

Markt Zell am Main

Flächennutzungsplan Neuaufstellung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Pj. Nr. Zel10-0004

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 03.12.2018 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zeitgleich stattgefunden.

Am Verfahren wurden 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgebracht werden:

- | | |
|--|----------------|
| • Regierung von Oberfranken als Bergamt Nordbayern | vom 23.10.2018 |
| • Regierung von Mittelfranken als Luftamt Nordbayern | vom 04.10.2018 |
| • Kreisjugendring Würzburg | vom 18.10.2018 |
| • Staatliches Schulamt Würzburg | vom 04.10.2018 |
| • Handwerkskammer für Unterfranken Würzburg | vom 24.10.2018 |
| • Gemeinde Veitshöchheim | vom 25.10.2018 |
| • Markt Höchberg | vom 04.10.2018 |
| • Gemeinde Margetshöchheim | vom 19.11.2018 |
| • Gemeinde Leinach | vom 29.10.2018 |
| • Team Orange Veitshöchheim | vom 17.10.2018 |

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München
- Fernwasserversorgung Mittelmain Veitshöchheim
- APG – Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg
- Industrie- und Handelskammer Würzburg – Schweinfurt
- Landesbund für Vogelschutz
- Gemeinde Hettstadt
- Gemeinde Waldbüttelbrunn
- Pfarrgemeinschaft Hl. Franziskus im Maintal, Zell am Main
- Evangelische Gemeinde Versöhnungskirche, Zell am Main
- Vodafone D2 GmbH Düsseldorf
- NefTv GmbH Nürnberg

- WVV Würzburg
- Würzburger Hafen GmbH
- Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH
- Wasser- und Schifffahrtsamt Schweinfurt

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 03.12.2018

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nahm mit Schreiben vom 30.04.2015 bereits zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung.

Damals erhoben wir Bedenken hinsichtlich

1. der Wohnbauflächenausweisung (insb. Änderungsnummer 4 [6,4ha W] und Änderungsnummer 5 [5,6ha W]) vor dem Hintergrund des Flächensparens gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern, BII 3.2 Regionalplan Region Würzburg und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG,
2. der Lage der geplanten Verkehrsfläche (Änderungsnummer 2) im Überschwemmungsgebiet des Mains sowie im Landschaftsschutzgebiet „Mainufer und Volkenberg“ sowie angesichts
3. der Betroffenheit von Bannwald bei der geplanten Ausweisung einer Fläche für Landwirtschaft (Änderungsnummer 9).

Wir behielten uns vor, die Bedenken zurückzustellen, sofern

- die Ausweisungen reduziert und die spätere Erschließung in jedem Fall sukzessive (bedarfsorientiert) erfolgt und von Seiten der Fachbehörden (hier: Naturschutz-, Wasserwirtschafts- und Forstwirtschaftsbehörden) keine Einwände gegen die Ausweisung bestehen und belegt wird, dass die Hochwasserrisiken durch den Flächenverlust nicht erhöht werden.

Der Bauleitplanentwurf ist inzwischen zwar geändert worden, aber in den wesentlichen von uns angesprochenen Aspekten wurde die Planung nicht angepasst. Zu den aktuell vorliegenden Planunterlagen ist aus raumordnerischer Sicht insofern Folgendes festzustellen:

Die geplante Wohnbauflächenausweisung (Änderungsnummern 1, 4 und 5) umfasst weiterhin Flächen im Umfang von ca. 14 ha (dabei auch 1,2 ha gemischte Baufläche, die auch für Wohnzwecke genutzt werden kann).

Das Siedlungspotenzial von insgesamt 17,2 ha (ca. 14 ha geplante Wohnbauflächenausweisung + ca. 3,2 ha Wohnbauflächenausweisung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan; s.a. Begründung zum Bauleitplanentwurf, S.77) bei einem Bedarf von 8,95 ha Nettobauland (ebd. S.59ff.) wird weiterhin als unverhältnismäßig bewertet. Bezüglich der gegenwärtig im gültigen Flächennutzungsplan noch bestehenden WR-Reserveflächen im Umfang von 6,5 ha wird in der Begründung (S.61) auf Konflikte mit Biotopstrukturen und dem Wasserschutzgebiet hingewiesen und gefolgert, dass insofern diese Flächen nur erheblich reduziert für Wohnnutzung zur Verfügung stehen würden. Hier stellt sich die Frage, ob nicht solche Bereiche sinnvollerweise komplett als Wohnbauflächen zurückgenommen werden, damit sie als Landschafts- und Erholungsräume gesichert werden.

Bestehende Konzepte und deren Zielsetzungen, die sich mit dem Thema Innenentwicklung befassen wie das Integrierte Entwicklungskonzept der Allianz „ILE Main-Wein-Garten e.V.“, werden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung nicht ausreichend in den Blick genom-

men. Hier ist insbesondere von Bedeutung, dass in anderen Gemeinden dieser Allianz noch mehr Leerstände bzw. Baulücken im Innenbereich bestehen und die Wohnungsnachfrage gerade unter dem Aspekt des Flächensparens dorthin gelenkt werden sollte.

In diesem Kontext weist auch das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Unterfranken auf 85 voll erschlossene, nicht bebaute Grundstücke und 9 Leerstände im Altort hin. Demnach solle es vor einer derart großflächigen Neuausweisung weiter Bestrebungen geben, diese Flächen zu bebauen bzw. die Leerstände zu beseitigen.

Im Ergebnis werden gegen die großzügigen Wohnbauflächenneuausweisungen erhebliche Bedenken erhoben. Vor dem Hintergrund der eingangs dargelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sollte die Innenentwicklung im Zuge der Flächennutzungsplanänderung in besonderem Maße Berücksichtigung finden und die Wohnbauflächenausweisungen reduziert werden.

Hinsichtlich Punkt 2 (Lage im Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet) sowie Punkt 3 (angrenzender Bannwald) sind unter Berücksichtigung der Abwägung (Gemeinderatsbeschluss vom 12.01.2016) keine weiteren Hinweise veranlasst.

Diese Stellungnahme ergeht aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 03.12.2018

Der Regionale Planungsverband Region Würzburg nahm mit Schreiben vom 04.05.2015 bereits zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung.

Damals erhoben wir Bedenken hinsichtlich

1. der Wohnbauflächenausweisung (insb. Änderungsnummer 4 [6,4ha W] und Änderungsnummer 5 [5,6ha W]) vor dem Hintergrund des Flächensparens gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern, B II 3.2 Regionalplan Region Würzburg und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG,
2. der Lage der geplanten Verkehrsfläche (Änderungsnummer 2) im Überschwemmungsgebiet des Mains sowie im Landschaftsschutzgebiet „Mainufer und Volkenberg“ sowie angesichts
3. der Betroffenheit von Bannwald bei der geplanten Ausweisung einer Fläche für Landwirtschaft (Änderungsnummer 9).

Wir behielten uns vor, die Bedenken zurückzustellen, sofern

- die Ausweisungen reduziert und die spätere Erschließung in jedem Fall sukzessive (bedarfsorientiert) erfolgt und
- von Seiten der Fachbehörden (hier: Naturschutz-, Wasserwirtschafts- und Forstwirtschaftsbehörden) keine Einwände gegen die Ausweisung bestehen und belegt wird, dass die Hochwasserrisiken durch den Flächenverlust nicht erhöht werden.
- Der Bauleitplanentwurf ist inzwischen zwar geändert worden, aber in den wesentlichen von uns angesprochenen Aspekten wurde die Planung nicht angepasst. Zu den aktuell vorliegenden Planunterlagen ist aus regionalplanerischer Sicht insofern Folgendes festzustellen:
- Die geplante Wohnbauflächenausweisung (Änderungsnummern 1, 4 und 5) umfasst weiterhin Flächen im Umfang von ca. 14 ha (dabei auch 1,2 ha gemischte Baufläche, die auch für Wohnzwecke genutzt werden kann).

- Das Siedlungspotenzial von insgesamt 17,2 ha (ca. 14 ha geplante Wohnbauflächenausweisung ca. 3,2 ha Wohnbauflächenausweisung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan; s.a. Begründung zum Bauleitplanentwurf, S.77) bei einem Bedarf von 8,95 ha Nettobauland (ebd. S.59ff.) wird weiterhin als unverhältnismäßig bewertet. Bezüglich der gegenwärtig im gültigen Flächennutzungsplan noch bestehenden WR-Reserveflächen im Umfang von 6,5 ha wird in der Begründung (S.61) auf Konflikte mit Biotopstrukturen und dem Wasserschutzgebiet hingewiesen und gefolgert dass insofern diese Flächen nur erheblich reduziert für Wohnnutzung zur Verfügung stehen würden. Hier stellt sich die Frage, ob nicht solche Bereiche sinnvollerweise komplett als Wohnbauflächen zurückgenommen werden, damit sie als Landschafts- und Erholungsräume gesichert werden.
- Bestehende Konzepte und deren Zielsetzungen, die sich mit dem Thema Innenentwicklung befassen wie das Integrierte Entwicklungskonzept der Allianz „ILE Main-Wein-Garten e.V.“, werden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung nicht ausreichend in den Blick genommen. Hier ist insbesondere von Bedeutung, dass in anderen Gemeinden dieser Allianz noch mehr Leerstände bzw. Baulücken im Innenbereich bestehen und die Wohnungsnachfrage gerade unter dem Aspekt des Flächensparens dorthin gelenkt werden sollte.
- In diesem Kontext weist auch das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Unterfranken auf 85 voll erschlossene, nicht bebaute Grundstücke und 9 Leerstände im Altort hin. Demnach solle es vor einer derart großflächigen Neuausweisung weiter Bestrebungen geben, diese Flächen zu bebauen bzw. die Leerstände zu beseitigen.
- Im Ergebnis werden gegen die großzügigen Wohnbauflächenneuausweisungen erhebliche Bedenken erhoben. Vor dem Hintergrund der eingangs dargelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sollte die Innenentwicklung im Zuge der Flächennutzungsplanänderung in besonderem Maße Berücksichtigung finden und die Wohnbauflächenausweisungen reduziert werden.
- Hinsichtlich Punkt 2 (Lage im Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet) sowie Punkt 3 (angrenzender Bannwald) sind unter Berücksichtigung der Abwägung (Gemeinderatsbeschluss vom 12.01.2016) keine weiteren Hinweise veranlasst.

Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 26.11.2018

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB nimmt das Landratsamt Würzburg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zu der o.g. Bauleitplanung:

Immissionsschutz

Zu den einzelnen Änderungspunkten der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell am Main wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Änderungspunkt 1

Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) und einer gemischten Baufläche (M),
Bebauungsplangebiet „In der Au 2“, (ca. 1,96 ha).

Der Bebauungsplan ist mittlerweile wirksam und das Plangebiet zum Teil bebaut. Wie von hier aus gefordert, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „In der Au 2“ die Geräuscheinwirkungen mittels Gutachten untersucht und erforderliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen berechnet. Im Bebauungsplan sind Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Somit bestehen hierzu **keine Einwände**.

Änderungspunkt 2

Zusätzliche Anbindung des Marktes Zell am Main an die Staatsstraße 2300, (ca. 0,23 ha)
Zwischen dem Kfz-Handel Erhardt und einem Betriebsgebäude der ZAPATA Holding GmbH (vormals Fa. Finn Karelia Mode) ist eine zusätzliche Anbindung des Marktes Zell am Main an die Staatsstraße 2300 geplant.

In der hiesigen Stellungnahme vom 11.05.2015 wurde darauf hingewiesen, dass für den Neubau von öffentlichen Straßen die Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten und im weiteren Verfahren entsprechende schalltechnische Untersuchungen durchzuführen sind.

Gemäß hier vorliegendem Gemeinderatsbeschluss (Protokoll vom 20.01.2016) sind im Rahmen der weiterführenden Planungen entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

Somit bestehen hierzu **keine Einwände**.

Änderungspunkt 3

Zurücknahme von im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellter Wohnbaufläche (ca. 2,74); Darstellungen entsprechen der tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wochenendhaus- und Gartengebiet

Ursprünglich war die Umwidmung in Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Zell am Main.

Gemäß Begründung ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich eine mögliche Beeinträchtigung durch Lärmemissionen, ausgehend von der nordöstlichen Bahntrasse zu beachten. Lt. Umweltbericht sind auch Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb auf dem Flugplatz Würzburg-Schenkenfeld anzunehmen, wobei die Auswirkungen zu tolerieren sind, weil die Anzahl der Starts und Landungen 15.000 jährlich nicht überschreiten (gem. Landeplatz-Lärmschutz-Verordnung).

Bei Bestandsdarstellungen ist eine immissionsschutzfachliche Beurteilung nicht veranlasst.

Änderungspunkt 4

Ausweisung einer Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand (ca. 6,41 ha)

Es darf auf die hiesige Stellungnahme vom 11.05.2015 verwiesen werden:

Das Plangebiet schließt an vorhandene Wohnbauflächen an.

Seitens des Immissionsschutzes bestehen **keine Einwände**.

Änderungspunkt 5

Umwidmung einer im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „sportliche Anlagen“ in eine Wohnbaufläche (W), (ca. 5,57 ha)

Es darf auf die hiesige Stellungnahme vom 11.05.2015 verwiesen werden:

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand und schließt dort an die vorhandenen Sportanlagen an (Fußball-Rasenspielfelder, Sport- und Veranstaltungshalle (Maintalhalle) etc.). An der Südseite verläuft eine 110 kV- Freileitung. Innerhalb des Gebietes verläuft in Nord-Südrichtung noch eine 20 kV Leitung.

Gemäß Begründung und Umweltbericht zur Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans sind im Umfeld der bestehenden Sportanlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geeignete Maßnahmen vorzusehen, die eine Beeinträchtigung der zukünftigen Wohnbebauung durch Lärm- und Lichtimmissionen (Flutlicht) auf das zulässige Maß reduziert. Ebenso sind Maßnahmen vorzusehen, die Beeinträchtigungen durch Lärm infolge von Veranstaltungen in der Sport- und Mehrzweckhalle reduzieren.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen **keine Einwände gegen diese Vorgehensweise**. D.h., im Bebauungsplanverfahren sind entsprechende Gutachten einzuholen.

Bei der 110 kV-Freileitung und auch bei der 20 kV-Leitung sind elektromagnetische Felder relevant. Frequenzabhängige Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und für die magnetische Flussdichte sind in der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) festgelegt. Lt. Umweltbericht werden nach Angaben der Leitungsträger (DB und Bayernwerk) durch die Leitungen die amtlich festgelegten Grenzwerte nicht überschritten. In der Begründung ist ausgeführt, dass dennoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Vorkehrungen und Abstände zum Schutz vor Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung durch die Leitungstrassen vorzusehen sind.

Von hier aus bestehen **keine Einwände**.

Änderungspunkt 6

Aufnahme einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als Parkplatz im Umfeld des alten Friedhofs (ca. 0,03 ha)

- Es darf auf die hiesige Stellungnahme vom 11.05.2015 verwiesen werden:
- *Es handelt sich um eine Bestandsdarstellung.*

Seitens des Immissionsschutzes bestehen **keine Einwände**.

Änderungspunkt 7

Rückumwandlung einer Fläche für Versorgungsanlagen / Abfall in eine Fläche für die Landwirtschaft bzw. biotopkartierte Flächen (ca. 1,07 ha)

- Es darf auf die hiesige Stellungnahme vom 11.05.2015 verwiesen werden:
- *Seitens des Immissionsschutzes bestehen **keine Einwände**.*

Änderungspunkt 8

Darstellung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 2,30 ha)

Es darf auf die hiesige Stellungnahme vom 11.05.2015 verwiesen werden:

- *Ziel der Maßnahme ist die Umstrukturierung und Abstufung des Waldrandes an der Hangkante oberhalb des Altortes.*
- *Seitens des Immissionsschutzes bestehen **keine Einwände**.*

Änderungspunkt 9

Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung (ca. 53,93 ha)

- Es darf auf die hiesige Stellungnahme vom 11.05.2015 verwiesen werden:
- *Die Fläche liegt im Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebietes der Zeller Quellen.*
- *Diese Fläche war ursprünglich für die Aufforstung vorgesehen. Aufgrund der bisherigen extensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat sich ein Bereich mit ausgeprägter Artenvielfalt und hohem ökologischen Wert entwickelt. Durch die Aufforstung würde dieser zerstört werden.*
- *Seitens des Immissionsschutzes bestehen **keine Einwände**.*

Änderungspunkt 10

Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 13,28 ha)

- Diese Ausweisung ist neu.

Seitens des Immissionsschutzes bestehen **keine Einwände**.

Wasser- und Bodenschutzrecht

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird ergänzend zur Stellungnahme vom 23.03.2015 folgender Hinweis gegeben: Für den Änderungspunkt 10 besteht für die Flur-Nr. 388 der Gemarkung Zell a.M. ein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS. Die Flur-Nr. 388 ist Teil der Altablagerung „Hufgraben“, für welche die Untersuchungsergebnisse der Orientierenden Untersuchung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg keine Überschreitung der Stufenwerte zum Ergebnis hatte.

Ergänzend zu der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme teilen wir mit, dass aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die geplante Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes bestehen. Durch die vorgesehenen Änderungen wird der Verbotstatbestand des § 78 Abs. 1 WHG (Verbot der Bauleitplanung im Ü-Gebiet) nicht berührt. Hinsichtlich Änderungspunkt 2 wird jedoch darauf hingewiesen, dass die entsprechende Maßnahme einer vorherigen Ausnahmezulassung nach § 78 Abs. 5 bzw. § 78a Abs. 2 WHG bedarf.

Naturschutz

Die übermittelten Planteile sowie die Begründung, die landschaftsplanerische Bewertung und der Entwurf des Umweltberichtes sind in sich nachvollziehbar. Die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, Schutzgebiete oder sonstige Naturschutzbelange sind für die Ebene des Flächennutzungsplanes gründlich beleuchtet. Weitergehende Naturschutzbelange bzw. fachliche Belange der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bestehen derzeit nicht.

Hinweise:

Nicht Bestandteil dieser Stellungnahme und im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu bearbeiten und zu beachten sind

Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG,

Artenschutz - der allgemeine und besondere Artenschutz mit den notwendigen Kartierungen und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie

das Landschaftsschutzgebiet "am Mainufer"

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass vor einer möglichen Bebauungsplanaufstellung das Landschaftsschutzgebiet zu ändern ist. Soweit dieses aus kommunaler Sicht vorgesehen ist, wird dringend geraten, einen entsprechenden Antrag zu stellen.

Gesundheitsamt

Keine Einwände

Kreisentwicklung

Mit der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes plant der Markt Zell am Main, den vorhandenen FNP als Neuaufstellung zu aktualisieren und in diesem Zuge an den Bestand und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung anzupassen.

Insbesondere der positiven demographischen Entwicklung der Gemeinde mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen soll dabei durch die Umwidmung verschiedener Teilflächen in Wohnbauflächen begegnet werden.

Der Markt Zell am Main liegt innerhalb des Verdichtungsraumes Würzburg. Die Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sollen hier auf geeignete Gemeinden entlang der Verkehrs- und Siedlungsachsen liegen und über eine hinreichend gesicherte OPNV-Anbindung verfügen (s. Grundsatz A II 1.2 RP 2). Dieser Grundsatz wird durch den Markt Zell am Main erfüllt. Neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen für die eigene Bevölkerung wird gleichzeitig das Oberzentrum Würzburg bei der Nachfrage Wohnraum entlastet.

Aus Sicht der Kreisentwicklung ist die nachfragegerechte Entwicklung des Wohnflächenangebotes insbesondere auch in den Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg angebracht und sinnvoll, wenngleich die Bemühungen des Marktes, die bestehenden Flächenreserven zu (re-) aktivieren beibehalten werden sollten.

Gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell am Main bestehen keine Einwände.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 03.12.2018

Mit Ihrem Schreiben vom 04.10.2018 übersandten Sie uns die Unterlagen zu dem o.g. Vorhaben.

Zu der Planung hat das Wasserwirtschaftsamt zuletzt mit Schreiben vom 27.04.2015 (AZ: 4-4621-W Ü209-7283/2015) Stellung genommen.

Diese Stellungnahme besitzt, soweit noch nicht berücksichtigt, nach wie vor Gültigkeit. Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Nachfolgender ergänzender Hinweis ist in der weiteren Planung noch zu berücksichtigen:

Überschwemmungsgebiete, Oberflächengewässer

Laut Punkt 4.5.4 der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes liegen Teile des Flächennutzungsplans im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains (Gew. I. Ordnung). Die amtliche Hochwasserlinie ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt.

Hinweis

Seit dem 05. Januar 2018 ist das Hochwasserschutzgesetz II (HWSG II) in Kraft getreten. Seit diesem Zeitpunkt haben Gemeinden im Rahmen der Abwägung zusätzlich zum Hochwasserschutz des HQ100, auch den Hochwasserschutz in Risikogebieten (HQextrem) sicherzustellen und Anforderungen an hochwasserangepasstes Bauen zu stellen (§78b WHG). Im Internet-Kartendienst „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)“ ist die Ausdehnung des HQextrem-Überschwemmungsgebietes einzusehen. Das Risikogebiet soll in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20.11.2018

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg hat zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell am Main am 25.04.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme behält zum vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes weiterhin Ihre Gültigkeit. Die Abwägungen hierzu vom Marktgemeinderat werden zur Kenntnis genommen. Weitere Anmerkungen, Bedenken und Einwände zum vorliegenden Entwurf wie folgt:

Bereich Forsten

Keine weiteren Anmerkungen wie zum Vorentwurf.

Bereich Landwirtschaft

Von Seiten der Landwirtschaft werden in der vorliegenden, ausführlich beschriebenen Bauleitplanung die zukünftigen Vorstellungen, Planungen bzw. Förderung der Landwirtschaft mit einem Flächenanteil von 387,1 ha vermisst. Die Belange der Landwirtschaft aus dem Landesentwicklungs- und Regionalplan wurden nicht dargestellt.

Der fruchtbare Ackerboden ist ein endliches Gut und auf dieser Erde nicht vermehrbar“. Aus Sicht der Landwirtschaft wird der laufende, seit Jahrzehnten nicht zu stoppende Flächenverlust (täglich 13,1 ha in Bayern/Tag 2015 Bay. Landesamt für Statistik) mit großer Sorge für die nachfolgenden Generationen beklagt. Der Versiegelungsgrad für Siedlungs- und Verkehrsflächen ist in der Region Würzburg am höchsten (lt. Bayer. Umweltamt 2000- 52,1%). Der Anteil von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche im Gemeindegebiet geht fortlaufend weiter zurück. Laut IÖR-Monitor (www.ioer-monitor.de) ging der Anteil allein in der kurzen Zeitspanne von 2000 bis 2017 von noch 38,4 % auf 34,4 % zurück; zum Vergleich im Bundesdurchschnitt beträgt der LF-Flächenanteil 52,1 %. Bei der Bauleitplanung sollten landwirtschaftlich nutzbare und ertragrei-

che Flächen (Bodenwertpunkten) vor Bebauung geschützt werden. Dem vorhandenen Baupotential der Kommune, wie Bauplätzen, Brachflächen, bereits ausgewiesene Wohnbauflächen (ca. 6,5 ha), Gebäudeleerstand und vor allem der Innenentwicklung mit Verdichtung ist der Vorrang zu geben.

