

Markt Zapfendorf



Aufhebung des Bebauungsplanes „Zapfendorf - Fährweg“

Begründung

Aufgestellt: Zapfendorf, 08.07.2025
23.10.2025

Markt Zapfendorf
Bauamt

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Einwag', written in a cursive style.

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	4
5. Umweltbericht	4
6. Erschließung	5
7. Verfahren	5
8. Beteiligte Fachstellen	6

1. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Zapfendorf ist der Bereich des Bebauungsplanes „Zapfendorf - Fährweg“, der aufgehoben werden soll, als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Zapfendorf - Fährweg“ trat am 18.10.1996 in Kraft, wobei für den größten Teil der Fläche ein „Mischgebiet“ und für einen kleinen Teil öffentliche Grünflächen festgesetzt wurden.

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

2. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet „Zapfendorf - Fährweg“ ist vollumfänglich durch bestehende Bebauungsstrukturen der Ortschaft Zapfendorf begrenzt.

Folgende Straßen befinden sich ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:
Fährweg, Hauptstraße.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich voll- oder teilflächig folgende Grundstücke der Gemarkung Zapfendorf: 146, 147, 147/3, 148, 149, 153, 153/1, 155, 156, 157, 158 und 158/1

3. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan „Zapfendorf - Fährweg“ wurde erlassen, um im Rahmen einer Maßnahme nach dem Städtebau-Förderungsprogramm städtebauliche Missstände zu beheben bzw. durch eine Neuordnung gesunde Wohn- und Umweltbedingungen zu schaffen.

Planungsziel war es, die Auslagerung der Firma Berbig zu realisieren. Zunächst galt es, die Betriebsgebäude abzureißen sowie den Boden abzutragen und fachgerecht zu beseitigen. Im Anschluss sollte das ehemalige Betriebsgrundstück auf die angrenzenden Anwesen aufgeteilt werden, um für jedes bestehende Wohngebäude ein einzelnes und sinnvoll geschnittenes Grundstück zu bilden.

Dieses Planungsziel wurde zwischenzeitlich erreicht. Zuletzt konnte der Markt Zapfendorf noch das Anwesen Hauptstr. 27 (Fl.Nrn. 146 und 147) erwerben, so dass eine öffentliche Zufahrt zu den Anwesen Fährweg 9 (Fl.Nr. 158) und Fährweg 9 a (Fl.Nr. 158/1) sowie zum Grundstück Fl.Nr. 157 (Eigentümer: Markt Zapfendorf - überlassen an den Obst- und Gartenbauverein Zapfendorf für die Anlage eines Nutz- und Gemeinschaftsgartens) gewährleistet ist.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sollen das Ziel erreicht werden, durch den Abbau von Vorschriften das Bauen zu erleichtern

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.

Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten

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

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.

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 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 „Mischgebiet“ (§ 6 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 „Zapfen-dorf - Fährweg“ als gemischte Baufläche 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

Der Bereich liegt im Altortsbereich von Zapfendorf und ist seit langem erschlossen. 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 „Zapfendorf - Fährweg“ 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', is written over the printed name.

S e n g e r
Erster Bürgermeister