

ABWÄGUNG

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans **„Klostergarten“** als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Markt Zell am Main

Abwägungsvorlage zum Entwurf in der Fassung vom 18.11.2025
Stand 06.10.2026

Markt Zell a. Main

Der Marktgemeinderat des Marktes Zell a. Main hat in der öffentlichen Sitzung am 27.02.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Aufstellung der 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Möglichkeit der Äußerung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 06.03.2024 auf die Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hingewiesen. In der Zeit vom 07.03.2024 bis einschließlich 22.03.2024 bestand die Möglichkeit, sich im Rathaus des Marktes Zell a. Main, Rathausplatz 8, 97299 Zell a. Main, 1. Stock, Zimmer 21, während der üblichen Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung schriftlich oder mündlich zu äußern. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss und die auszulegenden Unterlagen waren zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.zell-main.de eingestellt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.10.2014
Der Marktgemeinderat des Marktes Zell a. Main hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.11.2025 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten" vom 28.10.2014 aufzuheben.
Sachverhalt: Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wurde bereits ein Bauleitplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.10.2014 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet. Mit einem früheren Entwurf wurden Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2015 bis 22.06.2015 sowie gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 13.01.2016 bis 27.01.2016 durchgeführt. Allerdings wurde das ursprüngliche Bauleitplanverfahren weder durch einen Beschluss abgeschlossen noch eingestellt. Aufgrund neuer Überlegungen und Planungen sowie geänderter planungsrechtlicher Vorschriften hat der Marktgemeinderat des Marktes Zell a. Main in der öffentlichen Sitzung am 27.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 2. Anderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in einem neuen Verfahren durchzuführen. Um das neu eingeleitete Verfahren ordnungsgemäß durchführen zu können, muss der Aufstellungsbeschluss vom 28.10.2014 durch einen Beschluss des Marktgemeinderats aufgehoben werden.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Marktgemeinderat des Marktes Zell a. Main hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.11.2025 den Entwurf der 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.11.2025 mit der Vorgabe gebilligt, dass
- 30% der Wohnbaufläche im WA1 und WA2 für den geförderten Wohnungsbau eingesetzt wird
- im Bereich des Rathausplatzes die Dachausbildung als geneigtes Dach festgeschrieben wird.
Zudem wurde der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 01.04.2026 bis einschließlich 06.05.2026 im Rathaus des Marktes Zell a. Main, Rathausplatz 8, 97299 Zell a. Main, 1. Stock, Zimmer 13, zur allgemeinen Einsichtnahme für jedermann öffentlich aus.
Gleichzeitig waren die Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch auf der Homepage des Marktes Zell a. Main unter: https://www.zell-main.de/bauleitplanung/ sowie im zentralen Internetportal des Freistaats Bayern gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB unter: https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal zur Einsicht veröffentlicht.
Parallel zur der öffentlichen Auslegung fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung in der Fassung vom 18.11.2025 wurde in der Zeit vom 01.04.2026 bis einschließlich 06.05.2026 durchgeführt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden um eine Stellungnahme gebeten:

Notation:
/ = kein Einwand
- = keine Rückmeldung

	Behörde, Träger öffentlicher Belange	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise
1.	Regierung von Unterfranken	24.04.2026	Hinweise
2.	Regionaler Planungsverband Würzburg	24.04.2026	Hinweise
3.	Landratsamt Würzburg	08.05.2026	Anregungen / Hinweise
4.	Kreisbrandrat	-	/
5.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	-	/
6.	Staatliches Bauamt Würzburg	09.04.2026	Hinweise
7.	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	-	/
8.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	27.04.2026	Hinweise
9.	Amt für Ländliche Entwicklung	-	/
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH	-	/
11.	Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH	-	/
12.	Mainfranken-Netze GmbH	17.04.2026	Hinweise
13.	Kabel Deutschland	-	/
14.	Deutsche Post AG	-	/
15.	Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg	-	/
16.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	-	/
17.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	-	/
18.	Freiwillige Feuerwehr Zell a. Main	-	/
19.	Polizeiinspektion Würzburg-Land	-	/
20.	Stadt Würzburg	30.04.2026	/
21.	Gemeinde Margetshöchheim	-	/
22.	Gemeinde Leinach	-	/
23.	Gemeinde Veitshöchheim	-	/
24.	Markt Höchberg	04.05.2026	/
25.	Gemeinde Waldbüttelbrunn	08.05.2026	/
26.	Gemeinde Hettstadt	17.04.2026	/
27.	Kloster Oberzell	-	/
28.	Pfarreiengemeinschaft Hl. Franzikus im Maintal	-	/

29.	Evang.-Luth Kirchengemeinde Zell a.M.	-	/
30.	St. Laurentius- Verein Zell am Main e.V.	-	/
31.	Vodafone GmbH	05.05.2026	Hinweise
32.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	16.04.2026	Hinweise
33.	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	07.05.2026	Anregungen / Hinweise

Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg und des Landratsamts Würzburg sind verspätet eingegangen. Sämtliche Stellungnahmen – auch die verspätet eingegangenen - wurden berücksichtigt.

Es ist davon auszugehen, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange, die innerhalb der gesetzten Frist von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern, keinen Gebrauch gemacht haben, oder die sich einverstanden mit der Planung geäußert haben bzw. die die Planung ohne Anregungen und Hinweise zur Kenntnis genommen haben, nicht berührt werden.

Von den Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen schriftlich geäußert und folgende Einwendungen, Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
1	**Regierung von Unterfranken**	**Hinweise**
	Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem Vorhaben Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Markt Zell plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ (Teiländerung) durch Nachverdichtung in zentraler Lage zusätzliche Wohnnutzungen, ein Mischgebiet (u. a. für Arztpraxen) sowie Erweiterungsmöglichkeiten für Rathaus und Kindergarten. Der Markt Zell a. Main ist dem Verdichtungsraum Würzburg zugeordnet, liegt in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf und ist im Regionalplan als Grundzentrum sowie Teil eines zentralen Mehrfachortes ausgewiesen. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung, die Sicherung der Daseinsvorsorge sowie an eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung. Die geplante Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsgebiet wird grundsätzlich begrüßt und entspricht den Zielen und Grundsätzen 3.1, 3.2 und 3.3 LEP sowie B II 3.2 RP2, in den Siedlungsgebieten die vorhandenen grundsätzlich geeigneten Flächenpotenziale möglichst vorrangig zu nutzen. Mit der Stärkung sozialer Infrastruktur und der Schaffung von zusätzlichem, barrierearmem Wohnraum werden zugleich die Festlegungen zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen und zur Minderung von Abwanderung, insbesondere jüngerer Bevölkerungsgruppen, unterstützt (vgl. 1.1.1 und 1.2.2 LEP).	Die deutsche Telekom, das Wasserwirtschaftsamt, das Landratsamt (Untere Denkmalschutzbehörde) und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurden ebenfalls an der Planung beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden berücksichtigt (vgl.

