

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

- 1. Aufhebungsbeschluss des Aufstellungsbeschlusses vom Aufstellungsbeschlusses vom 28.10.2014**
- 2. Billigungsbeschluss des Entwurfes „2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“**

### **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 bereits 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 am 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.

### **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)



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Gemeinbedarfsläche 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.

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Zell am Main beschließt, den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Klostergarten“ vom 28.10.2014 aufzuheben.
2. Der Marktgemeinderat des Marktes Zell am Main billigt die 2. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans „Klostergarten“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

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.