

Teil C



Markt Zellingen (Landkreis Main-Spessart)

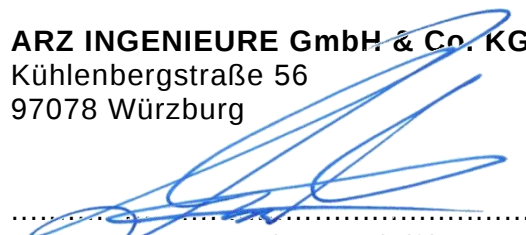
1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzbach II“ im OT Retzbach

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Würzburg, den 04.08.2026
geändert:
red. geändert:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg



(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Umfang der Planänderung	6
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
4.1	Allgemein	9
4.2	Landesplanerische Ziele	10
5.	Natur und Landschaft	11
5.1	Grünordnung	11
5.2	Artenschutz	11
5.3	Umweltbericht	11
6.	Erschließung	12
7.	Immissionen	13
8.	Weitere Hinweise	14
8.1	Untergrund	14
8.2	Gewässerschutz	14
8.3	Altlasten	14
8.4	Bodendenkmäler	14
8.5	Bodenschutz	15
8.6	Klimaanpassung und ökologische Bauweise	16
8.7	Unterrichtung	16

Anlage: Liste der Träger öffentlicher Belange

1. Ziele und Zwecke der Planung

Für das Gebiet „Gewerbegebiet Retzbach II“ im Ortsteil Retzbach besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2021.

Ziel der 1. Änderung ist die Umwandlung der bisher festgesetzten privaten Grünflächen in Gewerbegebietsflächen, um eine bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Hierdurch soll die Verbindung mit dem ersten Bauabschnitt des Gewerbegebiets ermöglicht werden und so die baulichen Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden. Ansässigen Unternehmen erhalten so verbesserte Erweiterungsmöglichkeiten und eine zusätzliche Entwicklungsperspektiven.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzbach II“ werden Teilflächen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzbach“ aus dem Jahr 1987 überplant. In diesem Bereich waren bislang private Grünflächen mit Pflanzbindungen sowie Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wurden bis heute nicht umgesetzt. Stattdessen wurden innerhalb der festgesetzten Grünflächen teilweise bereits bauliche Anlagen errichtet.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird daher die tatsächliche städtebauliche Entwicklung nachvollzogen und planungsrechtlich geordnet. Der Wegfall der privaten Grünflächen wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, sodass die naturschutzrechtlichen Anforderungen berücksichtigt werden.

Auslöser der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterungsabsicht eines bereits ansässigen Gewerbebetriebs. Der bestehende Betriebsstandort befindet sich im Norden des Gebiets „Gewerbegebiet Retzbach“. Die geplante Betriebserweiterung soll nach Norden auf Flächen im südlichen Bereich des „Gewerbegebiets Retzbach II“ erfolgen. Um die Erweiterung sowie eine uneingeschränkte und funktionale Nutzung der Flächen zu ermöglichen, ist die Umwandlung der bisher festgesetzten privaten Grünflächen in Gewerbegebietsflächen sowie die Anpassung der Baugrenzen und der zulässigen Dachneigung erforderlich.

Darüber hinaus dient die Änderung dazu, die bereits vorhandenen Überbauungen planungsrechtlich zu bereinigen und die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die angrenzenden Gewerbebetriebe zu verbessern. Durch die Anpassung der Baugrenzen und den Entfall des nicht umgesetzten Grünstreifens wird eine größere Flexibilität bei der Nutzung und Bebauung der Grundstücke geschaffen. Dies trägt zu einer nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestands bei.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans schafft somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, berücksichtigt die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und stärkt gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe.

Mit dem Planteil der nun vorliegenden 1. Änderung des „Gewerbegebiet Retzbach II“ wird der bislang gültige Bebauungsplan (rechtskräftig seit 15.04.2022) vollständig ersetzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Markt Zellingen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern. Laut Raumstrukturkarte ist Zellingen einem Grundzentrum gleichgestellt.

Retzbach liegt südlich des Mittelzentrums Karlstadt (die Entfernung nach Karlstadt beträgt ca. 7 km) und nordwestlich des Regionalzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 15 km).