Änderungspunkt 3

Im Vorentwurf war geplant, die gesamte Größe von ca. 2,74 ha von einer geplanten Wohnbaufläche wieder zurück als 'Fläche für die Landwirtschaft' umzuwidmen. Für den Großteil der Fläche ist die geplante Widmung auf Grund der vorhandenen Struktur zu einem Sondergebiet-, Erholung, Zweckbestimmung Wochenendhaus- und Gartengebiet" angepasst. Einwände sind für die Einbeziehung der von den Bodenwerten (L, 5, Lö 60/59) guten Lehmlößackerflächen auf der Hochfläche mit den Flurnummern 1336, Teilfläche 1335/0,1333, 1334/5 und 1335/2 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,7 ha anzubringen. Hier wird die Agrarstruktur negativ verändert, die mit ca. 2,8 ha bewirtschaftete, gut strukturierte Ackerfläche wird um 0,7 ha verkleinert. Die dann innenliegenden Grundstücke (Fl.Nr 1335,2 und Teilfläche 1335) sind nicht erschlossen.

Dies kann zukünftig zu Konflikten führen, die von Seiten der Landwirtschaft nicht erwünscht sind. Die durch die benachbarte landw. Nutzung temporären Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen sind als allgemein hinnehmbar einzustufen. Die benachbarten Landwirte dürfen deswegen nicht zum Regress herangezogen werden oder Beschränkungen erfahren.

Von Seiten des AELF wird gefordert, die o. g. vorzufindende 0,7 ha Ackerfläche wie die benachbarte Ackerfläche zu 'Fläche für die Landwirtschaft' umzuwidmen.

zu Änderungspunkt 4 und 5

Direkt an die o. g. Ackerfläche anschließend soll das Wohnbaugebiet (Änderungspunkt 4) mit einer Flächeninanspruchnahme von 6,41 ha, vorwiegend landwirtschaftliche Fläche, entstehen. Am Sportplatz sind mit Änderungspunkt 5 weitere 5,57 ha Wohnbaugebiet geplant. Auch hier sollen größtenteils landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Laut Bodenschätzkarte handelt es sich um gute Lehmböden, sogar zum Teil für das Gemeindegebiet um die besten, hochwertigsten Lößlehmböden. Der Durchschnittswert in Bayern liegt bei 47/42 Bodenpunkten (lt. Reichsbodenschätzung), hier liegen alle landwirtschaftlichen beanspruchten Flächen darüber. Die neben den vorhandenen Sportplätzen benachbarten Flächen weisen die Bodenwertigkeiten L 4 Lö 70/67 bis L 4 Lö 63/65 auf. Diese Böden haben ein hohes Leistungspotential mit optimalen Erzeugungsbedingungen für alle landw. Kulturen, aber auch Sonderkulturen mit sicheren hohen Erträgen. Ebenso ein hohes Wasserspeichervermögen, deshalb sind diese Flächen vor Versiegelung zu schützen.

zu Änderungspunkt 7

Die Rückumwandlung der Fläche für Versorgungsanlagen zu 'Fläche für die Landwirtschaft' wird von Seiten der Landwirtschaft begrüßt. Handelt es sich seit jeher in der Realität um Landwirtschaftsflächen.

Nicht nachvollziehbar ist die Darstellung im Landschaftsplan für einen dazu notwendigen Ausgleich der bestehenden Streuobstwiese s. S. 48 „*Ein Eingriff durch die Festsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist jedoch gemäß Darstellung möglich, weshalb für den Bedarfsfall ein flächiger Ausgleichsbedarf ermittelt wird, der im Eingriffsfall vom Grundstückseigentümer zu erbringen ist*“ (für 0,178 ha x 2 = 0,356 ha Ausgleichsbedarf).

Durch diese Rückumwandlung erfolgt kein Eingriff, die Ausgleichsforderung kann nicht nachvollzogen werden. Landwirtschaft ist vielfältig, eine Streuobstwiese ist eine 'Fläche für die Landwirtschaft'.

zum neuen Änderungspunkt 10

Laut vorliegender Planung ist vorgesehen innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft' verstreut ca. 20 - 22 ha als, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zum Ausgleich für die Eingriffe (Flächeninanspruchnahme für Wohnbaugebiete etc.) umzuwidmen. Die Gemeinde hat diese landwirtschaftlichen Flächen wohl bereits zum Teil erworben, um hierfür schon jetzt ein Ökokonto zu eröffnen. Prinzipiell wird das Führen eines Ökokontos von Seiten des AELF begrüßt, da durch den frühen Zeitraum vor dem Bedarf sich die Ökopunkte erhöhen (vgl. Verzinsung) und somit weniger Fläche in Anspruch genommen werden muss.

Es wird aber explizit in Frage gestellt, ob sich alle erworbenen Flächen im Hinblick auf die Agrarstruktur für das Ökokonto eignen. Das vorhandene Flächenpotential der Kommune könnte durch Flächentausch mit anderen landwirtschaftlichen Flächen dazu beitragen, ein sinnvolles Konzept für einen Biotopverbund und zur Verbesserung der Agrarstruktur zu realisieren.

Nach Ortseinsicht wurde festgestellt, dass die vorhandene Agrarstruktur nicht mehr den heutigen Anforderungen angepasst ist. Vor allem die Infrastruktur der Wege, deren Entwässerung etc. sind unzureichend. Es gibt Feldstücke, die nicht mit Wegen erschlossen sind. Etliche Flurstücke können mit den heutigen, sogar nicht überdimensionierten Mähdreschern, auf den vorhandenen schmalen Grünwegen nicht erreicht werden und müssen zur Ernte andere Feldstücke überfahren. Die Wege sind z. T. nicht öffentlich, sondern sind im Eigentum der Grundbesitzer der landw. Nutzfläche. Durch privaten Flächentausch bei der Bewirtschaftung wurde versucht, die vielen sehr, sehr kleinen Flurstücke (ab 1000 m²) zu Feldstücken von 2-3 ha zusammenzulegen. Eine Flurbereinigung im Markt Zell am Main hat es auf Nachfrage noch nicht gegeben.

Folgende Bedenken werden für die ausgewählten Ausgleichsflächen für das Ökokonto vorgebracht:

Bereich 'Im Scheckert'- Wohnbaugebiet 4

Die restlichen, westlichen verbleibenden Flächen bei Umsetzung des Wohnbaugebietes sollen dem Ausgleich dienen. Dieser Bereich kann nicht zum momentanen Zeitpunkt für das Ökokonto umgewandelt werden, weil sonst bis zur Bebauung die östlich liegenden Restackerflächen nicht erreicht werden können.

Bereich 'Unterer Scheckert' (Flurnummer 911-913)

Ein Heckenstreifen mit einfassenden, beidseitigen Grünwegen wird u. a. auch aus Erosionsgründen als sinnvoll erachtet. Die östlich und vor allem westlich benachbarten Ackerflächen unterhalb der Hochfläche/Hecke sollten eine für die Landwirtschaft noch sinnvoll bewirtschaftbare Flächengröße behalten. Eine Heckenfläche mit ca. 0,7 ha erscheint ausreichend (anstatt 1,5 ha).

Bereich 'Im Stahlberg' (Flurnummern 984-989)

Hier soll im östlichen Bereich eine Fläche von 1,2 ha für das Ökokonto bereitgestellt werden und ca. 0,33 ha im Bereich des Schattens des westlich höher liegenden Biotops (Hecken, Bäume) soll für die Landwirtschaft verbleiben. Aus Sicht der Landwirtschaft sollte dieser schattige Bereich für den Ausgleich z. B. als extensives Grünland verwendet werden. Im östlichen Bereich könnte dafür der vorhandene Heckenstreifen vervollständigt und mit einem Grünweg abgegrenzt werden. Gerade die Kombination von landwirtschaftlichen Flächen mit Biotopen erhöht erwiesenermaßen die Biodiversität mehr, als wenn die ganze Fläche in Folge von Sukzession verbuschen würde.

Bereich 'Im Stahlberg - Klaus Strohhaus' (Flurnummern 990...)

Der ca. 1,8 ha große Acker ist geteilt durch eine Streuobstreihe. Für das Ökokonto ist angedacht, diese kleine Ackerfläche nochmals zu zerteilen und ca. 0,8 ha Ackerfläche für die Landwirtschaft zu belassen. Die bestehende Streuobstreihe zu vervollständigen und zu pflegen ist z. B. eine Ersatzmaßnahme und wird als Ausgleich gewertet. Dies wäre aus Sicht der Landwirtschaft an dieser Stelle ausreichend. Ebenso würden z. B. Entbuschung, sowie Pflege der vorhandenen Heckenstrukturen/Biotope als Ersatzmaßnahmen zählen.



Bereich 'Im Stahlberg / Cäcilienäcker' (Flurnummern 991,992,1009)

Auf Grund der Hanglage, der Erosionsgefährdung bzw. des Biotopverbundes wären Teilflächen hier für das Ökokonto sehr geeignet. Allerdings liegt das Problem an den anschließenden süd-östlich liegenden Ackerflächen, die für landwirtschaftliche Maschinen nicht ausreichend erschlossen sind und die diese Flächen zur Bewirtschaftung z. T. überfahren.

Bereich 'Sieben Morgen'

Ein mittiger Heckenstreifen mit beidseitigen Grünwegen als Biotopverbund und Erosionsschutz ist begrüßenswert, evtl. etwas flächensparender.

Bereich 'Brandschützer'

Der Biotopverbund ist hier bereits vorhanden, weitere Heckenstrukturen werden als nicht zielführend angesehen. Die geplanten 1,34 ha würden die Ackerfläche verkleinern. Die Landwirtschaft könnte in diesem Bereich selbst im Rahmen des Kulturlandschaftsprogrammes z. B. Blühflächen anlegen.

Bereich 'Neuberg' (Flurnummer 483,1430)

Direkt an der Hettstädter Steige im Trinkwasserschutzgebiet Zone II soll eine Dauergrünlandfläche von ca. 3,2 ha für das Ökokonto bereitgestellt werden. der benachbarte Acker mit einer Gesamtfläche von ca. 10 ha soll spitzwinklig geteilt (nach Gemarkungsgrenze) und die untere Teilfläche (ca. 5,6 ha) im FLNP als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgewidmet werden. Aus agrarstrukturellen Gründen besteht mit dieser Umwidmung der Ackerfläche kein Einverständnis.

Pflege - Ökokontoflächen

Ferner ist zu bedenken, dass die Pflege dieser ca. 20 ha Ökokontoflächen den Umfang eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes umfassen und somit auch die einer ganzjährigen Arbeitskraft eines Landwirtes.

Eine der Besonderheiten der Gemarkung Zell am Main liegt darin, dass ca. 2/3 der Agrarfläche in einem Wasserschutzgebiet liegt. Laut IÖR-Monitor liegt 2017 der Anteil der kommunalen Fläche für Natur- und Artenschutz an der Gebietsfläche bereits bei 41 % im Gegensatz zum Bundesanteil von 16,1 %.

Weitere Ausgleichsmöglichkeiten

Laut dem Bundesnaturschutzgesetz § 15 (3) .. *"sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden."* Alternativ sind zum Beispiel PIK = produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahme möglich. Darunter versteht man Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen, die aus Ersatzgeldzahlungen finanziert werden. Sie dienen der ökologischen Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen über die rechtlich vorgegebenen Mindestanforderungen (gute fachliche Praxis, Cross Compliance) hinaus und beinhalten eine weitere Bewirtschaftung der Flächen (z.B. Lerchen-, Kiebitzfenster etc., Blühstreifen, doppelter Saatreihenabstand, stehen lassen von Grasstreifen, Flächen für Feldhamster, Wiesenweihe...). Auf den Kompensationsflächen wird dabei eine dauerhafte landwirtschaftliche, naturschutzgerechte Nutzung etabliert bzw. eine Pflege durch den Bewirtschafter initiiert. Die Fläche bleibt dabei als landwirtschaftliche Nutzfläche weiter beihilfefähig (Direktzahlungen). Die Landwirtschaft trägt durch Kulturlandschaftsprogramme (KULAP), Vertragsnaturschutzprogramm (VNP), ökologische Vorrangfläche (ÖVF) und zukünftig wahrscheinlich noch weiteren Programmen zur Biodiversität bei.

Diese weitere Variante könnte in Erwägung gezogen werden, dass die Landwirte ihre Flächen als Ausgleichsflächen bewirtschaften und dem Markt Zell am Main für das Ökokonto gegen Entschädigung zur Verfügung stellen. So müsste die Kommune nicht alle Flächen erwerben. Die Planung der Flächen für den Ausgleich sollte im gegenseitigen Einverständnis und in Zusammenarbeit mit den Landwirten entwickelt werden.

Aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg wäre für eine zukunftsfähige Agrarstruktur (Flächenzusammenlegung, Ausgleichsflächen, Wegebau...) ein Flurbereinigungsverfahren (evtl. vereinfachtes Verfahren) mit Fachleuten des Amtes für Ländliche Entwicklung zu empfehlen. Dadurch wird auch das in diesem Bereich außergewöhnlich schöne Landschaftsbild in Verbindung mit einer Aufwertung und Förderung des Naturschutzes erhalten.

Fazit:

Das AELF gibt in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass sich die Ansprüche der Einwohner an die Wohnfläche (1968 von ca. 25 m² auf 2011 ca. 45 m²/Person aus Zensus 2011 Bayern) fast verdoppelt haben. Die Größe von 500 m²/ Bauplatz wird im Vergleich mit benachbarten Kommunen als großzügig eingeschätzt.

Gerade die für alle wahrnehmbare Trockenheit im Jahr 2018 mit der Folge geringer Erträge auf den landwirtschaftlichen Flächen zeigt die enorme Wichtigkeit unserer landwirtschaftlichen Pflanzenproduktion für Tier und Mensch als Existenzgrundlage. Aus Sicht der Landwirtschaft ist es lebensnotwendig, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch Bebauung auf ein Minimum zu reduzieren.

Der Innenentwicklung der Kommunen sei dabei der Vorzug vor großzügig angelegten Neubaugebieten auf der grünen Wiese, bzw. Ackerfläche am Ortsrand zu geben. Auch könne es nicht sein, dass ständig produktive Äcker und Wiesen für naturschutzfachlichen Ausgleich in Anspruch genommen werden.

Zurzeit beabsichtigt jede Kommune mehr Bauplätze für neue Einwohner auszuweisen, sei es hier im Landkreis, im Regierungsbezirk oder im gesamten Land. Doch wie soll mit täglich fortlaufend verringerter Fläche für immer mehr Einwohner die Ernährung gesichert sein?

„Wir können es uns aufgrund der Dramatik der Welternährung nicht länger leisten, ständig produktive landwirtschaftliche Flächen zu versiegeln oder für den Naturschutz aus der Produktion zu nehmen.“ dies sagte Baden-Württembergs Landwirtschaftsminister Peter Hauk am 17.10. d. J. in Stuttgart mit Blick auf die Vorstellung des UNFPA-Weltbevölkerungsbericht 2018.

Das AELF Würzburg bittet um eine Kopie der Protokolle der Abwägungen der Kommune.

Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 12.10.2018

Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell nimmt das Bauamt wie folgt Stellung:

Anbauverbot

Die im Plan eingetragene 20m-Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG), mit Einschränkung auf die Bauverbotszone im Bereich des Änderungspunktes 1, und die 40m-Anbaubeschränkungszone (Art. 24 Abs. 1 bzw. 2 BayStrWG) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Sicht

Im Bereich der möglichen neuen Einmündung sind Sichtdreiecke in beide Richtungen darzustellen und zu bemaßen. Diese sind von allen Einbauten und Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 1,00 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird (s. Änderungspunkt 2).

Die Schenkellängen (gemessen vom Fahrbahnrand) sind abhängig von der zul. Geschwindigkeit entsprechend den Festlegungen der RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen).

Vzul 100 km/h: Schenkellängen 3 m / 200 m; 70 km/h: Schenkellängen 3 m / 110 m

Die zulässige Geschwindigkeit sollte vorab mit der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Würzburg abgestimmt werden.

Emissionen

Auf die von den Staatsstraßen St 2300 und St 2298 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Es ist zu untersuchen, ob für die neuen Gebiete der Lärmschutz zu überprüfen ist. Sollten danach vorgeschriebene Lärmschutzgrenzwerte einzuhalten sein, muss dies durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet sein. Lärmschutzmaßnahmen werden hier nicht vom Straßenbaulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung — 16. BimschV).

Nach der Straßenverkehrszählung 2015 betrugen die DTV-Werte (DTV = durchschnittl. tägl. Verkehrsmenge aller Tage des Jahres), in Kfz/24 h

	St 2300	St 2298
Personenverkehr	9.255	13.516
Güterverkehr	661	874
Motorisierter Gesamtverkehr	9.916	14.390

Werbeanlagen

Für Werbeanlagen sind von den Betreibern anhand von Detailplänen gesondert die Zustimmungen der Staatlichen Bauverwaltung einzuholen. Einer pauschalen Zulassung stimmen wir nicht zu.

Werbeanlagen sind nach Maßgabe des MS vom 16.10.2002 IC4 / IIB2 / IIB4 3612.333 -13 Kra „Straßenverkehrsrecht, Straßenrecht, Bauordnungsrecht, Werbung an Autobahnen, Bundesstraßen und Staatsstraßen“, das auch an die Landratsämter und Städte/Gemeinden verteilt wurde, zu behandeln. Im Bebauungsplan sollte festgesetzt werden, dass über die Genehmigung von Werbeanlagen gesondert, mit Vorlage detaillierter Pläne, zwischen der Straßenverkehrsbehörde, der Polizei und dem Staatlichen Bauamt zu entscheiden ist.

Stellungnahme der Deutschen TELEKOM Technik GmbH vom 04.10.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Flächennutzungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell am Main bestehen unsererseits keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens, auf die bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht genommen werden muss.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf unsere Anlagen abgestimmt werden, dass unsere Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden

Ein Hinweis hierzu sollte in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns nach Bekanntmachung des Planes eine Ausfertigung mit Erläuterungsbericht zu übersenden.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken vom 15.10.2018

Zur Neuaufstellung des o.g. Flächennutzungsplanes werden folgende Hinweise gegeben:

Der Markt Zell ist Mitgliedsgemeinde der Allianz „ILE Main-Wein-Garten e.V.“. Das integrierte Entwicklungskonzept der Allianz ist erstellt. Ein wichtiges festgelegtes Ziel der Allianz ist es, durch Aktivitäten zur Innenentwicklung die Ortskerne in ihrer Mittelpunktfunktion zu stärken, um dadurch flächenverbrauchende Siedlungserweiterungen an den Ortsrändern zu vermeiden. Als Reaktion auf den demographischen Wandel haben die Gemeinden der Allianz das Ziel, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das bestehende Potential an ungenutzten Bauplätzen und leerstehenden Häusern einer wohnlichen, gewerblichen oder auch öffentlichen Nutzung zuzuführen.

Der Markt Zell am Main hat bereits im Rahmen der Erstellung des ISEK die Erfassung der Gebäudeleerstände und der ungenutzten Baugrundstücke erstmals durchgeführt. Die Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geht auf die im ISEK gewonnenen Daten und die hier definierten Ziele und Leitlinien nicht ein.

Auch die Aussagen des integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes der Kommunalen Allianz „Main-Wein-Garten e.V.“, insbesondere zur Innenentwicklung, sind nicht in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans integriert.

Die Allianz „Main-Wein-Garten e.V.“ erstellt aktuell eine Flächenmanagementdatenbank für alle interessierten Kommunen der Allianz, in der die jetzigen und die zukünftig zu erwartenden ungenutzten Baulücken und Leerstände erfasst und analysiert werden.

Diese Datenbasis bildet die Grundlage für konkrete Situationsanalysen und zur Entwicklung von zukunftsorientierten Handlungsstrategien für das gesamte Allianzgebiet. Daneben können die Daten für zielgerichtete qualifizierte Eigentümerbefragungen herangezogen werden. Dem Markt Zell am Main bietet sich hier somit die Möglichkeit, die bereits im Rahmen des ISEK erfassten Daten zu aktualisieren und laufend zu halten.

Durch Flächenmanagement und Innenentwicklung soll ein Beitrag zum Erhalt lebendiger Ortskerne und eines attraktiven Wohn- und Lebensumfeldes geleistet werden.

Der Bayerische Ministerrat hat erst am 15.05.2018 zwei Förderinitiativen beschlossen, um Ortskerne zu beleben, leer stehende Gebäude einer Nutzung zuzuführen und Gemeinden beim Flächensparen zu unterstützen.

Mit der Förderinitiative „Innen statt Außen“ können Gemeinden in ganz Bayern für gemeindliche Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung und ggf. Abbruch (falls nicht denkmalgeschützt) innerörtlicher, leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude und die Aufwertung von Innerortslagen einen Förderbonus von 20 Prozentpunkten erhalten.

Auch und gerade vor dem Hintergrund dieser bayernweiten Bemühungen des Bayerischen Ministerrates sollten vor einer Neuausweisung von Baugebieten deshalb alle Baulandpotentiale des Marktes ausgeschöpft werden. Durch eine Begrenzung von Wohnbauflächen können frei werdende Innerortsflächen leichter einer Nutzung zugeführt und Bewegung in die Veräußerung der vorhandenen privaten Baulücken und in den bestehenden Wohnbaugebieten von Zell gebracht werden.

Nur wenn trotz intensivster Bemühungen keine Baulandmobilisierung möglich ist, wäre eine nachgewiesene, bedarfsgerechte Ausweisung zu rechtfertigen.

Der Markt Zell am Main wird deshalb dringend gebeten, seine Planungsabsichten zur Ausweisung neuer Baugebiete zurückzustellen und insbesondere das geplante Ausmaß zu überdenken.

Der Umfang der großzügig geplanten neuen Wohnbaugebiete steht in keinem Verhältnis zum angestrebten Bevölkerungswachstum bzw. zu den vorhandenen Baulandpotentialen im Altort und den Siedlungsgebieten.

Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für Zell am Main kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.

Der Markt Zell am Main, das Landratsamt Würzburg und die Regierung von Unterfranken — SG Städtebauförderung erhalten eine Kopie dieser Stellungnahme.

Stellungnahme der PLE doc Essen vom 09.10.2018

mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen

- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (*hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH*)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 31.10.2018

Als zuständige Brandschutzdienststelle, nehmen wir in Bezug auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell am Main gerne Stellung.

Die bewertungsrelevanten Flächen liegen im Zuständigkeitsbereich der Freiwilligen Feuerwehr Zell am Main. Somit stellt die örtliche zuständige Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten einen adäquaten Erstangriff mit mindestens einem taktischen Einsatzfahrzeug sicher. Nach aktuellem Kenntnisstand kann der Feuerwehr Zell am Main eine ausreichende Tagesalarmsicherheit zugesprochen werden. Zum Bewertungszeitpunkt kann somit die Durchführung einer Menschenrettung, sowie von wirksamen Löscharbeiten im Sinne des Art. 12 BayBO, unterstellt werden.

