



MARKT

Zapfendorf

Beschlussbuchauszug

Sitzung des Marktgemeinderates am 15.01.2026

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

-
6. **Aufhebung von Bebauungsplänen im Markt Zapfendorf: Lauf-Hellerwiese, Lauf-Sommerleite I, Lauf-Sommerleite II, Lauf-Sommerleite III, Oberleiterbach-Süd, Reuthlos-Nord, Unterleiterbach-Hirtengarten I, Unterleiterbach-Hirtengarten II, Unterleiterbach-Hofäcker, Unterleiterbach-Hofäcker (Erweiterung), Unterleiterbach-Perla, Zapfendorf-Fährweg, Zapfendorf-Kirchschlettener Str. I, Zapfendorf-Kirchschlettener Str. II, Zapfendorf-Nord I, Zapfendorf-Ost I, Zapfendorf-Ost II, Zapfendorf-Ost III**
- 6.1 **Würdigung der Stellungnahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Sachverhalt:

Für die Planentwürfe (Planzeichnung und Planbegründung) zur Aufhebung der oben genannten Bebauungspläne in der jeweiligen Fassung vom 23.10.2025 erfolgte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2025 bis zum 10.12.2025 die förmliche Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung.

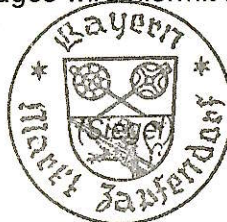
Die Beschlüsse des Marktgemeinderates zu den Vorbringen ergeben sich aus der Anlage, die der Niederschrift beigelegt ist.

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit des Beschlussbuchauszuges wird hiermit bestätigt.

Markt Zapfendorf, 20.01.2026


Michael Senger
Erster Bürgermeister





A. STAND DES VERFAHRENS

Für die Planentwürfe zu nachfolgenden 18 Bebauungsplänen in der Fassung vom 23.10.2025 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2025 bis zum 10.12.2025 die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung:

- Lauf - Hellerwiese
- Lauf - Sommerleite I
- Lauf - Sommerleite II
- Lauf - Sommerleite III
- Oberleiterbach - Süd
- Reuthlos - Nord
- Unterleiterbach - Hirtengarten I
- Unterleiterbach - Hirtengarten II
- Unterleiterbach - Hofäcker
- Unterleiterbach - Hofäcker (Erweiterung)
- Unterleiterbach - Perla
- Zapfendorf - Fährweg
- Zapfendorf - Kirchslettener Str. I
- Zapfendorf - Kirchslettener Str. II
- Zapfendorf - Nord I
- Zapfendorf - Ost I
- Zapfendorf - Ost II
- Zapfendorf - Ost III

Dieser Bericht gibt das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wieder und wird - sofern notwendig - durch Beschlussvorschläge ergänzt.

B. FÖRMLICHE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Sachverhalt:

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

[REDACTED], Zapfendorf - Schreiben vom 08.12.2025

zum Bebauungsplan „Zapfendorf – Nord I“

Zu den Ausführungen des Schreibens der Gemeinde vom 03.11.2025 (Grundlage war der Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.10.2025) wird festgestellt, dass ihrer Meinung nach 14 von 60 Bauparzellen im Bebauungsplangebiet „Zapfendorf - Nord I“ unbebaut sind. Man kann nicht von einer Nachverdichtung sprechen, wenn weit über 20 % der Bauparzellen noch unbebaut sind. Die durchschnittliche Bauplatzgröße von ca. 750 qm wird angezweifelt. Zum angrenzenden Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten wird festgestellt, dass ursprünglich nur 3 WE geplant waren. Erst durch den Einbau einer Kellerwohnung und dem Ausbau des Spitzbodens ergaben sich die nun vorhandenen 5 WE.



Die Begründung zur Aufhebung erscheint nicht nachvollziehbar und falsch, sofern eine Nachverdichtung Grund sein soll. Aus Gleichheitsgründen müssten dann alle Bebauungspläne im Gemeindegebiet aufgehoben werden.

