.

Orientierungswerte
 Gewerbelärm

| Gebietstyp | Orientierungswerte | |
|------------------------------|--------------------|-----------------|
| | tags | nachts |
| Reine Wohngebiete (WR) | 50 dB(A) | 35 dB(A) |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 55 dB(A) | 40 dB(A) |
| Misch-, Kerngebiete (MI, MK) | 60 dB(A) | 45 dB(A) |
| Gewerbegebiete (GE) | 65 dB(A) | 50 dB(A) |

Abbildung 16: Angaben DIN 18005 / 1

10.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Abstände zu
 viehhaltenden
 Betrieben

Mit der Vergrößerung von Tierbeständen in der Landwirtschaft nehmen auch die Geruchsimmissionen zu, die für die Wohnbevölkerung eine Belästigung darstellen können. Durch die im Markt Zell am Main vorliegenden sehr geringen Tierbestände ist jedoch grundsätzlich nicht von einer erheblichen Belästigung auszugehen. Eine Entstehung von tierhaltenden Betrieben im Umfeld von Zell am Main im Rahmen der Privilegierung im Außenbereich ist jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die erforderlichen Abstände zwischen den Tierhaltungsbetrieben und den schutzbedürftigen Bereichen ermitteln sich aus der Lage, der Haltungsart und der Bestandsgröße.

Die Emissionsradien der relevanten Betriebe werden im Bedarfsfall vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ermittelt und sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

In der Marktgemeinde Zell sind derzeit keine relevanten vierhaltenden Betriebe angesiedelt, die eine Beeinträchtigung der örtlichen Bebauungsstrukturen verursachen könnten.

Die in den Nachbargemeinden bestehenden viehhaltenden Betriebe sind ausreichend weit von den örtlichen Bebauungsstrukturen entfernt, um eine entsprechende Beeinträchtigung ausschließen zu können.

10.4 Sonstige Immissionen

Sonstige
 Emissionsquellen
 in der Gemeinde

Andere Immissionen wie Staub, Geruch, Gas, Rauch und Erschütterungen können in diesem Rahmen nicht behandelt werden. Hierfür sind gesonderte Beurteilungen nach den jeweils gültigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich.

Dies gilt insbesondere für Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Ackerflächen.

Allgemein sind Emissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, soweit sie den Vorgaben der sogenannten „guten landwirtschaftlichen Praxis“ entsprechen, als für den ländlichen Raum typisch anzusehen und somit zu dulden.

11. Denkmal und Ensembleschutz

11.1 Begriffsbestimmung

Begriff gemäß
Denkmalschutzgesetz

Nach Artikel 1 des Denkmalschutzgesetzes sind Denkmäler von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon, aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile davon, aus vergangener Zeit, einschließlich der dafür bestimmten historischen Ausstattungstücke, die die oben genannten Voraussetzungen erfüllen. Zu den Baudenkmälern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen, ein sogenanntes Ensemble gehören, selbst dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige Anlage, die obigen Voraussetzungen erfüllt, für das Orts-, Platz- und Stadtbild aber insgesamt erhaltungswürdig ist.

Bodendenkmäler sind bewegliche oder unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen (Artikel 1 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz).

Im Rahmen von baulichen Maßnahmen sind insbesondere die Artikel 4 bis 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.

Das aufgeführte Bodendenkmal ist unberührt zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayVerf, Art. 141 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 BayVerf, Art. 3 Abs. 2 BayDSchG, Art. 1 ff, des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes [sog. „Charta von La Valletta“ = geltendes Bundesrecht]).

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

Das kommunale Selbstverwaltungsrecht (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bay Verf.) ist hier durch die vorhandenen natürlichen und rechtlichen Gegebenheiten („Vorbelastungen“) eingeschränkt (vgl. bereits BayVG München, Urteil vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838). „Es ist einerseits ortsbedingt möglich, dass die gemeindliche Planungshoheit an natürlichen Baugrenzen wie Seeufern oder Hanglagen, andererseits aber auch an bestehenden rechtlichen Grenzen, wie etwa Naturschutzgebieten enden kann. Einschränkungen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts sind bis in diesen Kernbereich hinzunehmen, insbesondere wenn nicht jegliche Art der Bauleitplanung ausgeschlossen bleibt (BayVerfGH, NuR 86, 167). Dies wird regelmäßig anzunehmen sein, wenn alternative Flächen zur Verfügung stehen.“

Das Bodendenkmal im Planungsgebiet muss sowohl vom Vorhabenträger als

auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung“ des Bodendenkmals stand resp. steht (vgl. BayVG München, a.a.O.).

Betreibt die Gemeinde in Kenntnis eines durch natürliche und rechtliche Gegebenheiten eingeschränkten Selbstverwaltungsrechtes die Bauleitplanung für dieses Gebietes weiter, so ist es sachgerecht, sie jedenfalls im Rahmen der Kostenverteilung als Verursacherin der Grabungen durch diese Bauleitplanung anzusehen, mit der Folge, dass auch Ansprüche auf weitere, auch nur teilweise Kostenerstattung ausscheiden müssen. (Vgl. BayVG München, a.a.O.). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen, vorrangig im Interesse der Planenden und der Investoren die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayerns verfolgt. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwVfG).

Letztlich hat der Vorhabensplanende als Veranlasser die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“, BGBl 2002 D, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.

Es ist daher erforderlich, das genannte Bodendenkmal nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, im Erläuterungsbericht aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).¹⁴³

¹⁴³ Rechtsauffassung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

11.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler (
Archäologisches
Gelände, Denkmäler)

Liste der Bodendenkmäler für den Markt Zell am Main, Lkr. Würzburg,
Stand: 22.02.2023.

Markt Zell am Main, Landkreis Würzburg

D-6-6125-0068

Untertägige Bauteile des ehem. spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Prämonstratenserinnenklosters von Unterzell mit untertägigen Teilen der ehem. Klosterkirche und des ehem. Ökonomiebereiches sowie Körpergräber des Mittelalters und der frühen Neuzeit und neuzeitliche Synagoge.
nachqualifiziert

D-6-6125-0107

Untertägige Teile und Vorgängerbauten des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Klosters mit Klosterkirche von Oberzell sowie der zugehörigen Ökonomiegebäude.
nachqualifiziert

D-6-6125-0140

Archäologische Befunde im Bereich des frühneuzeitlichen Vorgängerbaues der modernen Kath. Pfarrkirche St. Laurentius von Zell a. Main.
nachqualifiziert

D-6-6125-0171

Archäologische Befunde, darunter solche der ehemaligen barocken Gartenanlage mit Brunnen und Grotte, im Bereich des von Balthasar Neumann errichteten Weinhändlerpalais in Zell am Main.
nachqualifiziert

D-6-6225-0178

Grabhügel der Hallstattzeit.
nachqualifiziert

D-6-6225-0179

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
Nachqualifiziert ¹⁴⁴

¹⁴⁴ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Bodendenkmäler Stand 22.02.2023

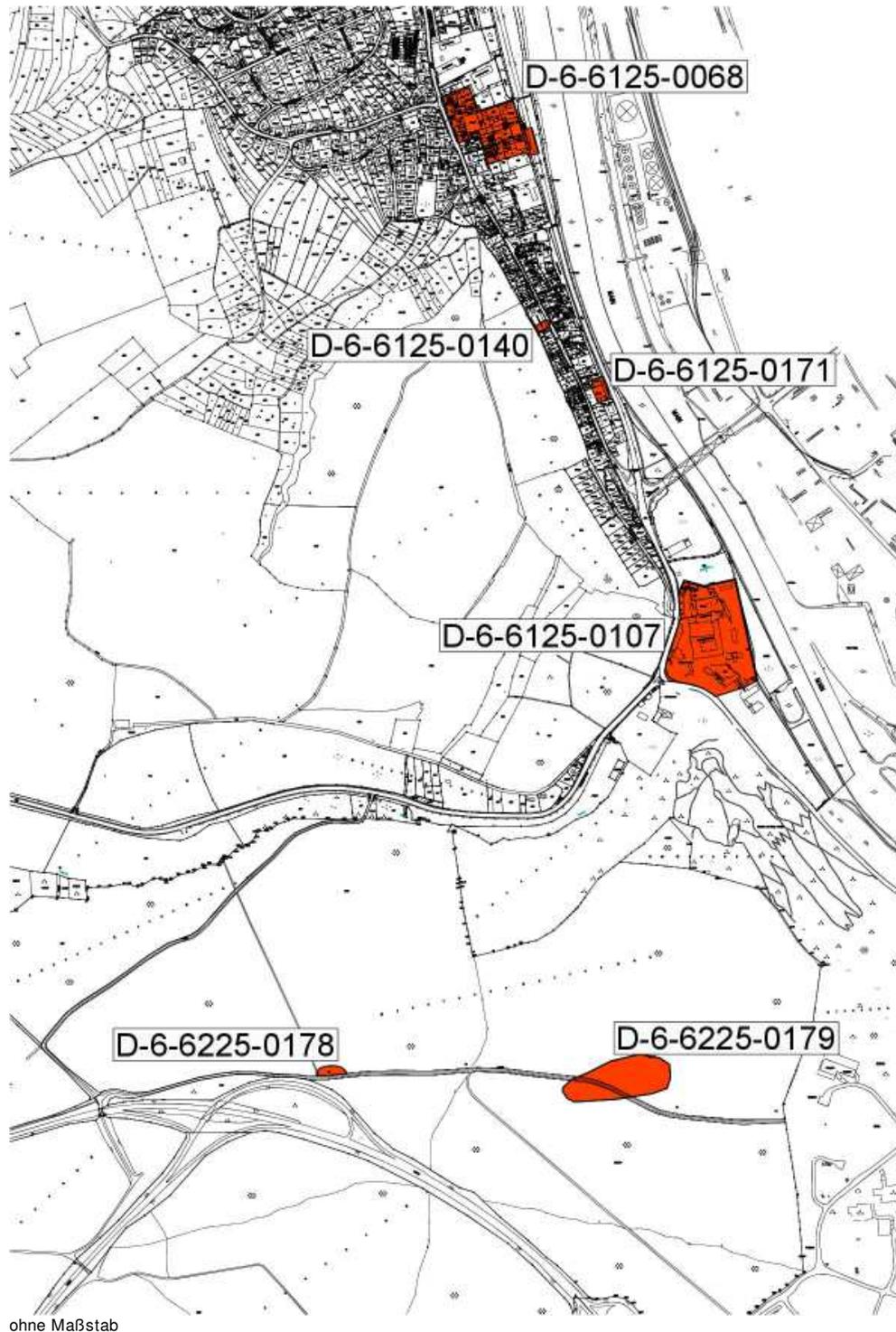


Abbildung 17: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Stand 22.02.2023, aufgearbeitete Auktor Ingenieur GmbH

11.3 Baudenkmäler

Baudenkmäler
 gemäß
 Denkmalliste

D-6-79-209-53
 Brandschätzer. Wegkreuz, Gusseisenkruzifix, darunter trauernde Muttergottes,
 um 1900.
 nachqualifiziert

