

BEGRÜNDUNG

2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes

„Klostergarten“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Markt Zell a. Main

Entwurf

18.11.2025, redaktionell geändert 06.10.2026

Markt Zell a.Main
Landkreis Würzburg

Rathausplatz 8
97299 Zell a. Main
tel.: 0931 46878-0
mail: rathaus@zell-main.de

HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines,
M.Sc. Architektin BDA, Stadtplanerin SRL

Büro
Oeggstraße 2
97070 Würzburg
Tel.: 0931 | 99 11 42 52
Mail: info@haines-leger.de
www.haines-leger.de

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans 4
2. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen 6
3. Lage und Größe sowie Nutzungen des Geltungsbereichs 8

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen 10
4.1. Rechtliche Grundlagen 10
4.2. Übergeordnete Planungsvorhaben 11

5. Bestehendes Planungsrecht 14
5.1. Flächennutzungsplan (FNP) 14
5.2. Rechtskräftige Bebauungspläne 14
5.3. Gestaltungssatzung 15

6. Rahmenbedingungen 15
6.1. Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz 15
6.2. Denkmalschutz 17
6.3. Kampfmittel 18
6.4. Geotechnischer Bericht „Baugrund“ 18
6.5. Ver- und Entsorgung, Entwässerung 18

B. Inhalt des Bebauungsplans

7. Begründung der textlichen Festsetzungen 20
7.1. Art der baulichen Nutzung 20
7.2. Flächen für den Gemeinbedarf 21
7.3. Maß der baulichen Nutzung 21
7.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 24
7.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 25
7.6. Verkehrsfläche 25
7.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen 26
7.8. Belange der Grünordnung 26
7.9. Artenschutz 28
7.10. Schutz vor Lichtemissionen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften 30
8.1. Abstandsflächenregelung 30
8.2. Dachform und Dachneigung 31
8.3. Materialien und Farben 31
8.4. Erneuerbare Energien 31
8.5. Geländeveränderung 32
8.6. Einfriedungen 33

9. Flächenbilanz 33

C. Anlagen

A. Einleitung

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

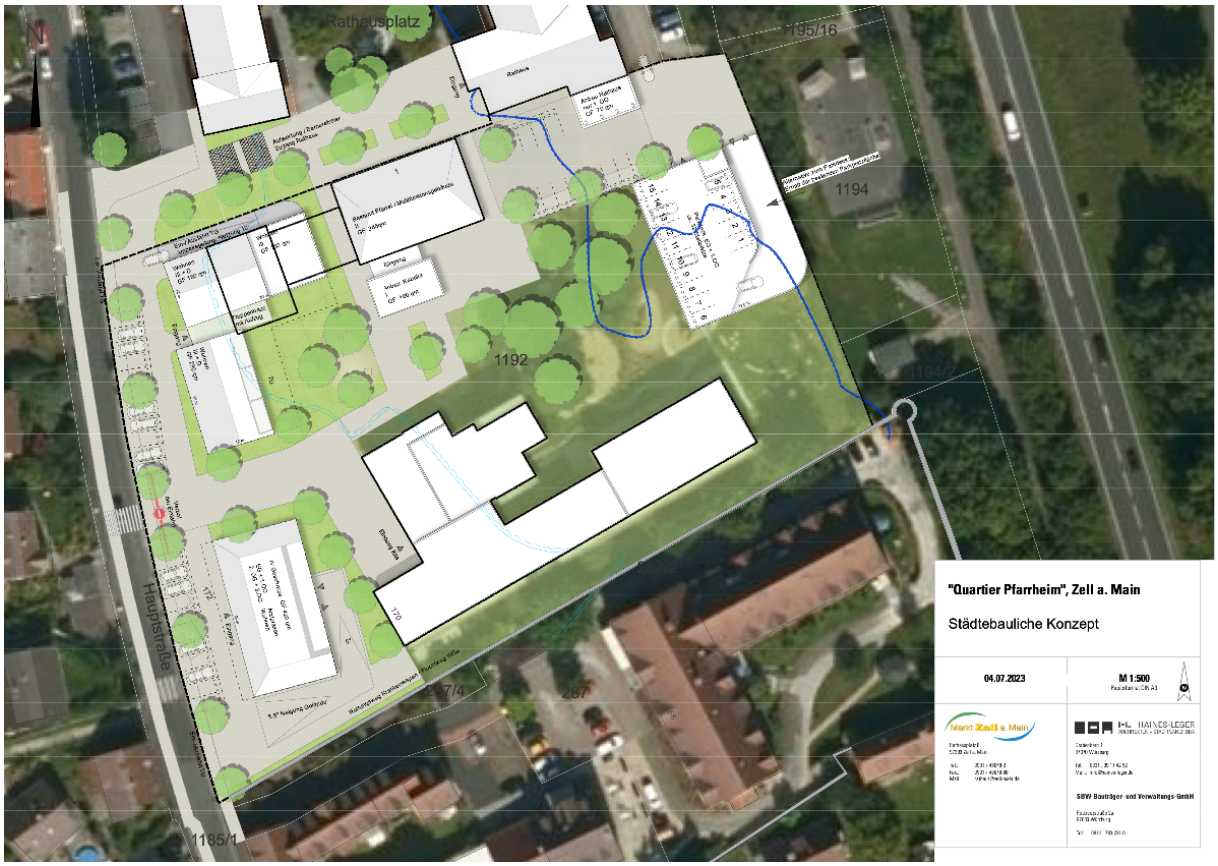
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten" (Teiländerung) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in zentraler Lage im Umfeld des Rathauses, des katholischen Kindergartens, der katholischen öffentlichen Bücherei und der Pfarrei St. Laurentius im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung einer perspektivischen Weiterentwicklung an den zwischenzeitlich errichteten Neubau des Kindergartens angepasst werden.

Folgende Ziele wurden dafür formuliert:

- Sicherung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte und eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung im Bestand
- Sicherung und Gewährleistung einer Weiterentwicklung (Erweiterungsmöglichkeit, z.B. Aufstockung) des bestehenden Kindergartens
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung ergänzender Nutzungen, darunter:
  - Haus der Gesundheit
  - Erweiterung der Pfarrei: Errichtung Kapelle
  - Erweiterung Rathaus
  - Schaffung von Wohnungsangeboten
  - Erhalt und Stärkung der grünen Mitte im Zentrum des Quartiers
  - Sicherung und Schaffung notwendiger Pkw-Stellplätze für die bestehenden und zukünftigen Nutzungen
  - Sicherung einer guten städtebaulichen Anbindung an die bestehenden Siedlungseinheiten
  - Erhöhung der Verkehrssicherheit im Umfeld des Kindergartens (Optimierung der Hol- und Bring-Situation, Optimierung der fußläufigen Erschließung inkl. Straßenquerung)



Zielkonzept, Eigene Darstellung, unmaßstäblich, Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Städtebauliche Konzept, Eigene Darstellung, unmaßstbl., Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen

Demografische Entwicklung, Statistik und Prognosen

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung wird eine Wohnflächenbedarfsermittlung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg dargelegt.

Um den Flächenbedarf zu ermitteln, müssen zum einen ein fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1) und zum anderen der prognostizierte Einwohnerzuwachs (EZ-2) ermittelt werden. Zur Ermittlung des gesamten erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs (EZ) werden die Werte EZ-1 und EZ-2 addiert und mit dem zu ermittelnden Orientierungswert zur Bruttowohnmindestdichte verrechnet.
Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend durch eine Subtraktion des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs (EZ) mit den bereits vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen in der Marktgemeinde. Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass die Aktivierungschancen der erhobenen Flächenpotenziale nicht unbedingt in gleichem Maße realistisch sind.

Folgende Grunddaten gehen in die Berechnung ein:

- Einwohnerzahl des Marktes Zell am Main: **4.500 EW**
  (4. Quartal 2022, Bayerisches Landesamt für Statistik)
- Raumordnerische Funktion: Grundzentrum
  (Quelle: Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 "Raumstruktur", Stand 03.02.2023)
- Bruttowohnmindestdichte für Grundzentrum: **60 EW/ha**
  (gem. Merkblatt der Plausibilitätsprüfung, Baden-Württemberg)

Ermittlung des (fiktiven) Einwohnerzuwachses

Zur Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Belegungsdichterückgang (kleinere Haushalte aber mehr Wohnfläche) wird auf der Basis der aktuellen Einwohnerzahl ein Wachstum von 0,3 %*[1] pro Jahr auf den Planungszeitraum von 11 Jahren (Zieljahr 2033) angenommen:

4.500 EW x 0,3 % x 11 Jahre / 100%	
= fiktiver Einwohnerentwicklung (EZ-1)	**149 EW**

*[1]auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg 15.02.2017

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung

Gemäß dem Demographie-Spiegel 2021 des Bayerischen Landesamts für Statistik beträgt die prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr 2033 4.530 EW. Von dieser wird die aktuelle Einwohnerzahl abgezogen.

prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr 2033	4.530 EW
- Einwohnerzahl gem. Statistik kommunal (2022)	- 4.500 EW

= Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2) **30 EW**

Wohnbauflächenbedarf (relativ)

Die Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt durch die Addition des Bedarfs aus Belegungsdichterückgang (EZ-1) und prognostizierter Einwohnerentwicklung (EZ-2) sowie Division des Orientierungswertes zur Bruttowohnraumdichte.
Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenzuwachses wird wie folgt vorgenommen:

Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ = EZ-1 + EZ-2) / (EW/ha)
= ha Bedarf Wohnbaufläche
Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: 149 + 30 / 60 EW/ha
= Bedarf Wohnbaufläche (relativ) 2,98 ha

Der Wohnbauflächenbedarf bis zum Zieljahr 2033 beträgt demnach ca. 3 ha.