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betrifft das Plangebiet die Richtfunktverbindung „Würzburg 2 – Würzburg 460". Falls nicht bereits geschehen, sollte daher auch die Deutsche Telekom AG beteiligt werden. Zudem sind aufgrund der Lage von Teilen des Plangebietes von HQ_{100}- und HQ_{extrem}-Bereichen des Mains und der angrenzenden Denkmäler die zuständigen Fachbehörden am Verfahren zu beteiligen und ihre Stellungnahmen zu berücksichtigen.	fachliche Bewertung Nr. 2, 6. Denkmalschutz sowie fachliche Bewertungen Nr. 8 und Nr. 33).
	Redaktioneller Hinweis: Auf Seite 13 der Begründung bei Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung wurde Ziel 2.1 mit Ziel 2.3 RP2 vertauscht. Dies sollte noch korrigiert werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt; die Begründung wird entsprechend korrigiert.
	Sofern die zuständigen Behörden (ggf. mit Maßgaben) zustimmen, erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf **keine Einwände**.	/
2.	**Regionaler Planungsverband Würzburg**	**Hinweise**
	Der Regionale Planungsverband Würzburg nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die im Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzten Ziele und Grundsätze. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 i. V. m. Art. 2 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Markt Zell plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten" (Teiländerung) durch Nachverdichtung in zentraler Lage zusätzliche Wohnnutzungen, ein Mischgebiet (u. a. für Arztpraxen) sowie Erweiterungsmöglichkeiten für Rathaus und Kindergarten. Die geplante Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsgebiet wird grundsätzlich begrüßt und entspricht den Zielen und Grundsätzen 3.1, 3.2 und 3.3 LEP sowie B II 3.2 RP2, in den Siedlungs- gebieten die vorhandenen grundsätzlich geeigneten Flächenpotenziale möglichst vorrangig zu nutzen. Mit der Stärkung sozialer	Vgl. fachliche Bewertung Nr. 2 (Regierung von Unterfranken).

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	Infrastruktur und der Schaffung von zusätzlichem, barrierearmem Wohnraum werden zugleich die Festlegungen zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen und zur Minderung von Abwanderung, insbesondere jüngerer Bevölkerungsgruppen, unterstützt (vgl. 1.1.1 Aufgrund der Lage von Teilen des Plangebietes von HQ_{100}- und HQ_{extrem}-Bereichen des Mains und der angrenzenden Denkmäler sind die zuständigen Fachbehörden am Verfahren zu beteiligen und ihre Stellungnahmen zu berücksichtigen.	
	Sofern die zuständigen Behörden (ggf. mit Maßgaben) zustimmen, werden auch aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände gegen die Planung erhoben.	
3.	**Landratsamt Würzburg**	**Anregungen / Hinweise**
	Allgemein Das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ wurde ursprünglich bereits im Jahr 2015 gestartet. Bereits zum damaligen Entwurf erfolgten Stellungnahmen des Landratsamtes Würzburg unter dem Az. FB22-610.1-BLP-2015-21. Aufgrund von zwischenzeitlich erfolgten wesentlichen Änderungen im Planentwurf und in Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg hat der Marktgemeinderat Zell die bisherige Planung mit Beschluss vom 18.11.2025 aufgehoben und einen neuen Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung gefasst. Wir führen die jetzige Beteiligung zum Planentwurf i. d. F. vom 18.11.2026 daher unter dem neuen Az. FB22-610.1-BLP-2026-14.	/
	1. Bauplanungsrecht/Städtebau Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Rathaus des Marktes Zell am Main und im Süden an das Seniorenheim St. Aurelius. Es umfasst den katholischen Kindergarten St. Laurentius, die Pfarrei St. Laurentius sowie die katholische öffentliche Bücherei Zell. Mit der Festsetzung A 1.2.2 soll innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA1 und WA2) bei Neubauten gem. § 9 Abs. 2d Nr. 2 BauGB ein Anteil von mindestens 30 % bei neu zu errichtenden Wohnbauflächen für Wohnungen verwendet werden, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaates Bayern in der jeweils gültigen Fassung erfüllen.	

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	§ 9 Abs. 2d BauGB ist die Rechtsgrundlage für sog. Bebauungspläne für Wohnraumversorgung und ist bereits vom Wortlaut in räumlicher Hinsicht auf bestimmte Gebiete beschränkt. Anders als die Bebauungspläne im Allgemeinen, mit denen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Wohngebäude geschaffen werden und die grundsätzlich in allen für die Zulässigkeit maßgeblichen Gebietskategorien (Gebiete mit Bebauungsplänen i. S. d. § 30 Abs. 1 und 2, im Zusammenhang bebaute Ortsteile i. S. d. § 34 und im Außenbereich i. S. d. § 35) aufgestellt werden können, ist die Aufstellung von Bebauungsplänen zum Zwecke der Wohnraumversorgung i. S. d. § 9 Abs. 2d auf zwei Fallgruppen beschränkt: Dies sind nach den Eingangsworten des Abs. 2d Satz 1 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. d. § 34 sowie nach § 246 Abs. 6 Altpläne, die vor 1960 aufgestellt worden sind und gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 i. V. m. § 233 Abs. 3 als Bebauungspläne fortgelten. Ausgenommen von der Anwendbarkeit des Abs. 2d sind somit Bebauungspläne, die auf der Grundlage von BBauG 1960 und BauGB (seit 1987) aufgestellt worden sind oder noch ab Inkrafttreten des § 9 Abs. 2d am 23.6.2021 aufgestellt (in Kraft gesetzt) werden. (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues, 161. EL November 2025, BauGB § 9 Rn. 244g, siehe Anlage). Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ ein bestehender Bebauungsplan geändert werden soll, der in seiner Urfassung am 02.10.1985 in Kraft getreten ist, liegen nach unserer Auffassung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung der Regelungen des § 9 Abs. 2d BauGB nicht vor. Wir empfehlen daher, diese Festsetzungen nochmals zu überprüfen. Die Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der positiven Stellungnahmen der beteiligten Fachstellen.	Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung der Regelungen des § 9 Abs. 2d BauGB sowie des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wurden geprüft. § 9 Abs. 2d BauGB ist nicht anwendbar. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wäre alternativ anwendbar, berechtigt allerdings nicht, eine bestimmte Anzahl geförderter Wohnungen oder eine konkrete Förderquote festzusetzen. Dies müsste in einem städtebaulichen Vertrag auf nachgelagerter Ebene erfolgen. Da sich das betreffende Grundstück nicht im Eigentum der Gemeinde befindet und bereits bebaut ist, besteht eine solche Möglichkeit nicht. Im Weiteren ist der erforderliche Nachweis eines erheblichen planungsbedingten Mehrwertes nur bedingt ausreichend. Vor diesem Hintergrund entfällt die Festsetzung A 1.2.2 (*Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA1 und WA2) sind bei Neubauten gem. § 9 Abs. 2d Nr. 2 BauGB mindestens 30 % der neu zu errichtenden*

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
		Wohnbaufläche für Wohnungen zu verwenden, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaats Bayern in der jeweils geltenden Fassung erfüllen.) Die Marktgemeinde Zell am Main kann an dem Ziel einer Beförderung des sozialen Wohnraums gleichwohl festhalten. Insbesondere im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbauflächen/ vorhabenbezogenen Bebauungsplänen können die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen durch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB sinnvoll ergänzt werden. Für eine rechtssichere Umsetzung empfiehlt sich außerdem die Erarbeitung einer kommunalen Richtlinie zum geförderten Wohnungsbau. Darin werden beispielsweise Quoten (z.B. 30 %), Bagatellgrenzen, Berechnungsmethoden, Ausnahmen und Vertragsstandards einheitlich geregelt. Das schafft Transparenz für Investoren und erleichtert die Anwendung im Bebauungsplanverfahren.
	2. Naturschutz Der Markt Zell am Main beabsichtigt, die 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ (Gemarkung Zell a. Main) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Das Verfahren wurde bereits 2015 eingeleitet und wird mit einer überarbeiteten Planung wieder aufgenommen und weitergeführt. Mit der Teiländerung des Bebauungsplans „Klostergarten" (1985) sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in zentraler Lage geschaffen werden. Die Fläche ist aktuell als Baugrundstück für Gemeinbedarf (Kindergarten, Pfarrzentrum), Private Grünfläche (Kinderspielplatz) und Verkehrsfläche (Fußweg) ausgewiesen. Zukünftig sind Flächen für den Gemeinbedarf (GRZ 0,6), zwei Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4), ein Mischgebiet (GRZ 0,6) sowie Straßenverkehrsflächen geplant. Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt innerhalb des Ortsgebiets, etwa 100 m vom Main entfernt. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch bereits bestehende Versiegelungen und die bestehenden Nutzungen. Durch das Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen, auch amtlich kartierte Biotope sind innerhalb des geplanten Änderungsbereichs nicht vorhanden. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wird zum vorliegenden Entwurf (Stand:	/

