

Öffentliche Bekanntmachung
über die
**Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**
2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Markt Zell a. Main

Der Marktgemeinderat des Marktes Zell a. 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.

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

Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 06.03.2024 auf die Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hingewiesen. In der Zeit vom 07.03.2024 bis einschließlich 22.03.2024 bestand die Möglichkeit, sich im Rathaus des Marktes Zell a. 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 zu unterrichten und sich zur Planung schriftlich oder mündlich zu äußern. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss und die auszulegenden Unterlagen waren zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.zell-main.de eingestellt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.10.2014

Der Marktgemeinderat des Marktes Zell a. Main hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.11.2025 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ vom 28.10.2014 aufzuheben.

Sachverhalt

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wurde bereits ein Bauleitplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.10.2014 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet. Mit einem früheren Entwurf wurden Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2015 bis 22.06.2015 sowie gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 13.01.2016 bis 27.01.2016 durchgeführt. Allerdings wurde das ursprüngliche Bauleitplanverfahren weder durch einen Beschluss abgeschlossen noch eingestellt.

Aufgrund neuer Überlegungen und Planungen sowie geänderter planungsrechtlicher Vorschriften hat der Marktgemeinderat des Marktes Zell a. Main in der öffentlichen Sitzung am 27.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in einem neuen Verfahren durchzuführen.

Um das neu eingeleitete Verfahren ordnungsgemäß durchführen zu können, muss der Aufstellungsbeschluss vom 28.10.2014 durch einen Beschluss des Marktgemeinderats aufgehoben werden.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Zell a. Main hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.11.2025 die 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Fassung vom 18.11.2025 mit der Vorgabe gebilligt, dass

- 30% der Wohnbaufläche im WA1 und WA2 für den geförderten Wohnungsbau eingesetzt wird
- im Bereich des Rathausplatzes die Dachausbildung als geneigtes Dach festgeschrieben wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Billigungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den Billigungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Planunterlagen bestehen aus:

- Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen) in der Fassung vom 18.11.2025
- Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.11.2025
- Anlage 1
Kampfmitteltechnische Stellungnahme zur firmeneigenen Luftbilddauswertung,
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

Ziel und Zweck der Planung

Mit dem neu eingeleiteten Bauleitplanverfahren „2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“ 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.

Insbesondere soll kurzfristig das Planungsrecht für ein „Haus der Gesundheit“ unmittelbar an der Hauptstraße geschaffen werden.

Folgende Ziele wurden 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, Erweiterungsmöglichkeit des Rathauses, 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)

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereichs etwa 1 Hektar.

Dieser umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1192, 1192/1 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)

Markt Zell a. Main
2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans
"Klostergarten"



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 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 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.

Die Unterlagen liegen in der Zeit vom

01.04.2026 bis einschließlich 06.05.2026

**im Rathaus des Marktes Zell a. Main, Rathausplatz 8, 97299 Zell a. Main,
1. Stock, Zimmer 13,**

während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich aus:

Montag	07:15 - 12:15 Uhr	13:00 - 17:00 Uhr
Dienstag	07:45 - 12:15 Uhr	
Mittwoch	07:45 - 12:15 Uhr	
Donnerstag	07:45 - 12:15 Uhr	13:00 - 18:00 Uhr
Freitag	07:45 - 12:15 Uhr	

Gleichzeitig sind die Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch auf der Homepage des Marktes Zell a. Main unter:

<https://www.zell-main.de/bauleitplanung/>

sowie im zentralen Internetportal des Freistaats Bayern gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB unter:

• <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungportal>

zur Einsicht veröffentlicht.

Hinweise:

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.: 0931-46878-32 zur Niederschrift bis einschließlich 06.05.2026 (Ende der Beteiligungsfrist) abzugeben.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt Zell a. Main den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 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.

Diese Bekanntmachung erfolgt hiermit ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Markt Zell a. Main, den **30.03.2026**



Kipke, 1. Bürgermeister



Angehängt am: **31.03.2026**

Abgehängt am: