



## 6. Änderung des Bebauungsplanes „Zapfendorf - Süd“

### Begründung

Aufgestellt:

Zapfendorf, 04.05.2021  
geä.: 16.05.2023

Markt Zapfendorf  
Bauamt

Einwag  
Verw.-Fachwirt



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Derzeitige planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>2. Beschreibung des Planungsgebietes</b>	<b>3</b>
<b>3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4. Geplante künftige bauliche Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>6</b>
<b>6. Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>7. Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>8. Beteiligte Fachstellen</b>	<b>8</b>

## **1. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Zapfendorf ist der Bereich, der geändert werden soll, als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Zapfendorf - Süd“ trat am 14.01.1983 in Kraft, wobei für den größeren Teil der Fläche ein „Allgemeines Wohngebiet“ und für den anderen Teil ein „Mischgebiet“ festgesetzt wurde. Bis heute wurden folgende 5 Änderungsverfahren dazu vorgenommen:

- Änderung bzgl. der Vollgeschossanzahl im westlichen Bereich der Straße „Am Flutgraben“ (28.06.1985)
- Änderung zum Einbau von Verkehrsinseln im Bereich der Straße „Am Flutgraben“ (10.01.1992)
- Vereinfachte Änderung hinsichtlich der Hauptfirstrichtung, der Baugrenze und der Stellplätze für das Grundstück Antoniusweg 3, Fl.Nr. 981/92 (16.09.1994)
- Änderungen bzgl. Dachform, - neigung, - eindeckung, -gauben, Stellplatzflächen und Nebenanlagen (14.10.1994)
- Änderung über die Zulassung von Doppelhäusern (08.05.1997)

Mit Beschluss vom 20.05.2021 hat der Marktgemeinderat Zapfendorf das 6. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Zapfendorf Süd“ eingeleitet.

## **2. Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Baugebiet Zapfendorf Süd ist im Westen, Norden, Osten und teilweise im Süden durch bestehende Bebauungsstrukturen der Ortschaft Zapfendorf begrenzt. Im Südwesten und Südosten grenzt es an die freie Landschaft an.

Es wurde Mitte der 1980er-Jahre erschlossen. Von den ca. 80 Bauplätzen sind derzeit ca. 1/4 noch nicht bebaut.

Die Wohnhäuser sind überwiegend mit zwei Vollgeschossen in der Bauweise „EG + DG“ bebaut. Es gibt einige Wohngebäude mit in der Bauweise „EG + OG“ mit einem Satteldach. Die höchsten Gebäude haben eine Firsthöhe von ca. 11,50 m. Im nordwestlichen Bereich des „Antoniusweges“ befinden sich drei Häuser in der Bauweise EG + OG + DG, die drei Vollgeschosse haben.

## **3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Markt Zapfendorf möchte mit der Bebauungsplanänderung den allgemeinen Zielen der heutigen Städtebauplanung gerecht werden. Zuletzt wurde durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung ein verdichtetes Bauen zugelassen, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Bauantragsverfahren sollen sich auf das Wesentliche konzentrieren, so dass unnötige Festsetzungen wegfallen sollten.

Die Ortschaft Zapfendorf ist aufgrund der Lage zwischen Main, Eisenbahnstrecke München - Berlin und der Autobahn BAB 73 in ihrer Entwicklungsmöglichkeit in die freie Natur sehr eingeschränkt. Mit der Nachverdichtung und Innenentwicklung soll ein flächensparendes Bauen erreicht werden.

Aus Umwelt- und Klimaschutzgründen wird man vom Baustil der letzten 50 Jahre (Einfamilienhäuser auf großen Bauplätzen) abrücken müssen. Schaut man in die weiter zurückliegende Vergangenheit, erkennt man, dass bis Ende der 1960er Jahre in den Ortschaften eine verdichtete bzw. höhere Bebauung vorherrschte. Eine solche wird auch zukünftig notwendig sein, um den Wohnbedarf möglichst flächensparend zu decken. Deshalb sollte es Bauinteressenten möglich sein, wertvollen Baugrund möglichst effizient zu nutzen. Auch ein generationsgerechtes Bauen ist zu ermöglichen.

#### Verdichtete Bebauung und Flächensparen

Mit den neuen Abstandsregeln in der BayBO ab 01.02.2021 soll eine verdichtete Bebauung und damit eine Verringerung des Flächenverbrauchs erreicht werden. Bereits die BauGB-Novelle von 2013 war als „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ überschrieben und gab das Ziel vor, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu reduzieren.

Mit der Anpassung des Bebauungsplanes wird eine intensivere Bebauung zugelassen, so dass künftig aufgrund der Möglichkeit der besseren Grundstücksausnutzung weniger Baugebiete ausgewiesen werden müssen.

#### Regelungstiefe

Die Art der Regelungstiefe in alten Bebauungsplänen spiegelt den einstigen Zeitgeist wider. Diese Regelungsbreite und -tiefe übersteigt oftmals das notwendige Maß und ist heutzutage weder gewollt noch rechtlich durchsetzbar.

Überdies muss festgestellt werden, dass die tatsächliche bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte sich nicht mehr mit den vorhandenen Regelungen deckt. Dies resultiert zum Teil daraus, dass die Formulierungen der Festsetzungen nicht eindeutig und somit interpretationsfähig sind. Aus diesem Grund ist es schwierig, auf Altregelungen zu bestehen bzw. diese in Genehmigungs- bzw. Klageverfahren rechtlich durchzusetzen.

So manche Festsetzungen entsprechen nicht mehr den aktuellen rechtlichen Vorgaben und den Vorstellungen der Bauherren an eine moderne, energetische Gebäudegestaltung. Wie im Allgemeinen in der Gesellschaft verändern sich auch in der Architektur im Laufe der Zeit Leitbilder und Vorstellungen, was nicht ohne Auswirkungen auf die Bebauungspläne bleibt. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne vor 20 - 40 Jahren noch angebrachte Bedingungen und Gesichtspunkte können heute überholt sein.

Es ist Aufgabe der Kommunen, diesen veränderten städtebaulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und die Bauleitpläne dahingehend zu überprüfen.

#### Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten

Den Bauherren werden zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten gegeben, die eine Errichtung von Gebäuden nach den aktuellen Vorstellungen erlauben.

### Erteilte Ausnahmen und Befreiungen

U. a. aufgrund der vorhergehenden Ausführungen wurden in den einzelnen Bebauungsplangebieten im Laufe der Jahre zahlreiche Ausnahmen und Befreiungen erteilt, die bei den Entscheidungen über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Aufgrund der in den vergangenen ca. 30 - 35 Jahren erteilten Vielzahl an Ausnahmen und Befreiungen ist es schwer möglich, dabei an alle bereits erteilten, vergleichbaren Ausnahmen und Befreiungen zu denken.

### Bauplatzgröße

Desweiteren weisen viele ältere Bebauungspläne große Bauplätze, aber kleine Baufenster aus. Heute werden aber kleinere Bauplätze gesucht. Bei einer Teilung der Baugrundstücke sind aufgrund der kleinen Baufenster oft Befreiungen von den Bebauungsplänen notwendig, was für die Bauherren hohe Befreiungsgebühren mit sich bringt.

### Unterschiedliche Festlegungen in den Bebauungsplänen

Für Bauherren ist es auch schwer verständlich, dass in direkt angrenzenden Bebauungsplangebieten unterschiedliche Festsetzungen (z. B. hinsichtlich der Farbe der Dacheindeckung bei den Gebäuden, Dachneigung der Garagen etc.) gelten. Diese sind durch den unterschiedlichen Aufstellungszeitpunkt der Bebauungspläne bedingt.

So ist z. B. auf einem Bauplatz im Baugebiet X als Farbe der Dacheindeckung rot, braun und schwarz zulässig, unweit entfernt auf dem benachbarten Bauplatz im Baugebiet Y ist dagegen eine rote Dacheindeckung vorgeschrieben. Ähnlich verhält es sich mit der Zulässigkeit der Dachformen (hier ist fast alles zulässig – dort nur Satteldächer) oder den Einfriedungen.

### Erleichterung für Bauherren und Planer durch Abbau von Vorschriften

Für viele Bauherren und Planer wäre der Wegfall von Bebauungsplanfestsetzungen eine Erleichterung. Selbst mit der Materie vertraute Fachleute sind nur schwer in der Lage, oftmals selbst kleinere Baumaßnahmen in ihrer Zulässigkeit schnell und rechtssicher zu beurteilen.

Für die aufgrund der in der Vergangenheit ausgesprochenen Befreiungen ohnehin zulässigen Abweichungen vom Bebauungsplan sind entsprechende Anträge zu stellen.

Die Anzahl der Freistellungsverfahren hat in den letzten Jahren stark abgenommen. So wurden in den Jahren 2000 - 2009 von 108 neuen Häusern in Bebauungsplangebieten im Bereich des Marktes Zapfendorf 50 im Rahmen des Freistellungsverfahrens gebaut. Von 2010 - 2015 waren es bei 45 neuen Häusern noch 5, von 2016 - 2020 von 21 neuen Häusern gerade mal noch eines. Gründe hierfür sind vielmals eine geänderte Bauform im Vergleich zum Zeitpunkt des Entstehens der meisten Bebauungspläne (1970 - 2000), die enge Festsetzung der Bauflächen und z. T. auch die strengere Handhabung des Landratsamtes bei der Auslegung der Bebauungsplanfestsetzungen.

Weniger und offenere Festsetzungen bringen sicher auch wieder mehr Freistellungsverfahren mit sich.

### Kostenersparnis für Bauherren

Wie bereits angemerkt, haben die Bauherren für die Befreiungen beim Landratsamt eine Gebühr zu entrichten, die nicht selten einige Hundert Euro beträgt. Oft ist die Befreiungsgebühr höher als die eigentliche Baugenehmigungsgebühr. Künftig werden bei einer Anpassung wieder mehr Bauvorhaben im Freistellungsverfahren möglich sein.

Bei Neubauvorhaben seit 2010, die in einem Bebauungsplangebiet liegen und aufgrund von Abweichungen vom Bebauungsplan vom Landratsamt mit einer Befreiung genehmigt wurden, betrug die normale Baugenehmigungsgebühr 16.283,50 €. Für die Befreiungen mussten die Bauherren zusätzlich Gebühren in Höhe von 19.561,50 € bezahlen.

#### Arbeitserleichterung für die Verwaltung und Verbesserung des Bürgerservice

Durch das Wegfallen der vielen Festsetzungen wird eine einfachere Regelung herbeigeführt, was dazu führt, dass für die Bauherren verständlichere Vorgaben bestehen. Der Verwaltungsaufwand in der Bauberatung und bei der Überprüfung von Bauanträgen wird erheblich gesenkt.

#### Gartengestaltung

Es ist wichtig, dass trotz der angestrebten verdichteten Bebauung gesunde klimatische Bedingungen vorherrschen. Bei heißen Sommergraden sind in vielen bebauten Gebieten höhere Temperaturen gegeben als in der Natur, da die Steinmauern der Gebäude zusätzlich zur Sonne Hitze speichern und abstrahlen. Kies- und Steingärten verschlechtern die klimatischen Bedingungen noch. Verdunstungsfeuchtigkeit von Pflanzen fehlt, was dazu beiträgt, dass in heißen Perioden in solchen Gärten die Hitze noch stärker wirkt.

