

Gemeinde Püchersreuth
Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab



Aufhebung des Bebauungsplanes

„Oberer Gries - Pickelacker“ in Wurz

(Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung
mit grünordnerischem Teil)

- Endfassung -

Aufhebungsbeschluss (Verfahrenseinleitung):	09.11.2020
1. Abwägung und Auslegungsbeschluss:	08.02.2021
2. Abwägung aus Echtsauslegung:	10.05.2021
Satzungsaufhebungsbeschluss:	10.05.2021
Bekanntgabe und in Kraft seit:	11.05.2021

Inhaltsverzeichnis

- (1) Rechtliche Grundlagen
- (2) Räumliche Geltungsbereiche
- (3) Ehemalige Ziele und Inhalte der Bebauungspläne
- (4) Anlass der Aufhebung
- (5) Mögliche Auswirkungen nach Aufhebung
- (6) Entschädigungsfragen und Planungskosten
- (7) Umweltbericht (vorläufig)
- (8) Kosten und Verfahrensdaten mit Datenauszugsblatt
- (9) Anlage: Planteile A und B mit Darstellung des aufgehobenen Geltungsbereichs

Verwendete Abkürzungen:

BP	– Bebauungsplan
BauGB	– Baugesetzbuch
Fl.Nr(n).	– Flurnummer(n)
BauNVO	– Baunutzungsverordnung
GRZ	– Grundflächenzahl
GFZ	– Geschossflächenzahl
E + D + U	– Erdgeschoss + Dachgeschoss + Untergeschoss
E + 1	– Erdgeschoss + Obergeschoss

(1) **Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan Wurz „Oberer Gries - Pickelacker“, ist in Urfassung seit 09.06.1975 (vermutetes Datum) bzw. in 1. Änderungsfassung seit 25.04.1995 rechtsverbindlich. Im Folgenden wird für den Bebauungsplan die Bezeichnung „BP“ verwendet.

Alle Planfassungen werden mit diesem Verfahren aufgehoben. Hierzu hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Püchersreuth in seiner Sitzung am 09.11.2020 befasst und ist zu dem Schluss gekommen, dass der BP seine ursprünglichen Funktionen erfüllt hat. Der Gemeinderat hat daher in gleicher Sitzung beschlossen, das Aufhebungsverfahren für den o.g. BP gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten mit dem Ziel, alle dazugehörigen Planwerke ersatzlos aufzuheben.

(2) **Räumliche Geltungsbereiche**

Die räumlichen Geltungsbereiche des BP befinden sich im Siedlungsbereich mit den Flurbezeichnungen „Oberer Gries“ und „Pickelacker“ bzw. „Pickelacker“ (im Folgenden wird die Schreibweise „Pickelacker“ gewählt), beide im Ortsteil Wurz gelegen. Sie bilden zusammen ein aus zwei Bebauungsabschnitten bestehendes Wohnbaugebiet im Westen von Wurz südlich der Ortsdurchfahrt Neustädter Straße, sowie östlich der Dorfstraße.

Es umfasst ein nach Angaben im Landkreis-GIS ermitteltes Gebiet von ca. 3,66 ha für Pickelacker, sowie von ca. 1,58 ha für Oberer Gries mit folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Wurz:

Flurnummern Pickelacker:	Sowie Teilflächen aus
<i>Parzellen:</i> 136/1, 148/15, 148/14, 148/13, 148/16, 141/4, 143/13, 143/6, 143/11, 143/10, 148/1, 148/2, 148/3, 148/5, 148/6, 148/10, 148/11, 148/12, 141/1, 148/20, 148/19, 141, 143, 148/9, 148/8, 143/14, 141/2, 148/17, 148/18	<i>Teilflächen aus 143/5, 137</i> <i>sowie andere Flächen:</i> 148/4 OS Brunnenpaint, 148/7 OS Ringweg, 143/8 Teilstrecken OS Brunnenweg & Bernhard-Roth-Weg, 154 Teilstück Gemeindeweg
Flurnummern Oberer Gries:	Sowie Teilflächen aus
<i>Parzellen:</i> 146/4, 146, 146/1, 146/6, 150/3, 150/4, 150/5, 150/6, 150/7, 150/8, 150/9, 150/10, 150/11, 150/12 <i>Andere Flächen:</i> 146/8 & 146/5 & 150/13 OS Am Gries, 150/2 OS Brunnenpaint	<i>Andere Flächen:</i> 146/7(Weiheranlage)

(3) **Ehemalige Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Das BP-Gebiet Oberer Gries-Pickelacker wurde von der Altgemeinde Wurz im Jahre 1975 in Urfassung und im Jahre 1995 in erster Änderungsfassung rechtsverbindlich. Als Nachweisunterlage liegt der Verwaltungsgemeinschaft Neustadt a.d.Waldnaab nur mehr ein Abzug der Urfassung aus dem Jahre 1975 vor. Das Datum der ersten in Kraftsetzung muss daher vermutet werden. Ausgehend von der 1. Änderungsfassung vom 25.04.1995, die vollständig vorliegt, kann jedoch von einem rechtmäßigen Verfahrensverlauf ausgegangen werden (Ausweitung der Dachüberstände Traufe 30 auf 60 cm bzw. Ortgang 10 auf 30 cm). Eine nähere Verifizierung der Erstfassung ist jedoch nicht mehr möglich. Als ehemaliges Ziel und Erfordernis der Planaufstellung muss daher angenommen werden, dass bereits zum Zeitpunkt Anfang der 1970iger Jahre eine gewisse Nachfrage an Bauplätzen im Umfeld der sich entwickelnden Kreisstadt Neustadt a.d.Waldnaab und des Oberzentrums Weiden i.d.OPf. bestand.