Nach der Durchsicht der übersandten Unterlagen werden aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes folgende Anregungen bzw. Forderungen als notwendig erachtet:

1. Gemäß Flächennutzung ist eine notwendige Löschwasserversorgung nach Vorgabe des Merkblattes DVGW W 405 nachzuweisen. Diese beträgt in der Regel zwischen 48 - 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Die konkret benötigte Löschwassermenge ist im Zuge der Projektierung durch einen Fachplaner zu ermitteln. Um eine für die Feuerwehr adäquate Löschwasserentnahmesituation zu schaffen, sollten die maximalen Hydrantenabstände nach Vorgaben des Arbeitsblatts W 331 — Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, nicht unterschritten werden. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassersituation (Grundschutz und Objektschutz) der Gemeinde zugesprochen wird.
2. In Bezug auf die bauliche Ausführung der Zufahrtssituation für Einsatzfahrzeuge und Zugänglichkeiten wird auf den Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung hingewiesen. Je nach künftiger Bebauungssituation können nachträglich zusätzliche Anforderungen (Schaffung von Feuerwehranfahrtszonen, Beteiligung der Straßen- und Baulasträger für Aufstellflächen der Feuerwehr im öffentlichen Verkehrsbereich, etc.) in den Bauauflagen gestellt werden.
3. Sollte der zweite Flucht- und Rettungsweg bei künftig geplanten Gebäudestrukturen im Bewertungsbereich über mit Rettungsgeräten der Feuerwehr anleiterbare Stellen nachgewiesen werden, so wird drauf hingewiesen, dass bei Brüstungshöhen (Begriffsdefinition gemäß

Bayerischer Bauordnung) von mehr als 8,00 m, ein genormtes Hubrettungsgerät zum Ansatz gebracht werden muss. Hierbei ist im Einzelfall die Verfügbarkeit innerhalb der Hilfsfrist nachzuweisen.

Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 04.11.2018

Zu oben genannter Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.04.2015, unser Zeichen: BAG-DNLL / KS ID 16579, die weiterhin Gültigkeit besitzt.

Zusätzlich bitten wir um Beachtung folgender Punkte:

Entlang der Staatsstraße 2298 verläuft von Waldbüttelbrunn in Richtung Oberzell eine 20-kV-Doppelfreileitung unseres Unternehmens, die noch nicht im Flächennutzungsplan eingezeichnet ist. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt je 10-15m beiderseits der Leitungsachse. Wir bitten Sie, diese Leitung zusammen mit dem Eigentümervermerk „Bayernwerk Netz GmbH“ in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen einen Lageplan M 1:5000, aus dem der Bestand dieser Freileitung ersichtlich ist. Der Verlauf der Leitung im Plan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf in der Natur.

Weiterhin bitten wir die Eigentümervermerke im Flächennutzungsplan anzupassen:

- 110-kV Gemeinschaftsleitung von „DB-Energie GmbH / E.ON Netz GmbH“ in „DB-Energie GmbH / Bayernwerk Netz GmbH“
- 110 kV Ltg. von „Bayernwerk AG“ in „Bayernwerk Netz GmbH“
- 20kV - Freileitung von „Bayernwerk AG“ in „Bayernwerk Netz GmbH“

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der DB Immobilien AG vom 27.11.2018

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauvorhaben.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die geplante Baumaßnahme tangiert die 110 kV -Bahnstromleitung Nr. 439, Rohrbach - Würzburg, die Bahnstromleitungen werden von der DB Energie GmbH betreut.

Die Stellungnahme der DB Energie GmbH in Bezug auf die 110 kV-Bahnstromleitung vom 19.11.2018, mit dem Zeichen: I.ET-S-S-3 /539/BA01-18 ist zwingend zu beachten.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden können. Eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist in jedem Fall rechtswidrig. Die Planungshoheit für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt (**EBA**); in jedem Fall ist damit die betreffende Fläche sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt (vgl. Grundsatzentscheidung des BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az 4 C 48.86 = BVerwG 81.111 = DVBl 89, 458, bestätigt durch Beschluss vom 05.10.90, Az 4 B 1.90; vgl. auch Urteil des BayVGh vom 26.06.90, Az 14 B 88.2428).

Bei Rückfragen zu diesem Schreiben steht Ihnen Herr Winkler gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 19.11.2018

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Schutzstreifens der o. g. planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Der Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) der Leitung beträgt 30 m beiderseits der Leitungsachse. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke Nutzungsbeschränkungen, welche sich sowohl aus der öffentlich rechtlichen, als auch aus der privatrechtlichen Sicherung der Hochspannungsleitung begründen.

Gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

Bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen sind grundsätzlich folgende Auflagen und Hinweise zu beachten:

1. Bauten, An- und Aufbauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Prüfung (DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
2. Bei Planungen für den Bau von Gebäuden, Anlagen, Straßen, Wegen, Entwässerungen und sonstiger Bebauung im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie GmbH als Träger öffentlicher Belange unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind dabei zwingend auf Normal Null (NN) zu beziehen. Im Schutzstreifenbereich der Leitung ist wegen der einzuhaltenden Sicherheitsabstände mit eingeschränkten Bauhöhen zu rechnen.
3. Bezüglich des gewollten Aufwuchses im Schutzstreifen weisen wir darauf hin, dass der Veranlasser für die Einhaltung des notwendigen Abstandes zwischen dem Aufwuchs und Teilen der Bahnstromleitung gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen auf eigene Kosten zu sorgen hat. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein.
4. Hoch wachsende Bäume dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden.
5. Der Bereich in einem Radius von 10 m um die Maststandorte ist sowohl von jeglicher Bebauung als auch von Bewuchs vollständig freizuhalten.
6. Kosten, die der DB Energie GmbH oder einer beauftragten Instandhaltungsstelle für eventuell notwendige Abschalt- und Sicherungsmaßnahmen entstehen, werden dem Veranlasser der Baumaßnahme in Rechnung gestellt.
7. Wir weisen darauf hin, dass eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellenden Bahnstromversorgung nicht möglich ist. Dies bitten wir bei den Planungen zur Errichtung und Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.
8. Das beiliegende „*Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH*“ ist zu beachten.
9. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein. Für den Fall eines möglichen Störungseinsatzes an der Hochspan-

nungsleitung sind etwaige Einzäunungen so auszuführen, dass diese für die Durchfahrt eines Einsatzfahrzeuges zerstörungsfrei geöffnet und geschlossen werden können.

10. Für Nutzungseinschränkungen, welche sich für etwaige Photovoltaikanlagen aus einem durch unsere Anlage oder bei Instandhaltungsmaßnahmen ggf. verursachten Schattenwurf ergeben, übernehmen wir keine Haftung.

11. Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen auf ggf. neu gebildete Grundstücke übertragen werden.

12. Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Die Bestimmungen der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden von unseren Leitungen eingehalten. Wir bitten auch eventuelle spätere Mieter des Objektes auf die Beeinflussungsgefahr frühzeitig und in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen..

13. Wir weisen darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Außerdem muss unter den Leiterseilen unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dieses bitten wir vor allem im Bereich von Gebäuden, Anlagen, Zufahrtsstraßen und Stellplätzen von Kraftfahrzeugen zu beachten. Für witterungs- und naturbedingte Schäden übernehmen wir keine Haftung.

14. In einem Radius von 10 m um die Maststandorte ist - um die Standsicherheit der Maste nicht zu gefährden - jeglicher Erdaushub untersagt. Das sich daran anschließende Gelände darf nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden. Dies bedarf jedoch einer Zustimmung der DB Energie GmbH.

15. In einem Radius von 10 m um die Maststandorte sind keine Verkehrsflächen zulässig. Die Maste sind in geeigneter Weise durch einen Anfahr- und Aufprallschutz gegen Beschädigungen durch rangierende oder von der Fahrbahn abkommende Fahrzeuge zu schützen. Die geplante Ausführung des Anfahrsschutzes ist der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

Die o. g. Nutzungsbeschränkungen und Festlegungen sind in die Festsetzung zum Flächen-nutzungsplan aufzunehmen.

Weiterhin verweisen wir auf die von der 110-kV-Bahnstromleitung ausgehenden Feldimmissionen (elektrisches und magnetisches Feld). Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV). 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 von unseren Leitungen eingehalten.

Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsschutzstreifens befinden.

Da darüber hinaus mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist (es obliegt den Anliegern für Schutzvorkehrungen zu sorgen), empfehlen wir, die Leitung einschließlich des Schutzstreifens von einer Bebauung auszusparen.

Wir bitten dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen und regen an, im Erläuterungsbericht unter »Nutzungskonflikte" den durch seitlichen Anstrich gekennzeichneten Text mit aufzunehmen.

Die im Rahmen einer Bebauung zu berücksichtigenden Auflagen werden wir im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ausführlich darlegen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 06.11.2018

Die Kreisgruppe Würzburg des BUND Naturschutz/BN bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und gibt im Namen des Landesverbandes und in Absprache mit der Ortsgruppe Zell am Main folgende Stellungnahme ab:

Wir halten unsere Stellungnahme vom 27.04.2015 aufrecht. Unsere Einwendungen konnten durch den Markt Zell am Main mit Schreiben vom 04.10.2018 nicht widerlegt werden. In Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung werden von der Marktgemeinde sogar Zahlen angegeben, die offensichtlich nicht denen des Bayerischen Landesamtes für Statistik entsprechen (Stand April 2016). Dort wird für den Zeitraum 31.12.2014 bis 31.12.2028 ein Bevölkerungszuwachs von insgesamt 6,4 % prognostiziert (+ 273 Einwohner). Damit ergäbe sich für den Zeitraum 31.12.2017 bis 31.12.2028 noch ein Zuwachs um 150 Einwohner (4520 — 4370) - legt man die tatsächliche Entwicklung bis zum 31.12.2017 zu Grunde, die sogar leicht unter den Prognosen des Landesamtes liegt. Der Markt Zell geht jedoch für die nächsten 15 Jahre von einem Bevölkerungszuwachs von 330 Einwohnern aus und berücksichtigt dabei auch nicht, dass

- Im Wohngebiet Au II = Änderungspunkt 1: bereits 142 Einwohner wohnen
- Im Klosterhof bis 2020 Wohnungen für 70 Personen geplant sind
- 62 freie Bauplätze x 3 Personen = 180 Personen leer stehen

Dies belegt, dass die vorhandenen Wohnraumreserven bisher durchaus ausreichend waren und auch weiterhin ausreichend sind, um einen Bevölkerungszuwachs aufzunehmen. Hier sollte der Markt Zell ansetzen und eine weitere Innenentwicklung vorantreiben. Dies fordern auch das Amt für ländliche Entwicklung, die Regierung von Unterfranken sowie der Regionale Planungsverband. Es ist enttäuschend, dass sich der Markt Zell über entsprechende Einwände hinwegsetzen möchte und entgegen aller Notwendigkeit zum Flächensparen an einer überzogenen und nicht nachhaltigen Planung festhält.

Der BUND Naturschutz erachtet es zudem für sehr wichtig, dass die bereits im alten Flächennutzungsplan genehmigte Fläche für Bebauung "Am Brückle" herausgenommen wird. Der BN hat dort bereits zahlreiche seltene Vogelarten und Orchideen (Helmknabenkraut) nachgewiesen. Die Herausnahme dieser im BN-Flyer gekennzeichneten Fläche "Am Brückle" behindert nicht das Erreichen des Zieles der Neubürgergewinnung von 330 Bürgern durch Innenentwicklung.

Stellungnahme der Stadt Würzburg vom 04.12.2018

Zunächst möchten wir uns für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren bedanken.

Das für den "Änderungspunkt 1" des FNP von der Stadt Würzburg dort vorgebrachte Anliegen (schalltechnische Untersuchung zur Bestandssicherung der Betriebe auf Würzburger Seite) wurde von der Gemeinde Zell in der Abwägung nicht berücksichtigt, da es sich bei diesem Areal "bereits um den rechtskräftigen Bebauungsplan "In der Au II" handelt".

Eine Beteiligung der Stadt Würzburg im verwiesenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "In der Au II" gem. 13a BauGB fand jedoch nicht statt. Ebenso war von der Beteiligung zur derzeit laufenden Änderung des Bebauungsplans "In der Au II", mit TÖB-Beteiligung vom 24.10.2018 bis 30.11.2018, abgesehen worden. Hierzu möchten wir nochmals auf unsere Stellungnahme vom 28.04.2015 zur damals vorgelegten Gesamtüberarbeitung des FNP des Marktes Zell verweisen, mit unserem immissionsschutz-rechtlichen Belang, dass ... *"Durch die Änderung einer Gewerbefläche (Änderungspunkt 1) in Wohn- bzw. Mischgebiet rückt zukünftig schutzbedürftige Bebauung des Markt Zell näher (um ca. 100 m näher) an bestehende Gewerbe- und Industrieflächen auf Würzburger Gemarkung heran. Dort befinden sich* (gegenüber) das Logistikzentrum der Firma Deutscher Paket Dienst (DPD) sowie die Bauschuttrecyclinganlage der Firma Würzburger Pflasterbau. Es sollte deshalb im Verfahren eine (schalltechnische) Prüfung erfolgen, ob das Heranrücken negative Auswirkung auf den Bestandsschutz der beiden Betriebe haben kann."*

Wir bitten unsere Belange dort in entsprechender Weise zu würdigen und uns zukünftig an den Aufstellungsverfahren für Bauleitplanungen zu beteiligen.

Stellungnahme der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG vom 12.11.2018

Aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

durch das Plangebiet führen elf Richtfunkverbindungen hindurch

STELLUNGNAHME / FNP des Marktes Zell am Main RICHTFUNKTRASSEN

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.



Die Linien in Magenta haben für Sie keine Relevanz.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Mainfranken Netze GmbH vom 25.10.2018

Aus Sicht der Mainfranken Netze GmbH bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan.

Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden.

Für den Fall, dass im Bereich der Baumaßnahme öffentliche Verkehrswege innerhalb geschlossener Ortsanlagen entstehen, sind diese lt. Art. 51 (1) BayStrWG zu beleuchten. Ansprechpartner hierfür sind Herr Klopff, tel. 0931 361085 und Herr Kraus, tel. 0931 361779.

Sollten Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, so regelt sich die Kostenträgerschaft nach dem Verursacherprinzip, sofern nicht andere vertragliche Regelungen bestehen.

Die Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH nimmt hinsichtlich ihrer Belange separat Stellung.

Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

Wir verweisen auf unsere beigefügte Stellungnahme vom 29.04.2015, die weiterhin ihre Gültigkeit hat.

Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 03.12.2018

Zunächst weisen wir darauf hin, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell am Main eine ganz erhebliche räumliche Abweichung vom bisherigen Flächennutzungsplan (zu dem wir bereits mit Schreiben vom 30.04.2015 eine Stellungnahme zur Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes Zell am Main abgegeben haben) insoweit erfährt, dass sich das Plangebiet nunmehr massiv vergrößert hat und in Abrundung der bisherigen Wohngebiete und Mischgebiete in den planungsrechtlichen Außenbereich hinausragt. Zudem sollen in hohem Umfange Ausgleichsflächen für die neuen Plangebiete berücksichtigt werden, die wiederum dazu führen, dass landwirtschaftliche Grundstücke in Anspruch genommen werden müssen. Dies lehnen wir unsererseits als inakzeptabel ab. Durch die Planung werden der Landwirtschaft wiederum landwirtschaftliche Grundstücksflächen für die Bewirtschaftung in erheblichem Umfang entzogen.

Von Seiten der Landwirtschaft werden in der vorliegenden, ausführlichen beschriebenen Bauleitplanung die zukünftigen Vorstellungen, Planungen bzw. Förderung der Landwirtschaft mit einem Flächenanteil von 387,1 ha vermisst. Die Belange der Landwirtschaft aus dem Landesentwicklungs- und Regionalplan wurden nicht dargestellt.

Der fruchtbare Ackerboden ist ein endliches Gut und auf dieser Erde nicht vermehrbar. Aus Sicht der Landwirtschaft wird der laufende, seit Jahrzehnten nicht zu stoppende Flächenverlust (täglich 13,1 ha in Bayern/Tag 2015 Bayer. Landesamt für Statistik) mit großer Sorge für die nachfolgenden Generationen beklagt. Der Versiegelungsgrad für Siedlungs- und Verkehrsflächen ist in der Region Würzburg am höchsten (lt. Bayer. Umweltamt 2000- 52,1%). Der Anteil von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche im Gemeindegebiet geht fortlaufend weiter zurück. Laut IÖR-Monitor (www.ioer-monitor.de) ging der Anteil allein in der kurzen Zeitspanne von 2000 bis 2017 von noch 38,4 % auf 34,4 % zurück; zum Vergleich im Bundesdurchschnitt beträgt der LF-Flächenanteil 52,1 %. Bei der Bauleitplanung sollten landwirtschaftlich nutzbare und ertragreiche Flächen (Bodenwertpunkten) vor Bebauung geschützt werden. Dem vorhandenen Baulandpotential der Kommune, wie Bauplätzen, Brachflächen, bereits ausgewiesene Wohnbauflächen (ca. 6,5 ha), Gebäudeleerstand und vor allem der Innenentwicklung mit Verdichtung ist der Vorrang zu geben.

Unter Punkt 6 - Bevölkerung der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird prognostisch für den Markt Zell am Main eine jährliche Steigerung von 0,5 % der Bevölkerung angenommen. Diese Prognose kann hier nicht nachvollzogen werden.

Der Bedarf einer Nachfrage von Bauplätzen durch Bauwerber oder eine siedlungswillige Bevölkerung (Zuzug) in dem Maße, dass landwirtschaftliche Flächen für Wohnbebauung (neu) vorgehalten werden müssen, wie sie umfangsmäßig in Punkt 14 geplant sind, muss angezweifelt werden und wird mit Nichtwissen bestritten.

Insbesondere kann der Wohnbaubedarf und die geplante Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke für folgende in Punkt 14 angegebene Flächen nicht nachvollzogen werden.

Dabei handelt es sich um folgende numerische Aufzählungen im Punkt 14:

- Nummer 4: ehemals Fläche für Landwirtschaft, nunmehr geplante Wohnbaufläche im Umfang von ca. 6,41 ha
- Nummer 6: ehemals Fläche für Landwirtschaft, nunmehr geplante Verkehrsfläche/ Parkplatz von ca. 0,03 ha.
- Nummer 10: ehemals Fläche für die Landwirtschaft, nunmehr geplante Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB von ca. 13,28 ha.

Grundsätzlich wäre wünschenswert, sich für kleinere Baugebiete bis maximal 1 ha zu entscheiden, denn dann bräuchte man auch weniger oder gar keine Ausgleichsflächen vorzuhalten. Die eingezeichneten Ausgleichsflächen sind viel zu groß und unseres Erachtens übertrieben geplant. Der Bereich „Zell am Main“ ist gut mit Hecken, Wildverbuchung und Biotopen aufgestellt. Es kann daher nicht erkannt werden, dass Ausgleichsflächen in dem hier vorgetragenen Maße erforderlich sind.

Grundsätzlich ist zu fordern, dass anstelle von Ausgleichsmaßnahmen und zu deren Vermeidung produktionsintegrierte Bewirtschaftungsmaßnahmen (PIK) Eingang in die Planung finden.

Bei der vorgesehenen Planung der Baugebiete sowie der geplanten ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen landwirtschaftlich genutzte Restgrundstücke, deren Bewirtschaftung aufgrund der ungünstigen Form und der geringen Größe erheblich erschwert wird.

Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke:

1. Unterer Scheckert, Flur-Nr. 912,913, 913/2
2. Stahlberg, Cäcilienberg, Flur-Nrn. 968/2, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 989/3, 989/4, 989/8, 991, 992, 1008, 1009.
3. Brandschätzer, Flur-Nrn. 756, 757, 757/2, 757/3, 758, 759, 759/2, 760,
4. Nach jetziger Planung scheint es weiter so zu sein, dass die Grundstücke Flur-Nrn. 1327 und 1327/2 wohl Biotope sind?!

Der immer größer werdende Verlust an wertvoller Ackerfläche für Verkehrsfläche und Bebauung, sowie für den „ökologischen“ Ausgleich ist sehr problematisch. Die Weltbevölkerung ist mittlerweile auf über 7 Milliarden Menschen angewachsen. Die für die Welternährung am besten geeigneten Gebiete liegen aufgrund des gemäßigten Klimas und der hohen Bodenqualitäten bei uns in Zentraleuropa. Dies ist nicht nur ein Segen, sondern auch Verantwortung zur Eindämmung des landwirtschaftlichen Flächenfraßes.

Der sparsame Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen ist gesetzlich vorgeschrieben. Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG und § 1 Abs. 6, Nr. 8 b BauGB sowie § 1a BauGB sind Belange der Landwirtschaft besonders zu berücksichtigen.

Darin heißt es: *„Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.“*

Dem Verlust an nutzbarer Fläche stehen steigende Ansprüche an die landwirtschaftliche Produktion gegenüber.

Deshalb gilt es in diesem Raum in besonderem Maße, die Grundlagen für eine ökonomisch tragfähige Bewirtschaftung zu erhalten,

Die Nutzung bestehender, noch nicht bebauter Grundstücke innerhalb der Ortschaft muss daher generell Vorrang vor einer Neuausweisung eines neuen Baugebietes haben. Soweit es innerörtlich freie bebaubare Flächen gibt, so sind diese für einen eventuellen Wohnbaubedarf vorrangig heranzuziehen.

So spricht der Markt Zell am Main in seiner Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (vgl. Punkt 14, Nr. 4, siehe Seite 79) selbst von einer hohen Anzahl von zurückgehaltenen Baugrundstücken von Privateigentümern, denen man damit Einhalt gebieten möchte, indem ein „gewisser Überstand an Ausweisungsflächen im Flächennutzungsplan geschaffen wird, um der Kommune einen zusätzlichen Spielraum bei (künftigen) Grundstücksverhandlungen zu ermöglichen.

Diese Überlegung ist nach diesseitiger Beurteilung planungsrechtlich unzulässig und würde wohl zu einer fehlerhaften planungsrechtlichen Abwägung führen, die den Kern der Rechtswidrigkeit und damit den Kern der Nichtigkeit in einem eventuellen gerichtlichen Normenkontroll-Klageverfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof in sich trägt.

Bei der Planung und Umsetzung der Flächennutzungsplanung ist darauf zu achten, dass die im Plangebiet wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe, davon ein Haupterwerbsbetrieb und drei Nebenerwerbsbetriebe (diese sind nicht ortsansässig, bewirtschaften gleichwohl vor Ort im Plangebiet Flächen) in ihrem Bestandsschutz und in ihrer Entwicklungsfähigkeit und auch hinsichtlich ihrer Bewirtschaftung von Grünland und Ackerland in keinerlei Hinsicht gefährdet werden und insbesondere auch ein entsprechender Immissionsradius der geplanten Wohngebiete (W und WA) zu den angrenzenden bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Flächen eingehalten wird, da dort insbesondere mit folgenden Maßnahmen bei der Bewirtschaftung gerechnet werden muss:

- Festmistdüngung
- Gülldüngung
- Pflanzenschutzspritzungen
- Heuwerbung
- Silagebereitung.

Die landwirtschaftlichen Emissionsradien zu den Plangebieten sind einzuhalten; soweit noch keine Emissionsradien errechnet wurden, so ist dies fachlich noch nachzuholen.

Auch zu einem späteren Zeitpunkt dürfen die landwirtschaftlichen Betriebe durch das geplante Baugebiet keine Einschränkungen erfahren.

