

Öffentliche Bekanntmachung

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

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

Ziel und Zweck der Planung (Sachverhalt)

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:
 - Ärztehaus
 - 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 bestehende Siedlungseinheiten
- Erhöhung der Verkehrssicherheit im Umfeld des Kindergartens (Optimierung der Hol- und Bring-Situation, Optimierung der fußläufigen Erschließung inkl. Straßenquerung)

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Rathaus des Marktes Zell am Main sowie im Süden an das Seniorenheim St. Aurelius an. Es erfasst den katholischen Kindergarten St. Laurentius, die Pfarrei St. Laurentius sowie die katholische öffentliche Bücherei Zell. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hauptstraße, den Rathausplatz und die Fahrmanstraße

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereichs etwa 1 Hektar.

Dieser umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1192 (teilweise bebaut) und 1185/1 als Teilfläche der Hauptstraße.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Grundstücke abgegrenzt:

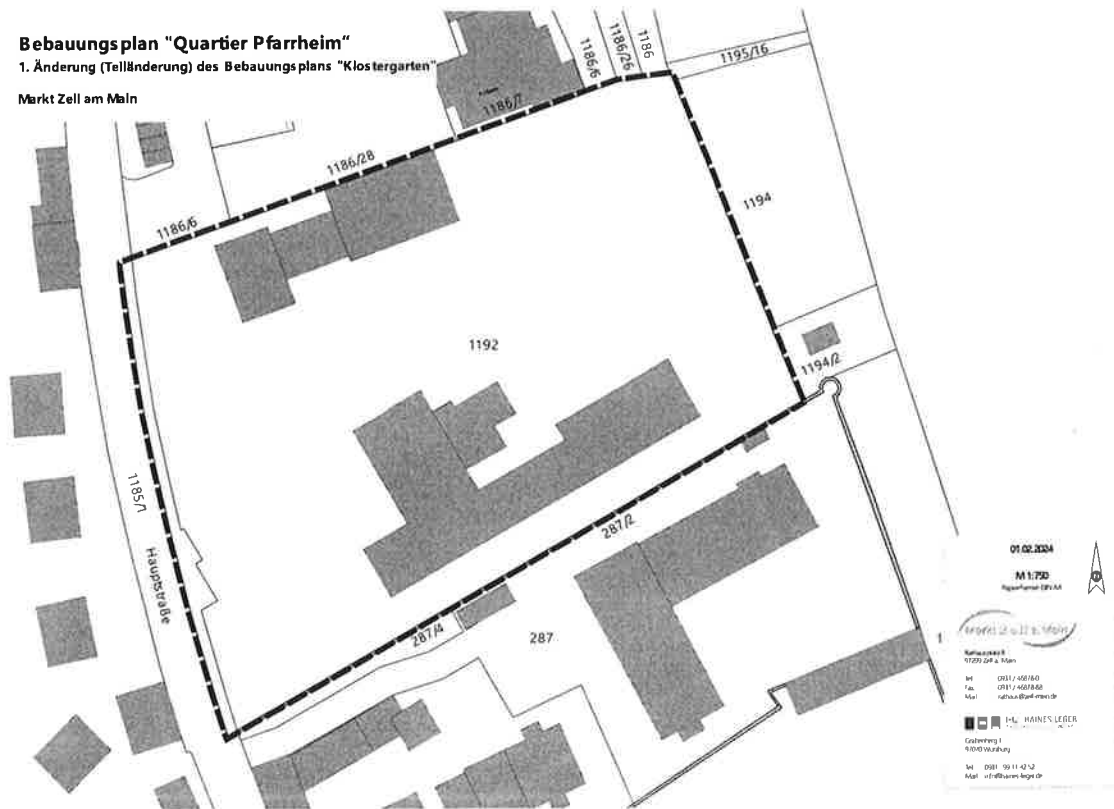
- Im Norden: Fl.-Nrn.: 1186,6, 1186/28, 1186/7, 1186/6, 1186/26, 11786
- Im Osten: Fl.-Nrn.: 1195/16, 1194, 1194/2
- Im Süden: Fl.-Nrn.: 287/2, 287, 287/4
- Im Westen: Fl.-Nrn.: 1185/1 (Teilfläche)

Maßgeblich ist im Einzelnen der nachfolgende Kartenausschnitt:
(Ohne Maßstab)

Bebauungsplan "Quartier Pfarrheim"

1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "Klostergarten"

Markt Zell am Main



Verfahren

Die 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil

- der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 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 m² 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 genannte Schutzgüter bestehen: FHH- oder Vogelschutzgebiete befindet sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, 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 am 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 m² 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

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.

Möglichkeit der Äußerung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit kann sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Rathaus des Marktes Zell am Main, Rathausplatz 8, 97299 Zell a. Main, 1. Stock, Zimmer 21, während der üblichen Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich in der Zeit vom **07.03.2024** bis einschließlich **22.03.2024** zur Planung schriftlich oder mündlich zu äußern. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.zell-main.de eingestellt.

Es wird gebeten, die Stellungnahmen schriftlich an Markt Zell a. Main, Rathausplatz 8, 97299 Zell a. Main oder per E-Mail unter: rathaus@zell-main.de oder mündlich zur Niederschrift oder telefonisch unter Tel.: 0931-46878-13 zur Niederschrift bis einschließlich **22.03.2024** (Ende der Beteiligungsfrist) abzugeben.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. 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 und im Internet unter der o.g. Internet-Adresse eingestellt ist.

Markt Zell a. Main, **06.03.2024**



Kipke
1. Bürgermeister

An der Amtstafel angeheftet am:

06.03.2024

Abgenommen am:

2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "Klostergarten"

Markt Zell am Main



01.02.2024

M 1 : 1.000

Pap.-format: J16, A4



Rathausplatz, 8
97299 Zell am Main

10.01.2024 12:00 Uhr
10.01.2024 12:00 Uhr
10.01.2024 12:00 Uhr

H. HAINES-LEGER
Architektin & Stadtplanerin

Grafisch: 1
97074 Würzburg

tel.: 09331 5911-42 55
Mail: moechel@haines-leger.de