Fazit

Die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs zeigt einen anhaltenden Bedarf an Wohnraum auf. Um eine positive und stabile demografische Entwicklung zu gewährleisten, ist ein ausreichendes Baulandpotenzial unerlässlich. Angesichts der demografischen Veränderungen ist es wichtig, barrierefreien sowie bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dieser Bedarf richtet sich nach den zukünftigen Anforderungen der Bevölkerung, daher ist die geplante Ausweisung von Wohnflächen ein wichtiger Schritt hin zu einer bedarfsgerechten organischen Siedlungsentwicklung v.a. in zentrale Lage des Marktes Zell am Main. Darüber hinaus nimmt die Zahl der Ein-Personen-Haushalte kontinuierlich zu. Der Trend zu kleineren Haushalten führt dazu, dass die Gesamtbevölkerung mehr Wohnfläche benötigt, was den Bedarf an Wohnraum erhöht. Zusätzlich ist zu erwarten, dass internationale Wanderungen zunehmen werden. Deutschland wird als wirtschaftlich und politisch stabiles Land weiterhin als bevorzugtes Einwanderungsziel gelten, was einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum mit sich bringen wird.

Die neu zu errichtenden Wohnbauflächen sollen anteilig für Wohnungen verwendet werden, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaats Bayern in der jeweils geltenden Fassung erfüllen.

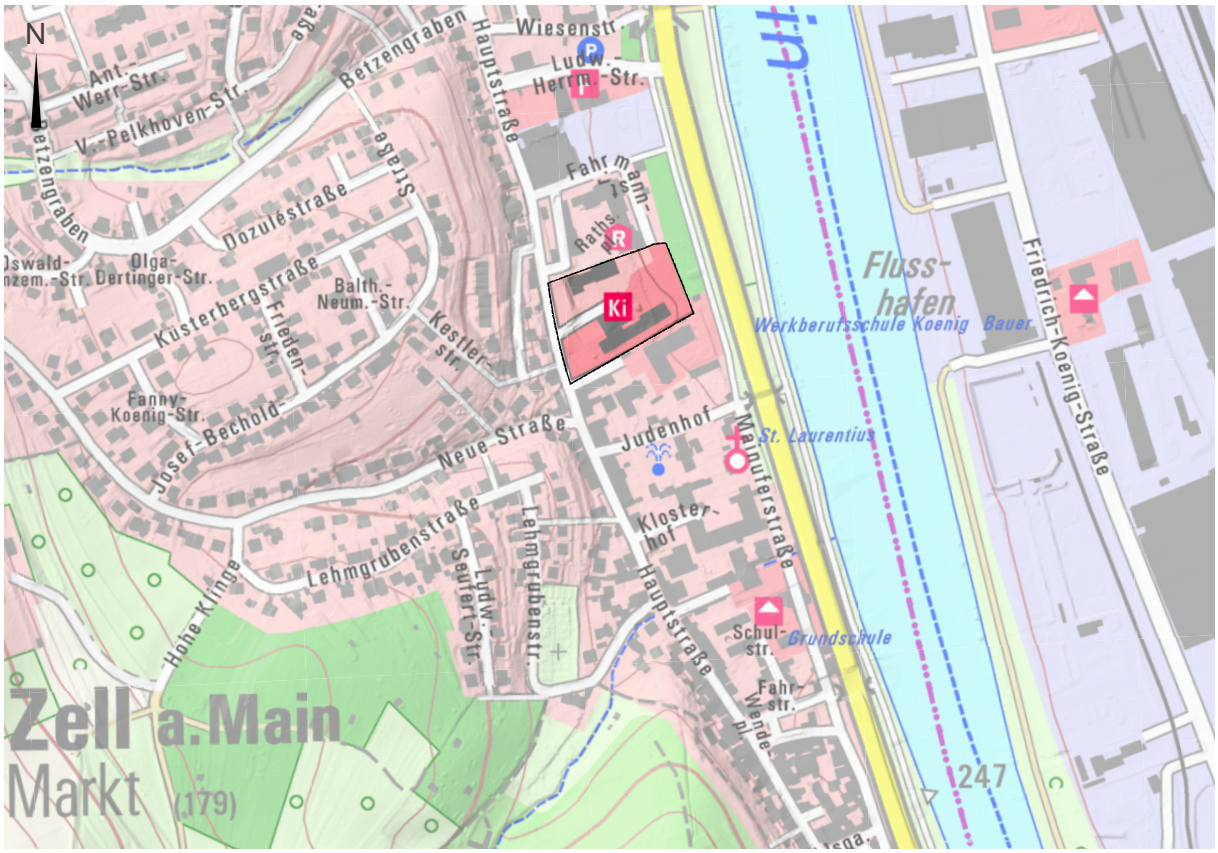
Unabhängig von dem Bedarf an Wohnraum besteht ein Bedarf an Bauland für innerörtliche Nutzungen, insbesondere für gut erreichbare Arztpraxen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“. Dieser Bedarf kann innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplans gedeckt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine vorhandene Fläche, die von 3 Seiten von Bebauung umgeben ist, im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet, so dass dem Ziel „Innen vor Außen“ Rechnung getragen werden kann.

3. Lage und Größe sowie Nutzungen des Geltungsbereichs

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.
Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hauptstraße im Westen, den Rathausplatz im Norden (fußläufig) und die Fahrmannstraße im Nordosten (nur Zufahrt zum Parkplatz). Im Osten wird das Plangebiet durch den Freizeit- und Grünbereich (Spielplatz und Skatepark) begrenzt. Weiter östlich befinden sich die Staatsstraße St2300 und der Main.
Das Gelände des Plangebiets weist ein Gefälle von ca. 4% über eine Strecke von 120 Metern auf. Von der Hauptstraße (ca. 174,5 m ü. N.N.) zum Freizeit- und Grünbereich (ca. 169,5 m ü. N.N.) fällt das Gelände um etwa 5 Meter.

Die Neustrukturierung des Gebiets ermöglicht eine Nachverdichtung im Innenbereich und entspricht dem Ziel der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, dem der Markt Zell am Main folgt. Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 1 ha



Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Luftbild / Geltungsbereich, unmaßstäblich, Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flächen:

Fl.-Nr.	Tatsächliche Nutzung* *Objektive Betrachtung	Nutzung gem. Flächennutzungsplan	Eigentums- verhältnisse
1192	Teilweise Bebaut / Teilweise Grünfläche	Gemeinbedarfsfläche	Kirchenstiftung
1192/1	Grüne Fläche	Gemeinbedarfsfläche	Zell a. Main
1185/1 (Teilfläche)	Bürgersteig entlang der Hauptstraße	Gemeinbedarfsfläche	Zell a. Main

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Norden	
Fl.-Nr.	**Nutzung**
1186/6	Zufahrt zu Häusern Rathausplatz 3-6
186/28	Rathausplatz
1186/7	Rathaus
1186/6	Fahrmannstraße
1186/26	Parkplätze entlang der Fahrmannstraße
1186	Grünfläche

Im Osten	
Fl.-Nr.	**Nutzung**
1195/16	Fußweg
1194	Freizeit- und Grünbereich
1194/2	Transformatorenstation

Im Süden	
Fl.-Nr.	**Nutzung**
287/2	Klostermauer (Denkmalschutz)
287	Seniorenheim St. Aurelius inkl. Zufahrt und Parkplatz
1194/2	Parkplätze

Im Westen	
Fl.-Nr.	**Nutzung**
1185/1 (Teilfläche)	Verkehrsfläche „Hauptstraße“

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetzt – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 23. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023
- Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2) Verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 23. August 1985 (Nr. 5392-322-7676), in Kraft getreten am 01.12.1985, zuletzt geändert durch die 20. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region (für verbindlich erklärt mit Bekanntmachung der Regierung von Unterfranken vom 11.06.2026, Nr. 24-8326-11-8-21)

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil

- der Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, bei einer Fläche des Geltungsbereiches von ca. 10.000 qm, unterschritten wird,
- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen: FHH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Markt Zell a. Main macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit wird gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

4.2. Übergeordnete Planungsvorhaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2) (RP).
Der Markt Zell a. Main befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern im Verdichtungsraum Würzburg und zusätzlich in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.
Im Regionalplan Region Würzburg (2) ist Zell a. Main als Grundzentrum eingestuft. Zudem bildet Zell a. Main gemeinsam mit Margetshöchheim einen zentralen Mehrfachort.

Ziele und Grundsätze sind wie folgt vorgegeben:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)
1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden
(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

2 Raumstruktur

2.1.6 Grundzentren

(G) Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie ein Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.

Regionalplan Region Würzburg (2)

A V Zentrale Orte

1.2 Sicherung und Kooperation der Grundzentren und ihrer Nahbereiche

1.2.1 (G) Versorgungsauftrag der Grundzentren: In den Grundzentren der Region soll das bestehende Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dazu sollen die Grundzentren eng mit den Gemeinden ihres Nahbereichs kooperieren.

1.2.2.2 G In jedem Grundzentrum soll eine hausärztliche Versorgung gewährleistet werden. Bei Niederlassungsmöglichkeiten von Fachärzten in den Planungsbereichen sollte die Besetzung neuer Arztsitze insbesondere in Grundzentren für eine angemessene Erreichbarkeit unterstützt werden.

B II Siedlungswesen

1.1 Siedlungsleitbild

(G) […] Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

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

2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

2.3 (Z) Im Bereich um das Regionalzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete

3 Wohnungsbau

3.2 (Z) […] Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.

B VIII Sozial- und Gesundheitswesen

4.2 Ambulante ärztliche Versorgung

Es soll darauf hingewirkt werden, dass in allen Teilen der Region die ärztliche Versorgungsdichte verbessert und eine gleichmäßige ambulante ärztliche Versorgung der Bevölkerung durch niedergelassene Allgemein-, Gebiets- und Zahnärzte sichergestellt wird.