Kommt es zur Umsetzung des Flächennutzungsplanes, so muss die Bewirtschaftung der an das geplante Gebiet angrenzenden Flächen weiterhin uneingeschränkt möglich sein, auch die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten bleiben.

Dabei sollte eine Mindestbreite der Zuwegungen von 4 m berücksichtigt werden, damit ein Befahren mit den üblichen landwirtschaftlichen Kraftfahrzeugen, wie Schlepper oder Mähdrescher und anderweitigen überbreiten Maschinen gewährleistet ist.

Es ist leider nicht zu verkennen, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen, sei es Geruch, Lärm oder Staub, besonders auch außerhalb der ortsüblichen Zeiten, von Seiten der Landwirtschaft immer mehr zunimmt. Durch Tierhaltung, den landwirtschaftlichen Verkehr, die Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Emissionen vorhanden. Es kann erfahrungsgemäß zu Beschwerden oder gar zu Anzeigen von privaten Dritten aus der örtlichen Wohnbevölkerung kommen, die Landwirte müssen sich rechtfertigen.

Die benachbarten Landwirte, soweit sie von der Planung betroffen sind, dürfen durch die geplanten Wohnbaugebiete nicht zum Regress herangezogen werden oder Beschränkungen erfahren. Wir regen daher an, dass bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan, selbstverständlich auch in einem späteren Bebauungsplan rein deklaratorisch ein Hinweis mit aufgenommen wird, dass aufgrund der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung (und soweit vor Ort Tierhaltung besteht, auch aus diesem Grund) mit landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen ist, die hinzunehmen sind.

Für den Ausgleich der Bauflächen lehnen wir den Ausgleich durch weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ab. Wir fordern den Ausgleich außerhalb landwirtschaftlicher Flächen oder über produktionsintegrierte Maßnahmen vorzunehmen. Der in Punkt 15 - Ausgleichsmaßnahmen - geplante Umfang einer Ausgleichsfläche für Kompensationsmaßnahmen mit 13,28 ha, von denen sich Teilbereiche dieser Flächen bereits im Eigentum des Marktes Zell am Main befinden, halten wir für nicht angemessen und planungsfehlerhaft, kommt es hierdurch doch zu einer erheblichen Einschränkung bzw. Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen, die einem enteignungsgleichen Eingriff nahe kommen. Daher sollten andere Maßnahmen getroffen werden, wie die nachstehend ausgeführten produktionsintegrierten Anbausysteme.

Produktionsintegrierte Anbausysteme, wie z. B. der Anbau alternativer Energiepflanzen, Agroforstsystemen, Blühstreifen, Lerchenfenster, usw. sind ein wertvoller Baustein für eine Diversifizierung der landwirtschaftlichen Flächennutzung und tragen damit auch zu mehr Vielfalt sowie Biotopvernetzung für wildlebende Arten in der Fläche bei.

Wir fordern, dass der landwirtschaftliche Bestandsschutz der vorhandenen örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe umfassend gewahrt bleibt. Dazu gehört auch, dass die Wege für die Landwirtschaft erhalten bleiben müssen. Auch die Einhaltung von Grenzabständen (emissionsrechtliche Schutzabstände) ist aus emissionsrechtlicher Sicht gerade wegen den vorgenannten Bewirtschaftungsmaßnahmen in besonderem Maße zu achten.

Änderungspunkt 3

Im Vorentwurf war geplant die gesamte Größe von ca. 2,74 ha von einer geplanten Wohnbaufläche wieder zurück als 'Fläche für die Landwirtschaft' umzuwidmen. Für den Großteil der Fläche ist die geplante Änderung auf Grund der vorhandenen Struktur zu einem Sondergebiet- „Erholung, Zweckbestimmung Wochenendhaus- und Gartengebiet“ angepasst. Einwände sind für die Einbeziehung der von den Bodenwerten (L, 5, Lö 60/59) guten Lehmlößackerflächen auf der Hochfläche mit den Flurnummern 1336, Teilfläche 1335/0,1333, 1334/5 und 1335/2 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,7 ha anzubringen. Hier wird die Agrarstruktur negativ verändert, die mit ca. 2,8 ha bewirtschaftete, gut strukturierte Ackerfläche wird um 0,7 ha verkleinert. Die dann innenliegenden Grundstücke (Fl. Nr. 1335,2 und Teilfläche 1335) sind nicht erschlossen.

Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes wird gefordert, die o. g. vorzufindende 0,7 ha Ackerfläche wie die benachbarte Ackerfläche zu „Fläche für die Landwirtschaft“ umzuwidmen.

Änderungspunkt 4 und 5

Direkt an die o. g. Ackerfläche anschließend soll das Wohnbaugebiet (Änderungspunkt 4) mit einer Flächeninanspruchnahme von 6,41 ha, vorwiegend landwirtschaftliche Fläche, entstehen. Am Sportplatz sind mit Änderungspunkt 5 weitere 5,57 ha Wohnbaugebiet geplant. Auch hier sollen größtenteils landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Laut Bodenschätzkarte handelt es sich um gute Lehmböden, sogar zum Teil für das Gemeindegebiet um die besten, hochwertigsten Lößlehmböden. Der Durchschnittswert in Bayern liegt bei 47/42 Bodenpunkten (lt. Reichsbodenschätzung), hier liegen alle landwirtschaftlichen beanspruchten Flächen darüber. Die neben den vorhandenen Sportplätzen benachbarten Flächen weisen die Bodenwertigkeiten L 4 Lö 70/67 bis L 4 Lö 63/65 auf. Diese Böden haben ein hohes Leistungspotential mit optimalen Erzeugungsbedingungen für alle landwirtschaftlichen Kulturen, aber auch Sonderkulturen mit sicheren hohen Erträgen. Ebenso ein hohes Wasserspeichervermögen, deshalb sind diese Flächen vor Versiegelung zu schützen.

Änderungspunkt 10 (neu)

Die geplante Umwidmung der ehemaligen Planfläche für die Landwirtschaft / Aufforstung in Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Inanspruchnahme von ca. 13,28 ha wird als unangemessen abgelehnt, da sie einen nicht mehr vertretbaren Eingriff in das Eigentumsrecht (Art. 14 GG) darstellt und nahezu enteignungsähnlichen Charakter hat.

Der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in der derzeitigen Planung kann wegen den bisher nicht berücksichtigten Belangen, insbesondere wegen des massiven Flächenfra-

Bes und auch der hohen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsflächen nicht zugestimmt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Soweit die Stellungnahmen von Privatpersonen verfasst wurden, wurden diese Stellungnahmen aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert und mit einer fortlaufenden Nummer versehen.

Der Verwaltung liegt eine Liste vor, die einen Bezug zwischen der Nummer der Stellungnahme und der Person des Einwenders herstellt, um so die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB erforderliche Mitteilung des Ergebnisses durchführen zu können.

Stellungnahme der Gruppierung Zeller Mitte Freie Wähler e.V. vom 07.11.2018

Die „Zeller Mitte — Freie Wähler e. V.“ (Zeller Mitte) ist ein als gemeinnütziger Verein organisierte politische und gesellschaftlich engagierte Bewegung in Zell a. Main, der zum einen eine sinnvolle und umweltfreundliche Ortsentwicklung am Herzen liegt, welche sie zum anderen mit einer sachorientierten, überparteilichen Politik zum Wohle des Bürgers und des Ortes umsetzen will.

Daher nehmen wir zum vorliegenden Flächennutzungsplan (FNP) wie folgt Stellung:

1. Zielsetzung der Zeller Mitte ist die Weiterentwicklung des Ortes mit einer Steigerung der allgemeinen Lebensqualität der einzelnen Quartiere. Ein Schwerpunkt liegt dabei seit jeher auf Problemlösungen der laufenden Altortsanierung/-entwicklung.
2. Daher begrüßen wir die Initiative der Bayerischen Staatsregierung, die Innenortsentwicklung stärker zu fördern und gleichzeitig den Flächenverbrauch durch die Neuausweisung von Baugebieten zu reduzieren. Da ein neuer Flächennutzungsplan letztlich im nächsten Schritt genau dies bedeuten würde und der vorliegende FNP den genannten Zielsetzungen widerspricht, lehnen wir diesen ab und fordern den Gemeinderat der Marktgemeinde Zell auf, den FNP zu überarbeiten und auf die Ausweisung von Neubaugebieten in dem vorgesehenen Ausmaß zu verzichten.
4. In diesem Sinne fordern wir die Marktgemeinde Zell a. Main auf, die zur Verfügung stehenden stattlichen Fördermittel zu beantragen und auszuschöpfen, um die Innenentwicklung entschieden voranzubringen.
5. Wir sehen uns hinsichtlich unserer Forderungen auch in Übereinstimmung mit den bereits erfolgten Stellungnahmen der übergeordneten Behörden wie z.B. der Regierung von Unterfranken und dem Amt für ländliche Entwicklung sowie des Bund Naturschutz Bayern (Ortsgruppe, Kreis- und Landesverband).
6. Aus ökologischen Gründen fordern wir die Marktgemeinde nachdrücklich auf, vor allem die Flächen am sog. „Brückle“ zu streichen.
7. Auf die Ausweisung von möglichen Baugrundstücken in der im FLP genannten Größenordnung (11 ha) kann aus Sicht der Zeller Mitte verzichtet werden, da:
 - a. die entwicklungspolitischen Ziele bzgl. der Bevölkerungsentwicklung mittelfristig auch durch bereits erfolgte, noch geplante und mögliche Maßnahmen im Ort erreicht werden kann;
 - b. die ohnehin schon stark belasteten Ortsteile (Hauptstraße, Margetshöchheimer Straße) und auch die anderen Wohngebiete durch den sich ergebenden weiteren Verkehr zusätzlich belastet würden — Lärm sowie Abgas-/Feinstaubbelastung sind in Stoßzeiten bereits jetzt schon sehr hoch;
 - c. auch in Frage zu stellen ist, ob die derzeit vorhandene Infrastruktur, insbesondere hinsichtlich Kanalisation und Regenüberlaufbecken ausreichen würden;

d. und in Zeiten des Klimawandels soweit wie möglich ökologische Aspekte bei der Ortsentwicklung Berücksichtigung finden sollten — Erhalt und Schaffung wertvoller Grünflächen, keine unnötigen Versiegelungen.

e. Dies ist ein Beschluss der Jahreshauptversammlung vom 07.11.2018.

Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Zell am Main vom 15.11.2018

Am Donnerstag, 15.11.2018 hat der Bund Naturschutz, Ortsgruppe Zell am Main die Unterschriften zur 2. Auslegung des Flächennutzungsplanes übergeben. Dabei wurden die Erwartungen des Bund Naturschutz weit übertroffen.

Unterschriften

1215!! Bürger haben durch ihre Unterschrift die Forderung des Bund Naturschutz unterstützt.

- die von der Marktgemeinde selbst gewünschte Steigerung der Bevölkerungszahl von 330 Neubürgern ist nach Ansicht vieler durch Innenentwicklung möglich.
- auch die Bürger wollen keine Neubaugebiete.
- ebenso stark ist der Wunsch, die schon im alten Flächennutzungsplan als Baugebiet vorgesehene Fläche „Am Brückle“ wieder herauszunehmen.
- besonders bedrohlich für viele Bürger ist die zusätzliche Verkehrsbelastung und allgemein die dann unzureichende Infrastruktur.

Eingaben

Allein 208 persönliche Eingaben der Bürger gingen beim Bund Naturschutz ein, die an die Marktgemeinde weitergegeben werden. 144 Bürger nutzten die vom Bund Naturschutz vorgeschlagenen persönlichen Einwände unverändert. 64 Bürger formulierten darüber hinaus eigene Vorschläge.

Viele fordern ausdrücklich, auf das bereits im alten Flächennutzungsplan vorgesehene Baugebiet „Am Brückle“ zu verzichten. Besonders interessant ist eine Forderung nach einem Entwicklungskonzept für die Marktgemeinde.

Der Bund Naturschutz erwartet nun natürlich, dass den Forderungen der Bürger Rechnung getragen wird und bei der Beschlussfassung des Flächennutzungsplanes auf die vorgesehenen Neubaugebiete inklusive der bereits im alten Flächennutzungsplan vorgesehenen Fläche „Am Brückle“ verzichtet wird.

Ebenso fordert der Bund Naturschutz die Marktgemeinde auf, innerhalb der ILE Main-Wein-Garten sich aktiv an dem Projekt Flächenmanagement & Innenentwicklung zu beteiligen. Kernthemen sind der Erhalt der Lebensqualität in den Ortskernen sowie der Umgang mit erschlossenem, aber nicht genutztem Baugrund.

Der Bund Naturschutz bedankt sich bei allen Sammlern. Unterstützt wurde der Bund Naturschutz durch Mitglieder der SPD / Bürgerbündnis / Grüne Alternative, der Zeller Mitte und einzelnen Bürgern, die sich spontan zum Unterschriftensammeln bereit erklärt hatten.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme 1 vom 06.12.2018

Gedanken zum Thema Pro / Kontra Flächennutzungsplan Zell / Main

...leben, wohnen, schlafen, essen, Lebensraum, Sein ...

- wo wollen wir Menschen –artgerecht- wohnen, leben, sein....?
!?! eingezwängt zwischen zwei sehr befahrenen Straßen und einem bewaldeten hohen Hang im Rücken („Genick“), der auch schon Schlammlawinen in Häusern verursachte? Oder andere Wasserschäden ...
- Wie könnet mein Wohngebiet sein?
?! duster, feucht, neblig, manchmal vom Hochwasser vom nahen Fluss durchfeuchtet ...
- Wo ist die wertvolle Flussaue?
... Hundehaltung ist hier auch schwierig...
- Warum soll ein trockenes, luftiges, sonniges Gebiet, das direkt an bereits vorhandenes Wohngebiet in luftiger Höhe anschließt, nicht zum Wohngebiet freigegeben werden?
Steht menschenfreundliches Wohnen auf dem Hang / Hügel dem Naturschutz im Weg?
Gehört der mensch nicht zur schützenswerten Natur? ...
Wer will wirklich im Zeller Altort leben? Für mich ist das ehr ein Museum. (- zurück zur einstigen Flussaue besser.

Stellungnahme 2 vom 30.10.2018

Persönliche Eingabe zur 2. Auslegung des Flächennutzungsplanes

- ich fordere den Verzicht auf Neubaugebiete im neuen Flächennutzungsplan —330 neue Einwohner sind auch durch Innenentwicklung möglich
- ich fordere Innenentwicklung / Altortsanierung statt Planung neuer Baugebiete
- ich fordere keine neuen Baugebiete im Außenbereich. Bereits jetzt sind die Straßen der Gemeinde überlastet. Frischluftschneisen werden verschlossen.
- durch die zusätzliche Versiegelung und Kanalisierung des Niederschlagswassers in Neubaugebieten steigen die Hochwassergefahr sowie die Gefahr von Kanalüberlastung.
- ich bin nicht bereit, Kanalerweiterungen in der Hauptstraße zu bezahlen, weil die Marktgemeinde die aktuellen Planungsgrundlagen und neue Ausrichtung der Landesentwicklung nicht berücksichtigt
- ich fordere die Herausnahme der bereits im bestehenden Flächennutzungsplan genehmigten Fläche als Baugebiet Am Brückle am Ende der Neuen Straße
- ich fordere die Übernahme der aktuellen Ziele der Landesplanung sowie die Berücksichtigung der Eingaben der Regierung von Unterfranken sowie des Amtes für ländliche Entwicklung sowie der Ziele des ILE, wo Zell am Main Mitglied ist
- ich möchte darauf hinweisen, dass die Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich möglicherweise zuschussschädlich für Stadtebaumaßnahmen sind

Stellungnahme 3 vom 16.10.2018

Persönliche Einwände zur 2. Auslegung des Flächennutzungsplan:

1. Es ist auf Neubaugebiete im neuen Flächennutzungsplan zu verzichten, da es zum jetzigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit dafür gibt, da das Planungsziel (330 zusätzliche Einwohner bis 2031) schon heute erreicht ist:

- a) Im Neubaugebiet der Au eine Erschließung für ca. 220 Neubürger bereits gebaut, bzw. geplant sind.
- b) Es stehen in Zell noch mindestens 100 Bauplätze zur Verfügung, die in bereits ausgewiesenen Baugebieten liegen. Ergibt mind. 200 Neubürger.
- c) Im Klosterhof entstehen Wohneinheiten für ca. 70-80 Neubürger.
- d) Nach Vorgaben der bayerischen Staatsregierung ist mit Flächenressourcen äußerst sparsam umzugehen, insbesondere sollen Leerstände möglichst vermieden werden und Altorte attraktiv gestaltet werden und möglichst vermieden werden, dass Immobilienhaie leerstehende Häuser erwerben und diese nur als billige Wohnungen teuer vermieten.
- e) Der Verzicht lohnt sich auch deshalb, da die Zuschüsse für die „Innenentwicklung“, also der Verzicht auf Ausweisung von Baugebieten im Aussenbereich 20 % mehr Förderung bedeutet. Im Innenbereich besitzt Zell ein großes Potenzial, um Wohnraum für neue Bürger zu schaffen.

2. Es ist auf Neubaugebiete zu verzichten, da eine weitere Bebauung das Trinkwasser verunreinigen kann.

- a) Schon heute reicht die Schutzzone 1 bis an die Grenze der Zeller Bebauung heran. Alle neuen Gebiete liegen in Schutzzone 2 und 3. Wie leicht Trinkwasser verunreinigt werden kann, hat man in den vergangenen Wochen leidvoll erfahren müssen.
- b) Schon eine landwirtschaftliche Nutzung kann Probleme bereiten, wie man in Margeshöchheim immer wieder erleben muß.
- c) Als Gemeinde haben wir seit Generationen unseren Auftrag, das Trinkwasser zu schützen sehr ernst genommen. Dies soll auch in Zukunft so bleiben, da wir dadurch auch in den Genuss wertvoller Naturflächen kommen.

2. Es ist auf Neubaugebiete zu verzichten, da alle Gebiete im neuen und erweiterten FNP in ökologisch wertvollen Gebieten liegen, insbesondere auch das Gebiet am Brückle am Ende der neuen Straße.

- a) Beim Baugebiet am Brückle / neue Straße handelt es sich seit Urzeiten um das „Naherholungsgebiet“ mit einer Flora und Fauna, die man durchaus mit dem Gebiet in Thüngersheim vergleichen kann, da es Rückzugsgebiet für viele bedrohte Tierarten und Pflanzen ist. Dieses Gebiet setzt sich oberhalb fort und würde brutal zerschnitten bzw. durch die Verkleinerung zerstört.
- b) Die neu dazugekommenen Flächen sind ebenfalls ökologisch für die Natur und auch für den Menschen unverzichtbar. Der Vogel des Jahres 2019, die Lerche findet hier noch Rückzugsgebiete, ebenso viele Vögel, die vom Aussterben bedroht sind. Hecken, Streuobstwiesen sind unverzichtbare Bestandteile für eine intakte Natur. Auch für Wanderimker ein Reservoir intakter Natur ohne Gefahren für die Völker.
- c) Die Neuausweisung wird gravierende Änderungen auf den Luftaustausch im Maintal haben, was sich schon bei der intensiven Bebauung des Betzengrabs und der Zerstörung dieser Frischluftschneise gezeigt hat. Diese Klänge gibt es in vielen Gebieten Frankens und sind schützenswert, da sie die Menschen im Tal mit Frischluft versorgen. Im Fall Zell besonders wichtig, da hier eine stark befahrene Straße für zusätzliche Luftverschmutzung sorgt.

3. Es ist auf eine Ausweisung von Neubaugebieten zu verzichten, da schon heute das Kanalsystem, wie bekannt ist, nicht ausreichend dimensioniert ist. Ständige Überschwemmungen in der Au sind deutliche Hinweise.

4. Es ist auf die Ausweisung der neuen Baugebiete im FNP zu verzichten, da die sozialen Einrichtungen schon heute nicht mehr ausreichen und dafür auch keine Flächen mehr vorhanden sein werden, da alle Planungen nur in Richtung Wohnbau gehen.

a) Ärzteversorgung ist schon jetzt auf Minimalstand und wird sich noch zuspitzen. Ob das neu gebaute Ärztezentrum auch die Zeller Bevölkerung versorgen kann, darf bezweifelt werden.

b) Kita- und Kindergartenplätze sind auf die heutige Bevölkerungszahl ausgelegt. Schon die jetzt in Planung und Bau befindlichen Wohnflächen können zu ernststen Engpässen führen. Entsprechende Flächen, geschweige denn Planungen für derartige Einrichtungen können nach heutigem Stand zeitnah nicht verwirklicht werden.

c) Schule und Mittagsbetreuung sind schon heute an Grenzen gestoßen. Jedes Jahr sind Engpässe zu verzeichnen.

5. Es ist auf die Ausweisung der neuen Baugebiete zu verzichten, da schon heute der Verkehrsinfarkt droht.

a) Die Staatsstraße ist für 20.000 Fahrzeuge ausgelegt, bei der letzten Zählung wurden ca. 18000 gezählt. Es ist aber zu vermuten, dass heute die Zahl 20.000 bereits erreicht wird, da Leinach, Erlabrunn, Margetshöchheim und Zell erhebliche Bevölkerungszuwächse seit der letzten Zählung erfahren haben. Zu bedenken ist auch, dass die Hauptstraße und Mainuferstraße bis heute nicht vor diesem Wahnsinnsverkehr (Lärm, Feinstaub, Stickoxyd) geschützt werden.

b) Gerade in Zell ist nur der untere Bereich an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Mindestens 2/3 der Bevölkerung sind nicht durch den Nahverkehr erschlossen und sind zwingend auf ein, meistens zwei Fahrzeuge angewiesen. Dieser Verkehr wird auch den Altort betreffen, da Schule, Kita und Kindergartenten dort angesiedelt sind.

	St 2300	St 2298
Personenverkehr	9.255	13.516
Güterverkehr	661	874
Motorisierter Gesamtverkehr	9.916	14.390

Stellungnahme 4 vom 03.12.2018

Persönlicher Einwand und Antrag zur zweiten Auslegung des Flächennutzungsplanes:

Nach unserer Auffassung wurde beim Entwurf des FNPs dem gesetzlich geschützten Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen nicht ausreichend Rechnung getragen. Die vom FNP betroffenen Flächen sind als Streuobstwiesen und Brachland artenreich in Flora und Fauna. Es werden dort regelmäßig geschützte Arten der Roten Liste angetroffen (u.a. heimische Orchideen, Schwalbenschwanz, Gartenrotschwanz, Fledermäuse, Erdbienen- und -hummeln). Für derartige Lebensräume kann durch Kompensationsflächen kein Ersatz geschaffen werden, sie sind einzigartig und schützenswert. Zur Feststellung ist eine fachkundige und gründliche Arten- und Biotopkartierung erforderlich. Diese hätte bereits vor Beginn der Planungen in ausreichender Tiefe stattfinden müssen, nämlich durch die Erstellung eines Landschaftsplans.

Wir beantragen die Anwendung des landkreisbezogenen ABSP Verfahrens, wie es zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen in der Broschüre „Arten- und Biotopschutz im Landschaftsplan - Planungshilfen für die Landschaftsplanung“, Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz 3.2 vom Bayerisches Landesamt für Umwelt beschrieben wird.