D-6-79-209-15
Frühlingstraße 5. Portal, geohrtes Gewände, bez. 1757.
nachqualifiziert

D-6-79-209-47
Hauptstraße 13. Gartenpforte, geohrtes Gewände mit seitlichen Voluten,
Sandstein,
18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-3
Hauptstraße 18. Ehem. Weinhändlerpalais, eingeschossige Dreiflügelanlage
mit Mansardhalbwalmdächern, in Hanglage über zwei gewölbten Kellerge-
schossen, Putzfassaden mit geohrten Fenstergewänden, der unterkellerte Hof
gegen die Straße durch Mauer mit Hoftor geschlossen, 1742-44 nach Plänen
von Balthasar Neumann; der Hof vor 1832 um eine Achse verkleinert, der Süd-
flügel nach 1840 verbreitert.
nachqualifiziert

D-6-79-209-46
Hauptstraße 29. Hausmadonna, Figur einer Maria Immaculata in Ecknische,
Sandstein, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-45
Hauptstraße 31. Gusseisengitter, spätes 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-4
Hauptstraße 32. Hausmadonna, Sandstein, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-5
Hauptstraße 34. Ehem. Weinhändlerpalais, seit 1783 Gasthaus Zur Rose,
zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Halbwalmdach, mit geohrten
Fensterrahmen, Tordurchfahrt und schmiedeeisernen Fensterkörben, Mitte
18. Jh., im Kern älter.
nachqualifiziert

D-6-79-209-7
Hauptstraße 50. Ehem. Weinhändlerpalais, zweigeschossiger, verputzter
Mansardwalmdachbau mit rückwärtigem Flügelnbau, spätes 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-44
Hauptstraße 57. Wohngebäude, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit
Fachwerkbergeschoss und geohrten Fensterrahmen, 2. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-10
Hauptstraße 58; Hauptstraße 60. Doppelwohnhaus, zweigeschossiger, ver-
putzter Massivbau in Ecklage, mit Mansardwalmdach, geohrten Fensterrah-
mungen und geschnitztem Türblatt, Mitte 18. Jh., im Kern frühes 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-43

Hauptstraße 67. Wohngebäude, dreigeschossiger, verputzter Krüppelwalm-dachbau mit Fachwerkobergeschoss, geohrten Fensterrahmen sowie Hausfigur "Gegeißelter Christus", Mitte 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-11

Hauptstraße 70. Wohngebäude, zweigeschossiger verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und geschnitzten Eckpfosten, Erdgeschoss stark verändert, bez. 1688.
nachqualifiziert

D-6-79-209-12

Hauptstraße 72. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, wohl 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-14

Hauptstraße 78. Wohngebäude, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau in Ecklage, mit Satteldach und Rotstandsteingliederung, spätklassizistisch, 2. Drittel 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-56

Hauptstraße 86; Hauptstraße 88. Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1614; Scheune, Bruchsteinmauerwerkbau mit Satteldach, bez. 1705.
nachqualifiziert

D-6-79-209-42

Hauptstraße 91. Hausfigur, Pietà, Sandstein, 17./18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-41

Hauptstraße 99. Wohngebäude, zweigeschossiger verputzter Krüppelwalm-dachbau mit Fachwerkobergeschoss, Erdgeschoss durch Ladeneinbau überformt, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-39

Hauptstraße 113. Ehem. Weinhändlerpalais, dreigeschossiger Massivbau mit Walmdach, barocker Gliederung und rückwärtigem Flügelanbau, 1731, Umbau nach 1960.
nachqualifiziert

D-6-79-209-40

Hauptstraße 115. Brunnen, sog. Laurentiusbrunnen, Brunnensäule mit einem von einem Bären gehaltenen Laurentius-Wappen und Maskenornamenten, davor ovale Brunnenschale, Kalkstein, 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-38

Hauptstraße 115. Gusseisentafel zu Ehren der Teilnehmer am Krieg von 1870/71 mit Namen, Trophäen und Ehrenlaub, bez. 1871.
nachqualifiziert

D-6-79-209-37

Hauptstraße 117. Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, dreischiffige Basilika mit eingezogenem Chor und Chorflankenturm, von Architekt Hofmann (Würzburg), 1928.

nachqualifiziert

D-6-79-209-36

Hauptstraße 121. Portal, mit geohrtem Gewände und Bogenöffnung, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-79-209-35

Hauptstraße 125. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und geschnitzten Ecksäulen, 17./18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-79-209-34

Hauptstraße 135. Wohngebäude, zweigeschossiger, steiler Fachwerkbau mit Satteldach, über hohem massivem Sockel, 17./18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-79-209-19

Hauptstraße 142. Ehem. Gebäude der Klosterökonomie Unterzell, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach und Sockelgeschoss, im Kern Anfang 17. Jh., nach der Säkularisation im 19. Jh. stark erneuert; Einfriedung mit Frühbarockportal mit Figureschmuck, stark verwittert, Sandstein, Anfang 17. Jh.

nachqualifiziert

D-6-79-209-20

Hauptstraße 144; Hauptstraße 146. Ehem. Gebäude der Klosterökonomie Unterzell, zwei- bzw. dreigeschossige Satteldachbauten mit Sockelgeschoss, im Kern Anfang 17. Jh., nach der Säkularisation stark erneuert, 19. Jh.

nachqualifiziert

D-6-79-209-21

Hauptstraße 148. Ehem. Gebäude der Klosterökonomie Unterzell, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach und Sockelgeschoss mit nördlich anschließender, überbauter Tordurchfahrt mit Satteldach, bez. 1693, nach der Säkularisation stark erneuert, 19. Jh.

nachqualifiziert

D-6-79-209-25

Hauptstraße 150; Hauptstraße 154. Ehem. Gebäude der Klosterökonomie Unterzell, ein- bzw. zweigeschossige Massivbauten mit Satteldach und Sockelgeschoss, Nr. 50 noch mit gestelzten Fensterprofilen, im Kern Anfang 17. Jh., nach der Säkularisation stark verändert, 19. Jh.

nachqualifiziert

D-6-79-209-32

Hauptstraße 155. Wohngebäude, dreigeschossiger Satteldachbau mit verputzten Fachwerkobergeschossen und geohrten Fensterrahmen, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-79-209-29

Hauptstraße 163. Ehem. Rathaus, dreigeschossiger, barocker Mansardwalm-

dachbau mit Eckquaderung und geohrten Fensterrahmen, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-28

Hauptstraße 169; Hauptstraße 171. Ehem. Doppelwohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-58

Hauptstraße 170; Rathausplatz 1. Bildstock, mit Maria und Hl. Johannes Nepomuk, 18. Jh.
nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-79-209-27

Hauptstraße 179. Wohngebäude, schmaler, dreigeschossiger Satteldachbau mit Stuckdekor, bez. 1844, im Kern älter.
nachqualifiziert

D-6-79-209-26

Hauptstraße 181; Hauptstraße 183. Türsturz, bez. 1806 und Hausmadonna, 18. Jh., an den Neubau übertragen.
nachqualifiziert

D-6-79-209-54

Hettstadter Steige. Kreuz, grob gehauenes Steinkreuz mit mittigen Wappenreliefs, spätmittelalterlich.
nachqualifiziert

D-6-79-209-57

Judenhof. Brunnenschale, des ehem. Prämonstratenserinnenklosters Unterzell, muschelförmige Brunnenschale auf Postament, Muschelkalk, 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-60

Judenhof 1; Nähe Judenhof. Ehem. Gebäude des Wirtschaftshofes vom Kloster Unterzell, nach 1818 jüdisches Wohnhaus mit Talmudschule, eingeschossiger Massivbau mit Satteldach, Sockelgeschoss und gestelzten Fensterprofilen, im Kern bez. 1607, um 1818 verändert; ehem. Waschhaus, dann Laubhütte, sog. Sukka, eingeschossiger Massivbau mit flachem Satteldach, im Kern nach 1607, Umbau zur Sukka 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-22

Judenhof 4. Ehem. Prämonstratenserinnenklosterkirche, des in der 1. Hälfte 13. Jh. gegründeten und 1803 säkularisierten Klosters, jetzt evang.-luth. Pfarrkirche, sog. Versöhnungskirche, Ruine mit eingefügtem Neubau, Saalbau mit eingezogenem Chor und südlichem, fünfgeschossigen Turm mit Pyramindach, die unteren Geschosse Mitte 13. Jh., Langhaus und Chor in nachgotischen Formen erneuert, von Lazaro Augustino, 1609-11, im Zweiten Weltkrieg stark zerstört; Reste des ehem. Kreuzganges, 17. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-23

Judenhof 6; Judenhof 8; Judenhof 10. Ehem. Hofhaus, dann Propstei des ehem. Klosters Unterzell, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, Volutengiebeln und westlichem Treppenturm, 1606-07.

nachqualifiziert

D-6-79-209-24

Judenhof 13. Ehem. Wohnwirtschaftsgebäude, zweigeschossiger Massivbau mit Sattel- bzw. Halbwalmdach, 1. Viertel 19. Jh.

nachqualifiziert

D-6-79-209-50

Judenhof 14. Ehem. Klostergarten, des in der 1. Hälfte des 13. Jh. gegründeten und 1803 säkularisierten Prämonstatenserinnenklosters Unterzell, Grünflächen auf der Nordseite des ehem. Klostergeländes teilweise erhalten und teilweise zu Privatgärten umgeformt.

nachqualifiziert

D-6-79-209-49

Judenhof 14. Ehem. Klostermauer, des im 13. Jh. gegründeten und 1803 säkularisierten Prämonstatenserinnenklosters Unterzell, nördlicher und östlicher Mauerverlauf nahezu vollständig erhalten, Nordostecke mit Schalenturm, östliche Mainseite mit Zufahrtstor, Bruchsteinmauerwerk, 1. Hälfte 17. Jh., Torbogen bez. 1737.

nachqualifiziert

D-6-79-209-9

Kirchgasse 1. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und geohrten Fensterrahmen, 18. Jh.

nachqualifiziert

D-6-79-209-8

Kirchgasse 2. Ehem. Weinhändlerpalais, ab 1869 Kinderbewahranstalt, unregelmäßiger, zweigeschossiger Zweiflügelbau mit Walmdächern, über hohem Sockelgeschoss mit Fachwerkobergeschoss, um 1720; Hof, bez. 1743; Pforte, mit aufwendiger Supraporte, 18. Jh., Inschriftenfeld bez. 1883.

nachqualifiziert

D-6-79-209-18

Klosterhof 5; Klosterhof 7; Klosterhof 8; Klosterhof 9; Klosterhof 10; Klosterhof 12; Klosterhof 14; Klosterhof 16; Klosterhof 18; Klosterhof 20; Klosterhof 22; Klosterhof 24; Klosterhof 26. Ehem. Klausurhof des Prämonstatenserinnenklosters Unterzell, jetzt parzelliert und in zumeist zweigeschossige, überformte Wohngebäude mit Satteldächern umgewandelt, teilweise noch mit Treppentürmen und Schweifgiebeln, Nr. 20 mit profanierter Kapelle mit Dreieckschluss an der Südostecke, Anlage im Wesentlichen 1611-13 von Agostino Lazaro über mittelalterlicher Grundlage, später vielfach erneuert; an Südflanke Brunnenstube.

nachqualifiziert

D-6-79-209-55

Kloster Oberzell 1; Kloster Oberzell 4; Kloster Oberzell; Kloster Oberzell 2; Kloster Oberzell 3; Kloster Oberzell 18; Kloster Oberzell 5; Kloster Oberzell 7. Ehem. Prämonstatenserinnenkloster Oberzell, gegründet 1128, zunächst Doppelkloster, ab 1260 Abspaltung des Frauenklosters und Gründung des Klosters Unterzell, 1802 Säkularisation, ab 1817 Schnellpressenfabrik König und Bauer, seit 1901 erneute Klosternutzung unter der Kongregation der Dienerinnen der Hl. Kindheit Jesu; Kath. Klosterkirche St. Michael, dreischiffige Säulenbasilika mit Ostquerschiff und zwei Chortürmen mit Welschen Hauben sowie Westvorhalle, im Kern 2. Hälfte 12. Jh., Einwölbung 1. Hälfte 17. Jh., Fassade

im römischen Barock 1696, Chor und Chortürme nach Abbruch (1838) 1901 wiedererrichtet; mit Ausstattung; Konvent- bzw. Prälaturgebäude, vierflügelige Anlage um Binnenhof mit verlängertem Ostflügel (ursprünglich als Doppelhofanlage geplant), in Form von dreigeschossigen Flügeln mit Mansarddächern, West- und Südflügel mit Eck- und Mittelrisaliten sowie Pavillondächern, von Balthasar und Franz Ignaz Michael Neumann, 1744-60; ehem. Klosterökonomie, nördliche Gebäudegruppe aus zumeist zweigeschossigen Massivbauten mit Satteldächern bzw. Halbwaln, im Kern 18. Jh., modernisiert; Klostergebäude, westlicher, zwei- bzw. eingeschossiger Massivbau mit Satteldach und kleinem eingeschossigen Walmdachanbau mit gohrten Fensterrahmungen, im Kern 18. Jh., im 19. Jh. verändert; ehem. Kelter, Massivbau mit Halbwaln, im Kern um 1550, im 18. Jh. verändert, modernisiert; Toranlage, mit separater Pforte, romanische, 2. Hälfte 12. Jh.; Klostermauer, Bruchstein, im Kern romanisch, 2. Hälfte 12. Jh., im 18. Jh. teilweise erneuert; zwei Gartenpavillons, Massivbauten mit geschwungenen Walmdächern und gohrten Fensterrahmungen, im Terrassengarten, 2. Hälfte 18. Jh.; ehem. Klosterspital, jetzt Exerzitienhaus, zweigeschossiger Massivbau mit geschwungenem Walmdach und gohrten Fensterrahmungen, bez. 1718; Gartenhaus, sog. Schlösschen, Wohnhaus für Joel Jacob Hirsch, belvedereartiger, zweigeschossiger Walmdachbau über sechseckigem Grundriss, in klassizistischen Formen, wohl von Peter Speeth, 1812/13; Klostermühle, 1790; Brunnen, Rundschaale mit Pfeiler und Pinienzapfenaufsatz, 18. Jh.; Gartenanlage mit Grotten und kleinem Teich, 19. Jh.; Heiligenfiguren, Sandstein, 18. Jh.; Kreuzschlepper, Figur des kreuztragenden Christus auf Knien, Sandstein, 18. Jh.; ehem. Klosterfriedhof, im 19. Jh. auch Privatfriedhof der Firma König und Bauer, mit Grabdenkmälern des 19./20. Jh.; Relief Christus als Wundertäter, von Johannes Speth, 1907; Reste von romanischen Bauteilen, teilweise verbaut (Keller des ehem.. Refektoriums), teilweise auch beweglich, an einigen Stellen im Klostergarten aufgestellt.
 nachqualifiziert

D-6-79-209-13 Kohlsgasse 3. Portal, gohrtes Türgewände, bez. 1793.
 nachqualifiziert

D-6-79-209-1

Mainleitenstraße 3; Mainleitenstraße 5; Mainleitenstraße 7; Mainleitenstraße 9; Mainleitenstraße 11; Mainleitenstraße 13; Mainleitenstraße 15; Mainleitenstraße 17; Mainleitenstraße 19; Mainleitenstraße 21; Mainleitenstraße 23; Mainleitenstraße 25; Mainleitenstraße 27; Mainleitenstraße 29; Mainleitenstraße 31; Mainleitenstraße 33. Wohnsiedlung, Gruppe von 16 bergseitig an einer Hangstraße gelegenen zumeist zweigeschossigen Einzelwohnhäusern mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdächern, teilweise mit Sockelgeschoss, Fachwerkgiebeln bzw. Schwebegiebeln und Kniestock, im Schweizerhausstil, als Wohnsiedlung für leitende Angestellte und Monteure der Schnellpressenfabrik von König und Bauer angelegt, um 1900.
 nachqualifiziert

D-6-79-209-16

Mainuferstraße 4. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Walmdach, gohrten Fensterrahmungen und rückwärtigen Flügelanbauten, 1745, im Kern spätes 17. Jh.
 nachqualifiziert

D-6-79-209-6

Mainuferstraße 13. Wohngebäude, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 1743. nachqualifiziert

D-6-79-209-33

Nähe Hauptstraße. Portal, profiliertes Gewände, um 1600.
nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-79-209-48

Nähe Lehmgrubenstraße. Friedhof, ummauerte Anlage mit Grabdenkmälern
des 1. Viertel 20. Jh.; Friedhofskreuz, Kruzifix auf Sandsteinpostament, Kreuz-
stamm und Corpus im 20. Jh. erneuert, wohl frühes 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-2

Nähe Main. Maschinenhalle der Wasserwerke Würzburg, eingeschossiger
Massivbau mit Satteldach, reicher Hausteingliederung und medaillonartiger
Dachbekrönung, bez. 1899.
nachqualifiziert

D-6-79-209-52

Neue Straße. Prozessionsaltar, neugotischer Nischenaufsatz mit Kreuzbekrö-
nung, auf Postament, Sandstein, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-30

Rathausplatz 8. Hausmadonna, 18. Jh.
nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert

D-6-79-209-51

Sieben Morgenweg. Bildhäuschen, Nischenaufsatz des 18. Jh. über erneuer-
tem Sockel, mit Weinlaubmontierung und Kreuzbekrönung, 19. Jh., darin Ma-
donnenfigur, 20. Jh.
nachqualifiziert

D-6-79-209-31

Wendeplatz. Bildstock, Aufsatz mit Pietàrelief in Nische, auf Säule über Pos-
tament, Sandstein, bez. 1689.
nachqualifiziert

D-6-79-209-17

Wendeplatz 1. Ehem. Mühle, sog. Pfaffsmühle, zweigeschossiger Massivbau
Mit Fachwerkgiebel und Halbwalmdach, 17./18. Jh.; Gartenmauer, Bruchstein,
wohl gleichzeitig.
nachqualifiziert ¹⁴⁵

12. Städtebau

12.1 Gebäude und Wohnungsbestand, Bautätigkeit

Bautätigkeit

12.2 Bauf Flächenbedarf

Bevölkerungszuwachs Gemäß den Prognosen des Demographie-Spiegels Bayern ist für den Markt
Zell am Main ein geringfügiges Bevölkerungswachstum vorhergesagt.

¹⁴⁵ Baudenkmale gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Stand 22.02.2023

Diese Bevölkerungssteigerung beschränkt sich jedoch nahezu ausschließlich auf die Altersgruppe der über 65-Jährigen. Es ist anzunehmen, dass für diese Altersgruppe nicht von einem erheblichen Bedarf an Bauland ausgegangen werden kann. Vielmehr ist anzunehmen, dass sich der steigende Anteil dieser Bevölkerungsgruppe mit der steigenden Lebenserwartung begründet. Gleichzeitig ist anzunehmen, dass die überwiegende Anzahl dieser Bevölkerungsgruppe entweder bereits Wohneigentum besitzt oder in einem dauerhaften Mietverhältnis steht. Ein verstärkter Bedarf an Bauland zur Schaffung von Wohneigentum ist in Zusammenhang mit dieser Altersgruppe nicht anzunehmen.

In der für den Erwerb bzw. für die Errichtung von Wohneigentum relevanten Altersgruppe von 18 bis 35 Jahren ist im Markt Zell am Main ein deutlicher Rückgang der Bevölkerung prognostiziert. Somit ist aus der örtlichen Bevölkerungsstruktur selbst nicht von einem erheblichen zusätzlichen Bedarf an Bauland auszugehen.

Daher ist eine zusätzliche Bereitstellung von Bauland im Markt Zell am Main nicht erforderlich.

Bedarf durch Vorgaben
des Regionalplanes

Gemäß Vorgaben des Regionalplanes wird den Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum um die Stadt Würzburg die Aufgabe zugewiesen ausreichende Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, um einen Aussiedlungsbedarf aus dem Stadtbereich Würzburg heraus, kompensieren zu können.

Durch die eingeeengte Talkessellage des Marktes Zell am Main besteht nur eine eingeschränkte Möglichkeit im Hinblick einer baulichen Entwicklung. Somit ist der Markt Zell am Main nur in einem sehr geringen Umfang in der Lage den Vorgaben des Regionalplanes nachzukommen. Durch eine zusätzliche Wohnbauerweiterung ist, aufgrund der besonderen örtlichen Verkehrssituation von einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung auszugehen. Somit kann der Markt Zell am Main den Anforderungen des Regionalplanes, nach Bereitstellung von Wohnbauflächen über den örtlichen Bedarf hinaus, nicht nachkommen.

