



Aufhebung des Bebauungsplanes „Zapfendorf - Nord I“

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)	5
4. ALTERNATIVENPRÜFUNG	5

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. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg

4. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München
5. PLEdoc, Essen

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

In zwei Vorbringen wurde im Wesentlichen mitgeteilt, dass bei einem Wegfall der Festsetzungen des Bebauungsplanes große Gebäude entstehen könnten und der Markt Zapfendorf seine Planungshoheit und den Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung völlig aus der Hand gibt.

Der Marktgemeinderat verwies hierzu auf die Ziele der Bebauungsplanaufhebung (u. a. flächensparendes Bauen). Durch das Einfügungsgebot und die weiterhin notwendige Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gibt die Gemeinde ihre Planungshoheit nicht aus der Hand.

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.

Die Bayernwerk Netz GmbH hatte keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn deren Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Gleiches wurde von der PLEdoc GmbH mitgeteilt.

Der Marktgemeinderat stellte fest, dass die Anlagen der beiden Netzbetreiber nicht beeinträchtigt werden.

3.3 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

In einer Stellungnahme wurde die Nachverdichtung als Grund der Aufhebung als nicht nachvollziehbar angesehen, da dann aus Gleichheitsgründen alle Bebauungspläne im Gemeindegebiet aufgehoben werden müssten.

Die Aufhebung der Bebauungspläne soll lediglich die Aufhebung der Baufenster, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl ermöglichen, was größere Gebäude zulässt. Dadurch wird das Vertrauen von früheren Bauherren, die in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiet gebaut haben, in dem in der Nachbarschaft nur ähnliche Wohngebäude errichtet werden dürfen, untergraben.

Es wird in Frage gestellt, wie die Schutzzonen zu den im Bebauungsplangebiet verlaufenden Freileitungen sichergestellt werden.

Abschließend wird angezweifelt, dass dem Marktgemeinderat die Tragweite der Entscheidung für eine Aufhebung bewusst ist. Die Planungshoheit und der Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung werden dadurch weitgehend aus der Hand gegeben.

Der Marktgemeinderat stellte dazu fest, dass nach Nr. 3 der Begründung nicht nur die Nachverdichtung Anlass der sinnvollen und notwendigen Bebauungsplanaufhebung ist. Es werden im Gemeindegebiet insgesamt 18 vor 2000 in Kraft getretene Bebauungspläne aufgehoben. Bei den Bebauungsplänen ab 2000 wird zu gegebener Zeit geprüft, ob eine Aufhebung erforderlich ist.

Wie bereits im Beschluss vom 23.10.2025 festgestellt, müssen sich künftige Bauvorhaben nach Art (Wohnbebauung) und Maß (Gebäudegröße, auch hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die bisherigen Baufenster haben i. d. R. einen Abstand von 3 m zum Nachbargrundstück. Dies entspricht auch dem einzuhaltenden Mindestabstand der BayBO, so dass sich auch hier durch die Aufhebung keine Nachteile für frühere Bauherren ergeben.

Die Freileitungen verlaufen in den Ortschaften nicht nur in Bebauungsplangebieten, sondern auch in Innerortsbereichen nach § 34 BauGB. Die Schutzstreifen sind größtenteils durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert. Außerdem ist bei der gemeindlichen Stellungnahme auf Leitungen in der Nähe der Bauvorhaben hinzuweisen. Von den Leitungsträgern (Bayernwerk, DB, PLEdoc) kamen daher keine Einwände zu den Aufhebungen.

Da man auch künftig das gemeindliche Einvernehmen zu Bauvorhaben erteilen muss, kann man nicht davon sprechen, dass die Gemeinde ihre Planungshoheit völlig aus der Hand gibt.

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.

Gleiches gilt für die Belange der Bayernwerk Netz GmbH und der PLEdoc GmbH.

Die Deutsche Bahn AG hat mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen.

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