Stellungnahme 5 vom 30.11.2018

Hiermit legen wir unseren Einwand gegen den beschlossenen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2016 dar.

Wir fordern die Marktgemeinde auf, im neuen Flächennutzungsplan auf die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich zu verzichten und die Zuschüsse der Städtebauförderung für Innenentwicklung und Altortsanierung zu verwenden.

Stellungnahme 6 vom 30.11.2018

Unsere beigefügten persönlichen Einwände zur 2. Auslegung des Flächennutzungsplanes bitten wir zur Kenntnis zu nehmen,

Stellungnahme 7 vom 25.10.2018

Bitte finden Sie anbei meine persönlichen Einwände zur aktuellen Auslegung des Flächennutzungsplanes.

Ich schließe mich der Argumentation des Bund Naturschutz an und bin der Ansicht, dass die geplanten Flächen unbedingt „unbebaut“ bleiben müssen, damit weitere Flächenversiegelungen vermieden werden.

Der beabsichtigte Flächennutzungsplan führt zu einer „Zersiedelung“ der Gemeinde, da eine einheitliche Dorfstruktur dadurch zerstört wird, außerdem wird der Naherholungswert der Gemeinde durch immer weniger werdende Grünflächen enorm geschmälert und der Charakter einer gewachsenen Gemeinde zu einer „Trabantenstadt“ hin verändert.

Da diese neuen Wohngebiete außerdem u.a. straßenbautechnisch erschlossen werden müssen, ist die Ausweisung auch aus Umweltgesichtspunkten abzulehnen.

Eine weitere Flächenversiegelung ist auch für die „Wassergemeinde“ Zell mehr als kritisch einzustufen.

Ich befürworte die Aussage des Bund Naturschutz, in den nächsten 15 Jahren Innerorts die Zuzüge bzw. den Bevölkerungszuwachs aufzunehmen und bin gegen eine Erweiterung von Baugrundstücken Außerorts.

Stellungnahme 8 vom 18.11.2018

Bitte finden Sie anbei meine persönlichen Einwände zur aktuellen Auslegung des Flächennutzungsplanes.

Ich schließe mich der Argumentation des Bund Naturschutz an und bin der Ansicht, dass die geplanten Flächen unbedingt „unbebaut“ bleiben müssen, damit weitere Flächenversiegelungen vermieden werden.

Der beabsichtigte Flächennutzungsplan führt zu einer „Zersiedelung“ der Gemeinde, da eine einheitliche Dorfstruktur dadurch zerstört wird, außerdem wird der Naherholungswert der Gemeinde durch immer weniger werdende Grünflächen enorm geschmälert und der Charakter einer gewachsenen Gemeinde zu einer „Trabantenstadt“ hin verändert.

Da diese neuen Wohngebiete außerdem u.a. straßenbautechnisch erschlossen werden müssen, ist die Ausweisung auch aus Umweltgesichtspunkten abzulehnen.

Eine weitere Flächenversiegelung ist auch für die „Wassergemeinde“ Zell mehr als kritisch einzustufen.

Stellungnahme 9 vom 18.11.2018

Bitte finden Sie anbei meine persönlichen Einwände zur aktuellen Auslegung des Flächennutzungsplanes.

Ich schließe mich der Argumentation des Bund Naturschutz an und bin der Ansicht, dass die geplanten Flächen unbedingt „unbebaut“ bleiben müssen, damit weitere Flächenversiegelungen vermieden werden.

Der beabsichtigte Flächennutzungsplan führt zu einer „Zersiedelung“ der Gemeinde, da eine einheitliche Dorfstruktur dadurch zerstört wird, außerdem wird der Naherholungswert der Gemeinde durch immer weniger werdende Grünflächen enorm geschmälert und der Charakter einer gewachsenen Gemeinde zu einer „Trabantenstadt“ hin verändert.

Da diese neuen Wohngebiete außerdem u.a. straßenbautechnisch erschlossen werden müssen, ist die Ausweisung auch aus Umweltgesichtspunkten abzulehnen.

Eine weitere Flächenversiegelung ist auch für die „Wassergemeinde“ Zell mehr als kritisch einzustufen.

Stellungnahme 10 vom 28.11.2018

Die Einwände des BUND zu obigem FNP schlagen inzwischen hohe Wellen und der Ausgang der Meinungsverschiedenheiten erscheint z.Z. völlig ungewiss.

Wenn man tatsächlich beschließen sollte, alle derzeit im FNP aufgeführten Flächen zu streichen, wäre das auch aus meiner Sicht ein gravierender Nachteil für die weitere Entwicklung von Zell.

Obwohl auch ich Naturfreund bin und mich an den Schönheiten der Tier- und Pflanzenwelt beim Wandern erfreue, kann ich mich dem "Tunnelblick" des BUND allein auf dieses Thema nicht anschließen. Ich frage mich, ob der BUND sich über die logischen Konsequenzen seiner Forderungen wirklich im Klaren ist:

— Ist es den Mietern unter den hiesigen BUND-Unterstützern recht, wenn die Mieten steigen, weil Bauplätze fehlen und kein neuer Wohnraum gebaut werden kann?

Angebot und Nachfrage regeln nun mal die Preise. Um Spitzenmieten zu vermeiden, wird deshalb bereits jetzt in manchen Gebieten von der Bevölkerung vehement der Bau neuer Wohnungen gefordert !

— Ist es den BUND-Anhängern recht, wenn Bauwillige Zell den Rücken kehren und sich in den Nachbargemeinden ansiedeln, dort ihre Steuern und Abgaben zahlen und Zell sich nur an deren Autoabgasen und Straßenbelastung "erfreuen" darf ? Ist es ihnen recht, wenn die Gemeinde Zell so gegenüber den Nachbargemeinden ins Hintertreffen gerät und bei

steigenden Ausgaben und praktisch gleich bleibender Einwohnerzahl die öffentlichen Abgaben erhöht werden?

Zell muss nämlich aufpassen, dass es für interessierte Zuwanderer nicht unattraktiv wird. Den ersten Schritt in diese Richtung hat die Gemeinde selbst gemacht, indem sie den Hausarzt Dr. Koch Ende des Jahres ziehen lässt, ohne sich für dessen Verbleib in Zell einzusetzen. Bisher hat die Gemeinde auch nicht verlauten lassen, ob sie überhaupt einen Nachfolger will und geeignete Räumlichkeiten erstellen oder bereithalten will.

Der nächste Schritt kann in 1 bis 2 Jahren folgen, wenn die Apotheke in Zell mangels Kundenschaft schließt. Wer schon in Margetshöchheim zum Arzt geht, erledigt sehr wahrscheinlich den Medikamenteneinkauf auch gleich dort. Ein unbekannter Tischnachbar bei der kürzlichen Bürgerversammlung in der Rose, dem ich davon berichtete, meinte dazu: "Das ist ein Armutszeugnis für große Marktgemeinde Zell!". Ich habe ihm nicht widersprochen.

Der dritte Schritt kann Anfang nächsten Jahres folgen, falls der BUND sich durchsetzt und alle Flächen im Flächennutzungsplan gestrichen werden und damit auf Sicht keine verfügbaren Bauplätze zur Verfügung stehen.

Wenn alle drei Schritte Realität werden sollten, fällt Zell trotz guter Lage und guten Verkehrsbedingung nach Würzburg bezüglich Wohnwert und Attraktivität gegenüber Nachbargemeinden immer weiter ab. Was tut die Gemeinde Zell dagegen?

Fazit: Ich bin dafür, dass der FNP in seiner Fassung vom 19.06.2018 weiterhin Gültigkeit hat.

Ich bin dagegen, dass die ausgewiesene Fläche am Brückle am Ende der Neuen Straße im FNP gestrichen wird. Die Behauptung des BUND, es handele sich um ökologisch wertvolle Flächen, halte ich, wie viele Behauptungen des BUND, für erfunden oder übertrieben. Diese Fläche liegt außerdem günstig, weil näher zur Ortsmitte als die Flächen am Scheckert.

Ich halte es für dringend geboten, dass die Gemeinde die hausärztliche Versorgung im Ort sicher stellt und sich um geeignete Räumlichkeiten für die Wiederansiedlung eines Hausarztes kümmert. Dies halte ich für wichtiger als weitere neue Spielplätze für die Kinder. Schließlich ist es das gute Recht aller gebrechlichen und kränklichen Bürger, dass auch ihre Anliegen von der Gemeinde ernst genommen und vertreten werden. Wer humpelt schon gern mit Schmerzen, manchmal sogar mehrmals die Woche 2 km nach Margetshöchheim? Geld für Taxis hat auch nicht jeder und langes Warten an Bushaltestellen bei Wind und Wetter ist deren Gesundheit auch nicht gerade zuträglich. Diese Beurteilung ist sicher keine Einzelmeinung! Alle bisherigen Patienten von Herrn Dr. Koch - und das können nicht ganz wenige sein, sonst hätte er nicht jahrelang davon leben können - werden sicherlich der gleichen Meinung sein. Sonst wären sie ja gleich nach Margetshöchheim gegangen.

Ich wünsche der Marktgemeinde Zell Mut, Geschick, aber auch Verantwortungsbewusstsein bei der Arbeit zum Wohle der Zeller Bürger!

Stellungnahme 11 vom 18.11.2018

Durch Verwandtschaft in der Marktgemeinde Zell am Main haben wir, erfahren, dass aktuell eine Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans (FNP) des Marktes Zell am Main erfolgt.

Wir sind gemeinsam mit unserer Mutter Eigentümer des Flurstücks 1045/2 der Gemarkung Zell am Main.

Nach unseren Informationen besteht der zugrundeliegende FNP seit 1978, im Juli 2003 erfolgte die Beschlussfassung zur Gesamtüberarbeitung, in 2013 erfolgte bereits die Beschlussfas-

sung zur Festlegung der Ausweichflächen. Jetzt, im September 2018, nach nunmehr fünf Jahren, erfolgte der Billigungsbeschluss zum Entwurf des Flächennutzungsplans.

Dagegen hat sich Widerstand von Seiten des BUND Naturschutz formiert. Dieser Widerstand ging bis zu einer, wie uns mitgeteilt wurde, teilweise fragwürdigen Unterschriftensammlung und Argumentation zum Thema. Der im Rahmen der Unterschriftsaktion durch den BUND verteilte Flyer wirft plakativ Schlagworte auf, ohne tatsächliche Lösungen anzubieten oder überhaupt die Schlagworte zu belegen. (zu einigen dieser Schlagworte möchten wir nachfolgend Ausführungen machen und unsere Unterstützung des Marktes Zell am Main in der Zukunftsplanung und der Entwicklung der Gemeinde zum Ausdruck bringen. Hierbei möchten wir auch Passagen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und des Regionalplans Region Würzburg zitieren und kommentieren.

Natürlich hat der Umwelt- und Naturschutz auch für uns einen hohen Stellenwert! Aber nur solange er in einem sinnvollen Umfang, die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung nicht hemmend oder gar behindernd angewandt und umgesetzt wird. Wer aktuell die Presse verfolgt, kann hierzu zahlreiche Beispiele finden.

Aus unserer Sicht passiert aber gerade das im Moment im Zusammenhang mit dem FNP.

In den Ausführungen des BUND wird immer wieder Bezug auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, genommen, um die Ablehnung des FNP zu begründen. In der Einführung bzw. Erläuterung des nachfolgenden Textes des LEP steht folgendes:

„Die Verwirklichung des Landesentwicklungsprogramms unterliegt dem Vorbehalt seiner Finanzierbarkeit. Zeitpunkt und Umfang der erforderlichen öffentlichen Ausgaben zur Verwirklichung der Festlegungen sollen unter Beachtung einer nachhaltigen Haushaltspolitik in den jeweiligen Haushaltsplänen endgültig festgelegt werden. Dabei sollen die mittelfristige Finanzplanung, die gesamtwirtschaftliche Lage und die tatsächlichen Finanzierungsmöglichkeiten beachtet werden.“

Dies gilt sicherlich auch für den Kommunalhaushalt!

In den aktuellen Ausführungen (ohne Datum) verweist der BUND auf das geplante Wachstum des Marktes Zell am Main bis zum Jahr 2031 und stellt fest, dass dies alleine durch Innenentwicklung bewerkstelligt werden kann. Schlagwort: Wir fordern: Innenentwicklung / Altortsanierung statt Planung neuer, überflüssiger Baugebiete. Insbesondere der Altortbereich wird hier angesprochen.

Der LEP schlägt dies grundsätzlich auch vor:

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen

Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig.“

Aktuell werden in Zell aber gerade in Altortnähe die letzten Brachflächen bebaut. Im Altortbereich sind so gut wie keine Grünflächen oder Erholungsflächen mehr vorhanden. Eine zeitgemäße Wohnbebauung setzt aber gerade ein gesundes Mischungsverhältnis von Wohnraum, Nutzflächen und Erholungsflächen voraus. Dies kann dann nur mit einem Rückbau von Beständen einhergehen.

Hier die Ausführungen aus dem Regionalplan Region Würzburg:

„Hauptgegenstand einer künftigen aktiven Wohnungsbestandspolitik wird die Modernisierung des überalterten, in seinem Wohnwert stark abgesunkenen Wohnungsbestandes sein müssen. Dazu bedarf es eines erheblichen Einsatzes öffentlicher Mittel, um die Altbauwohnungen neuzeitlichen Wohnbedürfnissen anzupassen...“

Diesem Ansinnen wird ja gar nicht widersprochen. Allerdings setzen entsprechende Maßnahmen, also die Aufwertung des Wohnbestands neben den erheblichen Einsatz öffentlicher Mittel auch den Willen und das Wollen der Eigentümer des Wohnraums und vor allem die finanzielle Leistungsfähigkeit voraus.

Uns erschließt es sich außerdem im Zusammenhang nicht, wie durch den Rückbau und die Sanierung (moderne Wohnungen haben ganz andere Zuschnitte, als Wohnungen aus der Gründerzeit und zeitlich früher, die hier im Bestand sind) ein vorn Markt Zell gewünschtes Wachstum erzielt werden kann.

Der BUND geht im Rahmen seiner Ausführungen von 2015 davon aus, dass ein Wachstum, wie von der Marktgemeinde gewünscht, demographisch gar nicht möglich ist.

Hierbei verkannte der BUND aber die wirtschaftliche Entwicklung der Region Würzburg und den aktuell bestehenden Druck auf dem Wohnungsmarkt.

Im Regionalplan Region Würzburg ist folgende Ausführung zu finden:

„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 daran setzen, diese zukunftssträchtigen Bildungs-, Forschungs- und Wirtschaftssektoren weiter zu stärken“

Dass in diesem Kontext ein entsprechender Entwicklungsbedarf gerade auch bei der Schaffung von

Wohnraum vorhanden ist, lässt sich auch an der schellen Abwicklung der Baumaßnahme (Bezug der Häuser - 144 Neubürger) in der Au erkennen.

Gerade die Lage und Nähe des Marktes Zell am Main zur Stadt Würzburg darf hier nicht außer Acht gelassen werden. Kurze Wege zur Arbeit und nach Hause und die Nähe zu den zentralen kulturellen und sportlichen

Einrichtungen, den Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen und Schulen sind ein Stück Lebensqualität. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Diese kurzen Wege und die hervorragende öffentliche Verkehrserschließung kommen insgesamt auch der Umwelt zugute.

Der Regionalplan Region Würzburg legt im Zusammenhang folgendes fest:

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

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, Waldbüttelbrunn, Zell a. Main.“

Die Gemeinden Greußenheim, Hettstadt und Veitshöchheim haben den Bedarf und die Notwendigkeit der Erschließung neuer Siedlungsgebiete erkannt und wickeln im Moment (zumindest Greußenheim und Hettstadt) die Erschließung erfolgreich über einen halböffentlichen Träger ab.

Hierbei werden die im LEP getroffenen Vorgaben (wie übrigens auch bei der Planung des FNP des Marktes Zell am Main) beachtet:

„3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden "

Weiter führt hierzu der Regionalplan Region Würzburg aus:

„... Um eine Zersiedelung der Landschaft in diesem Raum zu verhindern, bedarf es einer bevorzugten Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf die Siedlungs - und Verkehrsachsen..... 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.“

Der Markt Zell am Main ist sehr gut über eine Hauptverkehrsachse an die Stadt Würzburg abge- bunden. Der innerörtliche Verkehr kann sehr gut auf diese Hauptverkehrsachse abgeleitet werden. Die Anbindung an den ÖNVP ist wie bereits dargestellt hervorragend.

Nicht außer Acht lassen darf man insgesamt auch nicht die Sicherung der finanziellen Ertrags- kraft des Marktes Zell am Main durch die kontinuierliche Entwicklung des Marktes gerade auch im Bereich der Bevölkerungsentwicklung.

Wir können Sie liebe Frau Bürgermeisterin Feuerbach und liebe Gemeinderätinnen zu den bisher im Zusammenhang getroffenen Entscheidungen nur beglückwünschen!

Zu unserer persönlichen Situation:

In unserem direkten familiären Umfeld besteht aktuell und latent (Kinder im Alter von 30, 20 und 19 Jahren) der Bedarf an der Bebauung von eigenem Bauland. Der andernfalls notwendi- ge Erwerb von Bauland sprengt aber die finanziellen Möglichkeiten.

Entsprechende Verbindungen zur Marktgemeinde sind nach wie vor vorhanden.

Stellungnahme 12 vom 18.11.2018

Ich selber bin 20 Jahre alt, stehe daher also in der Blütezeit meines Lebens, noch muss ich mir langsam Gedanken machen wie ich später einmal wohnen möchte. Da ich einmal anstrebe eine Familie mit Kindern zu gründen, ziehe ich ein Haus in Be- tracht. Da sich die Wohnungs- bzw. Haussuche sowie Grundstückssuche als äußerst schwierig erweist plädiere ich dafür, dass die Grundstücke Neue Straße / Eli Süd im Flächennutzungsplan (FNP) erhalten bleiben.

Da ich mir nichts unter dem Begriff FNP vorstellen konnte, habe ich mich einmal im Internet schlau gemacht was ein FNP überhaupt ist. Dort steht geschrieben: „Der Flä- chennutzungsplan (auch als vorbereitender Bauleitplan bezeichnet) zeigt, welche Nutzungen in welchen Baugebieten der gesamten Gemeinde geplant sind. Seine In- halte richten sich nach den Vorschriften des § 5 des Baugesetzbuches (BauGB).“ Dies heißt nun also, dass eine Bebauung dieser Grundstücke in ferner Zukunft mög- lich wäre.

Zell hat eine gesamte Fläche von ca. 9,96 km² davon sind Ca. 60 % der Zeller Fläche Wasserschutzgebiet. Also sind 5,976 km' von Zell sind Wasserschutzgebiete d.h., dass ein Beträchtlicher Anteil von Zell gar nicht bebaut werden darf. Dadurch werden die wertvollen Natur- und Naherholungsgebiete der Marktgemeinde Zell am Main nur unwesentlich verringert. Zudem befinden sich die Streuobstwiesen an der Neue Stra- ße Eli Süd in Besitz einiger Bürgerinnen und Bürger der Marktgemeinde Zell am Main.

Die Gegenseite plädiert dafür, dass die Außengebiete der Marktgemeinde Zell am Main nicht bebaut werden dürfen, da Frischluftschneisen verschlossen werden. Zu- dem Argumentiert sie dafür den Altort weiter zu verdichten und zu Sanieren. Diese Argumentation macht gar keinen Sinn und widerspricht sich, nachdem die bereits we- nigen freien Grundstücke, wie Beispielsweiße im Klosterhof, bebaut werden und es daher noch deutlich weniger sogenannte Frischluftschneisen im Altort der Marktge- meinde Zell am Main gibt. Deswegen bin ich dafür die noch freien Grundstücke im Altort der Marktgemeinde Zell am Main zu erhalten damit sich die Emissionswerte im Altort nicht noch deutlich verschlechtern.

Meiner Meinung nach soll der Wohnungs- Häuserbau bezahlbar bleiben, sowie die Umweltbelastung des Zeller Altortes nicht noch mehr ansteigen. Deswegen bin ich der Auffassung, dass die Bereiche Neue Straße Eli Süd weiterhin wie bisher in dem Flächennutzungsplan erhalten bleiben und dadurch sichergestellt werden kann, dass in einigen Tagen ihre Kinder, Enkel, ich und sogar noch meine zukünftigen Kinder Bezahlbaren Wohnraum auffinden können.

Stellungnahme 13 vom 15.11.2018

Die massive Plakatierung und die Hausbesuche mit Unterschriftenaktion des BUND gegen die Auslegung des Flächennutzungsplans ist mir sehr negativ aufgefallen.

Sogar bei den betroffenen Grundstücksbesitzern geht der BUND mit seiner Unterschriftenliste hausieren!

Ich kann nicht nachvollziehen, dass einige private Grundstücke für eine Frischluftschneise und für die Naherholung der Zeller Bürger erhalten sollen. Die allgemeinen Argumente des BUND,

wie Verschärfung der Hochwassergefahr, Klimaerwärmung und Feinstaubbelastung sollen nur für Stimmungsmache sorgen, damit die Bürger mit ihrer Unterschrift Druck für die Abstimmung über den Flächennutzungsplan ausüben. Welche Argumente wird wohl der BUND als nächstes anführen, um die Entwicklung der Gemeinde auszu-bremsen? Sicherlich wird es ihm ein Leichtes sein, etwas anderes zu finden, damit kein neues Baugebiet erschlossen werden kann!

Von einem Naturschutzbund erwarte ich Zusammenarbeit mit den Gemeindevertretern und Bürgern, aber keine Stimmungsmache gegen langfristige bestehende Pläne oder gegen die weitere Entwicklung der Gemeinde.

Der Bedarf an Wohnraum ist so hoch wie noch nie und kann auch nicht durch die Innenentwicklung im Altort aufgefangen werden.

Zell hat eine gute Infrastruktur, eine gute Anbindung an den ÖPNV und sollte sich meiner Meinung nach weiter entwickeln können. Sonst wird die Gemeinde ganz schnell von den umliegenden Ortschaften überholt. Keine Weiterentwicklung bedeutet Stillstand oder Abwanderung!

Gerade die Gemeinde Zell hat durch die Wasserschutzgebiete bereits ausreichend Raum zum Schutz der Natur ausgewiesen — mehr als manch andere Gemeinde.

Umso weniger kann man diese Verhinderungstaktik des BUND verstehen.

Seit Jahrzehnten ist die Fläche am Ende der Neuen Straße/Eli Süd als Bauerwartungsland im Flächennutzungsplan ausgewiesen — und durch die enge Lage im Maintal gibt es für Zell gar keine andere Alternative, als sich in diese Richtung weiter zu entwickeln.

Unsere Familie besitzt dort schon immer zwei Gartengrundstücke. Mein Vater wollte am Eli Süd bereits bauen, meine Geschwister und ich hatten das geplant und jetzt

wartet schon die dritte Generation, dass diese Fläche als Baugebiet ausgewiesen wird.

Rund um unsere Grundstücke ist bereits alles bebaut — nur diese Ecke wurde bis jetzt ausgespart. Dafür wird das Gelände jetzt fleißig als Hundespazierweg genutzt. Die Hinterlassenschaften dürfen wir dann beseitigen. Wir dürfen sicher auch weiterhin unsere Grundstücke pflegen damit sie nicht verwildern - was mit einem enormen Zeit- / und Geldaufwand verbunden ist. Aber mehr auch nicht, wenn es nach dem BUND geht.

