

Markt Zapfendorf



Aufhebung des Bebauungsplanes „Unterleiterbach - Perla“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

Aufgestellt:

Zapfendorf, 02.02.2026

Markt Zapfendorf
Bauamt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Einwag', is written over a faint, illegible stamp.

Einwag
Verw.-Fachwirt

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG	3
2. BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES	3
3. DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-/TRÄGER- BETEILIGUNG	3
3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	4
3.2 Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	4
3.3 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	4
3.4 Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	4
4. ALTERNATIVENPRÜFUNG	4

1. ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes soll der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Rechnung getragen werden.

Mit der Erschließung und bisher erfolgten Bebauung ist das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erreicht. Über die gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung ist die künftige Steuerung der Bebauung im Innenbereich (§ 34 BauGB) gewährleistet.

Die Aufhebung ist aus verschiedensten Gründen sinnvoll und notwendig:

- flächensparendes Bauen durch eine verdichtete Bebauung
- Aufhebung Regelungstiefe und damit Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten
- bei Bauanträgen keine Berücksichtigung erteilter Ausnahmen/Befreiungen erforderlich
- Erleichterung durch Abbau von Vorschriften/Verbesserung Bürgerservice

2. BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	17.07.2025
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.08.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	04.08.2025 - 05.09.2025
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	04.08.2025 - 05.09.2025
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	23.10.2025
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	07.11.2025
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	10.11.2025 - 10.12.2025
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	10.11.2025 - 10.12.2025
Satzungsbeschluss:	15.01.2026
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	30.01.2026

3. DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-/TRÄGERBETEILIGUNG

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Darstellungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, da bei diesen im Zuge der Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt Bamberg, Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Zu einem Vorbringen wurde festgestellt, dass auch das Landratsamt Bamberg die gemeindliche Meinung teilt, dass künftige Bauvorhaben im Aufhebungsbereich nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Beim zweiten Vorbringen ging zum einen um den Zweck des Lärmschutzwalles und zum anderen um den Spielplatz. Der Marktgemeinderat stellte hierzu fest, dass der Lärmschutzwall zum Schutz vor Immissionen der Staatsstraße 2197 und der Bahnstrecke erstellt wurde und daher nicht beseitigt werden soll. Er dient nicht zum Schutz vor Einwirkungen von der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Eine Beseitigung des Spielplatzes ist derzeit nicht geplant.

3.2 Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Das Landratsamt Bamberg hatte aus bauleitplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufhebung. Es wurde bestätigt, dass der betroffene Bebauungsplanbereich nach der Aufhebung baurechtlich künftig nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt wird. Die Hinweise der Fachbereiche Naturschutz (Berücksichtigung / Umsetzung vorgesehener Maßnahmen) und Wasserrecht (keine grundsätzlichen Bedenken / individuelle Prüfung in späteren Baugenehmigungsverfahren) wurden zur Kenntnis genommen und werden in der Zukunft berücksichtigt.

Von der Regierung von Oberfranken wurde mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen. Auf die Beteiligung im weiteren Verfahren wurde verzichtet.

3.3 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.4 Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Mitteilung des Landratsamtes Bamberg, dass sich keine neuen Erkenntnisse ergeben haben und auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behörden- / Trägerbeteiligung verwiesen wird, wurde zur Kenntnis genommen.

4. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Der Markt Zapfendorf hat seinen Planungsstandpunkt begründet, dargestellt und abgewogen. Eine andere Lösung wie z. B. die Änderung des Bebauungsplanes mit einer Anpassung / Neuplanung wurde als sehr schwierig und zeitaufwändig gesehen.

Zapfendorf, 02.02.2026

Markt Zapfendorf



Senger
Erster Bürgermeister