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 27 (Fulda - Würzburg) gut und schnell erreichbar.

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle Marktheidenfeld ca. 29 km. Die Anbindung an die Bundesautobahn BAB A 7 Fulda - Würzburg beträgt über die Anschlussstelle Gramschatz ca. 18 km.

Die nächste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über einen ca. 750 m entfernten Bahnhof der Deutschen Bahn.

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 folgende Flurstücke bzw. Teilflächen erweitert:

Fl.-Nr. 2200/44 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 2200/15, 2200/19, 2200/21, 2200/22, 2200/23, 2200/24 und 2200/39.

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.

3. Umfang der Planänderung

Privater Grünstreifen:

Die bisher festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung werden zugunsten einer Gewerbegebietsfläche aufgehoben. Die ursprünglich vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wurden seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzbach“ im Jahr 1987 nicht umgesetzt. Zudem wurden Teilbereiche der Grünflächen bereits baulich in Anspruch genommen, sodass die bisherigen Festsetzungen nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Mit der Änderung wird die planungsrechtliche Situation an die bestehende Nutzung angepasst und gleichzeitig die Voraussetzung für die Erweiterung sowie eine funktionale Nutzung der angrenzenden Gewerbeflächen geschaffen. Der durch den Entfall der Grünflächen erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Rahmen des Änderungsverfahrens an anderer Stelle erbracht.

Weitere Information können dem gesonderten Textteil Teil D, welcher den Unterlagen zur Änderung beiliegt, entnommen werden.

Baugrenze:

Die Baugrenzen werden an die geänderten Flächenzuschnitte sowie die beabsichtigte Entwicklung angepasst.

Für den Anlass der Bebauungsplanänderung, die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs, wird die Baugrenze so festgesetzt, dass eine durchgehende Bebauung über die bisherige Grenze zwischen den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Retzbach“ und „Gewerbegebiet Retzbach II“ ermöglicht wird. Hierzu schließt die neu festgesetzte Baugrenze unmittelbar an die Baugrenze des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzbach“ an. Zur besseren Veranschaulichung des räumlichen Zusammenhangs wurde die angrenzende Baugrenze des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzbach“ im Planteil nachrichtlich dargestellt.

Für die übrigen Gewerbegrundstücke werden die Baugrenzen ebenfalls erweitert, jedoch nicht als durchgehende Baufenster bis an die Grundstücksgrenzen festgesetzt. Hierdurch werden den Grundstückseigentümern zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, gleichzeitig bleiben ausreichende Abstände zu den benachbarten Grundstücken erhalten. Dies dient insbesondere dazu, eine unmittelbare Grenzbebauung infolge einer möglichen Übernahme von Abstandsflächen aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden und eine geordnete sowie verträgliche Bebauungsstruktur innerhalb des Gewerbegebiets dauerhaft sicherzustellen.

Dachgestaltung:

Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung zusätzlich über den bisherigen privaten Grünstreifen hinaus einbezogene Erweiterungsfläche ist erforderlich, da die bisher festgesetzte Minstdachneigung für Sattel- und Sheddächer die beabsichtigte bauliche Nutzung einschränkt. Durch die Anpassung der Festsetzungen zur Dachgestaltung kann die geplante Bebauung innerhalb der erweiterten Baufläche städtebaulich sinnvoll umgesetzt werden.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden dahingehend angepasst, dass für Sattel- und Sheddächer künftig eine Dachneigung von 5° bis 30° anstelle der bisher festgesetzten 15° bis 30° zulässig ist. Die übrigen Festsetzungen zur Dachgestaltung bleiben unverändert.