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	18.11.2025) naturschutzfachlich Stellung genommen. Die Einschätzung erfolgt ohne Ortseinsicht auf Basis der vorliegenden Luftbilder sowie weiterer zur Verfügung stehenden Daten. Bauleitplanerische Eingriffsregelung: Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).	
	3. Grünordnung: Die vorhandenen, zu erhaltenen Bäume (vgl. A 8.5 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans) sind im Bebauungsplan darzustellen. Zudem ist zu ergänzen, dass die zu erhaltenen Gehölze mittels fachlich anerkannter Maßnahmen (z.B. DIN 18920) beispielsweise im Rahmen von Baumaßmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sind.	Der Anregung wird entsprochen. Entsprechende Erhaltungsgebote werden in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Zudem wird die textliche Festsetzung A 8.5 wie folgt ergänzt: „Vorhandene, vitale Laubbäume außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu erhalten und zu pflegen. Die zu erhaltenden Gehölze sind mittels fachlich anerkannter Maßnahmen (z.B. DIN 18920) beispielsweise im Rahmen von Baumaßmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Übrigen gilt die "Baumschutzverordnung der Marktgemeinde Zell am Main zum Schutz von Bäumen und Sträuchern" in ihrer aktuellen Fassung.
	Es wird begrüßt, dass unter Anrechenbarkeit der in der Planzeichnung eingetragenen 8 Baumpflanzungen je angefangenen 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ein standortgerechter Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen ist. Empfohlen wird die Aufnahme der neuen Publikation „Regionale Empfehlungen für bayerische Städte: Heimische Bäume und Sträucher im Klimawandel – Teil 2“ (2025) der Bayerischen Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege in die Textlichen Hinweise, die als Orientierung dienen kann.	Der Anregung wird entsprochen. Auf die Publikation wird in einem ergänzenden Textlichen Hinweis (B 4.5) verwiesen.
	In die Textlichen Festsetzungen ist weiterhin aufzunehmen, dass die Pflanzmaßnahmen in der ersten Pflanzperiode und spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung umzusetzen sind, die Umsetzung ist durch die Marktgemeine zu überprüfen.	Der Anregung wird entsprochen. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt: „A 8.8 Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode und spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung umzusetzen. Die Umsetzung wird durch die Marktgemeine überprüft.“
	Darüber hinaus wird dringend empfohlen, eine kleintierfreundliche Einzäunung (15 cm Bodenabstand) in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.	Der Anregung wird entsprochen. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift 17.1 wird wie folgt neu formuliert: "Straßenseitige Einfriedungen entlang der Hauptstraße sind bis zu einer Höhe von

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
		1,00 m gemessen von der geplanten Oberkante des Bürgersteigs zulässig; sie können sockellos oder mit Sockel gestaltet werden. Im Übrigen sind Einfriedungen kleintierfreundlich mit einem Bodenabstand von min. 15 cm auszubilden. Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen ausschließlich aus Holz, Stahl oder als Hecke zulässig. Zudem sind § 78 WHG und §§ 78 a und b WHG zu beachten.“
	Zudem wird nahegelegt, eine naturnahe Gestaltung von Gärten und Grünanlagen (z.B. prozentual festgelegter Flächenanteil mit gebietsfremden Pflanzen pro Grundstücksfläche), die Verwendung von vogelsicherem Glas zum Schutz vor Vogelschlag sowie das Anbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen als Empfehlungen in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen.	Der Anregung wird entsprochen. Die Textlichen Hinweise werden wie folgt ergänzt: „B 4.6 Gärten und Grünanlagen sollen naturnah unter Ausschluss gebietsfremder Pflanzen gestaltet werden. B 4.7 Artenschutz Zum Schutz vor Vogelschlag sollen insbesondere große Fensterflächen aus vogelsicherem Glas ausgebildet werden. Das Anbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen wird empfohlen.“
	Artenschutz: Den Bebauungsplanunterlagen liegt kein Fachbeitrag zum Artenschutz bei. In den Festsetzungen des Bebauungsplans sind artenschutzrechtliche Maßnahmen enthalten. Ein separater Fachbeitrag zum Artenschutz muss nicht ausgearbeitet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und begrüßt.
	A 9.1 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist dahingehend zu ergänzen, dass Eingriffe an Gebäuden, die potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders und streng geschützte Arten dienen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg durchzuführen sind oder unter Anleitung einer Umweltbaubegleitung durchzuführen sind. In der Regel sind im Rahmen eines solchen Vorhabens vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. A 9.1 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist dahingehend zu ergänzen, dass im Rahmen von Gehölzrückschnitten oder Rodungen neben der Vogelbrut auch Belange anderer Arten (z.B. Fledermäuse) zu beachten sind. Sind potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Dauernester, Baumhöhlen, Rindenspalten und –platten) besonders und streng geschützter Arten vorhanden, sind in der Regel vorgezogene	Der Anregung wird entsprochen. Die Textliche Festsetzung A 9.1 wird wie folgt neu formuliert: „Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben innerhalb des Geltungsbereichs: • Bei Eingriffen an Gebäuden, die als Brutplatz, Sommer-, Winter- und/oder Zwischenquartier für Fledermäuse und Gebäudebrüter geeignet sind, müssen dortige Umbau- oder Abrissarbeiten vorrangig in den Zeiträumen vom 11.09. bis 31.10. oder alternativ, falls keine Vogelbruten betroffen sind, vom 16.03. bis 30.04. unter ökologischer Baubegleitung stattfinden. • Beim Rückschnitt von Gehölzen sind die Vogelschutzzeit sowie Belange anderer Arten (z.B. Fledermäuse) zu beachten. Sind potentielle Fortpflanzungs- und

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Dies hat in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg zu erfolgen.	Ruhestätten (Dauernester, Baumhöhlen, Rindenspalten und –platten) besonders und streng geschützter Arten vorhanden, sind in der Regel vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Dies hat in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg zu erfolgen • Gem. Art. 11a BayNatSchG sind Beeinträchtigungen der Insektenfauna oder Fledermausfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.
	Hinweis: Der zweite Spiegelstrich unter A 9.1 der Textlichen Festsetzungen beschreibt die gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG gesetzlich vorgegebenen Zeiten zur Gehölzbeseitigung und -pflege außerhalb der Vogelbrutzeit, was aufgrund der Verankerung im Gesetz nur als Textlicher Hinweis aufzunehmen ist.	Der Anregung wird entsprochen. Die Textlichen Hinweise werden wie folgt ergänzt: „B 4.7 Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sind die gesetzlich vorgegebenen Zeiten zur Gehölzbeseitigung und -pflege zu beachten - der Rückschnitt von Gehölzen muss grundsätzlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen, um eventuell dort lebende Tiere nicht bei der Fortpflanzung oder in der Brutzeit zu stören.“
	3. Wasserrecht und Bodenschutz Stellungnahme zum geplanten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht: Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Das geplante Vorhaben liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig eine wassersensible Siedlungsentwicklung anzustreben. Hierbei stehen vor allem Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit zu wenig (Trockenperioden) oder zu viel (Starkregen) Regenwasser im Vordergrund. Die Abwasserbeseitigung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächst gelegene Oberflächengewässer abzuleiten (§ 55 WHG). Ob der geplante Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Leistungsfähigkeit Kläranlage)	Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die weiteren Hinweise wurden bereits, beispielsweise durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	realisierbar ist, ist vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu beurteilen. Über Rückhalteeinrichtungen (Schutz vor Starkregen) und Speicheranlagen (unterirdische Zisternen, Baumrigolen für Bewässerung in Trockenperioden) sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen. Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden und durch die höhere Verdunstung ein Kühleffekt erreicht werden. Bezüglich Gewässer- und Bodenschutz, sowie Umgang mit Niederschlagswasser sollte der allgemein amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren beteiligt werden. Durch die Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben oder Grundwasseraufstau kommt oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzuprüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären. **Bodenschutz:** Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS. **Stellungnahme bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains:** 1. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ in der Marktgemeinde Zell a. Main wird ein bestehender Bebauungsplan geändert, eine räumliche Erweiterung ist nicht vorgesehen. Damit kann festgestellt werden, dass durch die vorgeschlagene 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ kein Verbot nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG vor. 2. Unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit bleibt für den Teilbereich des Bebauungsplans, der sich auf dem Gebiet des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains befindet, das Verbot zum Errichten	Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut und an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde ebenfalls an der Planung beteiligt. Hinweise wurden lediglich im Hinblick auf den Hochwasserschutz vorgebracht. Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung nicht überbauter Flächen sind bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten (vgl. A 8.3). Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Ebene berücksichtigt. / / Der Anregung wird entsprochen. Die textliche Festsetzung A 11.1 wird wie folgt ergänzt: „… Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains, bleibt das