12.3 Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Bestehende
Bebauungspläne
und Satzungen

Im Markt Zell am Main gelten folgende Bebauungspläne und Satzungen.

| Bezeichnung | Art der Nutzung | Rechtsverb. |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------|
| Scheckert Ib | Wohnbaugebiet | 11.05.1971 |
| Cäcilienstraße – Scheckert II | Wohnbaugebiet | 28.06.1977 |
| Eli - Nord | Wohnbaugebiet | 02.11.1979 |
| Klostergarten | Mischgebiet / Gemeinbedarfsfläche | 02.10.1985 |
| Altortsteil | Gemischte Baufläche | 26.01.1987 |
| In der Au | Wohnbaugebiet | 22.10.1993 |
| Eli – Süd / Küsterberg | Wohnbaugebiet | 07.08.1998 |

| | | |
|--------------|---------------|------------|
| In der Au II | Wohnbaugebiet | 17.11.2014 |
|--------------|---------------|------------|

Abbildung 18: Angaben Markt Zell am Main

Nachfolgenden Bebauungspläne des Marktes Zell am Main wurde zwischenzeitlich wieder aufgehoben.

| Bezeichnung | Art der Nutzung |
|--------------|--|
| Lehmgrube | Wohnbaugebiet |
| Küsterberg | Wohnbaugebiet |
| Betzengraben | Wohnbaugebiet |
| Stahlberg | Wohnbaugebiet |
| Scheckert Ia | Wohnbaugebiet / gemischte Baufläche |

Abbildung 19: Angaben Markt Zell am Main

13. Städtebauliche Entwicklung

13.1 Bestandsabgleich

Gliederung
des gesamten
Gebäudebestandes

Die Gliederung des gesamten Gebäudebestandes stellt sich wie folgt dar:

| Art der Bebauung | Größe der überbauten Flächen | Auslastung |
|---------------------------------|------------------------------|---|
| Gemischte Baufläche (M, MI, MD) | 9,0 ha | Nahezu vollständig bebaut. Keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende örtliche Kleinbetriebe oder für eine Verdichtung der Bebauungsstruktur. |
| Wohnbauflächen (WA) | 63,4 ha | Nur noch unbebaute Baugrundstücke im Eigentum von Privatpersonen vorhanden, die nach Umfrage des Marktes Zell am Main fast ausschließlich nicht zum Verkauf stehen. |
| Gewerbegebiet (GE) | 5,1 ha | Nur Lücken innerhalb der gewerblichen Bauflächen als unbebaute Flächen vorhanden. Eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ist aus räumlichen Gründen nicht möglich. |

| | | |
|---------------------------|--------|---|
| | | |
| Gemeinbedarfs- flächen | 8,6 ha | Flächen werden nahezu vollständig genutzt. |

Abbildung 20: Erhebung Auktor Ingenieur GmbH

Bestand
gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen - Bestand

Wie aus der Aufstellung ersichtlich bestehen im Markt Zell am Main ca. 9,0 ha gemischte Bauflächen im Altortbereich, die vorwiegend als Mischgebiet, im nördlichen Bereich auch als Dorfgebiet klassifiziert sind. Diese Bereiche sind nahezu vollständig bebaut, sodass hier ansässigen Handwerks-, Gewerbe-, oder Einzelhandelsbetrieben keine Möglichkeiten für eine Erweiterung oder Entwicklung gegeben werden können. Gleichzeitig hat sich in den letzten Jahren die im Innerortsbereich bereits in hohem Maß vorhandene Wohnbaunutzung durch die Aufgabe von kleinbetrieblichen Arbeitsstätten und deren Umnutzung als Wohngebäude verstärkt. Hierdurch ist eine Entwicklung des gewachsen Mischgebietscharakters mit den damit verbundenen Immissionen zunehmend erschwert.

Die gemischte Baufläche im nördlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplanes „In der Au II“ sind derzeit noch überwiegend baulich ungenutzt. Eine entsprechende Nutzung ist jedoch zeitnah beabsichtigt.

Bestand
Wohnbauflächen

Wohnbauflächen - Bestand

Weiter befinden sich im Markt Zell am Main derzeit ca. 63,4 ha Wohnbaufläche, welche aufgrund von Bebauungsplänen bzw. Satzungen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Sämtliche ausgewiesenen Wohnbauflächen sind zum jetzigen Zeitpunkt überwiegend bebaut. Die noch freien Bauplätze befinden sich ausschließlich in Privateigentum und stehen nach Angaben der Grundstückseigentümer für eine Veräußerung größtenteils nicht zur Verfügung. Somit stehen derzeit nur eingeschränkt Baugrundstücke für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung. Der Markt Zell am Main ist bestrebt, durch eine Mobilisierung der derzeit unbebauten Grundstücke sowie durch eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnbaustrukturen den örtlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken. Eine Übernahme von Bauflächenbedarf, der von außen an die Marktgemeinde herangetragen wird, kann aufgrund der vorliegenden Tallagen sowie der damit verbundenen Verschärfung der örtlichen Verkehrssituation nicht erfolgen.

Bestand
gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen - Bestand

Gewerbegebietsflächen bestehen im Markt Zell am Main in einer Größenordnung von ca. 5,1 ha. Diese Flächen haben sich aus den örtlich vorhandenen Gewerbestrukturen der Gemeinden Zell am Main und Margetshöchheim entwickelt. Sie stellen eine ineinander verschmolzene, gewerbliche Entwicklungsstruktur dar.

Eine Entwicklung dieser Bereiche ist nur im Rahmen einer Nachverdichtung oder Nutzung der gewerblichen Bauflächen (ca. 0,93 ha) möglich. Eine Ausdehnung ist, bedingt durch die umgebenden räumlichen Strukturen, nicht umsetzbar. Somit ist eine relevante gewerbliche Entwicklung in der Marktgemeinde Zell am Main nicht verwirklichtbar.

Bestand
 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen - Bestand

Flächen für Gemeinbedarf liegen in Zell am Main in der Größenordnung von 8,6 ha vor. Dieses relativ hohe Maß an Gemeinbedarfsflächen, überwiegend für kirchliche und soziale Zwecke, ist durch die historische Entwicklung des Marktes Zell als Standort zweier ausgedehnter Klosteranlagen begründet. Eine der Klosteranlagen ist durch Neugründung in ihrer Funktion erhalten geblieben.

13.2 Stärken und Schwächen zur Bedarfsabschätzung

| | Stärken | Schwächen |
|----------------------------------|--|---|
| Lage und Funktion im Raum | <ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage im Verdichtungsraum um das Regionalzentrum Würzburg • Verkehrstechnisch relativ günstig an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden | <ul style="list-style-type: none"> • Geographisch eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten durch die prägende Lage im engen Talraum |
| Natur und Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Abwechslungsreiches Landschaftsbild • Erholungsfunktion im Übergangs- und Hochbereich über dem Maintal • Landschaftsbildprägende Flusslandschaft mit markantem Taleinschnitt • Großflächige extensive Streuobstnutzung im Übergang des Maintaleinschnittes zum Hochbereich • Lange Vegetationszeit | <ul style="list-style-type: none"> • Lage in einem Wassermangelgebiet (geringe Niederschläge, karstiger Untergrund) • Partiiell starke Beschattung des Talraumbereiches durch topographische Lage • Räumliche Abtrennung der ausgedehnten südlichen Waldflächen mit hohem Erholungswert • Dominanz der Würzburger Industrie- und Gewerbestrukturen im Talraum |
| Siedlungswesen | <ul style="list-style-type: none"> • Hohe Wohnattraktivität in den Siedlungsbereichen • Historisch gewachsene Altortstruktur mit touristischem Nutzungspotential • Historische Klosteranlagen / Klosterruinen, als ortsbildprägende Elemente • Attraktive Bauten und Bauensembles im Altortbereich | <ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränkter Hochwasserschutz (drückendes Wasser) in den Siedlungsbereichen im Maintal • Immissionsbeeinträchtigungen durch bestehende Verkehrseinrichtungen und Industriegebietsansiedlungen östlich des Marktes Zell am Main im Bereich der Stadt Würzburg |

| | | |
|-----------------------|--|---|
| Bevölkerung | <ul style="list-style-type: none"> • Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung gemäß Prognose des Demographiespiegels Bayern | <ul style="list-style-type: none"> • Tendenziell deutlicher Rückgang des Bevölkerungsanteils jüngerer erwerbsfähiger Menschen • Zunehmende Zahl der älteren Einwohner an der Gesamtbevölkerung |
| Wirtschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Unmittelbare räumliche Nachbarschaft zu einem industriellen Entwicklungsbereich der Stadt Würzburg und den Hafeneinrichtungen der Stadt Würzburg als Güterumschlagschwerpunkt | <ul style="list-style-type: none"> • Insgesamt geringes Arbeitsplatzangebot in der Kommune (geringe Beschäftigtenquote) • Relativ starke Abhängigkeit vom Arbeitsmarktzentrum Würzburg (hohe Auspendlerquote) |
| Landwirtschaft | | <ul style="list-style-type: none"> • Nur bedingt günstige Betriebsvoraussetzungen in der Gemarkung durch mittlere bis mäßige Bodenqualitäten und teilweise starke Geländebewegungen • Keine erheblichen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der Gemarkung |
| Fremdenverkehr | <ul style="list-style-type: none"> • Attraktivität für Naherholungssuchende aus dem Oberzentrum Würzburg und dem anschließenden Verdichtungsraum • Hochwertige örtliche Sehenswürdigkeiten • Reizvolle Lage am Main | <ul style="list-style-type: none"> • Geringe Bedeutung des Langzeittourismus gegenüber dem Oberzentrum Würzburg • Geringer Bekanntheitsgrad • Sanierungsdefizite in den relevanten Altortbereichen • Fehlende Gastronomievierfalt |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> • Günstige Versorgungssituation durch Nähe zum Oberzentrum Würzburg • Gute örtliche Versorgungsinfrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserungswürdige ÖPNV-Anbindung |

Abbildung 21: Erhebung Auktor Ingenieur GmbH

13.3 Im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen

Im wirksamen
Flächennutzungsplan
ausgewiesene Flächen
baulich ungenutzt

Im gültigen Flächennutzungsplan der Markt Zell am Main sind ca. 6,54 ha als Wohnbauflächen ausgewiesen. Aufgrund der Lage und der natürlichen Entwicklung sowie der amtlichen Biotopkartierung sind diese Flächen nur mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt oder alternativ einer starken Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Zudem sind erhebliche Teilbereiche dieser Flächen von den Trinkwasserschutzgebieten der Zeller Quellen überlagert. Hierdurch wird die Nutzung als Baufläche zusätzlich eingeschränkt.

Es ist somit festzuhalten, dass eine Umsetzung dieser Ausweisungen in den meisten Teilen als problematisch anzusehen ist.

Aus diesen Gründen werden diese bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen aus der Flächennutzungsplanung des Marktes Zell am Main herausgenommen.

13.4 Entwicklungsziele

13.4.1 Vorgaben durch die Raumordnung und Landesplanung

Ziele der Raumordnung
und Landesplanung

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind neben der Abstimmung mit den Zielen und Darstellungen der Bauleitplanungen benachbarter Gemeinden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen.

LEP Bayern 2023
Regionalplan Region
Würzburg (2)

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01.06.2023) und im Regionalplan Region Würzburg (2) (Lesefassung vom 24.02.2023) formuliert.

13.4.2 Markt Zell am Main im regionalen Kontext

LEP Bayern 2023:
Regionalplan Region
Würzburg (2):

Gemäß nicht amtlicher Lesefassung des Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.06.2023 liegt Der Markt Zell am Main im Verdichtungsraum Würzburg. Somit ist dem Markt Zell am Main im Landkreis Würzburg ein besonderer Handlungsbedarf und Aufgabenbereich zugewiesen.

Abwanderung
entgegenwirken

In Bayern sollen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden, indem die vorhandenen Stärken und Potenziale weiterentwickelt werden. Ein weiteres Ziel ist die bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum und Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern unter Berücksichtigung des demographischen Wandels. Bei einer Entwicklung sollen die ökologischen Belange Vorrang vor Raumnutzungsansprüchen erhalten. Ressourcen sollen dabei geschont werden.

Klimaschutz und
Klimaanpassung

Dem Klimaschutz soll Rechnung getragen werden durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels integrierter Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien, den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. Die Klimaanpassung spielt ebenfalls eine immer größere Rolle. Hier soll insbesondere die Gefahr von Hochwasser als kli-

mabedingte Naturgefahr reduziert werden.

Handlungsbedarf im
Verdichtungsraum
Würzburg

Gemäß Regionalplan hat der Verdichtungsraum Würzburg mit seinem Oberzentrum als Versorgungsschwerpunkt in vielen Bereichen nicht nur regionale, sondern auch überregionale Bedeutung. Er stellt der gesamten Region ein umfangreiches Angebot an Gütern und Versorgungsleistungen jeder Bedarfsstufe zur Verfügung. Seine weitere Entwicklung ist insofern auch wichtig für die Entwicklung eines größeren Raumes. Diese Aufgabe des Verdichtungsraumes und insbesondere des Oberzentrums Würzburg soll auch künftig - ungeachtet kommunalwirtschaftlicher Aktualitäten - in hoher Qualität erfüllt werden.

Der Verdichtungsraum Würzburg soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden und damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region dienen.

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist anzustreben, nachteilige Auswirkungen der Verdichtung zu vermeiden. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Oberzentrum Würzburg und geeignete Gemeinden an den Verkehrs- und Siedlungsachsen, die vom Oberzentrum ausgehen.

Bei Erweiterungen von Siedlungsflächen ist eine hinreichende und gesicherte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anzustreben.

Den Erfordernissen der Naherholung, insbesondere im Maintal zwischen Sommerhausen und Erlabrunn sowie in den großen Waldgebieten des Verdichtungsraumes kommt besondere Bedeutung zu.

Siedlungsentwicklung

Bei der Siedlungsentwicklung ist auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu achten, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft oder ungegliederten, insbesondere bandartigen Entwicklungen führen. Dies gilt insbesondere bei hochwertigen Böden. Der Innenentwicklung ist immer Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben.

ÖPNV

In den Verdichtungsräumen sollen der öffentliche Personennahverkehr gestärkt und ein leistungsfähiges bedarfsgerechtes Straßen- und Radwegenetz erhalten bzw. ausgebaut werden. Infrastruktureinrichtungen sollen möglichst gebündelt werden, um freie Landschaftsbereiche so gut wie möglich zu erhalten.

Es ist gemäß Regionalplan anzustreben, den Verkehr im Verdichtungsraum so zu ordnen, dass die Konkurrenzfähigkeit des ÖPNV als attraktive Alternative zum Individualverkehr erhöht und der Stadt und Umlandbereich durch geeignete Infrastrukturmaßnahmen vom überregionalen Verkehr entlastet werden. Dabei ist eine Erweiterung verbundähnlicher Strukturen des ÖPNV über den Nahverkehrsraum Würzburg hinaus anzustreben.

Natur und Landschaft

Gemäß Landes- und Regionalplanung ist die Waldfunktion zu sichern und Natur und Landschaft sind als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten und zu entwickeln.

Im Rahmen der angestrebten nachhaltigen Entwicklung des Verdichtungsraums kommt der Sicherung vorhandener Freiflächen und ihrer Vernet-

zung besonderes Gewicht zu.

Sie dienen vor allem der Naherholung und sind auch aus ökologischen Gründen unverzichtbar. Ihre volle ökologische Funktionsfähigkeit erfordert ihre Verknüpfung und Vernetzung. Deshalb ist es unabdingbar, bei der Siedlungsentwicklung und beim Infrastrukturausbau möglichst bodensparende Formen anzuwenden, zumal zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Verdichtungsraumes auch künftig ohne Zweifel Flächenbedarf für Zwecke des Siedlungswesens und der Infrastruktur zu decken sein werden. Gerade im Stadt- und Umlandbereich ist der Konflikt zwischen den Bestrebungen zur weiteren Ausdehnung der Siedlungs- und Infrastrukturf lächen einerseits und der Notwendigkeit zur Erhaltung der noch verbliebenen Freiflächen andererseits offensichtlich. Der Erhaltung der Freiräume kommt deshalb hier angesichts ihrer wichtigen Funktionen für die Bevölkerung und für die Ökologie besonderes Gewicht zu.

Soziale Infrastruktur

Folgende soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten:

- medizinische Versorgungseinrichtungen,
- Kinderbetreuungsangebote,
- Schulen,
- Einrichtungen der Erwachsenenbildung,
- Sing- und Musikschulen und
- Forschungseinrichtungen.

Denkmäler und Kultur

Die historisch wertvollen Ortskerne der Region sollen als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden. Die städtebauliche Struktur der Altstadtquartiere und Altortbereiche soll in ihrer Maßstäblichkeit gesichert werden. Dabei soll nachdrücklich darauf hingewirkt werden, dass auch im Verdichtungsraum Würzburg, auf Grund seiner intensiven baulichen Entwicklung, die Bindung zur geschichtlichen Situation der Orte und deren Bauformen in stärkerem Maß berücksichtigt wird. Zum Schutze der Kulturdenkmäler sind Schwerpunkte der Denkmalpflege zu bilden. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- oder Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken.

Die in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler sind aus der Sicht der Regionalplanung in ihrer Substanz vordringlich zu sichern und zu erhalten. ¹⁴⁶

¹⁴⁶ Auszüge Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) nichtamtliche Lesefassung Stand 01.06.2023

14. Änderungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Änderungspunkte
der Neuaufstellung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Änderungspunkte in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

| Nr. | Bisherige Darstellung | Vorgesehen Nutzung | Fläche |
|------------|---|--|---|
| 1 | Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO | Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO Entspricht dem tatsächlichen Bestand. | ca. 1,96 ha |
| 2 | Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO / Grünfläche | Verkehrsfläche | ca. 0,34 ha |
| 3 | Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO | Sondergebiet das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO; hier Wochenendhaus- und Gartengebiet, sowie landwirtschaftliche Fläche | ca. 4,17 ha Sonder- gebietsflä- che und ca. 0,55 ha land- wirtschaft- liche Flä- che |
| 4 | Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Abfaldeponie | Fläche für die Landwirtschaft | ca. 1,07 ha |
| 5 | Fläche für die Landwirtschaft | Flächen für die Wasserwirtschaft und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | ca. 0,95 ha |
| 6 | Grünfläche Zweckbestimmung sportliche Einrichtungen und geplante Verkehrsfläche | Fläche für die Landwirtschaft | ca. 2,57 ha |
| 7 | Grünfläche Zweckbestimmung sportliche Einrichtungen | Flächen für die Wasserwirtschaft | ca. 0,09 ha |
| 8 | Grünfläche | Fläche für Versorgungsanla- | ca. |

| | | | |
|----|---|--|--------------|
| | Zweckbestimmung sportliche Einrichtungen und Friedhof sowie geplante Verkehrsfläche | gen; Zweckbestimmung Abfallentsorgung hier Ablade- und Lagerplatzplatz für Grüngut | 0,80 ha |
| 9 | Grünfläche Zweckbestimmung Freibad und geplante Verkehrsflächen | Fläche für Gemeinbedarf; hier sportliche und kulturelle Einrichtungen | ca. 0,61 ha |
| 10 | Fläche für die Landwirtschaft | Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB | ca. 18,66 ha |
| 11 | Grünfläche Zweckbestimmung Freibad und Friedhof | Grünfläche; Zweckbestimmung sportliche Einrichtungen und Dauerkleingärten | ca. 2,36 ha |
| 12 | Grünfläche Zweckbestimmung Freibad und Friedhof sowie geplante Verkehrsfläche | Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung | ca. 0,30 ha |
| 13 | Allgemeines Wohngebiet | Grünfläche; Zweckbestimmung Erholungsflächen und Dauerkleingärten | ca. 4,75 ha |
| 14 | Fläche für die Landwirtschaft | Flächen für die Wasserwirtschaft | ca. 0,55 ha |
| 15 | Fläche für die Landwirtschaft | Verkehrsfläche / Parkplatzfläche | ca. 0,03 ha |
| 16 | Waldfläche | Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB | ca. 1,20 ha |
| 17 | Aufforstungsfläche | Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung | ca. 52,61 ha |

Abbildung 22: Erhebung Auktor Ingenieur GmbH

14.1 Erläuterung zu den einzelnen Änderungspunkten

Änderungspunkt 1



ohne Maßstab

Abbildung 23: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Der **Änderungspunkt 1** beinhaltet die Ausweisung einer Wohnbaufläche bzw. gemischten Baufläche.

Für diesen Bereich wurde der Bebauungsplan „In der Au II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieser Bebauungsplan hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt.

Somit handelt es sich hier um eine Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Diese Fläche wurde bisher durch einen Betrieb als Baumaschinenlager, Standort einer Mischanlage und Betriebsbauhof genutzt.

Nach der Betriebsaufgabe entwickelte sich die Fläche zu einer über mehrere Jahre hin ungenutzten Gewerbebrache.

Somit handelt es sich bei dem Änderungspunkt 1 um eine Reaktivierung brach gefallener Bauflächen.

Eine Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung des Bereiches war durch die westlich angrenzende und südlich heranrückende Wohnbebauung als problematisch anzusehen.

Bei der zwischenzeitlich überwiegend erfolgten Bebauung sind vorrangig Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen, ausgehend von der Staatsstraße sowie von den bestehenden gewerblichen Einrichtungen in nördlicher Richtung gegeben, die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung entsprechend berücksichtigt wurden. Aus diesem Grund wurde der nördliche und östliche Randbereich als Mischgebiet im Bebauungsplan ausgewiesen. Diese Festsetzungen werden entsprechend in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

Der östliche Rand des Änderungsbereiches wird von einem Landschaftsschutzgebiet überlagert.

Da dieser Bereich sowie der nördlich angrenzende Bereich, der ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet dargestellt ist, bereits seit mehreren Jahrzehnten baulich und gewerblich genutzt wird, liegt durch die geänderte Nutzung als Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche keine Verschlechterung der bestehenden Situation des Landschaftsschutzgebietes vor. Durch die Ausweisung der Fläche als Bereich für eine gewerbliche bauliche Nutzung im bisher genehmigten Flächennutzungsplan des Marktes Zell am Main besteht vielmehr ein Bestandsschutz für die bauliche Nutzung dieses Bereiches.

Am westlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft die amtlich festgesetzte Überschwemmungslinie des Maines.

Durch die im Rahmen der früheren Nutzung dieses Bereiches erfolgten Auffüllungsmaßnahmen liegt jedoch keine relevante Überschneidung des Hochwasserbereichs mit dem Änderungspunkt vor. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Beibehaltung der derzeitigen Geländesituation in diesem Be-

reich berücksichtigt.