Durch die Erweiterung des zulässigen Dachneigungsbereichs wird den Anforderungen moderner Gewerbebauten sowie unterschiedlichen betrieblichen und konstruktiven Erfordernissen besser Rechnung getragen. Die Anpassung schafft zusätzliche Flexibilität bei der baulichen Gestaltung, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu beeinträchtigen. Da die maximale Dachneigung unverändert bleibt und die übrigen Festsetzungen zur Dachgestaltung weiterhin gelten, sind nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Sonstiges:

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen an die zwischenzeitlich eingetretene tatsächliche Entwicklung sowie an den aktuellen Stand der Planung angepasst. Hierzu werden geringfügige Anpassungen an den tatsächlichen Grundstücksgrenzen vorgenommen, die ausschließlich der planungsrechtlichen Bereinigung dienen und keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen, die sich auf die zwischenzeitlich hergestellte Erschließungsstraße aufgehoben, da sie ihren Regelungszweck erfüllt haben und nicht mehr erforderlich sind. Gleiches gilt für die Festsetzungen zur ehemals vorhandenen 20-kV-Freileitung, die zwischenzeitlich zurückgebaut wurde und daher nicht länger Bestandteil der Planung ist.

Ebenso werden überholte Festsetzungen – beispielsweise zur Mindestgrundstücksgröße – gestrichen, um den Bebauungsplan an die heutigen Anforderungen eines flächensparenden und bedarfsgerechten Umgangs mit Grund und Boden anzupassen.

Des Weiteren werden Hinweise und nachrichtliche Übernahmen auf den aktuellen Stand gebracht sowie an die geltenden rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen angepasst. Insgesamt dient die Änderung der Aktualisierung und Bereinigung des Bebauungsplans sowie der Schaffung einer eindeutigen, widerspruchsfreien und zeitgemäßen planungsrechtlichen Grundlage. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan sowohl den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort als auch den heutigen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung entspricht.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Allgemein

Der Markt Zellingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am __.__.____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Retzbach II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund waren die Unterlagen zum Vorentwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.____ in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, über die Verknüpfung des zentralen Landesportals für die Bauleitplanung Bayern und in den Räumen 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) zu jedermanns Einsicht öffentlich verfügbar.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel im Zeitraum von __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom __.__.____ als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am __.__.____ zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Danach erhielten die Bürger erneut im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Die öffentliche Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen mit Stand vom __.__.____, erfolgte - nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ – vom __.__.____ bis zum __.__.____.

Parallel zum vorgenannten Verfahren sind die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis zum __.__.____ gehört worden.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage der Begründung beigelegt.

4.2 Landesplanerische Ziele

Die 1. Änderung des Bebauungsplans entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Durch die Änderung werden keine neuen Gewerbestandorte ausgewiesen, sondern die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebiets optimiert. Die Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines vorhandenen Gewerbestandorts sowie der Stärkung der regionalen Wirtschaft.

Durch die Nutzung bereits überplanter und erschlossener Flächen wird dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Eine Inanspruchnahme bislang unerschlossener Außenbereichsflächen wird vermieden. Die Planung stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets dar.

Die Bebauungsplanänderung trägt dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Gewerbebetriebe zu sichern und deren Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern. Gleichzeitig werden die bestehenden Erschließungsanlagen und die vorhandene technische Infrastruktur effizient genutzt.

Insgesamt stehen die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nicht entgegen.

5. Natur und Landschaft

5.1 Grünordnung

Durch die Bebauungsplanänderung entfallen bisher festgesetzte private Grünflächen. Der hierdurch verursachte Eingriff wird im Rahmen des Änderungsverfahrens durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

5.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Durch die Planänderung ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf den Artenschutz.

5.3 Umweltbericht

Die Bebauungsplanänderung führt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zu keinen wesentlichen zusätzlichen Umweltauswirkungen. Die bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans behandelten Umweltbelange behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Ein gesonderter Umweltbericht wird daher nicht erstellt.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) ist durch die vorhandenen Leitungsnetze gewährleistet. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Erschließungsanlagen oder Erweiterungen der bestehenden Infrastruktur erforderlich.

Im Rahmen der Bautätigkeiten innerhalb des Geltungsbereichs ist auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

7. Immissionen

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzbach II“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Auswirkungen des Verkehrs-, Anlagen- und Sportanlagenlärms auf das Plangebiet sowie die vom Plangebiet ausgehenden Geräuschemissionen untersucht wurden. Auf Grundlage der Untersuchung wurden die erforderlichen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung zusätzlich einbezogenen Erweiterungsflächen werden in diese Festsetzungen einbezogen und unterliegen den gleichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wie die übrigen Gewerbeflächen des Plangebiets.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung führt zu keiner wesentlichen Änderung der schalltechnischen Rahmenbedingungen. Die bestehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden unverändert übernommen und gelten künftig auch für den im Rahmen der Bebauungsplanänderung einbezogenen Erweiterungsbereich.