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG erhalten. Für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Wasserrechtsbehörde neben der baurechtlicher Prüfung ein Antrag zu stellen. Nach § 78a Abs. 1 WHG sind weitere Vorhaben untersagt, für die ggf. im Einzelfall eine Ausnahme beantragt werden kann. Auf das Verbot für Vorhaben im Einzelfall sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden. 3. Bei der Änderung des Bebauungsplans ist nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG insbesondere die folgenden Aspekte bei der Abwägung zu berücksichtigen: ○ Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger ○ Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ○ Hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben Die hierfür erforderlichen Informationen sind von der Fachbehörde, dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (poststelle@wwa-ab.bayern.de), einzuholen. Wir schließen uns dem Hinweis des WWA Aschaffenburg an (Nr. 1 des Schreibens vom 28.04.2026, Az. 4-4622-WÜ209-12644/2026), dass nicht das WWA, sondern die Untere Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Würzburg, Fachbereich 52) für etwaige Einzelfallentscheidungen gem. §§ 78, 78a WHG zuständig ist (Nr. A 11.1 der textlichen Festsetzungen). Zur Nr. 3 des vorgenannten Schreibens des WWA verweisen wir auf Nr. 1 der o.g. Stellungnahme der Fachkundigen Stelle. Insb. ist gem. § 78 Abs. 1 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten „die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich", nicht jedoch jedwede Bebauungsplanung / Bauleitplanung untersagt.	Verbot zum Errichten baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG erhalten. Für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Wasserrechtsbehörde neben der baurechtlichen Prüfung ein Antrag zu stellen. Nach § 78a Abs. 1 WHG sind weitere Vorhaben untersagt, für die ggf. im Einzelfall eine Ausnahme beantragt werden kann." Mit den getroffenen Festsetzungen (vgl. textliche Festsetzungen A 11. Hochwasserschutz) können nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden werden. Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage, sowie jeglicher Abtrag oder zusätzliche Erhöhung des Geländes ist im Überschwemmungsgebiet HQ100 ohne zeit-, umfangs- und funktionsgleichen Retentionsraumausgleich nicht zulässig und bedarf eines Genehmigungsverfahrens. In den als GB1 und GB2 ausgewiesenen Gebieten ist eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung A 11.1 wird wie folgt korrigiert: „Die Untere Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Würzburg, Fachbereich 52) kann gem. 78 Abs. 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall im festgesetzten Überschwemmungsgebiet genehmigen, wenn das Vorhaben: …"
	4. Immissionsschutz Zu den vorgelegten Planunterlagen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen: Es liegen eine Begründung und ein Planentwurf, alles datiert auf den 18.11.2025 vor. 1. Sachverhalt und Standort: Die Gemeinde Zell am Main plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine	

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	Nachverdichtung zu schaffen und darüber hinaus sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung einer perspektivischen Weiterentwicklung an den zwischenzeitlich errichteten Neubau des Kindergartens angepasst werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ umfasst den südlichen Teil des Geltungsbereichs. Der überwiegende Bereich soll als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Ein kleiner Teil entlang der Hautstraße wird als WA (allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortskern von Zell am Main. Südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Altortsteil“ an. Dieser weist verschiedene Arten der Nutzung aus (WA, MD, MI, Schule etc.). Westlich verläuft die Hauptstraße und östlich die Staatstraße ST2300 und der Main. Westlich der Hauptstraße schließt Wohnbebauung innerhalb einer Wohnbaufläche nach Flächennutzungsplan (FNP) an. Nördlich erstreckt sich der bestehende Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klostergarten“ weiter in Form von Mischgebieten und Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr). 2. Beurteilung: In der vorliegenden Begründung sind keine Ausführungen zum Thema Immissionsschutz (Lärm) enthalten. Der Bebauungsplan enthält lediglich unter der textlichen Festsetzung B9.1 einen Hinweis auf den "LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen". Der Immissionsschutz wurde bereits 2015/2016 gehört im Rahmen der damals eingeleiteten, aber nicht abgeschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“. Der überwiegende Bereich sollte gemäß der damaligen Stellungnahme des Kollegen Welscher vom 26.06.2015 auch als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Ein kleiner Teil entlang der Hauptstraße war als WA (allgemeines Wohngebiet) geplant. Es wurde damals bereits darauf hingewiesen, dass der Planbereich Geräuschemmissionen ausgesetzt ist durch die Staatsstraße ST2300, die Bundesstraße B 27, die Bahnlinie Würzburg – Gemünden und durch Schifffahrt auf dem	

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	Main. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH vom 08.04.2015 vorgelegt. Dieses Gutachten wurde im Rahmen der aktuellen Beteiligung nicht veröffentlicht. Das Gutachten kommt laut damaliger Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass durch die maßgeblichen Schallquellen im gesamten Plangebiet im Tagzeitraum teilweise und im Nachtzeitraum vollständig die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 überschritten werden. Die vom Gutachten berechneten Anforderungen an resultierende Schalldämm-Maße der Gebäudefassaden [30 dB, 33 dB, 36 dB] wurden in dem damaligen Planentwurf textlich festgesetzt und die entsprechenden Bereiche auch planerisch dargestellt. Diese Festsetzungen sind im aktuellen Entwurf nicht enthalten. Ebenso keine Aussagen zum Immissionsschutz allgemein und insbesondere nicht zu den Verkehrslärmimmissionen.	Der Anregung wird entsprochen. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Verkehrsstärke der Staatsstraße St 2300 ist gemäß Straßenverkehrszählung 2021 im Vergleich zu 2015 nahezu unverändert geblieben; die Verkehrsstärke der weiter östlich verlaufenden Bundesstraße B 27 ist dagegen deutlich gesunken. Die Anzahl der Züge auf der Zugstrecke Würzburg Gemünden sowie die Schiffszahlen sind ebenfalls nicht gestiegen, so dass das Gutachten von ungünstigeren Rahmenbedingungen ausgeht als tatsächlich vorhanden. Die maßgeblichen Schallquellen sind die Staatsstraße und die Bahn. Da hier keine relevanten Änderungen entstanden sind, ist eine Aktualisierung des Gutachtens nicht erforderlich. Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Hierzu werden die textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt (vgl. A 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen): „A 10.1Verkehrslärm Das Schalltechnische Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Klostergarten ist Teil des Bebauungsplans. (Anlage 3: 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ Zell am Main, Schalltechnisches Gutachten, Auktor Ingenieure GmbH, Bericht Zel14-0002, Stand 25.03.2015). Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der unmittelbar östlich des Plangebiets verlaufenden Staatsstraße St 2300, des Schiffsverkehrs auf dem Main, der auf der gegenüberliegenden Mainseite verlaufende Bahnlinie Würzburg – Gemünden und der Bundesstraße B27 ein.

