

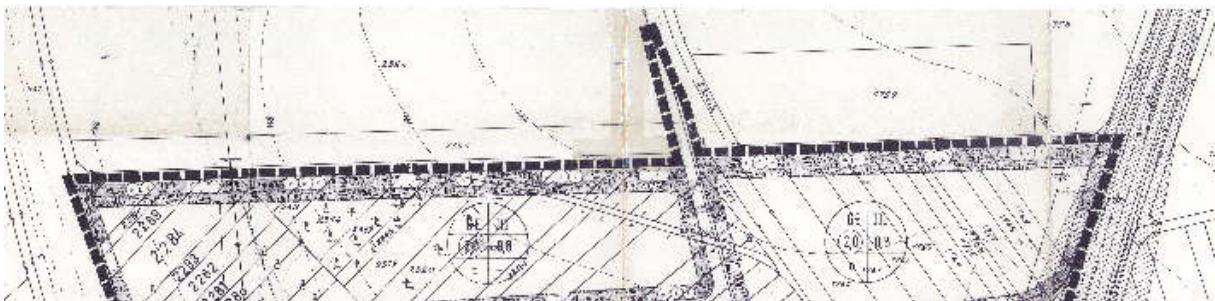
Markt Zellingen

Ortsteil Retzbach, 1. Änderung B-Plan „Gewerbegebiet Retzbach II“

Bearbeitung Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Aufgabenstellung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE Retzbach II“ soll die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzbach“ am Nordrand des Geltungsbereiches festgesetzte private Grünfläche (Fläche: 2.625 m²) in Baufläche umgewandelt werden. Die geplante Umnutzung ist im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung zu bilanzieren und geeignete Ausgleichsflächen sind an anderer Stelle auszuweisen.



Auszug Nordrand Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzbach“ (Planausschnitt ohne Maßstab)
(Quelle: Markt Zellingen)



Lageplan Plangebiet (Planausschnitt ohne Maßstab)
(Quelle: IB Arz)

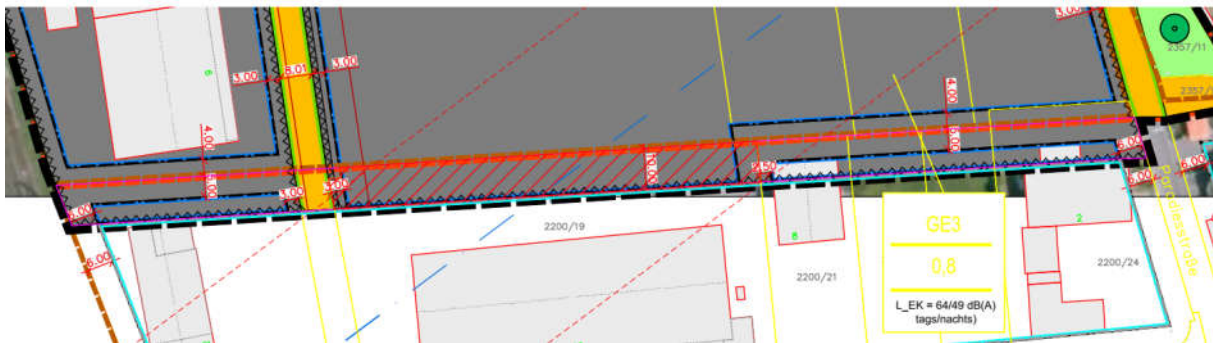
1. Ermittlung Eingriff

Die am Nordrand des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Retzbach“ ausgewiesene private Grünfläche umfasst eine Fläche von 2.625 m². Für die Flächen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Bepflanzung ist jedoch bislang nicht erfolgt.



Blick entlang Nordrand Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzbach“ in östliche Richtung
(Foto: IB Mayer, 11.06.2026)

Gemäß Forderung der unteren Naturschutzbehörde muss ein Flächenausgleich 1 : 1 erfolgen (Telefonat IB Mayer am 24.06.2026).