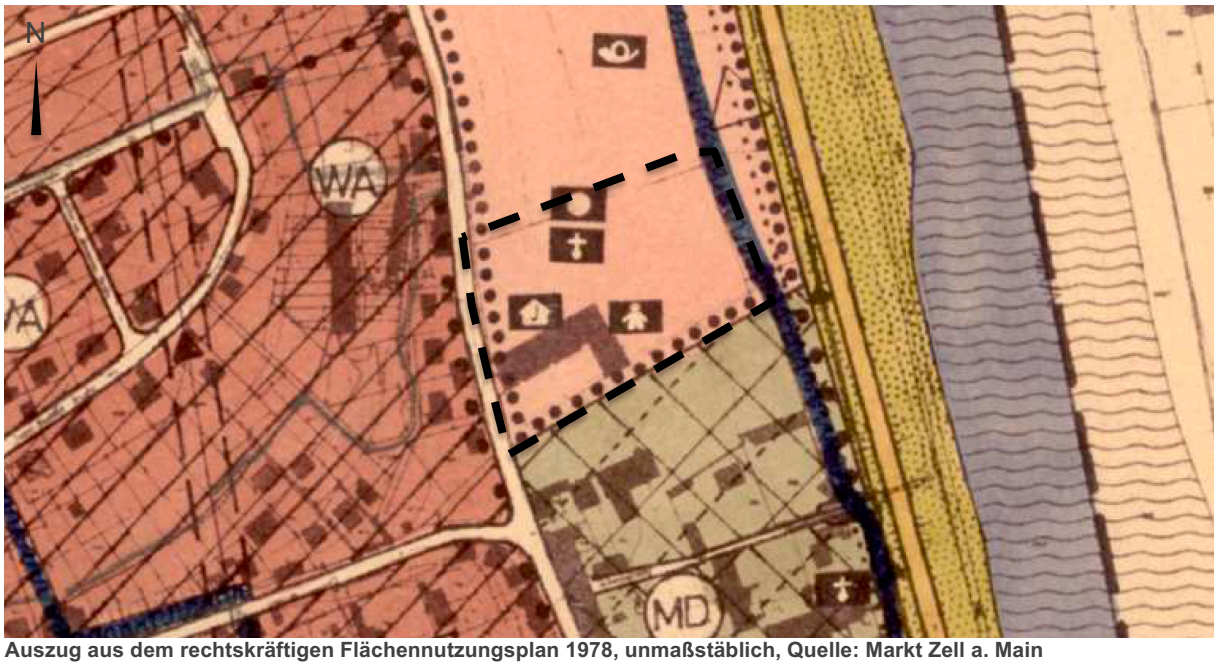
4.2.1 Auf die Niederlassung weiterer Allgemeinärzte soll hingewirkt werden

4.2.2 Auf die Niederlassung weiterer Gebietsärzte, insbesondere in Mittelzentren und Grundzentren, soll mit besonderem Nachdruck hingewirkt werden.

5. Bestehendes Planungsrecht

5.1. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Markt Zell a. Main verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Marktgemeindegebiet aus dem Jahr 1978.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in diesem Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kindergarten, Jugendherberge, Kirche und Verwaltung dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, zusätzlich zu den bestehen Nutzungen auch Wohngebäude und Räumlichkeiten für Arztpraxen zu errichten. Dementsprechend muss der Flächennutzungsplan geringfügig angepasst werden.
Der Teilbereich, der mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmt, wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Berichtigung des FNP erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes; Sie stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung findet. Die Berichtigung erfolgt ohne Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1978, unmaßstäblich, Quelle: Markt Zell a. Main

5.2. Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Klostergarten“ aus dem Jahr 1985 erfasst.
Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Klostergarten“ wurde für die Ausweisung eines Bauhofes 1986 durchgeführt.
Mit der 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“ werden die betroffenen Teilflächen überplant (vgl. Kapitel 1 „Anlass und Ziel des Bebauungsplans“) und mit neuen Festsetzungen entsprechend den o.g. rechtlichen Grundlagen (Kapitel 4.1) definiert.

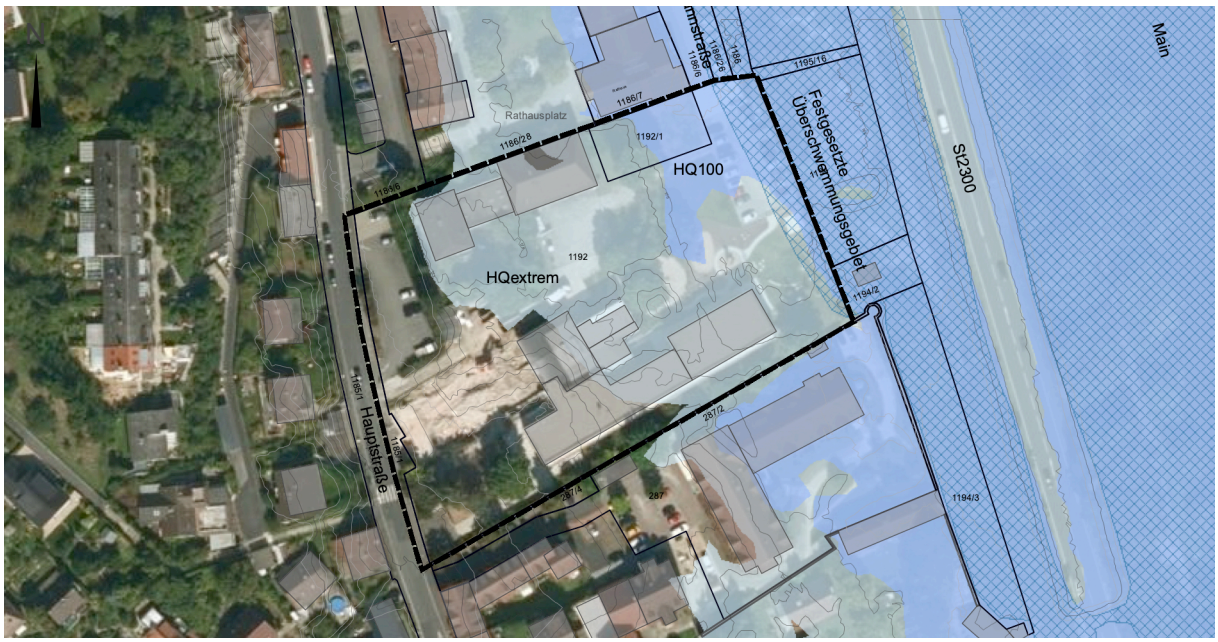
Im Süden grenzt an das Plangebiet der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Altortsteil“ (Rechtskraft 14.11.1990) an. Dieser bleibt von der Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ unberührt.

5.3. Gestaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet II „Unterzell“ Zone B (Neue Mitte) und unterliegt der "Gestaltungssatzung für den Ortskern Zell am Main“ in der Fassung vom 05.11.2019. In der Gestaltungssatzung sind für das Plangebiet v.a. für die Gestaltung der Werbeanlagen verbindliche Vorgaben formuliert. Diese sind zu berücksichtigen.

6. Rahmenbedingungen

6.1. Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz



Hochwassergefahrenkarte:
© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, maßstabslos

Ein Teil des räumlichen Geltungsbereichs liegt im Überschwemmungsgebiet bzw. in einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 sowie in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem) des Mains.
Das HQ100 ist bis zu einer Höhe von 170 m ü.NN. und das HQextrem ist bis zu einer Höhe von 171 m ü.NN. angegeben.
In diesem Bereich kann die Untere Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Würzburg, Fachbereich 52) gem. 78 Abs. 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben:

a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
d) hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei größeren Hochwasserereignissen ist davon auszugehen, dass ein größerer Teil des Planungsbereiches überflutet wird. Die betroffene Teilfläche liegt zum größten Teil innerhalb eines Risikogebietes gem. § 78 b WHG. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion hingewiesen. Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in

§ 5 Abs. 2 WHG verankert. Den zukünftigen Eigentümern wird nahegelegt, auch im Bereich des HQextrem Vorkehrungen zu treffen und ggf. auch bautechnische Maßnahmen entsprechend der anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen, um Schaden durch Überflutungen zu verringern oder gar zu vermeiden.
Darüber hinaus bleibt im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains, das 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.

Der Verlauf des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Verlauf der Hochwassergefahrenfläche sind nachrichtlich als Planzeichen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.

Die ersten Schutzmaßnahmen sind durch getroffene Festsetzung verbindlich vorgegeben;

- In den als GB1 und GB2 ausgewiesenen Gebieten, die v.a. den Hochwasserbereich HQ100 betreffen, sind Gebäude und bauliche Anlagen hochwassersicher oberhalb der Hochwasserkote 170,10 m. ü.NN zu errichten;