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
		Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume im gesamten Planungsgebiet bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Für alle von Überschreitungen betroffenen Gebäude ist jeweils min. ein Fenster zur Belüftung von Aufenthaltsräumen auf der schallabgewandten Seite, das heißt an der Westseite der Gebäude, bzw. im Schallschatten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, ist eine Gebäudelüftung vorzusehen. In den maßgebenden Richtlinien wird eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten. In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist, weshalb Lüftungseinrichtungen bereit bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts empfohlen werden. Die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können dem schalltechnischen Gutachten (Anlage 3) entnommen werden. Daneben sind mögliche Anlagenlärmimmissionen zu beachten. Für die von Überschreitungen betroffenen Fassaden sind ausreichende resultierende Schalldämmmaße einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile für Aufenthaltsräume sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln und im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude nachzuweisen.“ Die vom Gutachten berechneten Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Gebäudefassaden entsprechen ggf. nicht den zukünftigen Bauvorhaben oder evtl. Änderungen der Normen. Daher werden diese nicht planerisch dargestellt, sondern sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln und im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude nachzuweisen.
	5. Gesundheitsamt Nach Durchsicht der vorgelegten aktualisierten Unterlagen kann das Gesundheitsamt für Stadt und Landkreis Würzburg hinsichtlich der Bauleitplanung des Marktes Zell am Main; 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ i. d. F. vom 18.11.2025; als Bebauungsplan der	

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB; hier: Förmliche Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Ihr Az.: FB22-610.1-BLP-2026-14 / vorheriges Az.: FB22- 610.1-BLP-2015-21; vorherige Stellungnahme des Gesundheitsamts vom 03.07.2024) wie folgt Stellung nehmen: 1. Allgemeines Für die überplanten Flächen sind die Themen „Lage im Hochwassersensiblen Bereich" bzw. „fragliche Kampfmittelbelastung", die mit einer potentiellen menschlichen Gesundheitsgefährdung assoziiert sind, relevant; die Verantwortung / Koordination entsprechender Maßnahmen obliegt dem Markt Zell am Main bzw. dem Eigentümer. Spezifische gesundheitlich-hygienische Fragen an das Gesundheitsamt (vgl. GDG Art. 13) wurden nicht formuliert. Hinsichtlich Immissionen/Emissionen ist primär die Stellungnahme des Immissionsschutzes zu beachten. 2. Ergänzungen zu eigenen Belangen (Trinkwasser / Altlasten-Pfad Boden-Mensch / Hygiene) des Gesundheitsamts • Das überplante Gebiet liegt weiterhin außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. • Bei Beachtung der normativen Vorgaben sind die Belange des Gesundheitsamtes hinsichtlich des Direktpfads „Boden-Mensch" weiterhin ausreichend berücksichtigt. • Hinsichtlich des Themenkomplexes „Hygiene" wird festgestellt, dass die Errichtung eines nicht näher bezeichneten Ärztehauses im südwestlichen Anteil der überplanten Flächen angestrebt wird. Abhängig des angedachten medizinischen Leistungsspektrums (z.B. ambulantes Operieren mit Eingriffen der Kategorien A oder B) wird vorsorglich auf die entsprechenden normativen Vorgaben – insbesondere auch die MedHygV – hingewiesen.	Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und damit eine potentielle menschliche Gesundheitsgefährdung können durch die getroffenen Festsetzungen (vgl. textliche Festsetzungen A 11. Hochwasserschutz) vermieden werden. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden ergänzt (vgl. fachliche Bewertung 4. Immissionsschutz). Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Ebene berücksichtigt.
	6. Denkmalschutz Die vorgelegten Pläne des Marktes Zell a. Main zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten" i. d. F. vom 18.11.2025 wurden unter denkmalschutzrechtlichen und denkmalfachlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange durchgesehen und geprüft.	/

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	Im vorliegenden Fall sprechen keine denkmalschutzrechtlichen und –fachlichen Aspekte gegen das geplante Bauvorhaben. Die vorgelegten denkmalschutzrechtlichen und -fachlichen Aspekte werden in der vorgelegten Planung berücksichtigt. Der Entwurfsbegründung (Seite 17) sind umfangreiche Ausführungen zum Denkmalschutz zu entnehmen: „Unmittelbar entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, außerhalb des Plangebiets, verläuft eine ehemalige Klostermauer, die zu dem im 13. Jahrhundert gegründeten und 1803 säkularisierten Prämonstratenserinnenkloster Unterzell gehörte. Der Verlauf der Mauer ist bis heute nahezu vollständig erhalten und steht unter Denkmalschutz (D-6-79-209-49). Weiter südlich befinden sich weitere Baudenkmäler, die v.a. zum Prämonstratenserinnenkloster gehörten. Insgesamt wird im Bereich des ehemaligen Klosters eine größere Fläche als Bodendenkmal eingestuft, da sich in dem Bereich untertägige Bauteile des ehem. spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Prämonstratenserinnenklosters von Unterzell (D-6-6125-006) befinden.“ Somit ist es nicht auszuschließen, dass weitere (Boden-) Altertümer im Bereich des Plangebiets zu finden sind. In der Entwurfsbegründung sowie im Bebauungsplan (umformuliert) sind folgende Hinweise zu finden: • Alle Bodenfunde sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. • Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. • Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). • Die aufgefundenen Gegenstande und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)	

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	• Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen. Es ergehen keine weiteren Hinweise oder Auflagen.	
	7. Kreisentwicklung Der Markt Zell am Main plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten" (Teiländerung) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im zentralen Ortsbereich zu schaffen und zugleich die Weiterentwicklung bestehender Einrichtungen – insbesondere des Kindergartens sowie weiterer gemeinbedarfsorientierter Nutzungen – zu ermöglichen. Durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen im Ortskern wird dem Grundsatz „Innen vor Außen“ Rechnung getragen. Gleichzeitig werden wichtige infrastrukturelle Funktionen gestärkt: Neben der Erweiterung kommunaler und sozialer Einrichtungen sollen zusätzliche Wohnangebote sowie gesundheitsbezogene Nutzungen entstehen. Dies trägt zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Attraktivität des Standortes bei. Die Kreisentwicklung hat gegen die Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung keine Einwände. Die Planung leistet einen wichtigen Beitrag zu einer zukunftsfähigen, flächensparenden und bedarfsgerechten Ortsentwicklung. Sie stärkt die zentrale Versorgungsfunktion des Marktes Zell am Main, verbessert die infrastrukturellen Rahmenbedingungen und schafft dringend benötigten Wohnraum in integrierter Lage. Damit entspricht das Vorhaben sowohl den übergeordneten raumordnerischen Zielsetzungen als auch den Anforderungen einer nachhaltigen kommunalen Entwicklung.	/
	8. Klimaschutz, Energiewende und Verkehr (SFB 7) Der Markt Zell am Main beabsichtigt, durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gezielte Nachverdichtung im Umfeld des Rathauses zu schaffen. Unter Verweis auf die zu erwartende leicht positive Entwicklung des Wohnflächenbedarfs, einer angestrebte „Stadt der kurzen Wege“ mit guter Erreichbarkeit zentraler Versorgungsinfrastruktur sowie die Prämisse „Innen- vor Außen-Entwicklung“ plant der Markt, eine „Grüne Mitte“ in zentraler Lage zu ermöglichen.	/

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 10.000 m^2 und liegt im Ortskern. Durch Pflanzgebote für Laubbaumpflanzungen soll eine zusätzliche Begrünung und damit eine Beschattung, Vermeidung von Überhitzung und eine höhere Attraktivität des Straßenraums erreicht werden. Es wird empfohlen, die Bäume werden in Baumrigolen zu pflanzen, einer Kombination aus Versickerungsrigole und Retentionsspeicher. Gemäß Art 44. A BayBO sollen auf geeigneten Dachflächen Solaranlagen mit zur Farbe der Dächer passenden Ausführungen errichtet werden. Der SFB 7 hat keine Einwände gegen das geplante Vorhaben und begrüßt die qualifizierte Innenentwicklung sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung und Nutzung von Solaranlagen zur erneuerbaren Energieerzeugung. Insbesondere die Planung von Baumrigolen als Element einer Schwammstadt wird begrüßt. Das beauftragte Planungsbüro Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA erhält diese Stellungnahme ebenfalls per E-Mail. Für weitergehende Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	
	2. Anwendungsbereich a) Zweck: Wohnraumversorgung Der Bebauungsplan nach Abs. 2d ist nach seinem Zweck beschränkt auf Angelegenheiten der Wohnraumversorgung. Dies sind, wie sich aus den Rechtsgrundlagen für die in diesem Bebauungsplan möglichen Festsetzungen nach Satz1 und 2 ergibt, die bauplanungsrechtliche Absicherung von Wohngebäuden (Nr. 1) und für Wohngebäude die durch Festsetzungen in Bebauungsplänen zu begründende Verpflichtungen der landesrechtlich geregelten sozialen Wohnraumförderung, und zwar Bindungen an die baulichen Ausstattungsmerkmale für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung (Nr. 2) und weitergehend die Einhaltung von Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindungen (Nr. 3). Abs. 2d enthält keine Rechtsgrundlagen für andere bauliche Nutzungen, mit denen (zusätzlich) andere als die genannten Zwecke verfolgt werden. Darin läge ein Fehler des Bebauungsplans, der zu dessen Unwirksamkeit führen würde; §§ 214 und 215 (Unbeachtlichkeit von Fehlern und ihre Heilung) enthalten dafür keine Vorschriften. Wenn z.B. im räumlichen Zusammenhang mit einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d Flächen	Die Anregungen/ Hinweise werden berücksichtigt vgl. fachliche Bewertung 1. Bauplanungsrecht/ Städtebau. Die textliche Festsetzung A 1.2.2 entfällt.

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	für andere Nutzungen als die in Satz 1 genannten Wohngebäude vorgesehen werden sollen, ist dies nur in einem weiteren Bebauungsplan möglich. b) Räumlicher Anwendungsbereich 224f Die Aufstellung von Bebauungsplänen iSd § 9 Abs. 2d ist in räumlicher Hinsicht auf bestimmte Gebiete beschränkt (s. die Eingangsworte des Abs. 2d Satz 1). Anders als die Bebauungspläne im Allgemeinen, mit denen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Wohngebäude geschaffen werden und die grundsätzlich in allen für die Zulässigkeit maßgeblichen Gebietskategorien (Gebiete mit Bebauungsplänen iSd § 30 Abs. 1 und 2, im Zusammenhang bebaute Ortsteile iSd § 34 und im Außenbereich iSd § 35) aufgestellt werden können, ist die Aufstellung von Bebauungsplänen zum Zwecke der Wohnraumversorgung iSd § 9 Abs. 2d auf zwei Fallgruppen beschränkt: Dies sind nach den Eingangsworten des Abs. 2d Satz 1 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile iSd § 34 sowie nach § 246 Abs. 6 Altpläne, die vor 1960 aufgestellt worden sind und gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 iVm § 233 Abs. 3 als Bebauungspläne fortgelten. Ausgenommen von der Anwendbarkeit des Abs.2d sind somit Bebauungspläne, die auf der Grundlage von BBauG 1960 und BauGB (seit 1987) aufgestellt worden sind oder noch ab Inkrafttreten des § 9 Abs.2d am 23.6.2021 aufgestellt (in Kraft gesetzt) werden. Ausgenommen ist auch die Aufstellung von Bebauungsplänen iSd Abs. 2d im Außenbereich, also in den nach § 35 zu beurteilenden Gebieten, die einer baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Die für diese Abgrenzung heranziehbaren Gründe ergeben sich weder aus dem Wortlaut noch aus der Gesetzesbegründung. Sie erschließen sich auch nicht, zumindest nicht zwanglos aus den Zusammenhängen. Ob und inwieweit bei Errichtung von Wohngebäuden eine soziale Wohnraumförderung auf der Grundlage des WoFG von 2001 und zuvor des sozialen Wohnungsbaus auf der Grundlage des I. und II. WoBauG – und zugehöriger landesrechtlicher Vorschriften – zur Anwendung kam, entschied sich grundsätzlich nicht nach den bei der Errichtung von Wohngebäuden anzuwenden bauplanungsrechtlichen Grundlagen.	

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	Als Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach Abs.2d kommt es auf diese bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen an. So erfordert die Anwendbarkeit des Bebauungsplans auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile eine Beachtung der Kriterien für die Annahme eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und seiner Grenzen, insbesondere zum Außenbereich. Dies kann Fragen aufwerfen, die eine rechtssichere Antwort erschweren. Zu diesen Fragen → § 34 Rn. 18 ff. Beispiel zur Einordnung einer begrünten Fläche im rückwärtigen Bereich als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 26.10.2020 – OVG 10 B 8.18, ZfBR 2021, 163 = BeckRS 2020, 31843. Fehler bei dieser Beurteilung haben die Unwirksamkeit des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d zur Folge. Im Fall der Aufstellung von Bebauungsplänen nach Abs. 2d in Gebieten mit Altplänen kommt es darauf an, dass die Voraussetzungen für die Fortgeltung der übergeleiteten Altpläne vorgelegen haben (zu diesen Voraussetzungen → § 233 Rn. 26). Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Allgemeinen kommt es auf diese Unterscheidungen nicht an; denn Bebauungspläne können nach dem BauGB in allen Teilen des Gemeindegebiets aufgestellt werden.	
6.	**Staatliches Bauamt Würzburg**	**Hinweise**
	1. Maßnahmen zur Abwendung des Straßenlärms haben die Bauwerber durch geeignete Maßnahmen auf ihre Kosten zu treffen.	Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden ergänzt (vgl. fachliche Bewertung 4. Immissionsschutz).
	2. Direkte Zufahrten zur St 2300 dürfen nicht angelegt werden.	Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Spielplatzes Fahrmannstraße; es grenzt nicht an die Staatsstraße an. Eine direkte Zufahrt zur St 2300 ist daher weder möglich noch geplant.
8.	**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**	**Hinweise**
	Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Aus Sicht der Baudenkmalpflege besteht grundsätzlich Einverständnis. Für die Dacheindeckung sind naturrote bis braune Tonziegel zu verwenden.	Gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorschrift A 14.1 sind für Dachdeckungen und für die Fassadengestaltung „nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben“ zulässig. Weil neben geneigten Dächern (außer entlang der Hauptstraße) auch flach geneigte Dächer und Flachdächer zulässig sind, ist eine Festsetzung ausschließlich von naturroten bis braunen Tonziegeln nicht möglich.

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
		Auch der bestehende Kindergarten St. Laurentius weist eine abweichende Dachdeckung auf.
	Bodendenkmalpflegerische Belange: Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. **Art. 8 (1) BayDSchG:** Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. **Art. 8 (2) BayDSchG:** Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).	Entsprechende Hinweise sind in den textlichen Hinweisen „B.6 Denkmalschutz“ bereits aufgeführt.
12.	**Mainfranken Netze**	**Hinweise**
	Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Ebene berücksichtigt.

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden. Sollten Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, so regelt sich die Kostenträgerschaft nach dem Verursacherprinzip, sofern nicht andere vertragliche Regelungen bestehen.	
	Die öffentlichen Verkehrswege innerhalb geschlossener Ortsanlagen müssen lt. Art. 51 (1) BayStrWG beleuchtet werden. Bitte setzen Sie sich diesbezüglich mit Herrn Klopf,(0931 36-1085, Manuel.Klopf@wvv in Verbindung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Ebene berücksichtigt.
	Die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind nicht betroffen.	/
	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.	Entsprechende Hinweise sind in den textlichen Hinweisen B 4.1 bereits aufgeführt.
20.	**Stadt Würzburg**	
	Die Belange der Stadt Würzburg werden von gegenständlicher Planung nicht berührt, weshalb keine Anregungen vorgebracht werden.	/
24.	**Markt Höchberg**	
	Die Belange des Marktes Höchberg werden durch die oben genannten Änderungen nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Die Verwaltung empfiehlt, dem Markt Zell am Main mitzuteilen, dass keine Bedenken bestehen. Weitere zweckdienliche Informationen zur Ermittlung und Bewertung von Planungsgrundlagen sowie Abwägungsmaterialien liegen nicht vor. Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes „Klostergarten" des Marktes Zell am Main, keine Einwände zu erheben.	/

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
25.	**Gemeinde Waldbüttelbrunn**	
	5. Bauleitplanung; 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB des Marktes Zell a. Main: Formliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB **Sachverhalt:** Der Marktgemeinderat des Marktes Zell a. Main hat in der öffentlichen Sitzung am 27.02.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Aufstellung der 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. In der öffentlichen Sitzung am 18.11.2025 hat der Marktgemeinderat des Marktes Zell a. Main den Entwurf des o.g. Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 mit der Vorgabe gebilligt, dass 30% der Wohnbaufläche im WA1 und WA2 für den geförderten Wohnungsbau eingesetzt wird und dass im Bereich des Rathausplatzes die Dachausbildung als geneigtes Dach festgeschrieben wird. Zudem hat der Marktgemeinderat beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Sämtliche Unterlagen können unter https://www.zell-main.de/bauleitplanung/ sowie über die Verknüpfung des zentralen Landesportals für die Bauleitplanung Bayern unter www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/ eingesehen werden. Als Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Waldbüttelbrunn hiermit gem. § 4 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung) am Verfahren beteiligt. Die Gemeinde wird gebeten zur 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vor dem Hintergrund der von ihr zu vertretenden Belange Stellung zu nehmen. Sind Belange der Gemeinde Waldbüttelbrunn durch die Planung nicht betroffen, so soll dies bitte ebenfalls mitgeteilt werden. **Stellungnahme der Verwaltung:** Belange der Gemeinde Waldbüttelbrunn einschließlich der Ortsteile Roßbrunn und Mädelhofen werden von der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.	/

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	Beschluss: Der Gemeinderat beschließt, dass durch die 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB des Marktes Zell a. Main keine Belange der Gemeinde Waldbüttelbrunn betroffen sind. Gegen die 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB des Marktes Zell a. Main bestehen keine Bedenken. **Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**	
26.	**Gemeinde Hettstadt**	
	Der Gemeinderat Hettstadt hat in seiner Sitzung am 15.04.2026 beschlossen, keine Stellungnahme abzugeben, da die Belange der Gemeinde Hettstadt nicht berührt sind.	/
31.	**Vodafone GmbH**	**Hinweise**
	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Ebene berücksichtigt.
32.	**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**	
	Die Gemeinde Zell a. Main plant eine Änderung und die Nachverdichtung des Gebietes	/

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	„Klostergarten“ auf der Flurstücksnummer 1192 in der Gemarkung Zell a. Main. Das Flurstück mit vorhandenen Gebäuden und Einrichtungen wie bspw. Kindergarten und Pfarrei soll in Zukunft um u. a. eine Rathauserweiterung und ein Ärztehaus ergänzt werden. Aus Sicht der Landwirtschaft wird es begrüßt, dass Leerstand bzw. freie Flächen im Ort nachverdichtet werden und keine neuen Flächen verbraucht werden.	
	Das AELF Kitzingen-Würzburg bittet bei Veröffentlichung der Stellungnahme im Internet die Kontaktdaten zu schwärzen.	Der Anregung wird entsprochen.
	In der näheren Umgebung des geplanten Wohngebietes sind keine land- wirtschaftlichen Betriebe angesiedelt, weshalb wir hier kein Konfliktpotenzial sehen.	/
33.	**Wasserwirtschaftsamt**	**Anregungen / Hinweise**
	Ältere Stellungsnahme aus 2015: inhaltlich noch relevant: Sie sandten uns den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Klostergarten der Gemeinde Zell mit der Bitte um Stellungnahme. Wir gehen von einer den Regeln der Technik entsprechenden Versorgung mit Trinkwasser bzw. der Entsorgung des Abwassers aus. Hinweise aus unserer Sicht sind lediglich zur Lage im Überschwemmungsgebiet (teilweise) angebracht. Lage im Überschwemmungsgebiet Das Gebiet liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Ob in diesem Fall eine Ausweisung eines Baugebietes rechtlich zulässig ist, ist durch das Landratsamt Würzburg zu entscheiden. Nachdem das Baugebiet binnenseitig der in Dammlage verlaufenden ST 2300 liegt ist durch das Vorhaben mit keinen bzw. nur zu vernachlässigenden Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss zu rechnen. Geländeauffüllungen bzw. Baulichkeiten (Erweiterung Rathaus) innerhalb des Übschwemmungsgebietes führen zu einem	Für das Planungsgebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der in seiner Urfassung am 02.10.1985 in Kraft getreten ist. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt die 2. Änderung des Bebauungsplans dar und beinhaltet keine Neuausweisung eines Baugebiets. Das Landratsamt Würzburg wurde ebenfalls an der Planung beteiligt und hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die textlichen Festsetzungen A 11.1 enthalten bereits verbindliche Vorgaben zur Sicherung des Retentionsraums.

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	Retentionsraumverlust, der an anderer Stelle ausgeglichen werden muss. Der rechtlich verbindliche Wasserstand (amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet) für ein 100-jährliches Hochwasserereignis liegt in diesem Bereich bei ca. 169,80 müNN. Eine erneute hydraulische Berechnung mit einem moderneren Berechnungsverfahren führte zu einem Wasserstand von ca. 170,10 müNN. Wir empfehlen für weitere Überlegungen von diesem Wasserstand auszugehen. Wir möchten darauf hinweisen, dass es auch seltenere Ereignisse (mit höheren Wasserständen) als das 100-jährliche Ereignis geben wird. In diesem Zusammenhang erinnern wir an den Hochwasserrisikomanagementplan Main mit dem dazugehörenden Kartenwerk. Eine Einsichtnahme ist im Internet unter www.hopla-main.de möglich.	Dem Bebauungsplanentwurf wurde eine Hochwasserkote von 170 m.ü.NN (HQ100) zu Grunde gelegt. Die textlichen Festsetzungen A 11. sowie die Begründung werden entsprechende korrigiert: Hochwasserkote 170,10 m.ü.NN. Die textlichen Festsetzungen A 11.2 enthalten bereits Vorgaben für bauliche Anlagen im Hochwasserrisikobereich HQextrem.
	Das Vorhaben ähnelt in weiten Teilen dem, zu dem wir bereits mit Schreiben vom 12.05.2015 Az. 4-4622-Wüß209-8222/2025 eine Stellungnahme abgaben, die wir Ihnen (leider nur in der Entwurfsform) als Anhang beilegen. Grundsätzlich gilt diese Stellungnahme noch immer. Teile dieser Ausführungen haben Sie in den textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen. Wir haben dazu jedoch Anmerkungen: 1. Das Wasserwirtschaftsamt ist eine Fachbehörde. Es ist nicht unsere Aufgabe, Angelegenheiten zu genehmigen. Genehmigungen sind gegebenenfalls Aufgabe der Rechtsbehörde (in diesem Fall ist das das Landratsamt Würzburg) 2. In den textlichen Festlegungen gingen Sie zwar auf die Höhen ein, die denen entsprechen, die wir in unserem vorgenannten Schreiben vom 12.05.2015 nannten. Damit besteht Einverständnis. Den ebenfalls ggf. zwingend erforderlichen Retentionsraumausgleich (zeit- und funktionsgleich) konnten wir nicht finden. 3. Bebauungsplanung ist laut der Wassergesetzgebung in amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich	Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen A 11. sowie die Begründung werden entsprechend berichtigt. Zu 2: Die textlichen Festsetzungen A 11.1 enthalten eine entsprechende Vorgabe vgl. letzter Spiegelstrich: „Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage, sowie jeglicher Abtrag oder zusätzliche Erhöhung des Geländes im Überschwemmungsgebiet HQ100 ist ohne zeit-, umfangs- und funktionsgleichen Retentionsraumausgleich nicht zulässig und bedarf eines Genehmigungsverfahrens.“ Zu 3: Siehe oben (Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ dar und beinhaltet keine Neuausweisung eines