Das Verhalten des BUND in dieser Angelegenheit empfinde ich als äußerst ungerecht und egoistisch. Für mich ist das Stimmungsmache im Namen der Natur und somit Beeinflussung der gewählten Gemeindevertreter.

Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer Entscheidung zum Flächennutzungsplan diese Argumente — auch wenn sie nicht so plakativ dargestellt sind wie die vom BUND.

Stellungnahme 14 vom 13.11.2018

Durch die Plakatierung des BN und durch die Unterschriftenaktion bin ich darauf aufmerksam geworden, dass der BN gegen die Überarbeitung des FNP erhebliche Einwendungen vorzubringen hat.

Ich möchte deshalb dem Gemeinderat aus nachfolgenden Gründen Mut zu sprechen, an dieser weitsichtigen Entscheidung fest zu halten:

Es gibt viele Personen, die hinter dem Beschluss des MGR, hinsichtlich einer Fortschreibung des FNP stehen. Die Nachfrage nach günstigerem Wohnraum und Grundstücken ist immens.

Die Lebensgewohnheiten haben sich geändert. Es gibt mehr Single Haushalte, Alleinerziehende. Eine fünfköpfige Familie hat einen größeren Flächenbedarf als im Jahr 1970, wo noch 60m² geläufig waren.

Bezahlbarer Wohnraum ist für die Ansiedlung junger Familien und für den Fortbestand der Infrastruktur notwendig. Besonders erwähnt seien hier die KITAS, Kindergarten, Schule und das Vereinsleben im Besonderen die freiw. Feuerwehr. Dies kann alles nur dann erhalten werden, wenn der Nachwuchs im Ort bleibt.

Die egoistische Vorgehensweise derjenigen, welche den Naturschutz und Ökologie in den Vordergrund stellen, um naturnah zu wohnen, fördert die Überalterung der Bevölkerung und gefährdet die Infrastruktur.

Natur- und stadtnah wohnen für wenige privilegierte, die den Naturschutz als Deckmantel nach dem Motto voran stellen...der beste Nachbar ist derjenige der am weitesten entfernt wohnt...ist egoistisch und kontakariert die Ortsentwicklung.

Die Einwendungen des BN gegen den Flächennutzungsplan sind irreführend. Längst hat der Gesetzgeber festgelegt, dass bei entsprechenden Maßnahmen gleichwertige Ausgleichsflächen zu schaffen sind. Statt nur dagegen zu sein hätte ich vom BN eine

gewisse Unterstützung und Mitarbeit erwartet, wie solche Flächen aussehen können, wo Sie als nach außen verlegter und neuer Streuobstgürtel angelegt und realisiert werden können.

Weiterhin dürfte dem BUND bekannt sein, dass Obstbäume eine Lebenserwartung von maximal 60 bis 80 Jahren haben. Eine Verjüngung der Kulturen durch absterbende Bäume ist sowieso absehbar.

In den Einwendungen des BUND wird weiterhin darauf hingewiesen, dass noch ca. 60 unbebaute Grundstücke zur Verfügung stehen. Hier sei erwähnt, dass immer noch der Eigentümer darüber entscheidet was er damit unternimmt.

Zuletzt sei noch angemerkt, dass nicht ein paar wenige Grundstückseigentümer für die Naherholung der Ortsbevölkerung herhalten können.

Aus zuvor genannten Gründen kann ich die Überarbeitung des FNP in seiner jetzigen Form nur befürworten. Deshalb mein Appell an den Gemeinderat:

Bleiben Sie bei Ihrer Entscheidung. Denken Sie auch an diejenigen die bezahlbaren Wohnraum suchen und benötigen. Es muss möglich sein, beide Interessen unter einen Hut zu bekommen und Ausgleichsflächen im Außenbereich an zu legen, wo Alle mit leben können. Dies ist übrigens in Erlabrunn vorbildlich gelungen.

Stellungnahme 15 vom 25.11.2018

Den ausgelegten Flächennutzungsplan begrüßen wir grundsätzlich.

Auch wenn die folgenden Belange sicherlich bekannt sind und bereits ausführlich erörtert wurden, möchten wir im Hinblick auf die Flächen oberhalb des Sportplatzes bzw. Scheckerts auf folgende Spannungsfelder hinweisen:

Gesundheitsgefahren durch die Hochspannungsleitungen, die das betreffende Gebiet überqueren,

- Flutlichtemissionen durch den Sportplatz,
 - Lärmemissionen durch den Sportplatz,
 - Lärmemissionen, da dieses Gebiet in der Flugschneise des Flugplatzes Schenkenturm liegt.
- Ferner sprechen wir uns für die Beibehaltung der Flächen entlang der Neuen Straße sowie oberhalb des Küsterbergs bzw. Betzengrabens (entsprechend den eingezeichneten Flächen) aus. Darüber hinaus beantragen wir hiermit die Aufnahme der ca. drei bis vier Parzellen westlich (links) der Neuen Straße bis einschließlich der Parzelle Nr. 785 des Brandschätzers.

Zur Historie verweisen wir auf:

Antrag vom 17.07.1978 (Anl. 1)

Schreiben Markt Zell vom 08.08.1978 (Anl. 2)

Schreiben Markt Zell vom 16.03.1979 (Anl. 3)

Antrag vom 30.03.1979 (Anl. 4)

Sitzung des Marktgemeinderates am 13.11.1984 (TOP 3; Niederschrift liegt der Marktgemeinde Zell vor)

Antrag vom 23.08.1989 (Anl. 5)

- Schreiben des 1. Bürgermeisters Weidenhammer an den Marktgemeinderat Zell vom 02.11.1989 (liegt der Marktgemeinde Zell vor)
- Antrag vom 04.11.2007 (Anl. 6)
- Schreiben der Marktgemeinde Zell vom 06.11.2007 (Anl. 7).

Wohlwissend, dass es sich vorliegend um einen bloßen Flächennutzungsplan handelt, erscheint zu einem späteren Zeitpunkt eine Verbindung der Johannes-Zahn-Straße mit der Neuen Straße zweckmäßig. Dies würde die Wohngebiete Küsterberg, Betzengraben und Eli abrunden und die bereits mehrfach vorhandenen Sackgassen sinnvoll auflösen!

Die Wasserschutzzone stünde einer möglichen späteren Bebauung nicht entgegen, denn vergleichbar wie an vielen Stellen entlang der Neuen Straße ist eine Bebauung im vorderen Bereich der Parzellen möglich.

Darüber hinaus käme zu einem späteren Zeitpunkt die Verteilung der Erschließungskosten auf mehrere Schultern in Betracht. Denn diese müssten dann nicht alleine von den östlich (rechts) der Neuen Straße liegenden Eigentümern gestemmt werden.

Für ein moderates, zurückhaltendes, den Möglichkeiten der Infrastruktur angepasstes Einwohnerwachstum, insbesondere unter Berücksichtigung der geringen Siedlungsdichte, ist ein zukunftsweisender Flächennutzungsplan unumgänglich. Denn mit einem bloßen Flächennutzungsplan wird die Natur nicht verbaut, sondern lediglich für die Zukunft mögliche Handlungsspielräume geschaffen.

Zusammenfassend ist in Übereinstimmung mit der Mehrheit des Marktgemeinderats festzuhalten, dass Stillstand heutzutage Rückschritt bedeutet. Es gilt Abrundungen und Verbindungen zu schaffen anstatt Sackgassen zu verfestigen.

Anlage 1

8702 Zell/Main

Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Zell/Main hier: Flurstück Nr. 785 im Gebiet "Brandschätzer"

Erst jetzt wurde mir bekannt, dass der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Zell in den Monaten November - Dezember 1977 zur Einsichtnahme im Rathaus aufgelegt hat.

Durch diese Unwissenheit habe ich s. Zt. versäumt, Einspruch zum Flächennutzungsplan geltend zu machen.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 785 wurde mir vor geraumer Zeit von meiner Mutter, Frau....., übereignet. Bei Übereignung wurde mir a. Zt. von ihr erklärt, dass bereits vor Jahren von zuständigen Stellen (Wasserwerk Wü) davon gesprochen wurde, dass dieses Grundstück mit ca. 50 m bis zur engeren Schutzzone längs der vorbeiführenden Straße, in das zu erwartende Bauerwartungsland einbezogen wird.

Vor einigen Tagen hatte ich Gelegenheit, in den bei der Gemeinde aufliegenden Flächennutzungsplan Einsicht zu nehmen und habe dabei erfahren, dass der Plan bereits bei fast allen zuständigen Stellen bzw. Behörden durchgelaufen sei und bereits bei der Regierung zur Genehmigung vorliegt.

Bei Planeinsicht stellte ich zu meinem Bedauern fest, dass zwar das rechts an der Straßenseite liegende Grundstück (Hinkelmann) sowie das benachbarte Grundstück in das zu erwartende Bauland einbezogen wurde, mein Grundstück, das genau gegenüber an der Straße liegt, bei

der Planung unberücksichtigt blieb. Es ist mir unerklärlich, aus welchen Gründen auch immer, warum mein Grundstück bei diesem Vorhaben nicht berücksichtigt wurde.

Wenn der Zeitpunkt heranrückt, dass dieses Gebiet erschlossen wird, so ist die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen in der an meinem Grundstück vorbeiführenden Straße erforderlich.

Nachdem diese Arbeiten zunächst weder begonnen noch geplant werden, bitte ich nun nachträglich, mein Grundstück durch entsprechenden Ergänzungs- oder Tekturplan in das vorge-sehene Bauerwartungsland mit einzubeziehen.

Anlage 2

Antrag auf Änderung und Erweiterung des Flächennutzungsplanes Zell a. Main

Beilagen: 2

...

In der Anlage übersenden wir Ihnen einen Antrag von Frau, Zell a. Main vom 17.7.1978 auf Änderung und Erweiterung des Flächennutzungsplanes und Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit der Bitte um Stellungnahme.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 1.8.1978 den Antrag bis zur Vorlage Ihrer Stellungnahme aus folgenden Gründen zurückgestellt:

Sofern die Stadtwerke wegen der Wasserschutzzone und der Wasserversorgung gegen den Antrag und damit gegen die Erweiterung der Flächennutzungsplane keine Einwendungen erheben, soll nach Auffassung des Gemeinderates der im beiliegenden Lageplan rot ein-gezeichnete Grundstücksstreifen von Fl.Nr. 745 bis Fl.Nr. 784 in einer Tiefe von ca. 30 - 40 m bin zur Grenze der engeren Wasserschutzzone in den Flächennutzungsplan miteinbezogen werden. Dieses Teilstück soll ebenfalls als, allgemeines Wohngebiet aus-gewiesen werden. Dadurch würde außerdem erreicht, dass die Grundstücke links und rechts der Neuen Straße in diesem Teilstück beim Ausbau der Straße zu den Erschließungskosten hergezogen werden können. Eine einseitige Heranziehung würde dann entfallen.

In den oben genannten Grundstücksstreifen fällt das Grundstück von Frau, Pl. Nr. 785, zum Teil.

Nach dem Vorliegen Ihrer Stellungnahme will sich der Marktgemeinderat nochmals mit dem Erweiterungsantrag befassen und eine endgültige Entscheidung fällen. Erst dann sollen die übrigen Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG gehört werden.

Um baldige Erledigung wird gebeten. Abschrift dieses Schreibens erhält Frau, Zell a. Main.

....

Anlage 3

Antrag auf Änderung und Erweiterung des Flächennutzungsplanes

Zell a. Main.

Beilage: 1 Schreiben der Stadtwerke Würzburg.

Sehr geehrte Frau

Die von der Gemeinde am 8.8.1978 eingeholte Stellungnahme zu Ihrem Antrag auf Einbeziehung Ihres Grundstückes Fl.Nr. 785 mit den angrenzenden Grundstücken Fl.Nr. 745 und 784

mit gleichzeitiger Änderung und Erweiterung des Flächennutzungsplanes ging am 2.2.1979 bei uns ein und wurde am 13.3.1979 in der Gemeinderatssitzung wie folgt behandelt.

Nachdem die Stadtwerke aus wirtschaftlichen Gründen die Einbeziehung und gleichzeitige Erweiterung des Flächennutzungsplanes ablehnen, wird Ihnen empfohlen, weitere Grundstücksbesitzer, die unmittelbar an die bereits bezeichneten Grundstücke angrenzen, zu veranlassen, ebenfalls einen Antrag auf Einbeziehung ihrer Grundstücke bei der Gemeinde zu stellen.

Dadurch soll erreicht werden, dass die Erweiterung des Baugebietes und deren Erschließung wirtschaftlicher wird. Es wird Ihnen freigestellt, diese Erweiterungsmöglichkeit zu betreiben.

Der Gemeinderat steht Ihrem Antrag nach wie vor positiv gegenüber.

...

Die Errichtung einer zentralen Druckerhöhungsanlage durch die Stadtwerke Würzburg AG scheidet aus wirtschaftlichen Gründen aus.

In diesem Zusammenhang müsste auch noch die Löschwasserversorgung bedacht werden.

Wir sehen uns deshalb nicht in der Lage, der von Frau beantragten Erweiterung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

STADTWERKE WÜRZBURG AKTIENGESELLSCHAFT

Anlage 4

An

Markt Zell a/M

8702 Zell. a.Main

Zell, den 30.13.1979

Antrag auf Änderung und Erweiterung des Flächennutzungsplanes Zell a/Main

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die oben angeführten Anlieger links der neuen Straße im Anschluss des jetzigen Baugebietes stellen Antrag, den Grundstücksstreifen der Fl. Nr. 745, 746, 7499 748, 747 und 785 in einer Tiefe von ca. 30 — 40 m bis zur engeren Wasserschutzzone in den Flächennutzungsplan mit einzubeziehen.

Die Grundstücke rechts der Neuen Straße wurden bereits im aufliegenden Flächennutzungsplan vorgesehen.

Durch die Erweiterung des Baugebietes, unter Einbeziehung des linken Grundstücksstreifen, würde eine einseitige Heranziehung zu den Erschließungskosten entfallen.

Dadurch ist zu erwarten, dass die Erweiterung des Baugebietes und deren Erschließung wirtschaftlicher wird.

Wir bitten, diesen Antrag zu befürworten und um weitere Veranlassung.

....

Anlage 5

An die
Gemeindeverwaltung
Rathausplatz 1
8702 Zell a. Main

Antrag im Rahmen der Geschäftsordnung des Gemeinderates;
hier: Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Zell

Sehr geehrte Damen und Herren,
in der Anlage übermittele ich Ihnen einen Antrag im Rahmen der Geschäftsordnung des Gemeinderates, der eine Änderung des Flächennutzungsplanes zum Inhalt hat.
Der unter Buchstaben A) des beiliegenden Antrages genannte Plan mit roter Markierung bitte ich seitens der Verwaltung zur Verfügung zu stellen.
Ferner bitte ich den o.a. Antrag als Tagesordnungspunkt für die nächste Gemeinderatssitzung vorzusehen.

.....

seitige Heranziehung zu den Erschließungskosten, für den weiteren Ausbau der Neuen Straße, vermeiden.

Im Namen des Genehmigungsverfahrens der zweiten Änderung des Flpl, vertrat, laut Aktenvermerk vom 25.10.1984 des ersten Bürgermeisters Herrn Weidenhammer, die Regierung von Unterfranken als Genehmigungsbehörde die Auffassung, dass zunächst eine Bedarfsplanung vorgelegt werden solle.

Aufgrund des genannten Aktenvermerks und den Aussagen von Herrn Weidenhammer wurde am 30.10.1984 vom Grundstücks- und Bauausschuss vorgeschlagen, dass die Änderung des Flpl. ruhen soll.

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 13.11.1984 wurde von den Mitgliedern des Marktgemeinderates angeregt, Möglichkeiten für die angestrebte Wohngebietsausweisung zu suchen. Nachdem in dieser Sitzung des Marktgemeinderates der Vorschlag des Grundstücks- und Bauausschuss vom 30.10.1984 nicht vom Marktgemeinderat beschlossen wurde, hat der Beschluss vom September 1982 nach wie vor Gültigkeit.

3. Erforderlichkeit einer weiteren Wohngebietsausweisung

Die Erforderlichkeit einer weiteren Wohngebietsausweisung im Gemeindegebiet Zell ist gegeben, weil die derzeitigen Baugebiete bereits vollständig bebaut sind bzw. durch die steigenden Aktivitäten auf dem Grundstücks- und Baumarkt in absehbarer Zeit erschöpft sein werden. Die danach noch vorhandenen Baulücken, die durch die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baugrundstücken (z.B. Reservierung für Kinder usw.) entstehen, sind bei einer Bedarfsplanung nicht zu berücksichtigen.

Die Bedarfsplanung ist nach dem im BBauG dargelegten Definitionen ohnehin ein städtebaulicher und kein rechnerischer Begriff.

Der Marktgemeinderat sollte bei der Planung des Bedarfs an Bauland den örtlichen Grundstücksmarkt im Hinblick auf einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren beurteilen. Nur so ist eine ständige Entwicklung gewährleistet. Eine Baugebietsausweisung kann, wie bekannt sein dürfte, nicht in einem kurzen Zeitraum entstehen, Gemeinden, bei denen die aufgezeigte

Weitsichtigkeit nicht vorhanden ist, werden chancenlos einen Stillstand erleben und Stillstand ist, wie die allgemeine Erfahrung zeigt, mit Rückschritt gleichzusetzen.

Darüber hinaus hat die Marktgemeinde Zell als typische Wohngemeinde im näheren Umland von Würzburg im Rahmen des Regionalplanes die Aufgabe, entsprechende Wohnbedürfnisse zu befriedigen.

Des weiteren sind Absatzschwierigkeiten beim Verkauf der Grundstücke aus dem Gebiet der beantragten Bebauungsplanerweiterung, wie sie in der Vergangenheit teilweise bestanden haben, kaum zu erwarten, da die Marktgemeinde aus den bestehenden Baugebieten bereits einschlägige Erfahrungen gesammelt

Anlage 6

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Zell - Antrag vom 23.08.1989

...

mit meinem o.a. Antrag habe ich die Erweiterung des Baugebietes (Baugebietsabrundung) Elis-Süd-Küstenberg-Betzengraben unter Einbeziehung meines Grundstücks — Fl.Nr. 785 Brandschätzer (s. Planmarkierung; Anlage) — und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Da seitdem bereits 18 Jahre vergangen sind und die damals zur Zurückstellung angeführten Gründe nicht mehr vorliegen, beantrage ich erneut, die o.a. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nachdem die beantragte Änderung des Flächennutzungsplans auch bereits in früherer Zeit von Interesse war, darf ich insbesondere noch auf die Anträge an den Marktgemeinderat vom 17.07.1978 und 30.03.1979 hinweisen.

...

Anlage 7

Sehr geehrter Herr,

der Flächennutzungsplan des Marktes Zell a. Main befindet sich derzeit im Änderungsverfahren.

Der Marktgemeinderat hat am 22.07.2003 eine Gesamtüberarbeitung des F-Plans mit Neuaufstellung eines Landschaftsplanes beschlossen. In diesem Änderungsentwurf wurden Flächen entlang der Neuen Straße in den Flurlagen "Brandschätzer, Sieben Morgen und Steinbruch" als Wohnbauflächen ausgewiesen. Hierüber wurde mittels Bekanntmachung am 06.08.2003 informiert.

Leider ist es zur Zeit, aus nicht vom Markt Zell a. Main zu vertretenden Gründen möglich, das Verfahren zum Abschluss zu bringen.

Sollten Sie hierzu noch Informationen benötigen, können Sie uns gern anrufen.

.....

Stellungnahme 16 vom 29.11.2018

Hiermit beziehe ich, innerhalb der Auslegungsfrist der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zell am Main, Stellung und teile meinen Einwand mit.

Meine, als „Kompensationsfläche“ gekennzeichneten Eigentumsflächen bitte ich aus dem Flächennutzungsplan/Entwurf zu nehmen bzw. diese Flächen nicht als Kompensationsfläche zu kennzeichnen. Dies sind folgende Flurstücke/Flächen: 913, 912, 985, 986, 987, 988, 991, 992, 1009, 757, 757/2, 757/3.

Darüber hinaus sind unter den derzeit gekennzeichneten Kompensationsflächen von mir bewirtschaftete Pachtflächen, welche lt. Entwurfsplan geteilt werden oder aus der Bewirtschaftung fallen würden.

Eine Anmerkung zur Landschaftsplanerischen Bewertung, Anlage 2 v. 08.05.2018: Bei der in Abb. 25, 5. 50, gezeigten Fläche handelt es sich um eine Fläche mit Ackerlandstatus. An dieser Stelle noch einen weiteren Hintergrund zu meinem Einspruch: Teile dieser Fläche werden ggf. zur Anlage eines Blühstreifens genutzt. Die bewirtschaftete Betriebsfläche, auf der solche freiwilligen Maßnahmen der aktiven Gestaltung möglich sind, würde sich durch unwiderrufliches Einbringen von Kompensationsfläche, weiter verringern.

An einem Austausch zur weiteren Planung wäre ich gemeinsam mit meinem Sohn und Betriebsnachfolger Fabian Weckesser interessiert. Uns stellen sich Fragen, wie z.B.:

- Wie kann eine Bewirtschaftung der Kompensationsflächen „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, bspw. durch die Maßnahme „[...] extensive Nutzung landwirtschaftlicher Flächen [...]“ (S. 59, Landschaftsplanerische Bewertung, Anlage 2), im Detail aussehen?
- Falls landwirtschaftliche Eigentumsflächen von mir, in Anbetracht des Zielkonfliktes „Ökokonto-Fläche — Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfläche“ (s. Stellungnahme A-ELF/BBV, Pakt zum land- und forstwirtschaftlichen Eigentum v. 04.09.2018), dennoch als Kompensationsfläche geeignet scheinen, welche Flächen stehen zum Flächentausch zur Disposition?

Stellungnahme 17 vom 29.09.2018

Ich bin Eigentümerin des Grundstücks F1.-Nr.1746 im Markt Zell. Wie Sie bitte dem beigefügten Plan entnehmen können (rot gekennzeichnet).

liegt mein Grundstück am Ende der Neuen Straße und grenzt unmittelbar und in voller Länge an das Neubaugebiet Eli Süd-Küsterberg;

ist durch seine „exponierte“ Lage —verkehrstechnisch — gleichzeitig die direkte und „zwingende“ Verbindung zu den geplanten WR-Flächen am gegenüberliegenden Hang nordöstlich der kleinen Brücke über den Betzengraben.

Umso befremdlicher und unverständlicher präsentieren sich nicht nur für mich die avisierten Planungen, dieses Grundstück auch im überarbeiteten und erweiterten FNP nicht — wie all die angrenzenden Grundstücke - als WR-Gebiet zu deklarieren, sondern nach wie vor als Grün-/Gartenfläche zu belassen.

