

ENTWURF

Die Gemeinde Apfeldorf erlässt aufgrund von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

**Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes  
Wohngebiet „Am Esele“  
der Gemeinde Apfeldorf**

**§ 1  
Gegenstand**

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Am Esele“ der Gemeinde Apfeldorf wird aufgehoben.

**§ 2  
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Apfeldorf, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Apfeldorf

Siegel

Gerhard Schmid,  
Erster Bürgermeister

## ENTWURF

**Begründung:**

Der Bebauungsplan „Am Esele“ in seiner Erstfassung ist mit Bekanntmachung vom 22.02.2012 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan mit dem Erlass von drei Änderungssatzungen fortgeschrieben.

Die Gemeinde Apfeldorf hat mit Beschluss vom 14.09.2022 eine Bedarfsermittlung Siedlungsflächen Wohnen und Gewerbe festgestellt. Darin wurden Überlegungen hinsichtlich der bestehenden Potentiale angestellt.

Ziel muss es sein, insbesondere vorhandene Potentiale zur Schaffung von Wohnraum vorrangig zu nutzen und eine Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich möglichst zu reduzieren.

Der bestehende Bebauungsplan „Am Esele“ enthält detaillierte Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung, die einer teilweise sinnvollen Nachverdichtung entgegenstehen, z.B. über die überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der zulässigen Wohnungen etc.

Im Hinblick auf den Grundsatz „Innen statt außen“ erscheint es sinnvoll, eine behutsame Nachverdichtung zuzulassen. Dies könnte dergestalt erfolgen, dass der Bebauungsplan aufgehoben wird und sich die zulässige Bebauung künftig nach § 34 BauGB richtet.

Für die Grundstückseigentümer wird die Aufhebung des Bebauungsplanes im Vergleich zur bisherigen Regelung grundsätzlich keine Einschränkung bedeuten. Die Umgebungsbebauung wird den Maßstab für das Einfügen bilden. Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind selbstverständlich einzuhalten.

Als Bebauungsplan, der letztlich der Innenentwicklung dient, kann der Aufhebungsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist durch bestimmte Erleichterungen im Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung oder Aufhebung des Bauleitplanes gekennzeichnet; insbesondere ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen.

Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Apfeldorf, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Apfeldorf

Siegel

Gerhard Schmid,  
Erster Bürgermeister

ENTWURF

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Beschluss zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Esele“ wurde vom Gemeinderat am 27.11.2024 gefasst und am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 27.11.2024 erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ für die Dauer eines Monats.
3. Die Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.11.2024 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ (Bekanntmachung \_\_\_\_\_) stattgefunden.
4. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB über die Aufhebung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Reichling, den \_\_\_\_\_

Siegel

Hentschke, VwR