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen zum bestehenden Fahrbahnrand der Staatsstraße 2300 sind im Bebauungsplan ebenfalls berücksichtigt. Das Staatliche Bauamt Würzburg hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Au II“ einer Unterschreitung der 20,00 m Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG um maximal 3,00 m im Bereich der Gemeinschaftsgaragen zugestimmt.

Änderungspunkt 2



ohne Maßstab

Abbildung 24: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Der **Änderungspunkt 2** stellt eine zusätzliche Anbindung des Marktes Zell am Main an die Staatsstraße 2300 dar.

Durch diese zusätzliche Anbindung soll vorrangig eine verbesserte Ableitung des gewerblichen Verkehrs aus den bestehenden Gewerbe- und Industrieansiedlungen des Marktes Zell am Main und der Gemeinde Margetshöchheim, unter Umgehung der angrenzenden Wohnbaustrukturen, erfolgen.

Gleichzeitig ist eine verbesserte Ableitung des Individualverkehrs aus den umliegenden Wohnquartieren angestrebt. Hierdurch soll ebenfalls eine verkehrliche Entlastung der Wohnbebauung im Bereich der Margetshöchheimer Straße erfolgen.

Der Änderungspunkt überschneidet sich teilweise mit einem Landschaftsschutzgebiet. Im Zusammenhang mit der beidseitig vorhandenen langjährigen gewerblichen Bebauung bzw. Nutzung und der Darstellung der gewerblichen Nutzung im genehmigten Flächennutzungsplan des Marktes Zell am Main, liegt hier weiterhin eine siedlungsbedingte Nutzung der Fläche vor.

Da die bestehende Staatsstraße auch langfristig weder rückgebaut noch verlegt werden kann, ist die notwendige Anbindung an die Staatsstraße auf dieser städtebaulich schon vorstrukturierten und dadurch geprägten Fläche unumgänglich.

Das Wohl der Allgemeinheit der Zeller Bürger und Gewerbetreibenden muss hier vor das Wohl zum Schutz der Landschaft gestellt werden.

Der Änderungspunkt liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Maines, was durch die Anbindung an die Staatsstraße, die ebenfalls im Überschwemmungsgebiet verläuft, gegeben ist.

Da keine relevanten Veränderungen der Geländesituation zu erwarten sind und auch keine zusätzlichen überschwemmungsgefährdeten Einrichtungen vorgesehen sind, ist nicht von einer Beeinträchtigung im Zusammenhang mit der Überlagerung des Überschwemmungsgebietes auszugehen.

Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten gemäß den Kartierungen ABSP bzw. Fis Natur ist nicht bekannt.

Änderungspunkt 3

Der **Änderungspunkt 3** beinhaltet eine Zurücknahme von im



ohne Maßstab

Abbildung 25: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

Entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung in diesem Bereich wird die Fläche als Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhaus- und Gartengebiet, bzw. am nordwestlichen Rand als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei einer Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich ist eine mögliche Beeinträchtigung durch Lärmemissionen ausgehend von der nordöstlich verlaufenden Bahntrasse zu beachten.

Ein evtl. möglicher Ausbau, der bisher nicht öffentlichen Erschließung des Gebietes ist, analog zur bisherigen Anfahrtsituation, über die südlich anbindenden Wohnbauquartiere gewährleistet. Im Bedarfsfall ist hier auch eine Anbindung an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz möglich.

Da zur westlich angrenzenden ackerbaulichen Nutzung innerhalb des Gebietes bereits eine Nutzung entsprechend der Sondergebietsdarstellung besteht, ist nicht von einer zusätzlichen Konfliktsituation durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auszugehen, die über die Bestandssituation hinausgeht.

Durch die vorliegende Darstellung ist davon auszugehen, dass der bestehende, überwiegend dichte Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern auch langfristig weitgehend erhalten werden kann.

Änderungspunkt 4



ohne Maßstab

Abbildung 26: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Der **Änderungspunkt 4** beinhaltet die Rückumwandlung einer Fläche für Versorgungsanlagen / Abfall in eine Fläche für die Landwirtschaft bzw. biotopkartierte Flächen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Marktes Zell am Main war diese Fläche als Deponiefläche für Abfallstoffe dargestellt und vorgesehen.

Da im Markt Zell am Main auf absehbare Zeit kein entsprechender Bedarf zu erwarten ist und eine Umsetzung auf der Grundlage der aktuellen Abfallgesetzgebung nicht umsetzbar ist, wird die Fläche für Versorgungsanlagen aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Zell am Main herausgenommen. Auswirkungen auf die Entsorgungssicherheit im Markt Zell am Main sind hierdurch nicht zu erwarten.

Änderungspunkt 5



ohne Maßstab

Abbildung 27: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Der **Änderungspunkt 5** beinhaltet die Darstellung einer Fläche für die Wasserwirtschaft in Verbindung mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Planungsbereich bildet eine Geländeeinkerbung, die zum weitestgehend ungeordneten Abfluss von Oberflächenwasser aus den umliegenden Ackerflächen führt. Am östlichen Rand des Änderungsfläche befindet sich im Bereich des bestehenden Kinderspielplatzes ein Einlaufbauwerk in Betonbauweise. Durch die in das Bauwerk eingespülten Erosionsmaterialien ist eine häufige Entleerung und Reinigung des dem Einlauf vorgelagerten Sandfanges erforderlich. Im Bereich der Darstellung der Flächen für die Wasserwirtschaft ist vorgesehen Maßnahmen zur Leitung und Rückhaltung von Oberflächenwasser aus den Außenbereichen vorzusehen. Ebenso soll die Einbringung von Erosionsmaterialien in die örtliche Kanalisation verringert werden. Es ist vorgesehen die Anlagen in einer naturnahen Erdbauweise zu errichten. Sowohl für die vorgesehenen Erdbauwerke als auch für die umliegenden Grundstücksbereiche wird gleichzeitig eine Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Hierdurch soll eine Verbesserung der natürlichen Strukturen sowohl im Bereich der Erdbauwerke als auch in deren Umfeld erfolgen. Hierdurch wird auch eine bessere Einbindung in die Landschaft angestrebt.

Da durch die vorliegenden Untergrundsituationen nicht von der Entstehung eines dauerhaften stehenden Gewässers auszugehen ist, kann auch eine Beeinträchtigung der Anwohner durch Geruchsemissionen oder Insekten ausgeschlossen werden. Von einer Gefährdung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Spielplatz ist ebenfalls nicht auszugehen.

Durch die Überschneidung der bestehenden 20 kV Freileitung mit dem westlichen Teilbereich des Änderungspunktes besteht, im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage, eine mögliche Gefährdung durch Baumaschineneinsatz im Zusammenhang mit den erforderlichen Erdarbeiten. Hier sind die einschlägigen Vorschriften und Vorsichtsmaßnahmen bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Änderungspunkt 6



ohne Maßstab

Abbildung 28: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

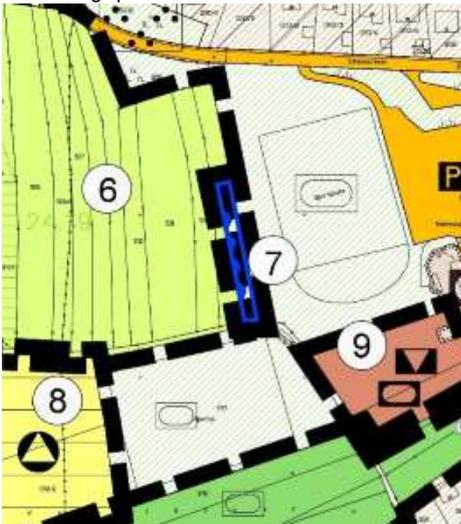
Gegenstand des **Änderungspunktes 6** ist die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft. Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Zell am Main ist diese Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung sportliche Einrichtungen dargestellt. Ebenso ist bisher im Flächennutzungsplan eine Querverbindung zwischen der Cäcilienstraße und der Scheckertstraße vorgesehen.

Eine Erweiterung der Sporteinrichtungen des Marktes Zell am Main in diesem Bereich sowie in diesem Umfang ist auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

Somit ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan im derzeit bestehenden Umfang nicht erforderlich. Die bisher dargestellte Straßentrasse soll ebenfalls nicht weiterverfolgt werden.

Daher soll eine Darstellung des Bereiches, entsprechend der tatsächlich vorliegenden Nutzung, als landwirtschaftliche Fläche erfolgen.

Änderungspunkt 7

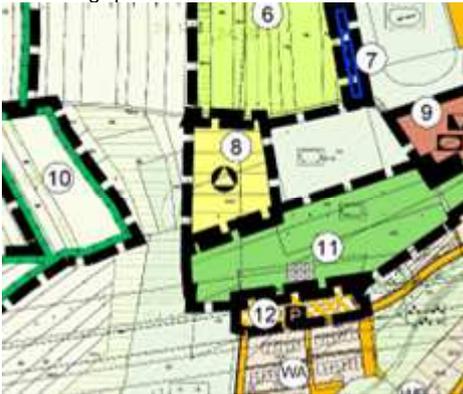


ohne Maßstab

Abbildung 29: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Der **Änderungspunkt 7** beinhaltet die Darstellung einer Fläche für die Wasserwirtschaft. Hier besteht bereits ein Einlaufbauwerk für Außeneinzugsgebietswasser, das den östlich liegenden Sportplatz vor Oberflächenwasserzuläufen aus dem Außenbereich schützen soll. Im Umfeld der Anlage sollen naturnahe Muldensysteme erstellt werden, die einerseits das Oberflächenwasser fassen und bei stärkeren Regenereignissen der bestehenden Fangeinrichtung zuleiten. Gleichzeitig soll anfallendes Oberflächenwasser örtlich zurückgehalten und versickert werden. Hierdurch wird eine Entlastung der örtlichen Kanalisation und eine Stärkung der Grundwasserneubildung in diesem Bereich angestrebt. Eine erhebliche Gefährdung der Standsicherheit der Böschung zum bestehenden Sportplatz durch die Rückhaltungseinrichtungen ist nicht anzunehmen.

Änderungspunkt 8



ohne Maßstab

Abbildung 30: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Bei dem **Änderungspunkt 8** handelt es sich um eine Darstellung von Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung. Vorgesehen ist ein Sammelplatz für Grüngut aus der Garten- und Landschaftspflege. Es soll eine Ablagemöglichkeit für das in den örtlichen Grünflächen und Gartengrundstücken im Rahmen von Pflegearbeiten anfallende Grüngut geschaffen werden. Daher wurde bewusst ein räumlicher Zusammenhang zwischen den bestehenden öffentlichen Grünflächen (Friedhof, Sportplätze, Spielplätze usw.) gewählt. Gleichzeitig ist eine relative räumliche Nähe zu den offenen Wohnstrukturen des Marktes Zell am Main bewusst geringgehalten, um so längere Anlieferungsstrecken möglichst zu verhindern. Die Art der Lagerung und ggf. eine Bearbeitung des Materials ist derzeit nicht bekannt und wird im Rahmen einer nachfolgenden Fachplanung geregelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung sportliche Anlagen, Friedhof und Schwimmbad dargestellt. Der Bedarf für entsprechende Flächenbereitstellungen sind jedoch auf absehbare Zeit nicht gegeben.