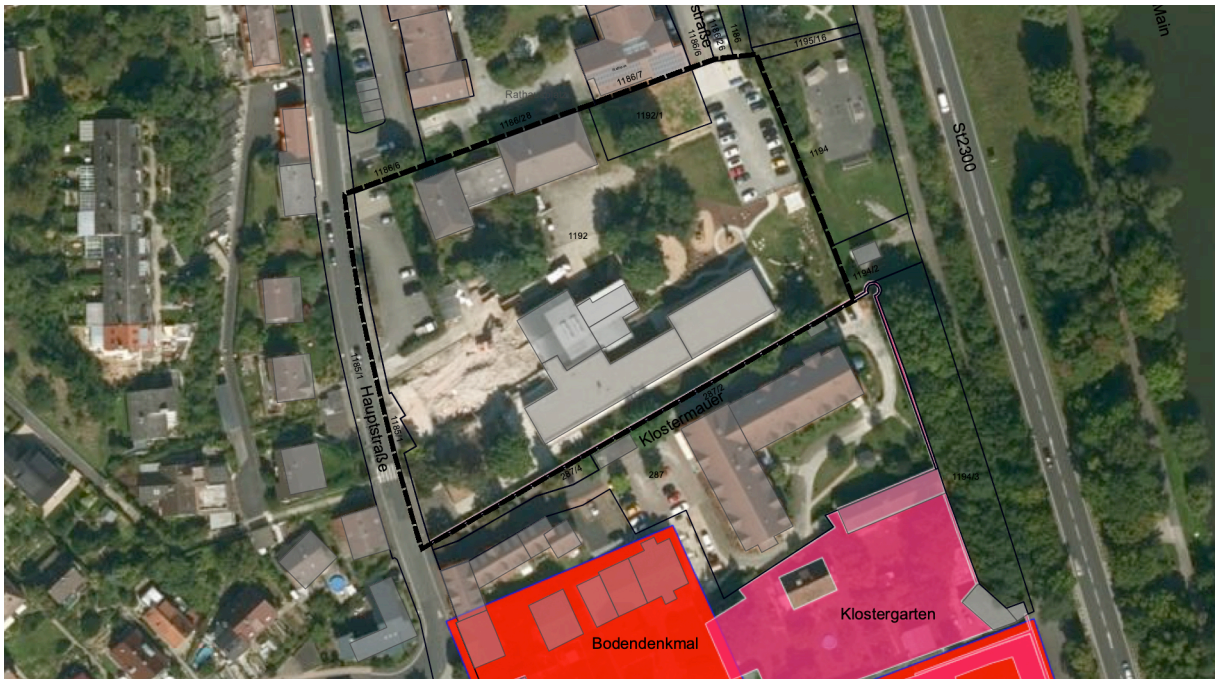
  - Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 1,0 m über der Hochwasserkote liegen, oder es ist eine aufgeständerte Bauweise zu wählen.
  - Abflusshinderliche Einfriedungen sind innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 unzulässig.
  - Die Gebäudetechnik, v. a. Heizungs- und Elektroinstallation, muss an das Bemessungshochwasser von HQ100 angepasst sein. Die Anlagenteile sind min. 1,0 m oberhalb der Hochwasserkote 170,10 m. ü.NN zu errichten.
  - Die sonstigen Schutzvorschriften gem. § 78a WHG v.a. die Verbotstatbestände gem. § 78a Abs. 1 WHG sind zu beachten.
  - Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage, sowie jeglicher Abtrag oder zusätzliche Erhöhung des Geländes im Überschwemmungsbereich HQ100 ist ohne zeit-, umfangs- und funktionsgleichen Retentionsraumausgleich nicht zulässig und bedarf eines Genehmigungsverfahrens.

- Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG sind bauliche Anlagen, die im Hochwasserrisikobereich HQextrem liegen, nur in angepasster Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, um Schäden durch Überflutungen zu verringern oder gar zu vermeiden;

  - Sämtliche Öffnungen an Gebäuden wie Hauseingänge, Garageneinfahrten und Kellerschächte sind min. 0,50 m oberhalb der Hochwasserkote 171 m. ü.NN anzuordnen.
  - Tiefgaragen und Kellergeschosse sind hochwasserangepasst mit einer wasserdichten Stahlbetonwanne (Weiße Wanne) zu errichten.
  - Zufahrten der Tiefgaragen haben hochwasserfrei zu erfolgen.
  - Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Abs. 2 WHG verankert.

- Die "Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge" in ihrer aktuellen Fassung ist zu beachten.

6.2. Denkmalschutz



Eingetragene Denkmäler:
© Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, maßstabslos

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. Daher gilt;

- 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 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. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)
- Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

6.3. Kampfmittel

Die Stadt Würzburg sowie die unmittelbare Umgebung u.a. auch Zell am Main waren während des II. Weltkrieges das Ziel Alliierter Luftangriffe. Zur Prüfung eines möglichen Kampfmittelverdachts und zur Erstellung einer kampfmitteltechnischen Stellungnahme bzw. Gefährdungsabschätzung wurde das Büro „B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice GmbH“ beauftragt (Anlage 1 der Begründung).
Im Auswertegebiet wurden Befunde festgestellt, die auf eine mögliche Kampfmittelbelastung/-gefahr hinweisen. Es handelt sich dabei um Kampfmittelverdachtsflächen (Bombardierung mit Sprengbomben) die den Nordosten, Süden und Südwesten des Auswertungsgebietes betreffen.
Daher besteht für Teilbereiche des Plangebietes ein grundsätzlicher Kampfmittelverdacht. Eine Kampfmittelerkundung (KME) ist somit notwendig bzw. die Notwendigkeit einer solchen ist anhand der Details des Bauvorhabens genau zu prüfen. Eine KME ist im Bereich der Verdachtsflächen vor sämtlichen Bodeneingriffen (Tiefbau, Spezialtiefbau und Baugrunderkundung) erforderlich.
Als Beitrag für Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit wird für die Mitarbeiter der Baufirma/en die Durchführung einer Sicherheitsbelehrung empfohlen, was i. d. R. auch vom Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) sehr begrüßt wird.
Allgemein gilt: Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein oder im Rahmen von Tiefbauarbeiten zu Tage treten, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ sowie unter https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php.

6.4. Geotechnischer Bericht „Baugrund“

Der Geotechnische Bericht vom 30.06.2024, erstellt durch das Büro A&K-GeoConsult von der Stein GmbH, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
Die formulierten Hinweise zum Baugrund, zu Leitungsbau und Straßenbau sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds sind dem Bericht zu entnehmen. Der Bericht ist als Anlage 2 zum Bebauungsplan beigefügt.

6.5. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Abfallbeseitigung

Zuständig für die Abfallentsorgung im Landkreis Würzburg und somit auch in Zell am Main, ist das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg namens „Team Orange“. Das Plangebiet kann über die Hauptstraße von den Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden, wodurch eine organisierte Abfallentsorgung gewährleistet ist.

Technische Erschließung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation sind in der Hauptstraße vorhanden und können entsprechend in das Plangebiet erweitert werden. Im Zuge der Erweiterung des Leitungsnetzes in das Plangebiet sind bei der Verlegung der trinkwasserführenden Leitungen die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.
Einige Leitungen verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind bei Baumaßnahmen zu beachten, zu sichern oder bei Bedarf in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu verlegen.

Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Am Ende der Grundstückentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen.
Das Trinkwasser- sowie das Leitungsnetz für Strom und Erdgas in Zell a. Main wird von den Stadtwerken Würzburg zur Verfügung gestellt.

Entwässerung Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser kann über den bestehenden Regenwasserkanal, der innerhalb der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, abgeleitet werden.
Für den Umgang mit Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) und das Programm „BEN“ des Landesamtes für Umwelt zu beachten.

Öffentlicher Nahverkehr
Die Bushaltestelle „Kestlerstraße“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet entlang der Hauptstraße. Die Busse der Allgemeinen Beförderungsgesellschaft (APG) fahren mehrmals in der Stunde bspw. in die Würzburger Innenstadt.

B. Inhalt des Bebauungsplans

7. Begründung der textlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind ein "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO, ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO sowie „Flächen für den Gemeinbedarf“ (GB1 - GB4) gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

(A 1.1) Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, deren Tätigkeiten das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Dabei ist es wichtig, dass beide Nutzungen in etwa gleichem Verhältnis erfolgen. Die Festsetzung eines Mischgebiets ermöglicht somit den künftigen Eigentümern, eine Mischung aus beispielsweise einem Ärztehaus, Büros oder einem Café in Verbindung mit Wohnnutzungen zu realisieren.

(A 1.2) Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgt im Sinne der Innenentwicklung und ermöglicht es, v.a. Wohngebäude in einer zentralen Lage des Marktes Zell am Main zu errichten, aber ohne dabei die Nutzungen auszuschließen, die bspw. kirchlichen, kulturellen oder sozialen Zwecken dienen.
neu zu errichtenden Wohnbaufläche für Wohnungen
~~Zur Sicherung einer ausgeglichenen Sozialstruktur sowie zur Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum in zentraler Lage ist ein Anteil von min. 30% der neu zu errichtenden Wohnbauflächen im WA1 und WA2 für Wohnungen zu verwenden, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaats Bayern in der jeweils geltenden Fassung erfüllen. Die Regelung gilt im Falle der Neuerrichtung von Wohnungen; Umbauten im Bestand oder die Neuerrichtung von kirchlichen, kulturellen oder sozialen Zwecken dienenden Nutzungen sind davon ausgenommen.~~
Der Ausschluss bestimmter Nutzungen im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet verfolgt das Ziel, Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikte zu verhindern und die Lebensqualität der Bewohner zu erhalten;
Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung in zentralen Lagen, indem er sicherstellt, dass die Flächen effizient genutzt werden. Dies ermöglicht eine bessere Nutzung der Innenentwicklungsflächen für Wohngebäude und andere geeignete Zwecke, die zum Charakter und zur Infrastruktur des Gebietes passen. Zudem wird das Risiko von Konflikten mit anderen vorhandenen Nutzungen minimiert, insbesondere in Bezug auf Verkehrsaufkommen und Immissionen.
Durch den Ausschluss von Tankstellen werden potenzielle Risiken für die öffentliche Gesundheit und Sicherheit minimiert. Dies betrifft insbesondere mögliche Gefahren im Zusammenhang mit der Lagerung und dem Umgang mit Treibstoffen.
Darüber hinaus vermeidet die Festsetzung Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen. Tankstellen können erhebliche Verkehrs- und Lärmbelastungen verursachen, die sich negativ auf andere Nutzungen und v.a. auf den Kindergarten auswirken könnten.
Vergnügungsstätten wie Amüsierbetriebe, Diskotheken und Spielhallen stehen im Konflikt mit der bestehenden Nutzung v.a. mit dem Kindergarten. Vergnügungsstätten könnten potenziell unangemessene oder störende Einflüsse auf die Kinder haben, sei es durch Lärm, Verhalten von Besuchern oder andere Faktoren. Die Beschränkung solcher Nutzungen in der Nähe von Kindergärten dient dem Schutz des Wohlbefindens und der Entwicklung der Kinder. Auch allgemein könnten Vergnügungsstätten hohe Frequentierungen, insbesondere in den Abendstunden, hervorrufen, was zu Konflikten mit anderen bestehenden Nutzungen, v.a. Wohnnutzungen, führen kann.

7.2. Flächen für den Gemeinbedarf

(A 2.1.1) Mit der Änderung des Bebauungsplans wird u.a. das Ziel verfolgt, eine Erweiterung des Rathauses baulich zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist entlang der Nordseite des Geltungsbereichs am bestehenden Rathaus eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ (GB1) vorgesehen, die die Errichtung von Gebäuden und die Nutzung für öffentliche Verwaltungszwecke zulässt, um einen Anbau des Rathauses, unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung, möglich zu machen.