Lageplan Wegfall 10 m breiter Grünstreifen (südlich roter breiter Strichlinie)
(Planausschnitt ohne Maßstab)

Der Anteil des Grünstreifens auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 2200/19, Gmkg. Retzbach (Eigentümer: Fa. Rainbowprint) ist 1.040 m² (im vorstehenden Lageplan rot schraffiert dargestellt).

Es verbleibt eine Restfläche im Umfang von 1.585 m², für die der Ausgleich durch den Markt Zellingen geleistet wird.

2. Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche Fa. Rainbowprint

Die Fa. Rainbowprint weist auf den Fl.Nrn. 2200/19 und 2357/4, Gmkg. Retzbach Grünflächen im Umfang von 1.044 m² aus.

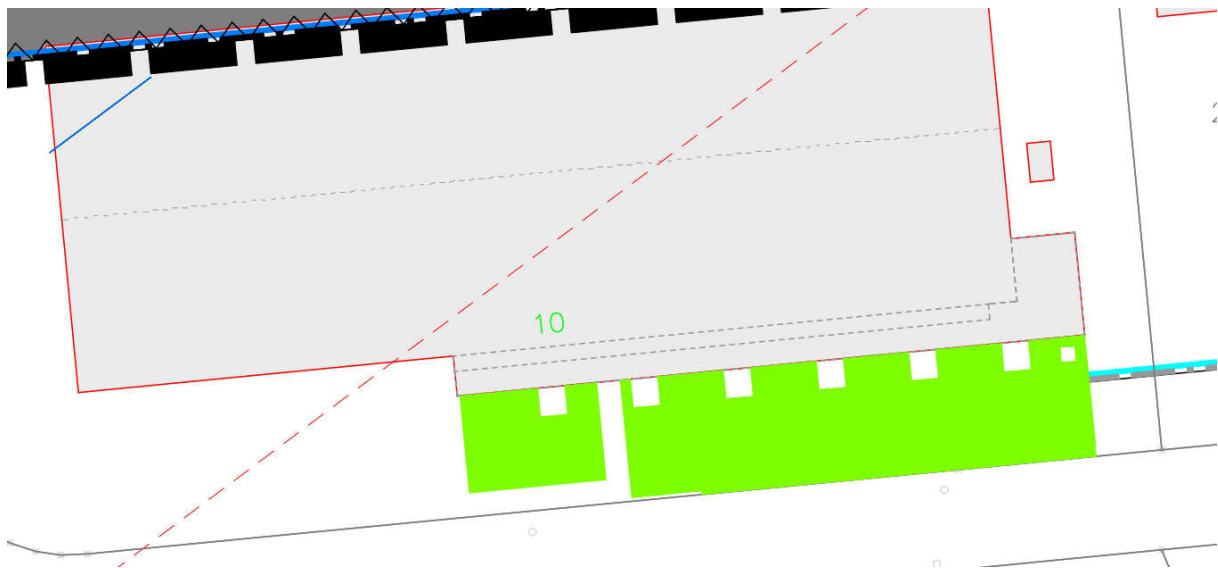
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

- Pflanzung von niedrig wachsenden, heimischen und standortgerechten Sträuchern heimischen Gehölzen (autochthones Pflanzenmaterial) gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung (Region P oder 11).

Pflanzung von heimischen Laubsträuchern (Herkunftsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland); (Mindestqualität: Str. 2xv. o.B. 60-100 cm); Pflanz- und Reihenabstand: 1,50 m; Unter folgenden Gehölzarten u.a. die Auswahl: Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Kornelkirsche, Weichsel, Liguster, Wolliger Schneeball, Schlehe, Rote Heckenkirsche, Wildrosen (Liste erweiterbar).

- die kleineren und randlichen Flächen sind als artenreiche Extensivwiese anzusäen. Bei der Auswahl geeigneter Regio-Saatgutmischungen ist ein Wildkrautanteil von > 70 % zu wählen (Herkunftsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland). Eine fachgerechte Herstellungs- und Entwicklungspflege ist sicherzustellen (Anleitung zur Ansaat, Entwicklungs- und Folgepflege von Rieger-Hoffmann ist zu empfehlen). Die Flächen sollen jährlich ab dem 15.06. gemäht werden: 1 - 2-schürige Mahd (insektenfreundliches Mähwerk, Schnitthöhe mind. 10 cm), Entfernung des Mähguts. Das Mulchen ist untersagt. Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.

Auf der Fl.Nr. 2200/19 liegen Teilflächen der Ersatz-Grünflächen im Umfang von 418,37 m² außerhalb des Geltungsbereiches (südlich des Gebäudes Paradiesstraße Hausnummer 10, siehe nachfolgende Abbildung). Für diese Grünflächen gelten die vorstehenden Festlegungen als textliche Festsetzung.



Ersatz-Grünflächen im Umfang von 418,37 m² außerhalb des Geltungsbereiches (südlich des Gebäudes Paradiesstraße Hausnummer 10
(Planausschnitt ohne Maßstab)

Ausgleichsfläche Markt Zellingen

Der Markt Zellingen weist auf der Fl.Nr. 2358, Gmkg. Retzbach Grünflächen im Umfang von 1.585 m² aus. Hierbei werden die bestehenden Ackervogel-Ausgleichsflächen nach Süden um einen Streifen von ca. 8,25 m Breite hin erweitert (gemäß Telefonat IB Mayer am 24.06.2026 besteht hiermit seitens der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis).

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Bewirtschaftung festgesetzt:

Blühfläche/Blühstreifen und Ackerbrache)

- Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Lückige Aussaat aus niedrigwüchsigen Arten, Erhalt von Rohbodenstellen
- mit angrenzendem selbstbegrünendem Brachestreifen (jährlich umgebrochen)
- Eine Erneuerung des Blühstreifens darf frühestens nach 2 Jahren und muss spätestens erfolgen, wenn die Vegetation auf der Blühfläche zu dicht wird. Die Erneuerung muss Ende Februar bis Anfang März erfolgen, dabei darf pro Jahr nur die Hälfte erneuert werden. Im Folgejahr ist die andere Hälfte zu erneuern.
- Brachefläche/Brachestreifen kann jährlich auf wechselnden Flächen angelegt werden (zwischen Ende Februar bis Anfang März), wobei die Lage neben dem Blühstreifen gegeben sein muss.
- Ein erneutes Anlegen der Schwarzbrache hat einmal jährlich und dann nur zwischen Ende Februar und Anfang März zu erfolgen. Danach wird der Brachestreifen sich selbst überlassen, wodurch eine Selbstbegrünung erfolgt.

Auf der Fl.Nr. 2358, Gmkg. Retzbach werden auf 3,9751 ha Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Für die Ausgleichsfläche „Feldlerche“ aus dem Verfahren Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzbach II“ (2021) wurden 2,0 ha benötigt.

Der Markt Zellingen weist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Retzbach II“ auf der Fl.Nr. 2358, Gmkg. Retzbach südlich anschließend an die bestehenden Ackervogel-Ausgleichsflächen Grünflächen im Umfang von 1.585 m² aus.

Für die Restfläche der Fl.Nr. 2358, Gemarkung Retzbach werden folgende Maßnahmen festgesetzt (diese Maßnahmen sind freiwillige Leistungen des Marktes Zellingen, sodass diese Flächen in das Ökokonto des Marktes Zellingen eingebucht werden können):

extensive Ackerbewirtschaftung:

- Verzicht auf Anbau von Mais, Zuckerrüben, Kartoffeln, Klee und Ackergras
- Verzicht auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel und Düngemittel
- Verzicht auf mechanische und thermische Unkrautbekämpfung
- Bewirtschaftungsruhe nach Saat im Frühjahr bis einschl. 30.06.
- Mulchen der Fläche erst nach dem 31.08. erlaubt

Anrechnung als Ausgleichsfläche: Faktor 1,0

Anrechnung für Ökokonto:

Katasterfläche Fl.Nr. 2358, Gmkg. Retzbach = 3,9751 ha

abzügl. 2,0 ha Ausgleichsbedarf Feldlerche

abzügl. 0,1585 ha Ausgleichsfläche für den Wegfall Grünfläche = Restfläche 1,8166 ha

aufgestellt: 04.08.2026

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer
Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn