

Markt Zellingen

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzbach II“ im Ortsteil Retzbach

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung des Vorentwurfes mit Begründung, mit Stand vom 04.08.2026
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.08.2026 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzbach II“ im Ortsteil Retzbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Vorentwurf der Änderung, mit Stand vom 04.08.2026 wurde in der gleichen Sitzung durch den Marktgemeinderat beraten und gebilligt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Weiterentwicklung und Stärkung des bestehenden Gewerbestandorts. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen insbesondere die Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebs geschaffen und zugleich die Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Gewerbegrundstücke verbessert werden.

Hierzu sollen die überbaubaren Grundstücksflächen an die heutigen betrieblichen und städtebaulichen Anforderungen angepasst und bislang als private Grünflächen festgesetzte Bereiche künftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Gleichzeitig werden die bestehenden tatsächlichen Nutzungs- und Bauungsstrukturen berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.

Die Planung dient damit insbesondere der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbebetriebe, einer bedarfsgerechten Nutzung bereits erschlossener Gewerbeflächen sowie einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Gewerbestandorts. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzbach II“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Zellingen: Fl.-Nr. 2354, 2355, 2356, 2357 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 2350/1, 2350/2 und 2353.

Im Rahmen der 1. Änderung wird der Geltungsbereich um Flächen des südlich angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzbach“ erweitert. In den Änderungsbereich werden das Flurstück Fl.-Nr. 2200/44 sowie Teilflächen der Flurstücke Fl.-Nr. 2200/15, 2200/19, 2200/21, 2200/22, 2200/23, 2200/24 und 2200/39 einbezogen und entsprechend überplant.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzbach II“ wurden darüber hinaus externe Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Flurstücken 2094, 2094/1, 2094/2 und 2358 festgesetzt. Die Ausgleichsflächen mit den Flurnummern 2094, 2094/1, 2094/2 sind inzwischen nicht mehr erforderlich und werden daher in dem Planteil der 1. Änderung entnommen.

Der durch die Änderung entfallende private Grünstreifen wird im Rahmen des Änderungsverfahrens durch eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme sowohl auf Privatgrund als auch auf Teilflächen des Flurstücks 2358 kompensiert.



Lageplan ohne Maßstab

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzbach II“ in Ortsteil Retzbach, in der Fassung vom 04.08.2026, sind gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

24.08.2026 bis 25.09.2026

über die Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen unter www.vgem-zellingen.info sowie über die Verknüpfung des zentralen Landesportales für die Bauleitplanung Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> abrufbar.

Im Hinblick auf die ab dem 31.10.2026 verbindliche Nutzung des DiPlan-Portals (vgl. Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.06.2025) werden die Verfahrensunterlagen zusätzlich über das DiPlan-Beteiligungsportal bereitgestellt. Diese sind unter folgendem Link abrufbar:
<https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/bb4c3d1e-6d9e-440c-a3b4-420d26b713c9>
Hier können Stellungnahmen direkt digital abgegeben werden.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen können auch in der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Würzburger Straße 26, 97225 Zellingen, während der allgemeinen Dienststunden (Mo - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr, zusätzlich auch am Montag 14.00 - 16.00 Uhr und Mittwoch 14.30 - 18.30 Uhr) eingesehen werden.

Während der oben genannten Frist können Bedenken und Anregungen zu dem Vorentwurf elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf kann eine Stellungnahme auch auf anderem Weg abgegeben werden, beispielsweise schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt Zellingen den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis zur Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen o. ä. auf die im Bauleitverfahren verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Zellingen, 17.08.2026



Stefan Wohlfart
Erster Bürgermeister