(A 2.1.2) Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans „Klostergarten“ ermöglichen eine bauliche Nachverdichtung im Plangebiet. Dadurch müssen die bestehenden Parkplätze, die v.a. bisher dem Kindergarten (Kiss & Go Parkplatz) und Pfarrzentrum zugeordnet sind, aufgrund der zukünftigen Nutzungen neu organisiert werden. Darüber hinaus werden aufgrund der neuen Nutzungen weitere Stellplätze für den ruhenden Verkehr benötigt. Aus diesem Grund ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ (GB2) mit der Zweckbestimmung „Parkdeck“ festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung kann ein Parkdeck mit 2 weiten Parkebenen errichtet werden. Damit kann eine geordnete Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze im Plangebiet gewährleistet werden.

(A 2.1.3) Zum einen soll die Nutzung des bestehenden Kindergartens gesichert und zum anderen die Möglichkeit zur Erweiterung geschaffen werden. Daher ist die Fläche um den Kindergarten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als "Fläche für den Gemeinbedarf" (GB3 und GB4) festgesetzt.
Dadurch wird sichergestellt, dass der bestehende Kindergarten in seiner jetzigen Form erhalten bleibt und zukünftige bauliche Erweiterungen für kulturelle und soziale Zwecke, insbesondere Kinderhort, Kinderkrippe, Kindertagesstätte sowie sonstige Einrichtungen zur Betreuung von Kindern sowie Gebäude und Einrichtungen für schulische Zwecke ermöglicht werden.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

(A 3.1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt gemäß den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO, um eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, ohne eine übermäßige Verdichtung zu bewirken. Entsprechend ist für das Mischgebiet eine GRZ von maximal 0,6 und für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl für die Flächen für den Gemeinbedarf GB1, GB2, GB3 und GB4 ist auf maximal 0,6 festgelegt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Orientierungswert eines Mischgebietes und gewährleistet eine Verdichtungsmöglichkeit der Grundstücke. Die festgelegten Grundflächenzahlen tragen dazu bei, eine ausgewogene Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten und die städtebauliche Qualität eines Wohn- und Arbeitsumfelds zu erhalten. Durch die Orientierung an die jeweiligen Maximalwerte für die verschiedenen Nutzungsarten wird eine angemessene bauliche Gestaltung ermöglicht.

Die Festsetzung der GRZ ist zudem erforderlich, um eine qualifizierte städtebauliche Dichte auf dem begrenzten Baugrundstück zu erreichen und damit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Innenentwicklungsfläche handelt, kann durch die Maßnahmen zudem eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden.
Außerdem bleiben in Verbindung mit den Baufenstern ausreichend Flächen zur Gestaltung einer attraktiven Außengestaltung erhalten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und

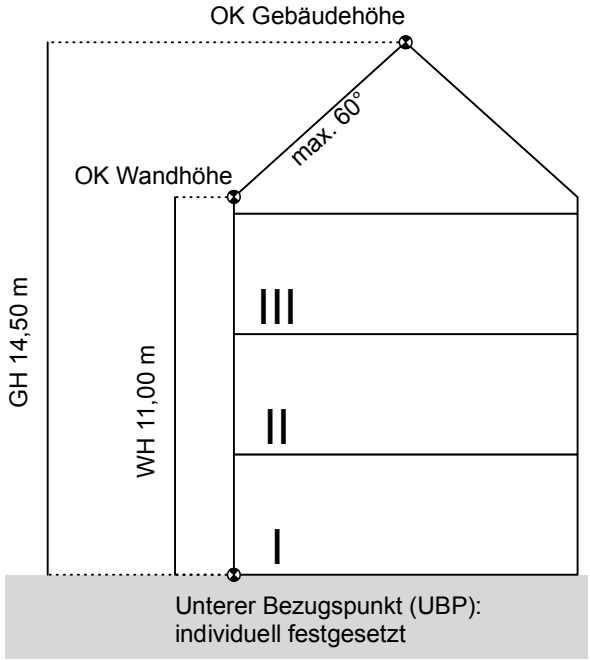
Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, und eine ausreichende Belüftung und Belichtung wird gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die nicht bebaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und aufgewertet werden müssen.

(A 3.2) Um sicherzustellen, dass die Bebauung mit der bestehenden Umgebung verträglich ist und ein harmonisches städtebauliches Bild entsteht, sind Wandhöhen bzw. Gebäudehöhen festgesetzt. Dies ermöglicht eine angemessene Anpassung an die umgebende Bebauung und trägt zur gestalterischen Integration des Neubaus bei.
Die Wandhöhen bzw. Gebäudehöhen sind wie folgt definiert, um die Dimensionen der Gebäude eindeutig zu bestimmen;

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) beträgt die maximale Wandhöhe 10,00 Meter und die maximale Gebäudehöhe 13,50 Meter.
- Im Allgemeinen Wohngebiet "WA2" ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer maximalen Wandhöhe von 9,50 m und einer Gesamthöhe von 13,50 m möglich, was in etwa die Dimension des bestehenden Gebäudes entspricht. Es ist ein Spielraum für eine Erweiterung von 1,50 m Wandhöhe und 0,50 m Gebäudehöhe vorgesehen.
- Im Mischgebiet beträgt die maximale Wandhöhe 11,00 Meter und die maximale Gebäudehöhe 14,50 Meter.
- Für die Fläche des Gemeinbedarfs GB1 ist auf maximal 13,00 Meter festgesetzt, um einen zukünftigen Anbau mit drei Vollgeschossen und zusätzlich einem geneigten Dach zu ermöglichen.
- Für die Fläche des Gemeinbedarfs „GB2“ ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 Metern festgesetzt. Aufgrund spezifischer Anforderungen (insbesondere der Geschosshöhen) für ein Parkdeck können entweder 3 Parkebenen oder 2 Parkebenen mit einem Satteldach entsprechend dieser Festlegung realisiert werden.
- Für die Fläche für den Gemeinbedarf „GB3“ ist eine maximale Gebäudehöhe mit 13,00 Metern festgesetzt. Die getroffene maximal Gebäudehöhe erlaubt zukünftige Aufstockung des Kindergartes, sodass bis zu vier Vollgeschosse errichtet werden können. Von der Festsetzung der Vollgeschosse wird jedoch abgesehen, sodass eine Flexibilität bei der Gestaltung des Gebäudes entsteht. In einigen Fällen könnten alternative Geschosshöhen gewünscht sein, die durch die festgelegte Anzahl der Vollgeschosse möglicherweise nicht weiterverfolgt können.
- Für die Fläche des Gemeinbedarfs "GB4" ist die Wand- und Gebäudehöhe auf 6,00 Meter begrenzt. Die aktuelle Gebäudehöhe in diesem Bereich beträgt etwa 4,00 Meter. Diese Festlegung ermöglicht eine geringfügige Erweiterung unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen zum zukünftigen Gebäude im MI.

(A 3.3 bis A 3.5) Damit die Wandhöhe bzw. die Gebäudehöhe eindeutig bestimmt werden kann, ist entsprechend für die einzelnen Baufenster der untere Bezugspunkt und der obere Bezugspunkt festgesetzt;
Als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Wand- bzw. der Gebäudehöhe gilt der in der Planzeichnung angegebene Bezugspunkt (UBP). Der untere Bezugspunkt ist als Höhenkote in Meter über Normalnull (m.ü.NN) festgesetzt. Diese Angabe orientiert sich an dem bestehenden Gelände. Die in der Planzeichnung den einzelnen Baufenstern zugeordnete Höhenkote ist für die Bestimmung der Höhen maßgebend.

Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut am First und bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
Die Definition des unteren und oberen Bezugspunktes für die Bestimmung der Wandhöhe sichert eine harmonische Höheneinstellung der einzelnen Gebäude in dem vorhandenen Gelände. Der Bezug zum bestehenden Gelände in Verbindung mit konkreten Höhenkoten ist aufgrund der unterschiedlichen Ebenen im Planungsgebiet sinnvoll, da sich die zukünftigen Gebäude geordnet an das bestehende Geländeniveau anpassen können.
Es ist gestattet, dass die Gebäudehöhe um bis zu 1,00 Meter über die Festsetzung hinausgehen darf, um geplante betriebsbedingte Aufbauten wie Schornsteine o.ä. zu integrieren. Diese Regelung gewährleistet einen gewissen Gestaltungsspielraum für die Umsetzung betriebsbedingter Aufbauten.
Ebenfalls ist es erlaubt, dass die zulässige Wandhöhe zur Errichtung von bspw. Treppenhäusern und Aufzugschächten überschritten werden darf, solange die maximale Gebäudehöhe dabei nicht überschritten wird.



Schemazeichnungen, Bestimmung der Wand- und Gebäudehöhen, unmaßstäblich, eigene Darstellung

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die topografischen Gegebenheiten, insbesondere das Gefälle des Geländes von der Hauptstraße Richtung Main. Indem die hinteren Gebäude etwas tiefer im Gelände positioniert sind, wird die natürliche Neigung des Geländes genutzt, um eine harmonische Einbettung der Bebauung zu erreichen.

Zusätzlich ist zu erwarten, dass die Festsetzungen für die neuen Gebäude entlang der Hauptstraße ein harmonisches städtebauliches Bild ermöglichen. Die bestehenden Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite werden aufgrund ihrer erhöhten Lage im Vergleich zur zukünftigen Bebauung etwas größer wirken. Die bestehenden Gebäude im Norden und Süden haben einen Ausreichenden Abstand zur zukünftigen Neubebauung. Dies trägt dazu bei, dass

die neue Bebauung sich gut in das Umfeld einfügt. Insgesamt wird dadurch eine angenehme und ausgewogene städtebauliche Atmosphäre geschaffen.

Insgesamt gewährleisten die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen die Anforderungen an gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse. Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO ist somit ausreichend bestimmt.