Der Bereich ist durch die Landschaftsstrukturen und den bestehenden Bewuchs in östlicher Richtung optisch abgeschirmt. Somit ist nur von einer geringen Auswirkung auf das Landschaftsbild auszugehen.

Die Zufahrt wird voraussichtlich über eine Anbindung an die Cäcilienstraße erfolgen. Durch den Abstand zur nächsten schutzwürdigen Bebauung ist nicht von einer relevanten Geruchsbelästigung auszugehen.

Durch die Querung des Planungsbereiches durch die bestehenden 20 kV-Freileitung ist aufgrund der Art der Nutzung nicht von Auswirkungen auszugehen, die über die bisherige landwirtschaftliche Nutzung hinausgehen. Somit ist keine Beeinträchtigung der Leitungstrasse anzunehmen. Evtl. erforderliche Nutzungseinschränkungen im Schutzbereich der Leitungstrasse sind im Rahmen nachfolgender Detailplanungen zu berücksichtigen.

Änderungspunkt 9



ohne Maßstab

Abbildung 31: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Bei dem **Änderungspunkt 9** handelt es sich um eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportliche und kulturelle Anlagen und Einrichtungen“. Hier wird eine Option für die Erweiterung der bestehenden Mehrzweckhalle sowie eine Bereitstellung von zusätzlichen Räumen für sportliche und kulturelle Veranstaltungen vorgehalten.

Durch die bestehende umgebende Infrastruktur ist bereits eine weitgehende Erschließung bzw. Einbindung in das Ver- und Entsorgungsnetz des Marktes Zell am Main gegeben.

Bisher ist der Bereich als Grünfläche für die Errichtung eines Freibades bzw. eines Hallenbades im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Nutzungen sind durch den Markt Zell am Main nicht mehr beabsichtigt. Aufgrund des Abstandes zur nächstgelegenen Wohnbebauung südlich des Änderungspunktes ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Durch entsprechende Nutzungsaufteilung und geeignete Maßnahmen im Zusammenhang mit einer zukünftigen Detailplanung können diese geringfügigen Auswirkungen zusätzlich verringert werden.

Änderungspunkt 10



ohne Maßstab

Abbildung 32: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Bei dem **Änderungspunkt 10** handelt es sich um eine Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

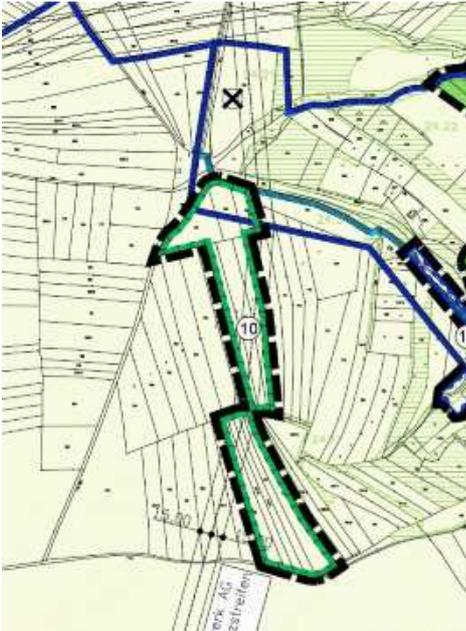
Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde ein Grundkonzept erstellt, das für den Fall der Erforderlichkeit von externen Kompensationsflächen, eine strukturierte Bereitstellung von geeigneten und aufwertbaren Flächen ermöglicht.

Vom Markt Zell am Main wird angestrebt, eine zusammenhängende Strukturierung der Kompensationsmaßnahmen entlang des Übergangsbereiches zwischen den Hochbereichen und den ansetzenden Hangbereichen zu schaffen. Hierdurch wird gleichzeitig eine Vernetzung der bestehenden hochwertigen Strukturen in diesem Bereich angestrebt.

Vorgesehen ist primär die Entwicklung von Heckenstreifen und extensiven Wiesenbereichen. Eine genaue Überplanung der jeweiligen Bereiche erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planungsmaßnahmen in Bezug auf die örtlich vorliegenden Gegebenheiten.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird, zumindest teilweise im Vorgriff auf die möglichen zukünftigen Eingriffe, im Rahmen eines sogenannten Ökokontos angestrebt.

Die überwiegend ebenen Flächen am westlichen Randbereich der Gemarkung, die für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung



ohne Maßstab

Abbildung 33: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

tung relativ günstige Bedingungen aufweisen, wurden bewusst von einer entsprechenden Überplanung ausgenommen.

Eine wesentliche Grundlage für den Verlauf der angestrebten Strukturen ist die Verfügbarkeit der Grundstücke. Daher wurde darauf geachtet, dass zumindest die Grundstruktur der Vernetzung durch die Inanspruchnahme von Flächen realisiert werden kann, die sich bereits im Eigentum des Marktes Zell am Main befinden. Eine überwiegende Bereitstellung der übrigen Grundstücksflächen im Bedarfsfall wurde von den Grundstückseigentümern im Vorfeld abgestimmt.

Eine weitere Flächenausweisung ist im Bereich des einsetzenden Talgrundes entlang der „Hettstadter Steige“ im Talraum des „Hufgrabens“ vorgesehen.

Hier wird die Zurücknahme der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich und so die Vermeidung von Eintragung von organischen und anorganischen Düngemitteln in den inneren Schutzgebietsbereich der Trinkwassergewinnung angestrebt. Gleichzeitig ist eine Aufwertung des schutzwürdigen Talgrundes angestrebt.



ohne Maßstab

Abbildung 34: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Denkbar ist hier eine naturnahe Gestaltung des Talraumes in Zusammenhang mit einer uneingeschränkten Entwicklung des bestehenden wasserführenden Grabens mit einem entsprechenden Vernässungs- und Ausdehnungsbereich.

Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausschließen zu können, sind bei einer Bepflanzung die gemäß Art 48 AGBGB vorgegebenen Pflanzabstände einzuhalten.

Ebenso ist ein ausreichender Abstand bzw. Pufferbereich zwischen den Aufwertungsbereichen und der bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche, evtl. in Form eines Grünweges vorzusehen, um die eine Einschränkung der Bewirtschaftung der Ackerflächen ausschließen zu können.

Änderungspunkt 11



ohne Maßstab

Abbildung 35: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Der **Änderungspunkt 11** beinhaltet die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportliche Anlagen und Kleingartenstrukturen.

Im bisherigen Flächennutzungsplan war der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schwimmbad dargestellt. Eine derartige Nutzung ist auf absehbare Zeit nicht mehr vorgesehen.

Der östliche Teilbereich der Änderung wird bereits entsprechend als Kleingarten genutzt.

Für den westlichen Teilbereich liegt derzeit noch eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche vor.

Durch die zwischenzeitlich weitgehend erfolgte Abtrennung des Bereiches von den übrigen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist langfristig nicht von einer wirtschaftlich sinnvollen landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich auszugehen.

Im Anschluss an den bestehenden Sportplatz soll eine angemessene Erweiterung von sportlichen Einrichtungen ermöglicht werden, um mit geringem Flächenbedarf Entwicklungsbereiche und Freiräume für alternative Sportarten zu schaffen.

Der südliche und westliche Teilbereich ist ebenfalls für die Errichtung von Kleingartenanlagen vorgesehen. Hier soll der Bevölkerung des Marktes Zell eine zusätzliche Naherholungsmöglichkeit gegeben werden.

Die im Zusammenhang mit der Querung des Änderungsbereiches durch die 20 kV-Freileitung erforderlichen Schutzabstände werden im Rahmen einer nachfolgenden Detailplanung rechtswirksam festgesetzt. Der südliche Teilbereich wird von den Schutzzonen der dort verlaufenden Hochspannungsfreileitungen überlagert. Auch hier sind in die nachfolgenden Detailplanungen entsprechende Maßnahmen zu den erforderlichen Schutzmaßnahmen innerhalb dieser Schutzstreifen vorzusehen. Eine direkte Querung des Änderungsbereiches durch die Hochspannungsfreileitungen ist nicht gegeben.

Änderungspunkt 12



ohne Maßstab

Abbildung 36: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Der Änderungspunkt 12 stellte eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad dargestellt. Zwischenzeitlich wird ein erheblicher Teilbereich der Änderungsfläche bereits durch eine Garagenanlage genutzt.

Aufgrund der Lage im Trassenbereich der Hochspannungsfreileitung ist hier nur eine eingeschränkte Nutzung des Bereiches möglich. In Anlehnung an die bestehende Nutzung als Park- und Abstellfläche ist in der nördlichen Erweiterung die Errichtung einer Abstellfläche für Fahrzeuganhänger aller Art oder Wohnmobile vorgesehen. Hierdurch soll das dauerhafte Abstellen derartiger Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum verringert werden.

Änderungspunkt 13



ohne Maßstab

Abbildung 37: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Der **Änderungspunkt 13** beinhaltet die Umwandlung von Flächen für allgemeine Wohngebiete in Grünflächen mit der Zweckbestimmung Flächen für Erholung und Kleingartenanlagen. Aufgrund der teilweise großflächigen Biotopkartierung einzelner Teilbereiche ist eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung einer Wohnbaunutzung an dieser Stelle in weiten Teilen faktisch ausgeschlossen. Gleichzeitig bilden die bestehenden Strukturen einen für die Erholung der Bevölkerung wesentlichen Teilraum im Ortsrandbereich. Der Markt Zell am Main ist bestrebt die bestehenden Strukturen zu erhalten und dahingehend aufzuwerten, dass eine für die Grundstückseigentümer attraktive Aufrechterhaltung der aktuellen Nutzungsstrukturen anzustreben ist. Gleichzeitig sollen die geschützten Teilbereiche der Grundstücke in ihrer hochwertigen Funktion für Natur und Landschaft belassen und soweit möglich weiter aufgewertet werden.

Durch die angestrebte weitmöglichste Beibehaltung der bisherigen Nutzung ist nicht von einer erheblichen negativen Auswirkung auf die umgebenden Nutzungsstrukturen auszugehen.

Der überwiegende Planungsbereich der Änderung liegt derzeit in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Trinkwasserschutzgebietes „Zeller Quellen“. Entsprechend der derzeitigen Planung ist jedoch eine Aufhebung der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes in diesem Bereich vorgesehen. Durch die Beibehaltung der bisherigen Nutzung ist grundsätzlich nicht von einer negativen Auswirkung auf die Zone III des Trinkwasserschutzgebietes auszugehen. Durch das anzunehmende Entfallen dieser Zone ist eine Beeinträchtigung der Trinkwasserentstehung auszuschließen.