Dagegen erhebe ich Einspruch und bitte mein Grundstück in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Begründung:

a. Wie Sie dem überarbeiteten FNP entnehmen können, wird sich aus fiskalischen, aber auch aus ökologischen sowie infrastrukturellen Gründen (z.B.: Erreichbarkeit des Altorts) eine Anbindung des geplanten Baugebietes am gegenüberliegenden Hang, d.h. nordöstlich der kleinen Brücke über den Betzengraben an die Neue Straße nicht vermeiden

lassen, Eine Verlängerung der Neuen Straße über die kleine Brücke in das ausgewiesene neue WR-Gebiet ist insofern voraussichtlich „alternativlos“ und wird involler Länge an meinem Grundstück vorbeiführen. Selbst für einen neutralen Außenstehenden macht es insofern keinen Sinn, das straßenmäßig voll erschlossene Grundstück beim Bebauungsplan „außen vor zu lassen“ — auch aus monetär-fiskalischen Erfordernissen.

Bei „wertneutraler“ Betrachtung der bereits bestehenden sowie des avisierten Neubaugebietes zwischen der Neuen Straße und dem Gebiet nordöstlich der kleinen Brücke über den Betzengraben weist der FNP einen und zwar nur einen einzigen „weißen Fleck“ auf Fl.-Nr.: 746, mein Grundstück! Allein schon rein optisch und selbst für, einen Laien erschließt sich diese „seltsame“ Planung in keinster Weise! Eine Einbeziehung in den FNP als WR-Fläche ist „augenfällig“ und würde das Baugebiet auch gestalterisch definitiv „abrunden“!

Nach dem rechtsverbindlichen und nach wie vor einzig gültigen FNP aus dem Jahre 1978 befindet sich der überwiegende Teil meines Grundstückes im Bereich der weiteren Wasserschutzzone und kann deshalb von der Gemeinde Zell grundsätzlich als Baugebiet deklariert werden. Denn ob und wann eine Änderung des Wasserschutzgebietes jemals, in welcher Form und mit welchen Grenzen rechtsverbindlich fixiert wird, das wird bereits seit Jahren in den verschiedenen Gremien kontrovers diskutiert und ist gänzlich offen. Diesbezüglich verweise ich auf die Begründungen des beauftragten Ingenieurbüros für den überarbeiteten FNP und zitiere: „Eine Zurücknahme des Trinkwasserschutzgebietes in diesem Bereich ist zwar angedacht, eine zeitliche Abschätzung der Rechtskraft der Änderung der Trinkwasserschutzgebietsgrenze ist allerdings z.Zt. nicht möglich!“ Die geplanten Veränderungen der Wasserschutzgrenzen im neuen FNP sind demgemäß noch im „status nascendi“ und somit gänzlich unverbindlich. Sie haben definitiv noch keine abschließende „Planreife“ und sind (nicht nur für die Gemeinde Zell) nicht bindend_ Vielmehr ist es mehr als verwunderlich, dass die Gemeinde bereits zum jetzigen Zeitpunkt Pläne veröffentlicht, die — soweit mir bekannt - noch im Planungsverfahren stecken und damit in keinster Weise rechtsverbindlich sind.

Bei Ihren weiteren Erörterungen und Überlegungen zum neuen FNP bitte ich die explizierten Argumente wohlwollend zu berücksichtigen. Auch wäre ich damit einverstanden, mein Grundstück in mehrere Teilflächen zu parzellieren, so dass der obere Teil — wie bisher im aktuell gültigen FNP deklariert - separat ausgewiesen wird und in der engeren Schutzzone verbleibt. Die übrige Fläche zur Neuen Straße hin, die sich nach dem rechtsverbindlich gültigen FNP in der weiteren Schutzzone befindet, könnte beispielsweise in ein oder mehrere Baugrundstücke geteilt werden — so wie bei der Aufstellung des FNP im Jahre 1978 auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr.: 745 bereits erfolgreich praktiziert. Aus meiner Sicht wäre diese Lösung nicht nur wünschenswert, sondern auch im Sinne einer Gleichbehandlung Zeller Bürger. bzw. Grundstücksbesitzer nachdrücklich geboten.

Stellungnahme 18 vom -

Wie der Bund Naturschutz, Ortsgruppe Zell, bereits überzeugend dargelegt hat, brauchen wir keine neuen Baugebiete, wie dies im neuen Flächennutzungsplan geplant ist.

Sollte die Gemeinde dennoch weiterhin am Flächennutzungsplan festhalten.. fordere ich, dass folgende Überlegungen darin berücksichtigt werden:

Der Verkehr wird zunehmen und die neuen Bewohner werden vor allem Richtung Würzburg mit dem Auto unterwegs sein. Sieht man sich die Verkehrsplanung an, dann wird eine Verbindungsstraße zwischen Eli und Scheckert gebaut werden, Fortführung der Sonnenstraße bis Scheckertstraße. Damit wird ein Großteil nicht nur der Bewohner der geplanten Neubaugebiete, sondern auch die bisherigen Scheckert Anlieger über die Sonnenstraße und den Betzengraben zur Anbindung an die Ludwig-Herrmann-Straße fahren. Dies wird das Verkehrsaufkommen vor allem im Betzengraben / Sonnenstraße und in der Margetshöchheimer Straße massiv erhöhen.

Im Flächennutzungsplan ist zwar eine neue Anbindung an die Umgehungsstraße über die Gewerbestraße eingezeichnet, wie aber Herr Brelie vom Bauamt erklärt hat, ist für den Bau einer Anbindung der Landkreis zuständig. Der Städteplaner, der auf der Info Veranstaltung vom April 2016 den Flächennutzungsplan vorstellte, sagte damals in Bezug auf diese Anbindung wörtlich: „ja wenn sie denn kommt...“

Da ich, ebenso wie viele Anlieger im Betzengraben und der Sonnenstraße, die Befürchtung habe, dass diese Anbindung nicht „kommt“ und wir alle mit einem massiv zunehmenden Verkehr konfrontiert werden, fordere ich, dass die Anbindung an die Umgehungsstraße ST 2300 über die Gewerbestraße vor der Ausweisung von den geplanten Neubaugebieten fertig gestellt sein muss.

Schon bei der Planung des Baugebietes Eli Süd/ Küsterberg ist die Gemeinde genau so vorgegangen:

Bereits 1996 wurde die Anbindung an die Umgehungsstraße ST 2300 (Ludwig Herrmann Straße) fertig gestellt und erst daraufhin ab dem Jahr 2000 das Neubaugebiet erschlossen. Der Betzengraben wurde als Haupteinfahrungsstraße für die neuen Baugebiete geplant und auch ausgebaut.

Wenn die Haupteinfahrungsstraße Betzengraben, die als „Anliegerstraße“ abgerechnet wurde, nun auch noch den Verkehr aus den Neubaugebieten und aus dem Scheckert aufnehmen soll, dann wird das vielen Anliegern nicht mehr zu vermitteln sein.

Deshalb meine Forderung:

Im Flächennutzungsplan muss festgelegt werden, dass die geplante neue Anbindung (über die Gewerbestraße) an die Umgehungsstraße ST 2300 fertig gestellt sein muss, bevor ein neues Neubaugebiet aus dem Flächennutzungsplan ausgewiesen wird.

Stellungnahme 19 vom 28.11.2018

Dieser Einspruch betrifft meine Eigentumsfläche, Fl.St.Nr. 984, welche im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans als Kompensationsfläche gekennzeichnet ist. Diese Kennzeichnung bitte ich zu streichen bzw. diese Flächen nicht als (planmäßige) Kompensationsfläche zu führen.

Stellungnahme 20 vom 28.11.2018

Bei oben genannten Vorhaben planen Sie u. a. mit unserem Flurstück Nr. 1430. Auf Seite 76 der Planbeschreibung ist die Rede davon, dass Sie sich bezüglich der Grundstücksflächen, welche sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, mit den Eigentümern im Vorfeld abgestimmt hätten.

Wir stellen klar, dass mit uns kein Gespräch geführt wurde. Außerdem können wir nicht der Überplanung unseres Flurstücks 1430 als ökologische Ausgleichsfläche nicht zustimmen.

Stellungnahme 21 vom 28.11.2018

Im Anhang befindet sich eine Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung der Marktgemeinde Zell/ Main. Da sich in dem Plan eine in unserem Eigentum befindliche Fläche befindet, sehen wir uns dazu veranlasst, einen entsprechenden Einwand zu äußern.

Stellungnahme 22 vom 28.11.2018

Wie wir der Flächennutzungsplanänderung entnehmen, überplanen sie darin eine Fläche, die sich in unserem Eigentum befindet. Es handelt sich um die Flurnummer 1430, mit ca. 5, 40 ha, die als Grundlagenfläche zur Erstellung eines Ökokontos dienen soll.

Wir weisen darauf hin, dass über die Verfügbarkeit unseres Grundstückes, zu ihrem Zweck, im Vorfeld nie gesprochen, bzw. verhandelt wurde.

Stellungnahme 23 vom 22.11.2018

Hiermit möchten wir gegen den geplanten Flächennutzungsplan Einspruch erheben und um Berichtigung bitten.

Begründung:

Wir können nicht verstehen, dass bei diesem FNP, der bestimmt wieder für die nächsten 30 Jahre Gültigkeit haben soll, unser Grundstück 945 nicht komplett mit berücksichtigt wurde. Wegen eines Straßenbaus waren wir schon wiederholt im Rathaus vorstellig. Somit sollte unser Anliegen, dass eine Zufahrtsmöglichkeit für die im Hang stehenden Häuser auch beim dem neuen FNP möglich sein. Zurzeit ist dies nur durch eine Duldung des Besitzers des Nachbargrundstücks möglich.

Als durch die Gemeinde, ohne vorher zu fragen der Feldweg an der Stirnseite unseres Ackers einfach geteert wurde, wurde uns zugesichert, dass zu einem späteren Zeitpunkt, wenn das Gelände erschlossen werden würde, eine Zufahrt gebaut wird.

Wir können deshalb nicht verstehen, dass jetzt nur die Hälfte unseres Grundstückes und die des Nachbarn im FNP berücksichtigt werden. Somit ist ein Straßenbau zu den hangseitigen Häusern nicht möglich.

Wenn der FNP so verabschiedet wird, wie er jetzt geplant ist, verbauen Sie die Möglichkeit auch für Krankenwagen und Feuerwehr an diese Häuser zu kommen.

Wir beantragen daher den FNP auf die gesamten Flächen der Flurnummern 945 und 944/2 auszuweiten!

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Stellungnahme 24 vom 22.11.2018

Hiermit möchte ich gegen den geplanten Flächennutzungsplan Einspruch erheben und um Berichtigung bitten.

Zum Einen finde ich den geplanten FNP richtig!

Zum Anderen möchte ich noch darauf hinweisen, dass im Bereich hinter der Maintalhalle der FNP noch erweitert werden müsste! In diesem Bereich stehen ca. 6 Häuser, die vom Stahlbergweg, der Margetshöchheimer Straße und von der Cäcilienstraße aus erschlossen sind, aber keinen direkten befahrbaren Zugang zum Haus haben.

Sie sind, wie Sie ja sicherlich wissen, nur über große Treppenanlagen zu erreichen. Beim damaligen Infoabend in der Maintalhalle habe ich deshalb Herrn Rydzek angesprochen, der aber sogleich ablehnend reagiert hat, da es hier nicht möglich sei eine Straße zu bauen, da hierfür keine Fläche vorhanden ist.

Da ich diese Meinung nicht teilen kann, wende ich mich heute an Sie, dass Sie die Angelegenheit noch einmal prüfen und überdenken. Ich möchte nicht, dass beim Aufstellen eines neuen FNP dort alles blockiert wird und wir eine zweite Kestlerstraße schaffen. Die Chance die dort besteht, die Häuser auch von oben anfahren zu können, wie es jetzt über Privatgrund ermöglicht wird, sollte nicht vertan werden. Es sollte auch die Erreichbarkeit durch die Rettungsdienste beachtet werden.

Man hört öfter, dass der FNP nur eine „Absichtserklärung“ und noch lange kein Bebauungsplan ist. Deshalb sollte in den FNP die Flurnummern 944/2 und 945 komplett mit berücksichtigt werden. Was dann in vielleicht 20 Jahren entschieden wird, steht auf einem ganz anderen Papier. Nur in der jetzigen Version würde er den hinteren Bereich völlig blockieren, selbst wenn man in 20 Jahren hier etwas ändern möchte.

Für weitere Fragen, bzw. Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Stellungnahme 25 vom 02.12.2018

Wie der Bund Naturschutz, Ortsgruppe Zell, bereits überzeugend dargelegt hat, brauchen wir keine neuen Baugebiete, wie dies im neuen Flächennutzungsplan geplant ist.

Sollte die Gemeinde dennoch weiterhin am Flächennutzungsplan festhalten, fordere ich, dass folgende Überlegungen darin berücksichtigt werden:

Der Verkehr wird zunehmen und die neuen Bewohner werden vor allem Richtung Würzburg mit dem Auto unterwegs sein. Sieht man sich die Verkehrsplanung an, dann wird eine Verbindungsstraße zwischen Eli und Scheckert gebaut werden, Fortführung der Sonnenstraße bis Scheckertstraße. Damit wird ein Großteil nicht nur der Bewohner der geplanten Neubau-

gebiete, sondern auch die bisherigen Scheckert Anlieger über die Sonnenstraße und den Betzengraben zur Anbindung an die Ludwig-Herrmann-Straße fahren. Dies wird das Verkehrsaufkommen vor allem im Betzengraben / Sonnenstraße und in der Margetshöchheimer Straße massiv erhöhen.

Im Flächennutzungsplan ist zwar eine neue Anbindung an die Umgehungsstraße über die Gewerbestraße eingezeichnet, wie aber Herr Breile vom Bauamt erklärt hat, ist für den Bau einer Anbindung der Landkreis zuständig. Der Städteplaner, der auf der Info Veranstaltung vom April 2016 den Flächennutzungsplan vorstellte, sagte damals in Bezug auf diese Anbindung wortwörtlich: „ja wenn sie denn kommt...“

Da ich, ebenso wie viele Anlieger im Betzengraben und der Sonnenstraße, die Befürchtung habe, dass diese Anbindung nicht „kommt“ und wir alle mit einem massiv zunehmenden Verkehr konfrontiert werden, fordere ich, dass die Anbindung an die Umgehungsstraße ST 2300 über die Gewerbestraße vor der Ausweisung von den geplanten Neubaugebieten fertig gestellt sein muss.

Schon bei der Planung des Baugebietes Eli Süd/ Küsterberg ist die Gemeinde genau so vorgegangen:

Bereits 1996 wurde die Anbindung an die Umgehungsstraße ST 2300 (Ludwig Herrmann Straße) fertig gestellt und erst daraufhin ab dem Jahr 2000 das Neubaugebiet erschlossen. Der Betzengraben wurde als Haupteerschließungsstraße für die neuen Baugebiete geplant und auch ausgebaut.

Wenn die Haupteerschließungsstraße Betzengraben, die als „Anliegerstraße“ abgerechnet wurde, nun auch noch den Verkehr aus den Neubaugebieten und aus dem Scheckert aufnehmen soll, dann wird das vielen Anliegern nicht mehr zu vermitteln sein.

Deshalb meine Forderung:

Im Flächennutzungsplan muss festgelegt werden, dass die geplante neue Anbindung (über die Gewerbestraße) an die Umgehungsstraße ST 2300 fertig gestellt sein muss, bevor ein neues Neubaugebiet aus dem Flächennutzungsplan ausgewiesen wird.

Stellungnahme 26 vom 29.11.2018

Wie der Bund Naturschutz, Ortsgruppe Zell, bereits überzeugend dargelegt hat, brauchen wir keine neuen Baugebiete, wie dies im neuen Flächennutzungsplan geplant ist.

Sollte die Gemeinde dennoch weiterhin am Flächennutzungsplan festhalten, fordere ich, dass folgende Überlegungen darin berücksichtigt werden:

Der Verkehr wird zunehmen und die neuen Bewohner werden vor allem Richtung Würzburg mit dem Auto unterwegs sein. Sieht man sich die Verkehrsplanung an, dann wird eine Verbindungsstraße zwischen Eli und Scheckert gebaut werden, Fortführung der Sonnenstraße bis Scheckertstraße. Damit wird ein Großteil nicht nur der Bewohner der geplanten Neubaugebiete, sondern auch die bisherigen Scheckert Anlieger über die Sonnenstraße und den Betzengraben zur Anbindung an die Ludwig-Herrmann-Straße fahren. Dies wird das Ver-

kehrsaufkommen vor allem im Betzengraben / Sonnenstraße und in der Margetshöchheimer Straße massiv erhöhen.

Im Flächennutzungsplan ist zwar eine neue Anbindung an die Umgehungsstraße über die Gewerbestraße eingezeichnet, wie aber Herr Brelie vom Bauamt erklärt hat, ist für den Bau einer Anbindung der Landkreis zuständig. Der Städteplaner, der auf der Info Veranstaltung vom April 2016 den Flächennutzungsplan vorstellte, sagte damals in Bezug auf diese Anbindung wortwörtlich: „ja wenn sie denn kommt...“

Da ich, ebenso wie viele Anlieger im Betzengraben und der Sonnenstraße, die Befürchtung habe, dass diese Anbindung nicht „kommt“ und wir alle mit einem massiv zunehmenden Verkehr konfrontiert werden, fordere ich, dass die Anbindung an die Umgehungsstraße ST 2300 über die Gewerbestraße vor der Ausweisung von den geplanten Neubaugebieten fertig gestellt sein muss.

Schon bei der Planung des Baugebietes Eli Süd/ Küsterberg ist die Gemeinde genau so vorgegangen:

Bereits 1996 wurde die Anbindung an die Umgehungsstraße ST 2300 (Ludwig Herrmann Straße) fertig gestellt und erst daraufhin ab dem Jahr 2000 das Neubaugebiet erschlossen. Der Betzengraben wurde als Haupteerschließungsstraße für die neuen Baugebiete geplant und auch ausgebaut.

Wenn die Haupteerschließungsstraße Betzengraben, die als „Anliegerstraße“ abgerechnet wurde, nun auch noch den Verkehr aus den Neubaugebieten und aus dem Scheckert aufnehmen soll, dann wird das vielen Anliegern nicht mehr zu vermitteln sein.

Deshalb meine Forderung:

Im Flächennutzungsplan muss festgelegt werden, dass die geplante neue Anbindung (über die Gewerbestraße) an die Umgehungsstraße ST 2300 fertig gestellt sein muss, bevor ein neues Neubaugebiet aus dem Flächennutzungsplan ausgewiesen wird.

Stellungnahme 27 vom 29.11.2018

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Flächennutzungsplan der Gemeinde Zell!

Wie der Bund Naturschutz, Ortsgruppe Zell, bereits überzeugend dargelegt hat, brauchen wir keine neuen Baugebiete, wie dies im neuen Flächennutzungsplan geplant ist.

Sollte die Gemeinde dennoch weiterhin am Flächennutzungsplan festhalten, fordere ich, dass folgende Überlegungen darin berücksichtigt werden:

Der Verkehr wird zunehmen und die neuen Bewohner werden vor allem Richtung Würzburg mit dem Auto unterwegs sein. Sieht man sich die Verkehrsplanung an, dann wird eine Verbindungsstraße zwischen Eli und Scheckert gebaut werden, Fortführung der Sonnenstraße bis Scheckertstraße. Damit wird ein Großteil nicht nur der Bewohner der geplanten Neubaugebiete, sondern auch die bisherigen Scheckert Anlieger über die Sonnenstraße und den Betzengraben zur Anbindung an die Ludwig-Herrmann-Straße fahren. Dies wird das Verkehrsaufkommen vor allem im Betzengraben / Sonnenstraße und in der Margetshöchheimer Straße massiv erhöhen.

Im Flächennutzungsplan ist zwar eine neue Anbindung an die Umgehungsstraße über die Gewerbestraße eingezeichnet, wie aber Herr Brelie vom Bauamt erklärt hat, ist für den Bau einer Anbindung der _____ zuständig. Der Städteplaner, der auf der Info Veranstaltung vom April 2016 den Flächennutzungsplan vorstellte, sagte damals in Bezug auf diese Anbindung wortwörtlich: „ja wenn sie denn kommt...“

Da ich, ebenso wie viele Anlieger im Betzengraben und der Sonnenstraße, die Befürchtung habe, dass diese Anbindung nicht „kommt“ und wir alle mit einem massiv zunehmenden Verkehr konfrontiert werden, fordere ich, dass die Anbindung an die Umgehungsstraße ST 2300 über die Gewerbestraße vor der Ausweisung von den geplanten Neubaugebieten fertig gestellt sein muss.

Schon bei der Planung des Baugebietes Eli Süd/ Küsterberg ist die Gemeinde genau so vorgegangen:

Bereits 1996 wurde die Anbindung an die Umgehungsstraße ST 2300 (Ludwig Herrmann Straße) fertig gestellt und erst daraufhin ab dem Jahr 2000 das Neubaugebiet erschlossen. Der Betzengraben wurde als Haupteerschließungsstraße für die neuen Baugebiete geplant und auch ausgebaut.

Wenn die Haupteerschließungsstraße Betzengraben, die als „Anliegerstraße“ abgerechnet wurde, nun auch noch den Verkehr aus den Neubaugebieten und aus dem Scheckert aufnehmen soll, dann wird das vielen Anliegern nicht mehr zu vermitteln sein.

Deshalb meine Forderung:

Im Flächennutzungsplan muss festgelegt werden, dass die geplante neue Anbindung (über die Gewerbestraße) an die Umgehungsstraße ST 2300 fertig gestellt sein muss, bevor ein neues Neubaugebiet aus dem Flächennutzungsplan ausgewiesen wird.

Stellungnahme 28 vom 30.11.2018

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Flächennutzungsplan der Gemeinde Zell!

Wie der Bund Naturschutz, Ortsgruppe Zell, bereits überzeugend dargelegt hat, brauchen wir keine neuen Baugebiete, wie dies im neuen Flächennutzungsplan geplant ist.

Sollte die Gemeinde dennoch weiterhin am Flächennutzungsplan festhalten, fordere ich, dass folgende Überlegungen darin berücksichtigt werden:

Der Verkehr wird zunehmen und die neuen Bewohner werden vor allem Richtung Würzburg mit dem Auto unterwegs sein. Sieht man sich die Verkehrsplanung an, dann wird eine Verbindungsstraße zwischen Eli und Scheckert gebaut werden, Fortführung der Sonnenstraße bis Scheckertstraße. Damit wird ein Großteil nicht nur der Bewohner der geplanten Neubaugebiete, sondern auch die bisherigen Scheckert Anlieger über die Sonnenstraße und den Betzengraben zur Anbindung an die Ludwig-Herrmann-Straße fahren. Dies wird das Verkehrsaufkommen vor allem im Betzengraben / Sonnenstraße und in der Margetshöchheimer Straße massiv erhöhen.

Im Flächennutzungsplan ist zwar eine neue Anbindung an die Umgehungsstraße über die Gewerbestraße eingezeichnet, wie aber Herr Brelie vom Bauamt erklärt hat, ist für den Bau einer Anbindung der Landkreis zuständig. Der Städteplaner, der auf der Info Veranstaltung vom April 2016 den Flächennutzungsplan vorstellte, sagte damals in Bezug auf diese Anbindung wortwörtlich: „ja wenn sie denn kommt...“

Da ich, ebenso wie viele Anlieger im Betzengraben und der Sonnenstraße, die Befürchtung habe, dass diese Anbindung nicht „kommt“ und wir alle mit einem massiv zunehmenden Ver-

kehr konfrontiert werden, fordere ich, dass die Anbindung an die Umgehungsstraße ST 2300 über die Gewerbestraße vor der Ausweisung von den geplanten Neubaugebieten fertig gestellt sein muss.

Schon bei der Planung des Baugebietes Eli Süd/ Küsterberg ist die Gemeinde genau so vorgegangen:

Bereits 1996 wurde die Anbindung an die Umgehungsstraße ST 2300 (Ludwig Herrmann Straße) fertig gestellt und erst daraufhin ab dem Jahr 2000 das Neubaugebiet erschlossen. Der Betzengraben wurde als Haupteinfahrungsstraße für die neuen Baugebiete geplant und auch ausgebaut.

Wenn die Haupteinfahrungsstraße Betzengraben, die als „Anliegerstraße“ abgerechnet wurde, nun auch noch den Verkehr aus den Neubaugebieten und aus dem Scheckert aufnehmen soll, dann wird das vielen Anliegern nicht mehr zu vermitteln sein.

Deshalb meine Forderung:

Im Flächennutzungsplan muss festgelegt werden, dass die geplante neue Anbindung (über die Gewerbestraße) an die Umgehungsstraße ST 2300 fertig gestellt sein muss, bevor ein neues Neubaugebiet aus dem Flächennutzungsplan ausgewiesen wird.

Stellungnahme 29 vom 01.12.2018

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Flächennutzungsplan der Gemeinde Zell!

Wie der Bund Naturschutz, Ortsgruppe Zell, bereits überzeugend dargelegt hat, brauchen wir keine neuen Baugebiete, wie dies im neuen Flächennutzungsplan geplant ist.

Sollte die Gemeinde dennoch weiterhin am Flächennutzungsplan festhalten, fordere ich, dass folgende Überlegungen darin berücksichtigt werden:

Der Verkehr wird zunehmen und die neuen Bewohner werden vor allem Richtung Würzburg mit dem Auto unterwegs sein. Sieht man sich die Verkehrsplanung an, dann wird eine Verbindungsstraße zwischen Eli und Scheckert gebaut werden, Fortführung der Sonnenstraße bis Scheckertstraße. Damit wird ein Großteil nicht nur der Bewohner der geplanten Neubaugebiete, sondern auch die bisherigen Scheckert Anlieger über die Sonnenstraße und den Betzengraben zur Anbindung an die Ludwig-Herrmann-Straße fahren. Dies wird das Verkehrsaufkommen vor allem im Betzengraben / Sonnenstraße und in der Margetshöchheimer Straße massiv erhöhen.

Im Flächennutzungsplan ist zwar eine neue Anbindung an die Umgehungsstraße über die Gewerbestraße eingezeichnet, wie aber Herr Breile vom Bauamt erklärt hat, ist für den Bau einer Anbindung der Landkreis zuständig. Der Städteplaner, der auf der Info Veranstaltung vom April 2016 den Flächennutzungsplan vorstellte, sagte damals in Bezug auf diese Anbindung wortwörtlich: „ja wenn sie denn kommt...“

Da ich, ebenso wie viele Anlieger im Betzengraben und der Sonnenstraße, die Befürchtung habe, dass diese Anbindung nicht „kommt“ und wir alle mit einem massiv zunehmenden Verkehr konfrontiert werden, fordere ich, dass die Anbindung an die Umgehungsstraße ST 2300 über die Gewerbestraße vor der Ausweisung von den geplanten Neubaugebieten fertig gestellt sein muss.

Schon bei der Planung des Baugebietes Eli Süd/ Küsterberg ist die Gemeinde genau so vorgegangen:

Bereits 1996 wurde die Anbindung an die Umgehungsstraße ST 2300 (Ludwig Herrmann Straße) fertig gestellt und erst daraufhin ab dem Jahr 2000 das Neubaugebiet erschlossen.

Der Betzengraben wurde als Haupteerschließungsstraße für die neuen Baugebiete geplant und auch ausgebaut.

Wenn die Haupteerschließungsstraße Betzengraben, die als „Anliegerstraße“ abgerechnet wurde, nun auch noch den Verkehr aus den Neubaugebieten und aus dem Scheckert aufnehmen soll, dann wird das vielen Anliegern nicht mehr zu vermitteln sein.

Deshalb meine Forderung:

Im Flächennutzungsplan muss festgelegt werden, dass die geplante neue Anbindung (über die Gewerbestraße) an die Umgehungsstraße ST 2300 fertig gestellt sein muss, bevor ein neues Neubaugebiet aus dem Flächennutzungsplan ausgewiesen wird.

Stellungnahme 30 vom 01.12.2018

Hinsichtlich des vorgestellten Flächennutzungsplanes möchte ich folgende Anmerkungen/Eingaben machen:

Das mögliche neue Baugebiet um den Sportplatz/Tennisplatz herum bzw. oberhalb davon erscheint mir durchaus sinnvoll im Hinblick auf die geplante moderate Erweiterung von Siedlungsfläche. In diesem Bereich befinden sich hauptsächlich Ackerland, und kaum ökologisch wertvolle Flächen. Auch aus städtebaulichen Erwägungen heraus würde die Ausweisung Sinn machen: Die bestehende Baulücke zwischen Scheckert und Eli würde geschlossen und somit das Ortsbild in der Form insgesamt kompakter, geschlossener und harmonischer wirken.

Wovon auf jeden Fall Abstand genommen werden sollte, ist jedoch, das noch aus dem alten Flächennutzungsplan stammende Gebiet Neue Straße/Eli Süd („Am Brückle“) erneut in die Planung mit aufzunehmen. Dieser Bereich kann mit Sicherheit als ökologisch besonders wertvoll gelten. So handelt es sich etwa um eine direkte Fortsetzung der in ganz Bayern in dieser genetischen Vielfalt und Größe einmaligen Streuobstfläche des benachbarten Margetshöchheim. Der Bereich stellt zudem auch aufgrund der vorherrschenden Niedergehölz-/Magerrasenstruktur für selten gewordene Pflanzen und Tiere, insbesondere auch Vögel und Insekten, ein wichtiges Refugium dar. Nicht zuletzt handelt es sich auch um ein gerne und häufig genutztes Naherholungsgebiet (Spaziergänge, Wandern) für die ansässige Bevölkerung. Des Weiteren gibt es auch noch im weiten Teilen ungeklärte historische Bezüge (Stichwort: Ehemaliger Judenfriedhof?). Ferner ist festzuhalten, dass die Ortsstruktur in unnötiger Weise nach oben beziehungsweise Westen hin ausgezogen und dadurch unharmonischer und zerklüfteter wirken würde. Auch oberhalb davon schließen sich weitere, sehr wertvolle Landschaftsreale an, die durch einen Zuzug beziehungsweise Zunahme von Straßenverkehr und Emissionen in ihrer Qualität und ökologischen Funktion nachhaltig beeinträchtigt würden.

Ich stelle daher aus den genannten Gründen den Antrag, von dieser noch aus den siebziger Jahren stammenden, vergleichsweise rücksichtslosen Expansionsstrategie dringend Abstand zu nehmen. Das Gebiet sollte aus dem neuen FNP in jedem Fall komplett herausgenommen bzw. gestrichen werden.

Was das Gebiet oberhalb der Straßen „Am Scheckert“ bzw. „Waldstraße“ betrifft, so kann man hier durchaus geteilter Meinung sein. In ökologischer Hinsicht würde sich der Eingriff möglicher Weise nicht ganz so gravierend wie „Am Brückle“ auswirken;

dennoch erscheint auch dieser Bereich im Hinblick auf die bereits unten am Main aviierten Flächen, deren siedlungstechnischer Bestimmung der BN bereits zugestimmt hat, durchaus verzichtbar. Unter städtebaulichen Aspekten würde eine Ausweitung in diesem Bereich die Ortsform als solche nicht positiv strukturieren („Ausbeulung“). Zudem sollte auch Beachtung finden, dass, je höher bzw. näher am Umschlagspunkt/Kantenabbruch eine Fläche im besonderen Siedlungsraum des Maintals liegt, diese umso mehr den dort herrschenden spezifischen thermischen und meteorologischen Bedingungen ausgesetzt ist. Bereits aus den einschlägigen topographischen Karten lässt sich unschwer ablesen, dass das intendierte Areal sich genau an dieser Schnittfläche, oberhalb der Kuppe befinden würde. Sie werden auch unter historischen Aspekten kaum eine Gemeinde finden, in der eine Siedlungsfläche genau in diese Problemzone hinein gelegt wurde, und zwar aus gutem Grund: Es entspricht nämlich sicherlich nicht nur einer persönlichen Erfahrung, dass insbesondere an der Übergangszone Hochfläche/Hangfläche zum Main hinunter die Windverhältnisse aufgrund der hier besonders stark ausgeprägten Temperaturdifferenzen ganz besonders prekär sind. Ein Wohngebiet genau in eine solche Zone hinein zu planen halte ich daher auch aus bauökologischen Gründen für äußerst ungünstig.

Dies trifft in dieser Schärfe und Form jedoch nicht für das vorab diskutierte Baugebiet um die Sportplätze herum zu. Diese sind nämlich deutlich tiefer, erkennbar unterhalb des Kuppenbereichs/Umschlagpunktes gelegen.

Zusammenfassend rege ich daher an, die Erweiterung des Flächennutzungsplanes auf die beiden eher unproblematischen Areale zu beschränken und im Gegenzug die beiden ungünstigen bzw. wenig sinnvollen Erweiterungszonen („Am Brückle“; oberhalb der Waldstraße) ersatzlos zu streichen. Um den Ziel einer moderaten Weiterentwicklung der Bevölkerungszahl gerecht zu werden, erscheint eine Fokussierung auf die genannten unproblematischen Zonen sowohl unter Beachtung des Aspekts einer nach Möglichkeit zu bevorzugenden innerörtlichen Strukturentwicklung als auch aus ökologischen, städtebaulichen und bauökologischen Gründen als zielführend und absolut ausreichend.

Stellungnahme 31 vom 13.11.2018

Von einem Bruderwurde mir berichtet, dass der BUND eine Unterschriften-Aktion betreibt in dem es um die Änderung des Flächennutzungsplans am Eli geht.

Darin fordert der BUND unter anderem, die Herausnahme der Fläche am "Brückle" aus dem bereits bestehenden Bebauungsplan.

Mein Bruder....., meine Schwester und ich besitzen dort zwei Grundstücke. Seit ich mich erinnern kann, also seit mittlerweile über vier Jahrzehnten, sind die Grundstücke, um die es hier geht, immer wieder kurz davor, Bauplätze werden. Bereits unter Herrn Bürgermeister Weidenhammer gab es hierzu schon Pläne. Als nun das neue Baugebiet am Eli vor gut fünfzehn Jahren entstand, mussten wir Eigentümer wieder enttäuscht feststellen, dass genau diese paar Grundstücke ausgespart blieben.

Jetzt sind sie immerhin Bauerwartungsland und nun kommt eine Bürgerinitiative dazwischen. Begründet wird diese Initiative vor allem mit ökologischen Aspekten (beim BUND ja klar). Dazu möchte ich folgendes anmerken:

Ich weiß nicht, wie ein Gartengrundstück für die Allgemeinheit, sprich den Ortskern, als "Frischluftschneise" dienen kann.

Unsere Familie pflegt diese Grundstücke bereits seit Jahren, immer im Hinblick auf die Möglichkeit, dass diese bald Baugebiet werden. Die Pflege ist sehr aufwendig und verursacht natürlich einige Kosten.

Es ist für uns nicht einzusehen, warum Anwohner diese Grundstücke als eine Art "Naherholungs-oder Ersatzgartenanlage" ansehen (was in der Vergangenheit schon oft passiert ist).

Wenn die BUND-Ortsgruppe oder auch die Gemeinde so starkes Interesse an dem Erhalt dieser Grundstücke in der jetzigen Form hat, können die Gemeinde oder der BUND gern mit mir Kontakt aufnehmen, um über einen Verkauf zu reden.

Ich finde es wichtig, hierzu auch die Eigentümer der Grundstücke zu hören. Eine Änderung des Flächennutzungsplans betrifft uns als Familien, die schon viel Arbeit, Zeit und Geld in die Pflege der Grundstücke gesteckt haben und die auch mittlerweile Kinder in einem Alter haben, die gerne auf familieneigene Grundstücke bauen würden, immens.

Es wäre schön, wenn Sie bei der Behandlung dieser Unterschriftenliste im Gemeinderat auch an die Rechte der Eigentümer denken könnten.

Stellungnahme 32 vom 07.11.2018

Ich beantrage, im bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als reines Wohngebiet ausgewiesene Fläche am „Brückle“ in der Verlängerung der Neuen Straße herauszunehmen. In einem persönlichen Gespräch am 3.11.18 teilte mir der 2. Bürgermeister Herr Antretter mit, dass es in diesem Gebiet ohnehin nicht zu erwarten sei, dass ein Bebauungsplan genehmigt werden könne. Bitte erläutern Sie mir, worin bei dieser Einschätzung dann die Motivation besteht, dieses äußerst schützenswerte, ökologisch wertvolle und den Bürgern als Naherholungsgebiet dienende Gebiet im FNP aufrechtzuerhalten.

Bitte teilen Sie mir mit, ob ich die Gelegenheit erhalten werde, diesen Antrag persönlich bei der Bürgerversammlung zu vertreten.

Stellungnahme 33 vom 03.12.2018

Gegen den bis heute, 03.12.2018 ausgelegten Flächennutzungsplan (FNP) erhebe ich folgenden Einwand:

Die Umwandlung des im Außenbereich gelegenen Ackerlands mit Kennzeichnung W 4 im FNP in Bauland.

Die freien Flächen im Bereich Eli zusammen mit der geplanten Erweiterung W 5 im FNP stellen aus meiner Sicht genug Entv

Der Bereich W 4 ist ein wertvoller Zugang der Bewohner des Gebiets Scheckert zur Flur und zum Wald im Nordwesten. Der zu erwartende Verkehr müsste über die ohnehin belastete Scheckertstraße abgeleitet werden.

Es ist aufgrund der Lage von W 4 nicht zu erwarten, dass die entstehenden Bauplätze für Normalverdiener erschwinglich sind.

Stellungnahme 34 - 271

Persönliche Einwände zur 2. Auslegung des Flächennutzungsplanes

Ich fordere den Verzicht auf Neubaugebiete im neuen Flächennutzungsplan —330 neue Einwohner sind auch durch Innenentwicklung möglich!

- Bereits jetzt wohnen 144 Neubürger im Neubaugebiet in der Au. Dort sind weitere 12 — 24 Häuser für 36 — 72 Neubürger vorgesehen.

- Im Klosterhof entstehen gerade Wohnungen für weitere ca. 70 Neubürger.
- Im Zuge des Kita-Umbaus entsteht ein Mehrfamilienhaus.
- In bereits genehmigten Baugebieten stehen noch ca. 80 freie Bauplätze für weitere 180 bis 240 Einwohner zur Verfügung.

Damit ist das Planungsziel für das Jahr 2031 schon heute nahezu erreicht.

Ich fordere: Innenentwicklung / Altortsanierung statt Planung neuer Baugebiete.

- Die Gemeinde Zell a. Main zeichnet sich durch wertvolle Natur- und Naherholungsgebiete aus. Dies soll auch so bleiben.
- Auch die Politik, insbesondere die Bayer. Staatsregierung, wendet sich mit ihrem Programm „Innen statt Außen“ inzwischen gegen massiven Flächenverbrauch und fordert stattdessen Altortsanierungen und eine innerörtliche Entwicklung.
- Für diese Innenentwicklung gibt es nun von der Städtebauförderung zusätzlich 20 % Zuschüsse, wenn die Gemeinde auf die Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich verzichtet. Mit 80 % statt bisher 60 % Förderung kann man in unserem Altort viel bewegen!

Ich fordere: Keine neuen Baugebiete im Außenbereich! Bereits jetzt sind die Straßen der Gemeinde überlastet. Frischluftschneisen werden verschlossen.

- Der Verkehr und die Abgas-/Feinstaubbelastung ist schon jetzt vor allem in Stoßzeiten unerträglich. Neue Baugebiete im Außenbereich verschärfen diese Situation.
- Frischluftschneisen für den Ortskern werden verbaut - angesichts der Klimaerwärmung mit fatalen Folgen.

Ich fordere: Keine neuen Baugebiete im Außenbereich! Durch die zusätzliche Versiegelung und Kanalisierung des Niederschlagswassers in Neubaugebieten steigen die Hochwassergefahr sowie die Gefahr von Kanalüberlastungen.

- (z. B. in der Au / im Altort).

Ich fordere die Herausnahme der bereits im bestehenden Bebauungsplan genehmigten Fläche als Baugebiet am Brückle am Ende der Neuen Straße.

- Es besteht dort eine ökologisch wertvolle Landschaftsstruktur mit Streuobstwiesen, Hecken und Orchideen. Eine Vielzahl von inzwischen seltenen Vogelarten hat dort ihre Heimat. Zudem fungiert dieses Gebiet als Frischluftschneise für den Ortskern.

Wie Stellungnahme 34 sowie noch folgende Themen wurden in einzelnen Stellungnahmen zudem angeführt:

Ein Baugebiet oberhalb vom Sportplatz wäre vertretbar.

Das Gebiet am Ende der neuen Straße ist ökologisch wertvoll. In dem alten Baumbestand und Buschwerk leben viele Vögel, Insekten und Kleintiere. Dort ein Baugebiet wäre eine unwiederbringliche Zerstörung der Natur.

Ich fordere ein Weiterentwicklungskonzept der Marktgemeinde mit konkreter Darlegung weiterer Entwicklungsschritte.

Höchstens um den Sportplatz herum dürfte längerfristig gebaut werden, um die Ortsteile zu verbinden.

Das Gebiet des bestehenden Bebauungsplans der genehmigten Fläche als Baugebiet am Brückle am Ende der Neuen Straße nutzen wir häufig zum Erholen. Sollte es bebaut werden, sinkt der Wohnwert in Zell erheblich. Dort befinden sich nicht einfach Felder, sondern wertvolle Rückzugsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere. So etwas kann / darf man nicht zerstören.

Ich fordere eine artenschutzrechtliche Prüfung der ökol. Wertvollen für die seltenen Tierarten am Scheckert.

Ich fordere eine artenschutz- Überprüfung der betroffenen Gebiete, um festzustellen, welche seltenen Pflanzen und Tiere dort leben.

Ich fordere vor einer überstürzten Planung neuer Baugebiet den Ausbau wichtiger Infrastruktur wie Kindergartenplätze, die bereits aktuell für die bestehende Einwohnerzahl bei weitem nicht ausreichen.

Ich fordere auch in den übrigen Außenbereichen die Erhaltung und Neubepflanzung von Hecken als sehr wichtigen Lebensraum für einheimische Tiere.

Schon jetzt sind die Cäcilienstraße und die Margetshöchheimer Straße ein verkehrstechnisches Desaster.

Cäcilienstraße :

Halteverbot auf der Bergabwärts – Seite.

Dadurch müssen bergaufwärts fahrende Fahrzeuge immer wieder stehen bleiben und am Berg anfahren (Lärm + Immissionen stärker!) während bergabwärts fahrende Fahrzeuge ungehindert rasen können.

Margetshöchheimer Straße:

Einseitige Parkflächen bremsen auch hier nur eine Fahrtrichtung, während bergabwärts fahrende Fahrzeuge ungehindert fahren. Andere Gemeinden haben die Verkehrsführung mit alterierenden Parkflächen wesentlich intelligenter gelöst.

Wir brauchen nicht noch mehr Verkehr.

Auf der Margetshöchheimer Straße sind die einseitigen Parkzonen so lang, dass man am Beginn nicht einsehen kann, wo sich eine Lücke auftut, um den Gegenverkehr durchzulassen.

Die Entwicklung „Cäcilienstraße“ und „Eli Nord“ begleite ich seit 1954.

Die Verkehrsführung

- Bergab freie Fahrt (auch bei Schnee und Eis)
- Bergauf parkende Autos immer wieder halten und anfahren
- Bergab rechtsabbiegen in unseren Weg nur mit Rangieren unter Zuhilfenahme der Gegenfahrbahn möglich.
- Bergauf mit dem Fahrrad. Es ist keine Seltenheit, dass ich neben den parkenden Autos fahrend, auch noch überholt werde.

Sicher wäre es möglich, die Verkehrsführung besser zu ordnen. Ich brauche den Lärm und die steigenden Abgaswerte nicht.

Es wird Zeit dass man auf den Erhalt ökologisch wertvoller Landschaftsstrukturen großen Wert legt. Was einmal zerstört ist, kann man nicht wieder rückgängig machen.

Die Frischluftschneise fungiert in den Wintermonaten schon jetzt als Abluftkamin für alle Kamine und Heizungen. Eine Zunahme wird unerträglich werden.

Ich bitte um Erläuterung mit Darlegung der Berechnung hinsichtlich der folgenden Aussage von der 1. Bürgermeisterin in der Gemeindebroschüre zum Flächennutzungsplan, die Anfang August 9018 mit Beginn der Ferienzeit in Bayern im Ort verteilt wurde: „Wenn nicht mehr genügend Wohnraum zur Verfügung steht, ziehen mehr Menschen weg, als dass Menschen zuziehen, da die Bewohnerzahl in den Bestandswohnungen z.B. durch Auszug der Kinder abnimmt. Da diese Kinder keinen Wohnraum in Zell finden, kommt es vor allem zu einem Schwund von jungen Familien.“

Ich bitte um Erläuterung, warum die 1. Bürgermeisterin aktiv an dem Vorhaben des Flächennutzungsplans mit allen Einsichtsrechten (mit-)arbeiten darf, obwohl sie aufgrund ihrer persönlichen Situation am Ratstisch nicht mitstimmen darf. Ich verweise auch auf Punkt 1 meiner ergänzenden Einwendungen. Insgesamt hat die 1. Bürgermeisterin achtmal persönlich mitgestimmt. Erst mit der Abstimmung am 12. Januar 2016 wurde sie von der Sitzungsteilnahme ausgeschlossen.

Ich bitte darüber hinaus um Stellungnahme, ob die formalen Anforderungen an die Aufstellung eines Flächennutzungsplans aufgrund der persönlichen Befangenheit der 1. Bürgermeisterin versus aktiver Einbindung in die Aufstellung des Flächennutzungsplans eingehalten sind.

Stellungnahme 272 vom 07.11.2018

Ich beantrage, im bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als reines Wohngebiet ausgewiesene Fläche am „Brückle“ in der Verlängerung der Neuen Straße herauszunehmen. In einem persönlichen Gespräch am 3.11.18 teilte mir der 2. Bürgermeister Herr Antretter mit, dass es in diesem Gebiet ohnehin nicht zu erwarten sei, dass ein Bebauungsplan genehmigt werden könne. Bitte erläutern Sie mir, worin bei dieser Einschätzung dann die Motivation besteht, dieses äußerst schützenswerte, ökologisch wertvolle und den Bürgern als Naherholungsgebiet dienende Gebiet im FNP aufrechtzuerhalten.

Bitte teilen Sie mir mit, ob ich die Gelegenheit erhalten werde, diesen Antrag persönlich bei der Bürgerversammlung zu vertreten.