(A3.6) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht auf die Grundflächen angerechnet, wenn diese vollständig überdeckt und begrünt sind. Die Festsetzung dient der Erleichterung der Errichtung von Kellergeschossen und unterirdischer Stellplätze (Tiefgarage) zugunsten einer attraktiven Gestaltung des Außenbereiches. (Mehr zu Tiefgargen siehe Kapitel „7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“)

Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ausreichend bestimmt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

7.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(A 4.1 – A 4.2) Im Geltungsbereich sind Gebäude in einer offenen Bauweise zulässig, um das bisherige Erscheinungsbild Plangebietes fortzuführen. Mit der Regelung können Einzelhäuser sowie Hausgruppen errichtet werden.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf „GB3“ ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da gem. § 22 Abs. 3 BauNVO Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen. Dies spiegelt das Ziel des Anbaus Rathauses wider.

Für die Gemeinbedarfsflächen „GB3 und GB4“ (Kindergarten) ist eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von bis zu 80,00 m zulässig. Die Gebäudelänge des Kindergartens beträgt im Bestand ca. 70,00 m und entspricht somit nicht der Regelung einer offenen Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO. Mit der abweichenden Bauweise wird das Bestandsgebäude gesichert und ein Potenzial zum Ausbau / Anbau eingeräumt. Bei der Berechnung der GRZ sind Gemeinbedarfsflächen „GB3 und GB4“ im Zusammenhang zu sehen.

(A 4.3 – A 4.4) Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind einzelne Baufenster durch Baulinien und Baumgrenzen festgelegt. Auf diese Weise wird ergänzend zur zulässigen Grundflächenzahl definiert, in welchem Umfang die Fläche durch Hauptgebäude überbaut werden darf.
Die Baulinien erfassen die bestehenden Raumkanten, die durch vorhandene Gebäude definiert sind. Diese Raumkanten sollen auch von den zukünftigen Gebäuden weitergeführt werden um die bestehende städtebauliche Struktur v.a. im Bereich des Rathausplatzes zu sichern. Soweit Baulinien festgesetzt sind, muss an diese unabhängig von den Abstandflächenregelungen der BayBO angebaut werden.
Teilweises Zurücktreten und Vortreten von der Baulinie sind wie folgt zulässig: Zur Gliederung des Baukörpers kann ein Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 3,00 m erfolgen. Diese Festsetzungen ermöglichen eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung und Gliederung der Fassaden. Ein Vortreten vor die Baulinie ist ausschließlich für die Errichtung von beispielsweise Vordächern gestattet. Die Breite der Vorsprünge darf maximal 1,50 m betragen, wobei

eine Durchgangshöhe von mindestens 3,00 m gewährleistet sein muss. Die lichte Höhe ist entsprechend dem geplanten Gelände anzupassen.

7.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich können erforderliche Stellplätze oberirdisch und unterirdisch in Tiefgaragen organisiert werden.

(A 5.1) Um die zukünftigen erforderlichen Stellplätze zu schaffen, sind im WA1, WA2 und MI auch unterirdische Stellplätze als Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Tiefgaragen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, vorausgesetzt, sie sind vollständig überdeckt und begrünt. Die Nutzung von Tiefgaragen ermöglicht nicht nur eine effiziente Nutzung des verfügbaren Platzes, sondern trägt auch dazu bei, die Oberfläche des Geländes frei von Parkplätzen zu halten. Dadurch wird die ästhetische Qualität der Umgebung verbessert und mehr Raum für Grünflächen und Erholung geschaffen.
Die Festsetzung gilt nur für die Bereiche WA1, WA2 und MI, da diese außerhalb des Hochwassergefahrengebiets HQ100 liegen. Dennoch müssen gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bauliche Anlagen, die im Bereich des Hochwasserrisikos HQextrem liegen, in angepasster Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, beispielsweise durch eine wasserdichte Stahlbetonwanne, um Schäden durch Überflutungen zu verringern oder zu verhindern (siehe auch textliche Festsetzungen A. 11). Die Umsetzung einer Tiefgarage im Bereich des Kindergartens (GB3 und GB4) ist aufgrund des Bestandsgebäudes zudem kaum möglich, deshalb ist die Umsetzbarkeit in diesem Bereich nicht sinnvoll.
Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Zell a. Main in ihrer jeweils gültigen Fassung (vgl. Textlicher Hinweis B. 11, 11.1).

Nachhaltigkeitsaspekte:
Durch eine Reduzierung von oberirdischen Stellflächen kann die Versiegelung von Flächen minimiert werden, was zu einer attraktiven Gestaltung der Außenflächen und v.a. zu einer besseren Regenwasserbewirtschaftung führt.
Außerdem trägt die Begrünung des Außenbereichs zur Verbesserung des Mikroklimas bei, da Grünflächen Feuchtigkeit speichern und Verdunstungskühle erzeugen. Dadurch wird das lokale Klima abgemildert, was besonders in den Sommermonaten von Bedeutung ist, um Hitzeinseln zu reduzieren.

(A 5.2)
Garagen, Carports und Stellplätze sowie Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen und Parkdecks dürfen auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie den landesrechtlichen Vorschriften für die Abstandsflächen entsprechen oder zugelassen sind (Art. 6 Abs. 7 BayBO). Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch Nebenanlagen zu vermeiden.

7.6. Verkehrsfläche

(A 6.1 + A 6.2) Innerhalb des Geltungsbereichs wurden zwei verschiedene Verkehrsflächen mit spezifischer Zweckbestimmung festgelegt.
Zum einen ist die Zweckbestimmung als "Private Parkflächen" definiert, welche entlang der Hauptstraße angelegt werden sollen. Die nördlichen Parkflächen können sowohl als

Besucherparkplätze des Pfarrzentrums als auch als "Kiss & Go"-Parkplätze für den Kindergarten dienen, da die bestehenden Parkmöglichkeiten im Bereich des festgesetzten WA1 im Zuge der städtebaulichen Neuordnung wegfallen werden. Die südlichen Parkflächen sollen zukünftig dem Mischgebiet zugeordnet werden und dienen der Bereitstellung von Besucherparkplätzen für Einrichtungen wie Arztpraxen oder Bäckerei.

Zum anderen ist die Zweckbestimmung als "Fußgängerbereich" festgesetzt. Der bestehende Bürgersteig muss aufgrund des städtebaulichen Konzeptes neu angelegt werden. Der Fußgängerbereich dient hauptsächlich als sichere Verbindung zwischen den Parkplätzen und dem Zugang zum Kindergarten, insbesondere für die Kinder. In dem Zusammenhang ist die Zufahrt und Ausfahrt von der Hauptstraße zum Kindergarten nur in Ausnahmefällen gestattet. Diese Ausnahme kann beispielsweise nur im Falle von Gefahren für Einsatzfahrzeuge der Polizei, Feuerwehr oder bei großen Lieferungen für Lieferverkehr genehmigt werden, jedoch nicht für dauerhafte Zu- und Abfahrten, wie beispielsweise für Zufahrten zu Tiefgaragen. Der Bereich ist durch das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" im zeichnerischen Plan gekennzeichnet.
Die Zufahrten zu den möglichen Tiefgaragen sind gemäß dem städtebaulichen Konzept für die Bereiche WA1 und WA2 im Norden an der Geltungsbereichsgrenze und für MI im Süden direkt von der Hauptstraße vorgeschlagen. Diese Bereiche sind auf der Planzeichnung durch das Planzeichen „Zufahrtsbereich“ gekennzeichnet.

7.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

(A 7.1) Innerhalb der Geltungsbereichsgrenze verlaufen entlang der östlichen und südlichen Grenzen Abwasserleitungen.
Für die in der Planzeichnung als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ gekennzeichneten Bereiche ist ein Leitungsrecht zur Unterbringung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der entsprechenden Träger sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Kindergartens (GB3 und GB4) festgesetzt.
In diesen Bereichen bedürfen die Errichtung von Gebäuden, Gebäudeteilen, Einfriedungen sowie Pflanzungen der Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern bzw. dem Markt Zell a. Main. Jegliche Maßnahmen und Einwirkungen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen sowie die Andienung des Kindergartens beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind ohne Abstimmung mit entsprechenden Trägern der Leitungen bzw. dem Markt Zell a. Main untersagt. Die Festsetzungen dienen der Unterhaltung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Andienung des Kindergartens und sichern den südwestlichen Flucht- und Rettungsweg sowie eine barrierefreie Anbindung von der Hauptstraße zum Kindergarten.

7.8. Belange der Grünordnung

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG.

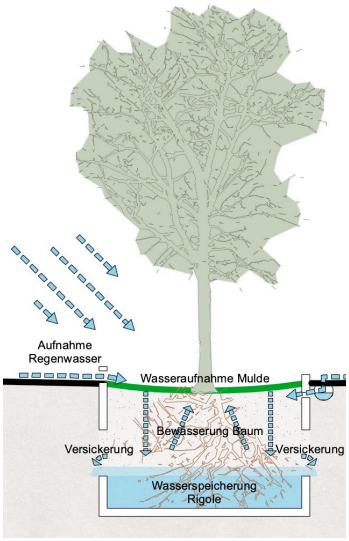
- Naturschutzgebiet - Das Plangebiet berührt kein Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet - Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.
- EU-Vogelschutzgebiete - Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine EU-Vogelschutzgebiete.
- Fauna-Flora-Habitat Gebiete - Das Plangebiet berührt kein FHH-Habitat.

- Biotope - Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Erläuterung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen
(A 8.1 – A 8.8) Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der Anpflanzungen unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Für die zusätzliche Durchgrünung des Gebiets sind Pflanzgebote für Laubbaumpflanzungen zur Beschattung, Vermeidung von Überhitzung und Verbesserung der Attraktivität des Straßenraums und auf den Stellplatzflächen entlang der Hauptstraße vorgesehen.

Nachhaltigkeitsaspekte:
Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Minderung negativer Auswirkungen aufgrund der unvermeidbaren Bodenversiegelung, verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse, fördern die Biodiversität und werten das gesamte Plangebiet auf.

Empfehlung: Baum-Rigole
Für die festgesetzten Bäume entlang der Hauptstraße wird die Nutzung einer Baum-Rigole empfohlen. Dabei handelt es sich um eine Kombination aus einer Versickerungsrigole und einem Retentionsspeicher. Diese Methode verbessert nicht nur die Wasserversorgung der Straßenbäume, sondern verzögert auch die Ableitung von Niederschlagswasser. Ein weiterer Vorteil des Baum-Rigolen-Systems besteht darin, dass es dazu beiträgt, das städtische Mikroklima zu verbessern, indem es die Hitzebelastung reduziert und die Luftfeuchtigkeit erhöht. Dies schafft eine angenehmere Umgebung für Fußgänger und trägt zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Anwohner bei.



Schemazeichnung einer Baum-Rigole, unmaßstäblich, eigene Darstellung

Des Weiteren ist es wichtig vorhandene vitale Laubbäume insbesondere außerhalb der überbaubaren Flächen zu erhalten und angemessen zu pflegen. Um dies sicherzustellen, sollen die zu erhaltenden Gehölze während etwaiger Baumaßnahmen durch fachlich anerkannte Schutzmaßnahmen, beispielsweise nach DIN 18920, vor Beeinträchtigungen bewahrt werden. Hierbei ist die „Baumschutzverordnung der Marktgemeinde Zell am Main“ in ihrer aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Diese Verordnung zielt darauf ab, Bäume und Sträucher zu schützen und ihre Erhaltung zu gewährleisten.
Die Flächen, die nicht mit Gebäuden oder ähnlichen baulichen Anlagen überbaut sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder entsprechend herzustellen. Zudem sind sie zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Insektenfeindliche Schottergärten in Form von Steingärten sind nicht zulässig.

Nachhaltigkeitsaspekte:
Wasserdurchlässige, offenporige Beläge tragen zur umweltfreundlichen und nachhaltigen Gestaltung von Flächen bei, da sie die Versiegelung minimieren und die direkte Versickerung von Niederschlagswasser begünstigen. Diese direkte Versickerung wiederum führt zur

Anreicherung des Grundwassers und fördert somit den nachhaltigen Umgang mit den lokalen Wasserressourcen. Zudem verbessert sie das Kleinklima durch Kühlung, Verdunstung und Staubfilterung und erhöht das Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere.



Beispiele Wasserdurchlässige Beläge

Abschließend ist für die Umsetzung sämtlicher Pflanzmaßnahmen Folgendes festgelegt: Um eine zeitnahe und dauerhafte Wirksamkeit der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sicherzustellen, sind die Pflanzmaßnahmen innerhalb der ersten Pflanzperiode, spätestens jedoch ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen, umzusetzen. Die fristgerechte Umsetzung wird durch die Marktgemeinde überprüft.

7.9. Artenschutz

(A 9.1) Es wurde keine floristische und faunistische Erfassung sowie Bewertung des Bestandes in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt. Dies liegt daran, dass sich der Geltungsbereich innerhalb der Markgemeinde befindet und damit bereits bebaut, versiegelt und genutzt ist. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange beeinträchtigt.
Da aber der Artenschutz ein wichtiger Bestandteil ist, eine hohe Biodiversität für das reibungslose Funktionieren von Ökosystemen und die Anpassungsfähigkeit an Umweltveränderungen essentiell ist, und um die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten zu bewahren, sind dennoch zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben innerhalb des Geltungsbereichs für die Eigentümer vorgeschrieben:

- 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 neben der Vogelschutzzeit auch die Belange anderer Arten, insbesondere von Fledermäusen, zu berücksichtigen. Der Rückschnitt sollte daher grundsätzlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen, um störungsempfindliche Arten nicht während der Fortpflanzungs- oder Aufzuchtzeit zu beeinträchtigen. Sofern potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (z. B. Dauernester, Baumhöhlen, Rindenspalten und -platten) besonders oder streng geschützter Arten festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg in der Regel vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
- Gem. Art. 11a BayNatSchG sind Beeinträchtigungen der Insektenfauna oder Fledermausfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden

7.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(A 10.1) Verkehrslärm

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage verschiedenen Verkehrslärmquellen ausgesetzt: der unmittelbar östlich verlaufenden Staatsstraße St 2300, dem Schiffsverkehr auf dem Main, der gegenüberliegenden Bahnlinie Würzburg – Gemünden sowie der Bundesstraße B27. Diese Immissionssituation wurde bereits im Rahmen der 2015/2016 eingeleiteten, seinerzeit jedoch nicht abgeschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ untersucht. Für den damaligen Planungsstand – der überwiegend eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche sowie entlang der Hauptstraße einen kleineren Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) vorsah – wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die Auktor Ingenieure GmbH erstellt (Bericht Zel14-0002, Stand 25.03.2015). Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, im gesamten Plangebiet im Tagzeitraum teilweise und im Nachtzeitraum vollständig überschritten werden.

Da dieses Gutachten die Immissionssituation im Plangebiet weiterhin zutreffend abbildet, wird es der vorliegenden Planänderung zugrunde gelegt und als Anlage beigefügt, ohne dass es hierfür neu erstellt werden musste (Anlage 3: 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ Zell am Main, Schalltechnisches Gutachten, Auktor Ingenieure GmbH, Bericht Zel14-0002, Stand 25.03.2015). Die Aktualität der Datengrundlage wurde anhand der Straßenverkehrszählung 2021 überprüft: Die Verkehrsstärke der St 2300 ist gegenüber 2015 nahezu unverändert, während die Verkehrsstärke der weiter östlich verlaufenden B 27 sogar deutlich gesunken ist. Auch die Zug- und Schiffszahlen haben nicht zugenommen. Da die St 2300 und die Bahnlinie die maßgeblichen Schallquellen für das Plangebiet darstellen und sich hier keine relevanten Änderungen ergeben haben, geht das Gutachten von ungünstigeren als den tatsächlich vorliegenden Rahmenbedingungen aus; eine Aktualisierung war daher nicht erforderlich.

Um trotz dieser Lärmvorbelastung gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden erforderlich. Da tagsüber ein Lüften über gekippte oder geöffnete Fenster in der Regel noch möglich ist, ohne dass es zu erheblichen Störungen kommt, wird der bauliche Schallschutz insbesondere auf die Nachtsituation ausgerichtet: Nach den maßgebenden Richtlinien ist ab nächtlichen Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) eine mechanische Lüftungseinrichtung erforderlich; die DIN 18005 empfiehlt bereits ab 45 dB(A) den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen, da ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster oberhalb dieses Werts häufig nicht mehr gewährleistet ist. Vor diesem Hintergrund wird für die betroffenen Gebäude die Anordnung mindestens eines Fensters auf der schallabgewandten Seite bzw. im Schallschatten gefordert; ist dies nicht realisierbar, ist ersatzweise eine kontrollierte, schallgedämmte Lüftung vorzusehen.

Auf eine planerische Festlegung konkreter Schalldämmmaße wird verzichtet, da die vom Gutachten ermittelten Werte künftigen Bauvorhaben oder etwaigen Änderungen der einschlägigen Normen ggf. nicht mehr entsprechen. Die Anforderungen an die resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile sind daher jeweils gemäß DIN 4109 zu ermitteln und im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen. Die Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen obliegt den jeweiligen Bauherren.

(A 10.2) Zur Minimierung von Lichtemissionen und zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude folgende Festsetzungen zu beachten:

- Für die Beleuchtung der Straßen und Wege sowie Außenbeleuchtung der Gebäude sind insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden; (vgl. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) (2020): Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen).
- Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
- Darüber hinaus ist in Anlehnung an Art. 15 BayImSchG (Vermeidbare Lichtemissionen) nach 23 Uhr und bis zur Morgendämmerung auf die Beleuchtung von Fassaden, Stellplatzflächen und privaten Freibereiche in Anlehnung an die „Planungshilfe für eine Umweltverträgliche Beleuchtung an Arbeitsstätten, Parkplätzen und Werbeanlagen“ zu verzichten.

Nachhaltigkeitsaspekte:
Durch die getroffenen Festsetzungen kann die Lichtverschmutzung reduziert werden. Übermäßige und ungerichtete Beleuchtung in der Nacht führt zu einer unnötigen Streuung von Licht in die Atmosphäre. Eine unkontrollierte und helle Beleuchtung hat nachteilige Auswirkungen auf nachtaktive Tiere. Die Festsetzungen tragen dazu bei, Störungen und Beeinträchtigungen in den Lebensräumen von Tieren zu minimieren. Insgesamt fördern sie eine umweltfreundliche, energieeffiziente und tierfreundliche Beleuchtung.

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

8.1. Abstandsflächenregelung

(A 12.1) Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung sind im Geltungsbereich verbindlich. Diese Vorschriften dienen der Umsetzung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte, wobei gleichzeitig gesunde Wohnverhältnisse sowie ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden sollen.

Sofern Baulinien festgesetzt sind, muss an diese unabhängig von den Abstandsflächenregelungen der BayBO angebaut werden. Die Festsetzung von Baulinien ist erforderlich, um die vorhandenen Raumkanten, die durch bestehende Gebäude definiert sind, zu erfassen und die bestehende städtebauliche Struktur, insbesondere im Bereich des Rathausplatzes und der Hauptstraße, zu sichern. Eine Gliederung des Baukörpers durch Zurücktreten und Vortreten von der Baulinie mit der Wand bzw. Wandteilen ist innerhalb der vorgegebenen Rahmenbedingungen zulässig (siehe Festsetzung A. 4).

Innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien definierten Baufelder können die Abstandsflächen der Gebäude unterschritten werden, vorausgesetzt, dass ein Mindestabstand von 5 m (Brandschutz) eingehalten wird. In diesen einzelnen Baufeldern, die voraussichtlich jeweils ein Grundstück umfassen, sind teilweise zusammenhängende Nutzungs- / Gebäudekomplexe vorgesehen, die eine teilweise Unterschreitung der Abstandsflächen erfordern.
Im Bebauungsplan ist für jedes Baufenster eine maximal zulässige Wandhöhe oder Gebäudehöhe i.V.m einem Bezugspunkt festgesetzt.