Änderungspunkt 14



ohne Maßstab

Abbildung 38: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Der **Änderungspunkt 14** beinhaltet eine Fläche für die Wasserwirtschaft. Der Änderungsbereich betrifft den Zusammenfluss mehrerer offener Gräben, die über den Betzengraben abfließen. Hier besteht bereits ein entsprechendes Sammelbauwerk. Der Betzengraben fließt der bestehenden Ortsbebauung zu und mündet nach der Durchquerung der des Altortes in den Main. Der Gewässerverlauf ist im Bereich der gewachsenen Siedlungsstrukturen teilweise verrohrt. Ziel der Maßnahme innerhalb des Änderungsbereiches ist es, den Zufluss in den Betzengraben zu verlangsamen, möglichst zeitlich zu entkoppeln, zurückzuhalten und teilweise örtlich zu versickern. Hierzu sollen miteinander verbundene Erdmulden entstehen, in denen im Fall eines Starkregenereignisses das anfallende Oberflächenwasser in kaskadenförmigen Abläufen dem bestehenden Sammelbauwerk zugeleitet wird.

Hierdurch kann eine Gefährdung der tiefer liegenden Ortsbebauung bei Starkregenereignissen oder Katastrophenwetterlagen nicht ausgeschlossen werden. Es ist aber davon auszuge-

hen, dass die Belastung des Betzengrabens und insbesondere der verrohrten Teilbereiche wesentlich reduziert wird.

Der überwiegende Teilbereich des Änderungspunktes überlagert sich mit der geplanten engeren Trinkwasserschutzgebietszone (Zone II) des Trinkwasserschutzgebietes „Zeller Quellen“. Durch die Art der Nutzung und die als geringfügig anzunehmenden baulichen Maßnahmen ist jedoch nicht von einer Auswirkung auf die Trinkwassergewinnung auszugehen. Durch die angestrebte verstärkte örtliche Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist hier eine positive Auswirkung auf die zukünftige Grundwasserentstehung und somit auf die Neuschaffung von Trinkwasser in den grundwasserführenden Schichten auszugehen.

Änderungspunkt 15



ohne Maßstab

Abbildung 39: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Der **Änderungspunkt 15** beinhaltet die Aufnahme einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als Parkplatz im Umfeld des alten Friedhofes.

Dieser Parkplatz wurde zwischenzeitlich erstellt, sodass es sich hier um eine Übernahme des Bestandes in den Flächennutzungsplan handelt.

Die Ausweisung überlagert sich mit der derzeitigen Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes. Durch bauliche Gestaltung des Parkplatzes ist jedoch nicht von einer Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes auszugehen. Im Rahmen der Änderung der Grenzen des Trinkwasserschutzgebietes ist eine Zurücknahme des Trinkwasserschutzgebietes im Umfeld des Änderungsbereiches vorgesehen.

Änderungspunkt 16



ohne Maßstab

Abbildung 40: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Ziel der Maßnahme des **Änderungspunktes 16** ist die Umstrukturierung und Abstufung des Waldrandes an der Hangkante oberhalb des Altortes des Marktes Zell am Main.

Hier soll einerseits eine möglichst natürliche Abstufung des Waldrandes zur Ortsbebauung hin entwickelt werden. Gleichzeitig soll die Gefährdung der Bevölkerung durch Windbruch und die Beeinträchtigung der Ortsbebauung durch übermäßige Beschattung reduziert werden.

Hierzu sind bereits Abstimmungen mit dem Waldeigentümer bzw. den zuständigen Fachbehörden erfolgt.

In diesem Zusammenhang ist auch das Büro Diez und Partner, Elfershausen als Fachplaner eingeschaltet.

Änderungspunkt 17



ohne Maßstab

Abbildung 41: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main, Auktor Ing. GmbH

Bei dem **Änderungspunkt 17** handelt es sich um die Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung.

Die betroffene Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan des Marktes Zell am Main als Fläche für Aufforstungen ausgewiesen.

Die Fläche liegt im Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebietes der „Zeller Quellen“ und befindet sich im Eigentum des Versorgungsunternehmens.

Im vorliegenden Bereich hat sich, aufgrund der bisherigen extensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ein Bereich mit einer ausgeprägten Artenvielfalt und einem hohen ökologischen Wert entwickelt. Durch eine Aufforstung, wie im bisherigen Flächennutzungsplan vorgesehen, würde dieser hochwertige Bereich zerstört werden.

Daher wird die ursprüngliche Absicht der Aufforstung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und im Flächennutzungsplan eine Nutzung entsprechend der derzeitigen Nutzungsstrukturen dargestellt.

14.2 Zusammenstellung der freien Bauflächen

Ausgewiesene
freie Bauflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen reduziert. Dies betrifft die bisher als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche nördlich des Siedlungsbereiches Scheckert (Änderungspunkt 3) und den Bereich nördlich des Betzengrabens bzw. im westlichen Anschluss an den Siedlungsbereich Eli (Änderungspunkt 13). Im Bereich des Änderungspunktes 3 werden die ursprünglich als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche, entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhaus- und Gartengebiet (ca. 4,17 ha) und am nordwestlichen Rand in landwirtschaftliche Fläche (ca. 0,55 ha) umgewandelt. Lediglich geringfügige Teilbereiche im Anschlussbereich an die bestehenden Siedlungsstrukturen werden weiterhin als Wohnbauflächen dargestellt, da hier bereits eine vollständige Erschließung angenommen werden kann.

Somit verbleiben in diesem Bereich Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 0,14 ha

Im Bereich des Änderungspunktes 13 wird die dargestellte Wohnbaufläche in eine Grünfläche umgewandelt. Diese Umwandlung umfasst eine Fläche von ca. 4,79 ha.

Neuausweisung
Wohnbebauung

Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist nicht vorgesehen. Somit ist auch keine Zunahme der örtlichen Bauflächen zu verzeichnen.

14.3 Zusammenfassung

Wohnbauflächen-
ausweisung

Somit stehen in der Marktgemeinde Zell am Main

für Wohnbebauung
0,14 ha (bereits dargestellte Wohnbauflächen)
als Bauland zur Verfügung.

Für gewerbliche Nutzung stehen
0,59 ha (bereits dargestellte gewerbliche Bauflächen)
zur Verfügung.

Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen oder gewerblichen Bauflächen
im Markt Zell am Main ist derzeit nicht vorgesehen

15. Ausgleichsmaßnahmen

Bereitstellung von
Ausgleichsflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (siehe Änderungspunkt 10).

Hierbei wurde eine Konzeptgrundlage für eine Verknüpfung von ökologisch hochwertigen Bereichen in der Gemarkung des Marktes Zell am Main geschaffen, die als Grundlage für die zukünftig im Bereich des Marktes Zell am Main erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dienen sollen.

Die Bereiche weisen insgesamt eine Fläche von ca. 18,66 ha auf. Mehrere Teilbereiche dieser Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Marktes Zell am Main. Mit den Eigentümern weiterer Flächen wurden bereits Abstimmungen getroffen, die einen Zugriff auf die Flächen im Bedarfsfall als wahrscheinlich annehmen lassen.

Weitere potenzielle Ausgleichsflächen entstehen im Zusammenhang mit dem Änderungspunkt 5. Hier ist, in Verbindung mit den vorgesehenen Flächen für die Wasserwirtschaft, ebenfalls eine Entwicklung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Da durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes auf absehbare Zeit nur ein relativ geringer Bedarf an Kompensationsflächen in der Gemarkung Zell am Main angenommen werden kann, ist eine ausreichende Bereitstellung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Flächennutzungsplanes gegeben.

Durch die teilweise bereits im Eigentum des Marktes befindlichen Flächen strebt der Markt Zell am Main an, auf der Grundlage des vorliegenden Konzeptes, ein sogenanntes Ökokonto zu erstellen und so vorausgreifend Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen, die für spätere Eingriffskompensationen angerechnet werden. Durch die Mitgliedschaft des Marktes Zell am Main im gemeinsamen „interkommunalen Ökokonto“ des ILE Main-Wein-Garten können die Flächen auch für andere Kommunen zur Verfügung gestellt werden.

16. Genehmigung

Die Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell am Main vom 20.10.2014 in der Fassung vomwurde amdurch das Landratsamt Würzburg genehmigt (AZ:).



Markt Zell am Main,

.....

Kipke
1. Bürgermeister

Würzburg, 20.10.2014
Geändert: 16.11.2023

Bearbeiter: Öchsner
Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Quell- und Bildverzeichnis:

| | |
|--|-----|
| Abbildung 1: Darstellung Technische Akademie Esslingen (modifiziert) | 7 |
| Abbildung 2: Darstellung Technische Akademie Esslingen (modifiziert) | 12 |
| Abbildung 3: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik Stand 15.01.2023 | 17 |
| Abbildung 4: Auszug Bayern-Atlas, historische Karten Stand 15.01.2023..... | 18 |
| Abbildung 5: Quelle Regierung von Unterfranken, Regionalplan Region Würzburg (2), Raumstrukturkarte 03.02.2023, Bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH..... | 20 |
| Abbildung 6: Erhebung Auktor Ingenieur GmbH..... | 59 |
| Abbildung 7: Plandarstellung Auktor Ingenieur GmbH | 64 |
| Abbildung 8: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, | 66 |
| Abbildung 9: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, | 67 |
| Abbildung 10: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, | 68 |
| Abbildung 11: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, | 68 |
| Abbildung 12: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, | 69 |
| Abbildung 13: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, | 70 |
| Abbildung 14: Erhebung durch Auktor Ingenieur GmbH - entfallen | |
| Abbildung 15: Straßenlagekarte Staatliches Bauamt Würzburg, | 73 |
| Abbildung 16: Angaben DIN 18005 | 86 |
| Abbildung 17: Angaben DIN 18005 / 1 | 87 |
| Abbildung 18: Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege..... | 91 |
| Abbildung 20: Angaben Markt Zell am Main | 100 |
| Abbildung 21: Angaben Markt Zell am Main | 100 |
| Abbildung 22: Erhebung Auktor Ingenieur GmbH..... | 101 |
| Abbildung 23: Erhebung Auktor Ingenieur GmbH..... | 103 |
| Abbildung 24: Erhebung Auktor Ingenieur GmbH..... | 108 |
| Abbildung 25: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 109 |
| Abbildung 26: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 110 |
| Abbildung 27: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 111 |
| Abbildung 28: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 111 |
| Abbildung 29: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 112 |
| Abbildung 30: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 113 |
| Abbildung 31: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 113 |
| Abbildung 32: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 114 |
| Abbildung 33: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 115 |
| Abbildung 34: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 115 |
| Abbildung 35: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 116 |
| Abbildung 36: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 116 |
| Abbildung 37: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 116 |
| Abbildung 38: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 117 |
| Abbildung 39: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 118 |
| Abbildung 40: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 118 |
| Abbildung 41: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 119 |
| Abbildung 42: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 119 |
| Abbildung 43: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans | 120 |