

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan „Sandersgarten Nord“ in Marktzeuln**

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan „Sandersgarten Nord“ des Markt Marktzeuln nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.12.2019 rechtswirksam geworden.

Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10a Abs. 1 BauGB).

### **Verfahren**

Mit Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 09.10.2017 wurde für den Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 844-848, 850 und 851, sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 856, 857, 919/7 und 918/17 der Gemarkung Marktzeuln, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandersgarten Nord“ eingeleitet um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Baugebiet (allgemeines Wohngebiet) zu schaffen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB i. V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB), da der Bebauungsplan sich an eine zusammenhängende Bebauung anschließt, eine zulässige Grundfläche von 10.000 Quadratmetern nicht überschreitet, und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgten, auf Grundlage des Planentwurfes der IVS GmbH, Kronach in der Fassung vom 28.09.2017, in der Zeit vom 09.03.2018 bis einschließlich 09.04.2018.

Es wurden insgesamt 26 Stellen angeschrieben. Von den 20 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 10 konkrete Bedenken und Anregungen, diese wurden im Stadtrat behandelt und entsprechend bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Unter anderem wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Es wurden Forderungen des abwehrenden Brandschutzes vorgetragen, diese werden eingehalten. Es wurde auf Baulücken und Sanierungen im Ortsinneren verwiesen, die vorzugsweise genutzt werden sollten. Hierum bemüht sich der Markt Marktzeuln schon seit längerem, dennoch ist die Ausweisung von neuem Bauland erforderlich um eine Abwanderung Bauwilliger Einwohner zu verhindern.

Es wurden verschiedene Hinweise zur Nähe der Staatsstraße und bezüglich der Ausführung des Kreuzungsbereichs vorgebracht, diese wurden in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet. Es wurde darauf hingewiesen, dass sowohl der vorhandene Verkehrslärm von der St 2191 als auch der Gewerbelärm der Deponie mit Bauschutt-Recyclinganlage die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte unterschreiten, aber dennoch hörbar sein werden. Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig, es wird aber empfohlen die Schlafräume nicht nach Osten auszurichten. Die

Festsetzung von optionaler dreigeschossiger Bebauung zur möglichen Schaffung von Mehrfamilienhäusern im östlichen Bereich (WA 2) wurde aus städtebaulicher Sicht bemängelt und vorgeschlagen nach Süden zu verlegen. Die Festsetzung wurde dennoch beibehalten um den mit evtl. Mehrfamilienhäusern verbundenen Verkehr nicht durch das ganze Neubaugebiet zu leiten und um eine Abschirmung der Immissionen der Staatsstraße und des Gewerbegebietes zu erreichen. Von Seiten der Bürger gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Marktgemeinderat billigte mit Beschluss vom den von der IVS GmbH ausgearbeiteten Entwurf vom 18.06.2018 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandersgarten Nord“ und beschloss die öffentliche Auslegung. Dies wurde am 20.09.2018 durch Aushang im Bekanntmachungskasten öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.09.2018 bis einschließlich 30.10.2018. Gleichzeitig wurden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Offenlegung informiert und bekamen die Möglichkeit nochmals Stellungnahmen abzugeben.

Es wurden keine wesentlichen neuen Bedenken vorgebracht. Von Bürgern sind während der Auslegung keinerlei Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Die Prüfung der Stellungnahmen erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am 12.11.2018, der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung am 04.12.2018 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.12.2018.

### **Umweltbelange**

Von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Die Begründung zum Bebauungsplan „Sandersgarten Nord“ enthält Ausführungen zu Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie den Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft, hierzu wurde auf die Auswirkungen folgende Schutzgüter eingegangen:

- Mensch/Siedlung
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.



## Untersuchung von Alternativen

Der Markt Marktzeuln ist zwar um eine weitere Innenentwicklung bemüht, dennoch war die Ausweisung des Baugebietes erforderlich, da nur noch ein gemeindlicher Bauplatz angeboten werden konnte und der Markt Marktzeuln keinen Zugriff auf private Baulücken und Leerstände hat. Zudem liegt kaum Nachfrage für die überwiegend denkmalgeschützten Leerstände vor, die oft auch in unmittelbarer Nähe zur St 2191 liegen. Um die Abwanderung von Bauwilligen in umliegende Gemeinden zu verhindern, wurde der Bebauungsplan „Sandersgarten Nord“ als Grundlage für die Schaffung neuer, attraktiver Bauplätze aufgestellt. Die hohe Anzahl von Interessebekundungen zur Reservierung von Bauplätzen bestätigt den vorhandenen Bedarf nach weiterem Bauland.

Als Alternativstandorte zur Schaffung von neuem Bauland wurden folgende Bereiche betrachtet.

- östlich des bestehenden Bebauungsplanes „Berglein“
- Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neuburg“ (noch nicht erschlossen)
- Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vordere Heuern“ (noch nicht erschlossen)

Diese wurden auf Grund von mangelnder Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer, sowie schwieriger Umsetzbarkeit auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (u.a. Höhenunterschiede und beengte Zufahrten) und der damit verbundenen Mehrkosten verworfen. Außerdem ist die gewählte Variante nach Auffassung des Marktes Marktzeuln die, insbesondere aus ortsplannerischer Sicht, verträglichste Lösung um neues Bauland für Marktzeuln zu schaffen.

Die in der Begründung erläuterten Planungsziele der Gemeinde ließen sich nach Auffassung des Planungsträgers am besten mit den nun gewählten Festsetzungen verwirklichen, die im Einzelnen alle in der Begründung erläutert sind.

Markt Marktzeuln



Gregor Friedlein-Zech  
Erster Bürgermeister