Da sich weder die Art der zulässigen Nutzung noch die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen wesentlich ändern, ist eine erneute schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich.

8. Weitere Hinweise

8.1 Untergrund

Der Untergrund besteht teilweise aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Unteren Muschelkalks, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht völlig ausgeschlossen werden“.

8.2 Gewässerschutz

Sollte es bei einem Unfall oder anderen Vorkommnissen zu Verunreinigungen des Gewässers kommen, ist neben dem Landratsamt Main-Spessart, dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und der Polizei auch der Fischereirechtsinhaber sofort zu verständigen

8.3 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

8.4 Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebiets sind keine konkreten Denkmalverdachtsflächen bekannt. Dennoch gilt:

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)

(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

8.5 Bodenschutz

Böden sind als nicht erneuerbare Ressource besonders zu schützen. Bereits bei der Planung ist auf einen möglichst geringen Bodeneingriff zu achten. Mutterboden ist getrennt zu lagern, fachgerecht zu behandeln (DIN 18915, DIN 19731) und, soweit nicht vor Ort wiederverwendbar, nach § 12 BBodSchV vorrangig einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu bewahren. Erdarbeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken; Bodenaushub ist nach der abfallrechtlichen Zielhierarchie möglichst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten

8.6 Klimaanpassung und ökologische Bauweise

Zur Förderung einer klimaangepassten und ressourcenschonenden Bauweise wird empfohlen, geeignete Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen, erneuerbare Energien, wasserdurchlässige Beläge oder andere ökologische Bauweisen vorzusehen. Dabei sind auch bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen zu berücksichtigen.

8.7 Unterrichtung

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

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Markt Zellingen
Würzburger Straße 26
97225 Zellingen

Markt Zellingen, den

.....
Stefan Wohlfart, 1. Bürgermeister

ANLAGE**Liste der Träger öffentlicher Belange**

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	AZV Zellinger Becken
5	Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
6	Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B - Koordination Bauleitplanung
8	Bayerisches Landesamt für Umwelt
9	Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld
10	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
11	Bund Naturschutz in Bayern e. V.; Kreisgruppe Main-Spessart
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr, Referat Infra I 3
13	Bundesanstalt für Immobilienverwaltung
14	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA)
15	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht
16	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14
17	Energieversorgung Lohr-Karlstadt u. Umgebung GmbH & Co. KG
18	Ericsson Service GmbH (mit Telekom Richtfunk)
19	Fernwasserversorgung Franken
20	Gasversorgung Unterfranken GmbH
21	Handwerkskammer für Unterfranken
22	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
23	Industrie- und Handelskammer, Würzburg-Schweinfurt
24	Kirsch & Sohn GmbH
25	Kreisheimatpfleger Georg Büttner
26	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Bezirksgeschäftsstelle Veitshöchheim
27	Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg, Vorsitzender Michael Hein
28	Landkreis Main-Spessart, Kreisbrandrat Florian List
29	Landratsamt Main-Spessart
30	Mainfranken Netze GmbH
31	Pfarreiengemeinschaft Retztal

32	PLEdoc GmbH
33	PYUR, Kundencenter Nürnberg
34	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
35	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
36	Regierung von Unterfranken
37	Regionaler Planungsverband Würzburg (2), c/o Landratsamt Main-Spessart
38	Staatliches Bauamt Würzburg
39	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
40	TenneT TSO GmbH
41	TransnetBW GmbH, SuedLink
42	Unterfränkische Überlandzentrale
43	Vodafone GmbH
44	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
45	Zweckverband Fernwasserversorgung Mittellmain
46	BIL ABFRAGE
	Nachbargemeinden
47	Gemeinde Birkenfeld
48	Gemeinde Erlabrunn
49	Gemeinde Leinach
50	Gemeinde Thüngersheim
51	Gemeinde Urspringen
52	Stadt Karlstadt
53	Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Gemeinde Himmelstadt
54	Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Markt Thüngen
55	Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Markt Retzstadt