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.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Zapfendorf stellt hierzu fest, dass nicht nur die Nachverdichtung Anlass der Bebauungsplanaufhebung ist. In der Begründung erfolgen bei Nr. 3 - Anlass und Ziele der Planung - ausführliche Darlegungen, warum eine Aufhebung aus verschiedensten Gründen sinnvoll und notwendig ist (u.a. verdichtete Bebauung/Flächensparen, Regelungstiefe/Erhöhung Gestaltungsmöglichkeiten, Berücksichtigung bereits erteilter Ausnahmen/Befreiungen, Erleichterung durch Abbau von Vorschriften/Verbesserung Bürgerservice). Es werden momentan im Gemeindegebiet insgesamt 18 Bebauungspläne aufgehoben. Dabei handelt es sich um ältere Bauleitpläne, die vor 2000 in Kraft getreten sind. 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 Baufenster im Bebauungsplangebiet „Zapfendorf - Nord I“ 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 Aufhebungsverfahren.

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.



Mehrheitlich beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19

C. FÖRMLICHE BEHÖRDEN-/TRÄGERBETEILIGUNG
STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN MIT HINWEISEN UND/ODER
EMPFEHLUNGEN

1. Landratsamt Bamberg - Schreiben vom 04./05.12.2025

zu allen 18 Bebauungsplänen

Sachverhalt:

Es wird mitgeteilt, dass aus Sicht des Fachbereiches Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Ansonsten ergeben sich keine neuen Erkenntnisse; auf die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 wird verwiesen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19

2. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg - Schreiben vom 18.11.2025

zu den Bebauungsplänen

Unterleiterbach - Hirtengarten I + II, Hofäcker und Hofäcker (Erweiterung)
Zapfendorf- Kirchscllettener Str. I, Nord I und Ost I, II + III

Sachverhalt:

Es wird auf die Stellungnahme vom 08.08.2025. Es sind keine zusätzlichen Belange des Unternehmens betroffen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19

3. PLEdoc GmbH, Essen - Schreiben vom 06.11.2025

zu den Bebauungsplänen Zapfendorf - Kirchscllettener Str. I, Nord I und Ost III

Sachverhalt:

Wie bereits bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.08.2025 mitgeteilt, wird davon ausgegangen, dass durch die Bebauungsaufhebungen der Bestandsschutz der Leitungen und Anlagen gewährleistet ist und sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Leitungen



und Anlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf den Beschluss vom 23.10.2025 wird verwiesen.

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19

4. Deutsche Bahn AG, München - Schreiben vom 25.11.2025

zu den Bebauungsplänen

Unterleiterbach - Hirtengarten I + II, Hofäcker
Zapfendorf- Kirchslettener Str. I, Nord I und Ost I, II + III

Sachverhalt:

Es wird mitgeteilt, dass von Seiten der DB InfraGO und der DB Energie GmbH gegen die geplanten Aufhebungsverfahren keine Einwände bestehen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19

D. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat des Marktes Zapfendorf billigt die Planentwürfe (Planzeichnungen und Planbegründungen) über die Aufhebung der Bebauungspläne

- Lauf - Hellerwiese
- Lauf - Sommerleite I
- Lauf - Sommerleite II
- Lauf - Sommerleite III
- Oberleiterbach - Süd
- Reuthlos - Nord
- Unterleiterbach - Hirtengarten I
- Unterleiterbach - Hirtengarten II
- Unterleiterbach - Hofäcker
- Unterleiterbach - Hofäcker (Erweiterung)
- Unterleiterbach - Perla
- Zapfendorf - Fährweg
- Zapfendorf - Kirchslettener Str. I
- Zapfendorf - Kirchslettener Str. II
- Zapfendorf - Nord I
- Zapfendorf - Ost I
- Zapfendorf - Ost II



- **Zapfendorf - Ost III**

in der Fassung vom 23.10.2025 und beschließt diese gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit dem Tag der Bekanntmachung treten die vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft.

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19

Markt Zapfendorf, den 15.01.2026