



Aufhebung des Bebauungsplanes „Unterleiterbach - Perla“

Begründung

Aufgestellt: Zapfendorf, 08.07.2025
23.10.2025

Markt Zapfendorf
Bauamt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Einwag', is written over the printed name.

Einwag
Verw.-Fachwirt

Inhaltsverzeichnis

1. Derzeitige planungsrechtliche Situation	3
2. Beschreibung des Planungsgebietes	3
3. Anlass und Ziele der Planung	3
4. Planungsrechtliche Beurteilung nach der Aufhebung	5
5. Umweltbericht	6
6. Erschließung	6
7. Verfahren	6
8. Beteiligte Fachstellen	7

1. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Zapfendorf ist der Bereich des Bebauungsplanes „Unterleiterbach - Perla“, der aufgehoben werden soll, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Unterleiterbach - Perla“ trat am 16.01.1996 in Kraft, wobei ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt wurde.

Mit Beschluss vom 17.07.2025 hat der Marktgemeinderat Zapfendorf das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Unterleiterbach - Perla“. Das Bebauungsplangebiet ist im beigefügten Lageplan eingezeichnet.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet „Unterleiterbach - Perla“ ist im Süden durch bestehende Bebauungsstrukturen der Ortschaft Unterleiterbach und im Norden, Osten bzw. Westen durch die freie Landschaft begrenzt.

Folgende Straßen befinden sich ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:
Perla.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich voll- oder teilflächig folgende Grundstücke der Gemarkung Unterleiterbach: 161/7, 161/8, 310, 310/1, 310/2, 310/3, 310/4, 310/5, 310/6, 310/7, 310/8, 310/9, 310/10, 310/11, 310/12, 310/13, 310/14, 310/15, 310/16, 310/17, 310/18, 310/19, 310/20, 310/21, 310/22, 310/23, 310/24, 310/25, 310/26, 310/27, 310/29, 310/30, 310/32, 310/33, 310/34, 310/36, 318 und 320/1

Das Gebiet wurde 1996/1997 erschlossen.

Die meisten Grundstücke sind in den vergangenen Jahrzehnten bebaut worden. Es sind nur noch vereinzelt unbebaute Flächen vorhanden.

3. Anlass und Ziele der Planung

Der Markt Zapfendorf möchte mit der Bebauungsplanaufhebung den allgemeinen Zielen der heutigen Städtebauplanung gerecht werden. Zu den Aufgaben und Pflichten jeder Gemeinde gehört es u. a. Bauleitpläne aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB). Der Bebauungsplan „Unterleiterbach - Perla“ wurde auf seine städtebauliche Notwendigkeit, Aktualität und zeitgemäßes Baurecht überprüft mit dem Ergebnis, dass er den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht wird. Er ist daher aufzuheben.

Der aufzuhebende Bebauungsplan wurde einst erlassen, um geordnet notwendige Wohnbauflächen zu schaffen, die aufgrund der Außenbereichslage dort nicht zulässig gewesen wären. Mit der Erschließung und fast gänzlichen Bebauung ist das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erreicht worden. Die künftige Steuerung ist sinnvoller über die gesetzli-

chen Regelungen des BauGB und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Innenbereich gemäß § 34 BauGB gewährleistet.

Verdichtete Bebauung und Flächensparen

Die Ortschaft Unterleiterbach ist aufgrund der Lage zwischen Main, Eisenbahnstrecke München - Berlin und der Autobahn BAB 73 in ihrer Entwicklungsmöglichkeit in die freie Natur sehr eingeschränkt. Mit 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 dichtere 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.

Mit den Abstandsvorschriften der BayBO seit 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 Aufhebung 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 sich die tatsächliche bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte 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 Festsetzung entspricht 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.

Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten

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

Erteilte Ausnahmen und Befreiungen

In den einzelnen Bebauungsplangebieten wurden 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 Jahrzehnten erteilten Vielzahl an Ausnahmen und Befreiungen ist es schwer möglich, dabei an alle bereits erteilten, vergleichbaren Ausnahmen und Befreiungen zu denken.

Überbaubare Grundstücksflächen

Desweiteren weisen viele ältere Bebauungspläne kleine Baufenster aus. Künftig wird die Bebauung durch das Abstandsflächenrecht der BayBO limitiert. Durch den Wegfall der engen Baufensterfestsetzungen ist eine flexiblere Bebaubarkeit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Erleichterung für Bauherren und Planer durch Abbau von Vorschriften

Für viele Bauherren und Planer ist 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 bisher dennoch entsprechende Anträge zu stellen, die künftig wegfallen.

Arbeiterleichterung 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 weniger Vorgaben bestehen. Der Verwaltungsaufwand in der Bauberatung und bei der Überprüfung von Bauanträgen wird erheblich gesenkt.

4. Planungsrechtliche Beurteilung nach der Aufhebung

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes liegt das Plangebiet im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Bauvorhaben müssen sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das Plangebiet entspricht aufgrund der bisher geltenden Festsetzungen einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO). Vorhaben sind gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nur dann zulässig, wenn sie nach der BauNVO im Baugebietstyp allgemein zulässig wären.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes „Unterleiterbach - Perla“ als Wohnbaufläche aus. Hier ist keine Änderung erforderlich.

Jeder Bauantrag unterliegt einer Einzelfallprüfung, ob die vorgenannten Vorschriften eingehalten werden.

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 (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

6. Erschließung

Wie bereits bei Nr. 2 ausgeführt, erfolgte die Erschließung 1996/1997. Mit der Bebauungsplanaufhebung ändert sich am aktuellen Zustand nichts.

7. Verfahren

Die Bebauungsplanaufhebung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

Nachfolgende Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

Der Marktgemeinderat Zapfendorf hat am 17.07.2025 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan „Unterleiterbach - Perla“ (einschließlich aller dazu ergangenen Änderungen) beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Im gemeindlichen Mitteilungsblatt am 01.08.2025 wurde der Beschluss 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 01.08.2025.

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 04.08.2025 bis zum 05.09.2025 statt.

Der Entwurf der Bebauungsplanaufhebung in der Fassung vom 23.10.2025 wurde aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates Zapfendorf vom 23.10.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2025 bis 10.12.2025 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanaufhebung wurde am 07.11.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

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

In seiner Sitzung am 15.01.2026 beschloss der Marktgemeinderat Zapfendorf die Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2025 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes ist am 30.01.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird seit diesem Tage während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Zapfendorf bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. 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 Bebauungsplanaufhebung in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

8. Beteiligte Fachstellen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Fachstellen beteiligt:

- Landratsamt Bamberg
- Regierung von Oberfranken, Bayreuth

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde folgende Fachstelle beteiligt:

- Landratsamt Bamberg

Zapfendorf, 02.02.2026

Markt Zapfendorf

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Senger', written in a cursive style.

S e n g e r
Erster Bürgermeister