Hausgärten sind ein nicht zu unterschätzender Rückzugsraum für viele Vögel und Insekten. Jeder Quadratmeter an unversiegelter und möglichst noch insektenfreundlich bepflanzter Bodenfläche wirkt sich positiv auf die Artenvielfalt aus. Wenn Pflanzen, Vögel und Insekten ausreichend Lebensraum finden sollen, reicht es nicht aus, diese Aufgabe allein der Landwirtschaft zu überlassen. Gerade die Gärten in Wohngebieten sind für viele Tiere als sichere Lebens- und Rückzugsräume unverzichtbar.

Deshalb wird zur künftigen Gartengestaltung festgelegt, dass Gärten als Grünflächen anzulegen sind. Die Anlage von größeren Kies- und Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

## **4. Geplante künftige bauliche Nutzung**

Aufgrund der geänderten baulichen Gegebenheiten und dem Ziel, flächensparendes Bauen mit Innenverdichtung zu ermöglichen, werden die Festlegungen des ursprünglichen Textteils zum Bebauungsplan gemäß den neu gefassten textlichen Festsetzungen u. a. insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, den Baulinien, den Baugrenzen und der Dachform geändert.

Da die Festlegung der Grundflächenzahl nicht geändert wird (es gilt die nach der BauNVO für allgemeine Wohngebiet zulässige Höchstgrenze von 0,4), können die Grundstücke diesbezüglich künftig so wie bereits derzeit zulässig bebaut werden. Durch die Festlegung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsvorschriften der BayBO wird die nachbarschützende Wirkung der Abstandsflächen, die eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichern soll, gewährleistet. Mit der Änderung der Vollgeschosszahl auf III ist künftig ein Vollgeschoss mehr zulässig als bisher. Da die maximale Firsthöhe (auch oberster Punkt der Dachkonstruktion) aber auf 11,50 m beschränkt wurde, können keine höheren Gebäude entstehen als bisher schon einige im Plangebiet vorhanden sind.

## **5. Umweltbericht**

Die Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB und die Überwachung gemäß § 4 c BauGB wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung, die einen innerörtlichen und größtenteils bebauten Bereich betrifft, nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

## **6. Erschließung**

### **Verkehr**

Alle baulich genutzten oder nutzbaren Grundstücke sind an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, so dass eine verkehrliche Anbindung sichergestellt ist.

### **Wasserversorgung**

Durch die bestehenden Leitungsanlagen im Bereich des Bebauungsplanes ist eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser, auch vor dem Hintergrund einer zukünftig möglichen Verdichtung der Bebauung, gegeben.

### **Abwasserbeseitigung**

Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um eine geregelte Ableitung des anfallenden Abwassers zu gewährleisten.

### **Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Durch die vorhandenen Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen ist auch diesbezüglich die Versorgung gewährleistet.

## **7. Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgende Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

Der Marktgemeinderat Zapfendorf hat am 20.05.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Zapfendorf - Süd“ zu ändern (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Im gemeindlichen Mitteilungsblatt am 09.07.2021 wurde der Änderungsbeschluss ortüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im gemeindlichen Mitteilungsblatt am 09.07.2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 19.07.2021 bis zum 20.08.2021 statt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.05.2023 wurde aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates Zapfendorf vom 16.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2023 bis 07.07.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 26.05.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

In seiner Sitzung am 21.09.2023 beschloss der Marktgemeinderat Zapfendorf die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2023 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist am 10.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Zapfendorf während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Ergänzend stehend die Planunterlagen auch online/digital auf der Homepage des Marktes Zapfendorf zur Einsichtnahme zur Verfügung. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

## **8. Beteiligte Fachstellen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / TöB wurden folgende Fachstellen beteiligt:

- Landratsamt Bamberg
- Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- Reg. Planungsverband Oberfranken West, Bamberg
- Staatliches Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau
- Autobahn GmbH, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
- Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Fachstellen beteiligt:

- Landratsamt Bamberg
- Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- Reg. Planungsverband Oberfranken West, Bamberg

- Staatliches Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau
- Autobahn GmbH, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
- Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München

Zapfendorf, 10.11.2023

Markt Zapfendorf



Senger  
Erster Bürgermeister