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
	verboten. Ob dies in diesem Fall zutrifft, ist durch die Rechtsbehörde zu beurteilen.	Baugebiets. Das Landratsamt Würzburg wurde ebenfalls an der Planung beteiligt und hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht.)

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2023 wurde in der Zeit vom 08.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024 durchgeführt.

Im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde folgende Stellungnahme abgegeben.

1.	Bürger 1	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
		In dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss wird geändert, dass im WA1 und WA2 30 % der Wohnbaufläche als geförderte Wohnfläche eingesetzt werden muss. Diesem Beschluss will ich widersprechen aus folgenden Gründen: 1. Die kath. Kirchengemeinde ist seit Jahrzehnten der Eigentümer des Kindergartengebäudes. Dieses Gebäude wird seit vielen Jahren dem Kindergarten zur Verfügung gestellt, nach Aufforderung des Finanzamtes muss nun eine Miete verlangt werden, die aber auf keinen Fall die normalen Mietkosten für so ein Objekt widerspiegeln. Viele der für den Kindergarten anfallenden Nebenkosten trägt die Kath. Kirchenstiftung seit Jahren selbst. Diese Nebenkosten werden dem Betreiber Jahr für Jahr nicht in Rechnung gestellt. Dies zeigt, dass die kath. Kirchenstiftung sehr sozial mit Ihrer Aufgabe und dem Betreiber des Kindergartens umgeht. Durch diese „Bezuschussung“ des Betreibers können die Kindergartengebühren und die Kosten für den Markt Zell am Main durch den Defizitvertrag geringer gehalten werden. 2. Seit Jahrzehnten unterhält die Kath. Kirchenstiftung eine Bücherei am Ort - Für viele Kinder ist dies der erste Berührungspunkt mit einer Bücherei bzw. auch mit dem Lesen von Büchern außerhalb der Schule. Durch diese Einrichtung müssen die Kinder nicht in die Stadt fahren, um sich dort das eine oder andere Buch auszuleihen. Die Bücherei wird seit Jahrzehnten von ehrenamtlichen Helfern der Pfarrei unterstützt und unterhalten. Hier wird kein Gewinn für die Kirchenstiftung erarbeitet. Damit die Bücherei auf nun endlich barrierefrei zu erreichen ist, sind gerade in diesen Häusern große Umbaumaßnahmen geplant. Mit dieser Änderung der 30 % sozial geförderten Wohnungsbau ist der Umbau und die Barrierefreiheit der Bücherei in Gefahr.	Die Festsetzungen, die das geplante WA1 und WA2 betreffen, bieten zukünftige Nutzungs- und Nachverdichtungsoptionen. Die bestehende Bebauung und Nutzung ist und bleibt dabei gesichert. Nachdem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung der Regelungen des § 9 Abs. 2d BauGB sowie des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nicht vorliegen, entfällt die Festsetzung A 1.2.2 „*Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA1 und WA2) sind bei Neubauten gem. § 9 Abs. 2d Nr. 2 BauGB mindestens 30 % der neu zu errichtenden Wohnbaufläche für Wohnungen zu verwenden, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaats Bayern in der jeweils geltenden Fassung erfüllen.*“ Vgl. fachliche Bewertung Nr. 3, Stellungnahme Landratsamt Würzburg. Der Anregung wird somit entsprochen.

		Dies wäre dann evtl. mit diesem Billigung- und Auslegungsbeschluss nicht mehr möglich. Die Räumlichkeiten der Bücherei werden seit Jahren der Öffentlichkeit kostenlos zur Verfügung gestellt.	
		Andere Einwendungen zum Bebauungsplan: 1. Im Bebauungsplan ist nirgendwo verzeichnet, dass die Fläche MI für den Bau eines Ärzte- bzw. Gesundheitshaus. vorgesehen. Hier sollte unbedingt noch nachgebessert werden. Allen beteiligten dem Bauträger, der Kirchenverwaltung als auch dem Gemeinderat und der Verwaltung des Marktes Zell war es wichtig auf dieses Gelände ein Ärzte- bzw. Gesundheitshaus zu bauen. Deshalb sollte dies auch im Bebauungsplan verzeichnet werden. 2. Für den Fall, dass der Bauträger es nicht schaffen sollte ein Gesundheitszentrum zu bauen, sollten die Gebäudehöhen und Wandhöhen korrigiert werden. Diese Höhenangaben müssen nach unten korrigiert werden. Die Höheneinstellungen sind nicht vertretbar, wenn dieses Gebäude nicht als Ärzte- und oder Gesundheitshaus entsteht, außerdem wird dann auch ein Präzedenzfall in diesem Bereich gefasst. 3. Im derzeitigen Bebauungsplan sollen die Gebäude im Bebauungsplan WA 1 und WA 2 ein geneigtes Dach vorweisen. Das Gebäude in MI (Ärzte- und Gesundheitshaus) kann ein Berliner Dach bauen. Sollte hier in unmittelbarer Nähe des historischen Zentrums des Klosters Unterzell die Dachform nicht den umliegenden Häuser im Judenhof, Pflegeheim St. Aurelia, Hauptstraße angeglichen werden. Nach den derzeitigen Planungen sticht das Ärzte- Gesundheitshaus gewaltig aus der in der Umgebung stehenden Häuser hervor. Dies ist aus meiner Sicht nicht städtebaulich vertretbar. In unmittelbarer Nachbarschaft wurden schon andere Dachformen abgelehnt.	Zu 1: Die Festsetzung einer konkreten Nutzung ist in einem Angebotsbebauungsplan bauplanungsrechtlich nicht möglich. Derartige Festsetzungen können in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden oder in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt werden. Zu 2: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann bei Bedarf im Rahmen einer Änderung der Bauleitplanung vorgenommen werden. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Zu 3: Sowohl für das WA 1 und 2 als auch für das MI sind ausschließlich Mindestdachneigungen zu den öffentlichen Räumen sowie maximale Dachneigungen festgesetzt. Damit sind grundsätzlich in allen Gebieten unterschiedliche Dachgestaltungen möglich, die z.B. auch straßenabgewandte Dachterrassen und damit eine hohe Qualität für das Wohnen erlauben. Die Ausbildung eines symmetrischen Satteldachs ist ebenso möglich; insbesondere bei großen Gebäudetiefen ergeben sich aber sehr hohe Dächer, so dass die Dachform im Einzelfall zu prüfen ist. Die getroffenen Festsetzungen sichern diese Flexibilität, berücksichtigen aber zugleich die Einfügung in das städtebauliche Umfeld von Hauptstraße und Rathausplatz.