

Markt Zapfendorf



Aufhebung des Bebauungsplanes „Zapfendorf - Kirchschlettener Str. II“

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	4
7. Verfahren	4
8. Beteiligte Fachstellen	5

1. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Zapfendorf ist der Bereich des Bebauungsplanes „Zapfendorf - Kirchslettener Str. II“, der aufgehoben werden soll, als Wohnbaufläche, gemischte bzw. gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Zapfendorf - Kirchslettener Str. II“ trat am 16.04.1981 in Kraft. Er sah eine Fläche für eine Mehrzweckhalle mit Sportgelände und Parkplätzen vor. Auf einem Grundstück war eine Mischgebietsfläche vorgesehen.

1983 wurde der Bau der Mehrzweckhalle mit Sportgelände vom Marktgemeinderat aufgegeben. In der Folge wurde der Bereich mit den Bebauungsplänen „Zapfendorf - Unterer Weg“ (inkraftgetreten am 20.03.1992) und „Zapfendorf - Weiherweg“ (09.02.1996) überplant.

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

2. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet „Zapfendorf - Kirchslettener Str. II“ ist fast vollumfänglich durch bestehende Bebauungsstrukturen der Ortschaft Zapfendorf begrenzt. Im Osten grenzt er an die freie Landschaft an.

Folgende Straßen befinden sich ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:
Schulstraße, Weiherweg.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich voll- oder teilflächig folgende Grundstücke der Gemarkung Zapfendorf: 523, 631/21, 631/22, 631/23, 631/24, 631/25, 631/26, 631/27, 637/1, 637/6, 637/7, 637/7, 637/8, 637/9, 658, 658/1, 658/3, 658/4, 658/5, 658/5, 658/6, 658/7, 658/8, 658/9, 658/10, 659/2, 660, 660/1, 661, 661/1, 661/2, 662, 663/5, 663/6, 663/7, 663/9, 665/1, 666/1, 666/4, 666/5 und 666/11

Das Gebiet wurde in den 1990er-Jahren 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 Bebauungsplan „Zapfendorf - Kirchslettener Str. II“ wurde in den Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne „Zapfendorf - Unterer Weg“ bzw. „Zapfendorf - Weiherweg“ nicht als zu ändernder Bereich erwähnt. Zur Klarstellung wird er deshalb in diesem Verfahren aufgehoben.

4. Planungsrechtliche Beurteilung nach der Aufhebung

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes liegt das Plangebiet fast ausschließlich im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Zapfendorf - Unterer Weg“ und „Zapfendorf - Weiherweg“, deren Festsetzungen weiterhin gelten.

Das Grundstück „Weiherweg 12“, das im Bebauungsplan „Zapfendorf - Kirchslettener Str. II“ als Mischgebiet ausgewiesen war, liegt künftig im Innenbereich nach § 34 BauGB. Bauvorhaben müssen sich dort 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. Der Bereich entspricht aufgrund der bisher geltenden Festsetzung 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 Grundstückes „Weiherweg 12“ als gemischte Baufläche aus. Hier ist keine Änderung erforderlich.

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 in den 1990er-Jahren. 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 - Kirchslettener Str. II“ 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 Bebauungsaufhebung 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 Bebauungsaufhebung 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 Bebauungsaufhebung 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



S e n g e r
Erster Bürgermeister