Diese formulierten Festsetzungen, zusammen mit den Abständen zwischen den Baufenstern von mindestens 6,00 m, gewährleisten ausreichende Belichtung und Belüftung im räumlichen Geltungsbereich.

8.2. Dachform und Dachneigung

(A13.) Im gesamten Geltungsbereich darf die maximale Dachneigung von 40° innerhalb der Gemeinbedarfsflächen bzw. 60° im MI und WA nicht überschritten werden. Somit sind geneigte, flach geneigte und Flachdächer allgemein zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine vielfältige Gestaltung der Dächer, bei der sowohl traditionelle Dachformen als auch moderne Varianten möglich sind.
Zur Hauptstraße und zum Rathausplatz ist es im WA 1, WA2 und im MI jedoch verpflichtend, ein geneigtes Dach mit min. 40° zu errichten, um an die vorherrschende Ausrichtung der geneigten Dächer entlang der öffentlichen Räume anzuschließen und somit das Ortsbild zu bewahren.

8.3. Materialien und Farben

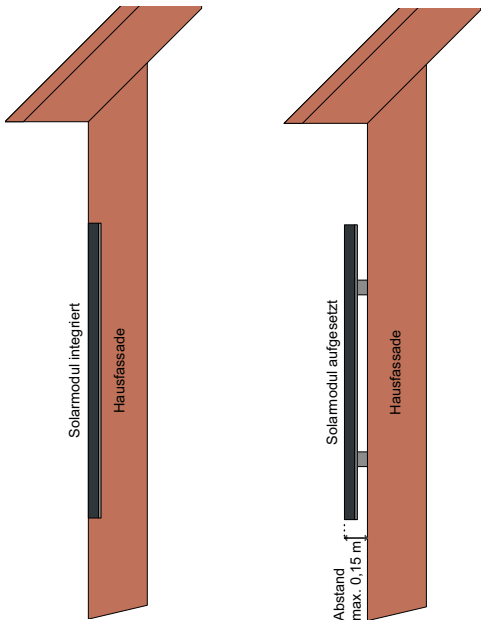
(A 14) Durch die Verwendung von nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien wird eine unaufdringliche Ästhetik geschaffen, die sich gut in das Gesamtbild einfügt.

8.4. Erneuerbare Energien

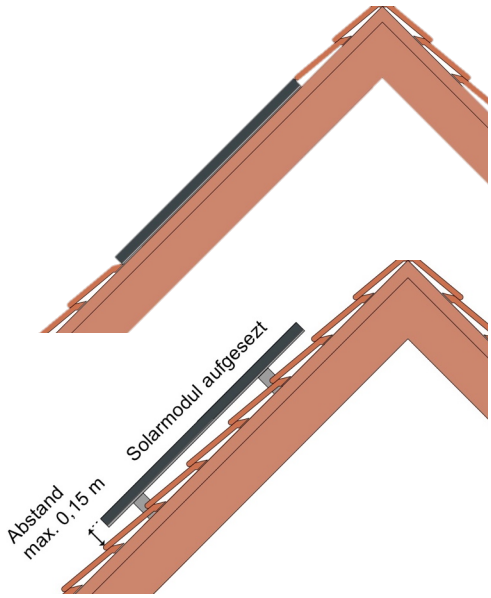
(A 15.1) Gemäß Art. 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind auf geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten.
Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) und das ästhetische Erscheinungsbild ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet geregelt;
Solaranlagen sollen in geneigte Dächer integriert oder mit gleicher Neigung aufgesetzt werden, um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu vermeiden. Eine dachflächenparallele Anordnung von Solaranlagen in möglichst geringem Abstand zur Dachhaut (maximal 15 cm) sichert eine gestalterische Verbindung der Anlagen mit dem Dach. Dadurch wirken die Module weniger dominant und fügen sich besser in den Gesamtcharakter des Gebäudes ein. Um willkürlich wirkende Anordnungen wie Abtreppungen bei der Umsetzung von Solaranlagen auf dem Dach zu vermeiden, sind die Module in geschlossenen, rechteckigen und ununterbrochenen Feldern anzuordnen.
Die festgesetzte Verwendung von tiefdunklen Modulen oder von Modulen, die an die Farbe des Daches angepasst sind, dient der Reduktion der Sichtbarkeit bzw. optischen Dominanz der Module und damit der Sicherung eines weitgehend ruhigen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft. Durch die Verwendung nicht glänzender Module werden mögliche Blendwirkungen und damit verbundene Beeinträchtigungen vermieden.
Das Anbringen von Solarmodulen an Fassaden und Balkonen ist zulässig. Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Integration von Solaranlagen an Fassaden. Freistehende Anlagen sind unzulässig, da sie das Ortsbild aufgrund der fehlenden baulichen Einbindung in der Regel stark beeinträchtigen.
Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Solaranlagen dienen der geordneten Nutzung erneuerbarer Energien und leisten einen wichtigen Beitrag zum Ziel des Freistaats Bayern, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung zu erhöhen. Die Nutzung

erneuerbarer Energien ist auch im Zusammenhang mit dem geplanten Nahwärmenetz sinnvoll und explizit erwünscht.

Nachhaltigkeitsaspekte:
Die Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung trägt dazu bei, den Bedarf an nicht erneuerbaren Energiequellen wie fossilen Brennstoffen zu reduzieren und den CO2-Ausstoß zu verringern. Zudem leisten PV-Anlagen einen Beitrag zur Energieunabhängigkeit.
Obwohl die anfänglichen Investitionskosten für Photovoltaik-Anlagen hoch sein können, bieten sie langfristige Energiekostenersparnisse, da der produzierte Strom kostenfrei ist und die Anlagen über Jahrzehnte hinweg betrieben werden können.
Durch die Nutzung von Sonnenenergie können verschiedene Energiebedarfe gedeckt werden. Solarkollektoren können hauptsächlich zur Erzeugung von Warmwasser und Raumwärme (Unterstützung der Heizung) verwendet werden, während die Photovoltaikanlage Elektrizität erzeugt. Der erzeugte Solarstrom kann auch direkt für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden, was den Eigenverbrauch erhöht und die Abhängigkeit von teurem Netzstrom reduziert.
Insgesamt tragen Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zu einer nachhaltigen Energieerzeugung bei, die umweltfreundlich, klima- und ressourcenschonend ist. Sie spielen eine bedeutende Rolle bei der Bewältigung globaler Herausforderungen wie dem Klimawandel und der Energiewende und bereiten den Weg hin zu einer nachhaltigen und sauberen Energiezukunft.



Solarmodul an Fassade
unmaßstäblich, eigene Darstellung



Solarmodul integriert und aufgesetzt,
unmaßstäblich, eigene Darstellung

8.5. Geländeveränderung

(A 16) Höhenunterschiede durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch zu bepflanzende Böschungen (mit einer Neigung von mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.
Die Gestaltung von Böschungen, Stützmauern oder Gabionen trägt zur ästhetischen Gestaltung der Grundstücke bei. Insbesondere Trockenmauern aus Naturstein bieten sich als

Stützmauern an, da sie neben ihrem naturnahen Erscheinungsbild auch einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl an Lebewesen, wie zum Beispiel Insekten und Reptilien, bieten.

Zudem sind die Festsetzungen gemäß A 11 i.V.m § 78 WHG sowie den §§ 78a und 78b WHG zu beachten. Jeglicher Abtrag oder zusätzliche Erhöhung des Geländes im Überschwemmungsbereich HQ100 bedarf einer Genehmigung und ist ohne zeit-, umfangs- und funktionsgleichen Retentionsraumausgleich nicht zulässig.

8.6. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen entlang der Hauptstraße dürfen bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen von der geplanten Oberkante des Bürgersteigs, errichtet werden. Sie können sockellos oder mit einem Sockel von max. 0,30 m Höhe gestaltet werden; die Gesamthöhe aus Sockel und Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung sichert einen attraktiven Übergang zwischen öffentlichen und privaten Räumen und fördert Sichtbezüge sowie kommunikative Austauschmöglichkeiten zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen. Die zulässige Sockelausbildung eröffnet dabei einen gestalterischen Spielraum, ohne die städtebauliche Zielsetzung eines offenen, einsehbaren Straßenraums zu beeinträchtigen.

Im Übrigen sind Einfriedungen kleintierfreundlich mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm auszubilden. Diese Festsetzung dient der Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere (z. B. Igel) und trägt damit dem Belang des Biotop- und Artenschutzes sowie der ökologischen Vernetzung innerhalb des Plangebiets Rechnung.

Die Höhe der Einfriedungen ist nur entlang der Hauptstraße beschränkt, da im hinteren Bereich, insbesondere zur Einfriedung des Spielbereichs des Kindergartens, unterschiedliche Höhenanforderungen an die Einfriedungen bestehen und diese Flexibilität beibehalten werden soll.

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Einfriedungen aus Holz, Stahl oder als Hecke zulässig. Diese Beschränkung trägt zur ästhetischen Harmonie des Ortsbildes bei.

Zudem sind § 78 WHG sowie §§ 78a und 78b WHG zu beachten. Im Überschwemmungsbereich HQ100 darf der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden, und die Errichtung einer Einfriedung bedarf einer Genehmigung.

9. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzung im Geltungsbereich	**Flächen in m²**	**Anteil %**
Allgemeines Wohngebiet	2.165 m²	21,4
Mischgebiet	1.101 m²	10,9
Fläche für Gemeinbedarf	5.864 m²	57,9
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	616 m²	6,1
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“	376 m²	3,7
Gesamtfläche	**10.122 m²**	**100,0%**

C. Anlagen

Anlange 1
Kampfmitteltechnische Stellungnahme zur firmeneigenen Luftbildauswertung,
B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice GmbH, Würzburg, Stand 05.02.2024

Anlage 2
Geotechnischer Bericht Baugrund, Bericht-Nr. 24-6874-G
Büro A&K-GeoConsult von der Stein GmbH, Volkach, Stand 30.06.224

Anlage 3
Schalltechnisches Gutachten, Auktor Ingenieure GmbH, Stand 25.03.2015