Ziel der Bauleitplanung war die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im BP wurde für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,8 festgesetzt (Typen E+D+U und E + 1). Die Festsetzungen ermöglichen eine klassische Baudichte wie sie für offene Bauweisen im dörflichen Siedlungsbereich üblich sind. Außerdem wurden beide Siedlungsteile in zwei Bauabschnitte eingeteilt, was der damaligen Situation des Baufortschrittes entsprach.

Die sonstigen Festsetzungen sind weitgehend umgesetzt worden. Bei dem BP handelt es sich um einen qualifizierten BP, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 und § 31 BauGB richtet.

(4) **Anlass der Aufhebung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des BP sind bis auf vereinzelte Ausnahmen (Baulücken in privater Hand) mit Wohnhäusern bebaut.

Der BP setzt in der Mehrheit sehr eng gefasste Baufenster fest, die sich entlang einer straßenseitigen Baulinie (rot) aufzureihen haben. Die detaillierten Vorgaben zu Firstrichtung, Wandhöhen, Garagen usw. erlauben den Bauherren wenig eigene Feinplanung und wirken nicht mehr zeitgemäß. Um die noch bestehenden Baulücken schneller zu schließen, sollte potenziellen Bauwerkern mehr Gestaltungsspielraum ermöglicht werden. Auch Anbauten, Nebenbauten oder andere Erweiterungen sind aufgrund der engen Baufenster kaum möglich.

Die noch unbebauten Restgrundstücke sollten attraktivere Bebauungsmöglichkeiten bieten. Der Zweck des BP ist unbeachtlich einiger noch vorhandener unbebauter Bauplätze als erfüllt anzusehen.

Durch die Aufhebung des BP entfällt die unnötige Regelungsdichte in diesen Siedlungsbereichen. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich fortan allein nach dem „Einfügungsgebot“ nach § 34 BauGB.

(5) **Mögliche Auswirkungen nach Aufhebung**

Der BP hat seine Funktion trotz der bestehenden Baulücken erfüllt. Das Gebiet kann im Wesentlichen als bebaut angesehen werden. Die Lücken können durch die verbleibenden Bauvorgaben nach § 34 BauGB erleichtert und somit zügiger gefüllt werden. Die bauliche Entwicklung auf den bebauten Grundstücken wird darüber hinaus vor allem durch Anbauten und Errichtung von Nebenanlagen geprägt sein.

Es werden keine neuen erschließungstechnischen Aspekte geschaffen, da das Gebiet voll erschlossen ist (Straßen und Wege, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Stromnetz, Kommunikationsnetz). Bodenordnende Maßnahmen fallen nicht an. Aufgrund des nach Aufhebung geltenden Baurechts nach § 34 BauGB kann es zu Nachberechnungen kommen.

Das Genehmigungsverfahren für neue Baumaßnahmen (vor allem auf noch unbebauten Grundstücken) entfällt mit dem in Kraft treten der Aufhebung. Für die betroffenen Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen usw. sind daraus keine nachteiligen Auswirkungen ersichtlich, da die für heutige Maßstäbe sehr eng gefassten Vorgaben des BP in der Regel zu Abweichungen führen, die im Wege von Befreiungen ohnehin im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu behandeln sind. Im Gegenteil führen die engen Vorgaben sogar zu erheblichen Einschränkungen für die Planungsfreiheit der Bauherren, sofern sie die Grundzüge der Planung des BP berühren, welche nur durch Änderung des BP möglich wären. Würde jedoch nur der Änderungsbedarf des BP-Werkes befriedigt, blieben die Anpassungen auf den jeweiligen Einzelfall beschränkt. Bei jeder neuen wesentlichen Abweichung würde ein neues Änderungsverfahren angestrengt. Dies ist weder aus städtebauplanerischen, noch aus verwaltungstechnischen Gesichtspunkten zielführend. Eine ersatzlose Aufhebung des BP stellt daher das bessere Mittel dar. Die öffentlichen Belange werden dadurch nicht berührt, die bauplanerischen Freiheiten für Bauwillige am wenigsten eingeschränkt.

Der Hinweis des technischen Umweltschutzes, dass im Rahmen einer zukünftigen Bebauung für die Grundstücke innerhalb des aufzuhebenden Geltungsbereiches des BP im Einzelfall ggf. ein schalltechnischer Nachweis für Verkehrslärm- bzw. Gewerbelärmimmissionen erforderlich ist, hat wegen der Positionierung der betreffenden Siedlungsteile im baulichen Umfeld des BP keine erkennbaren Auswirkungen (etwa durch Heranrücken von Gewerbebauten oder neuen Straßentrassen).

(6) Entschädigungsfragen und Planungskosten

Folgende Nutzungen sind nach Festsetzung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO in der damaligen Fassung der BauNVO zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Außerdem Nebenanlagen wie Garagen/Stellplätze und Ställe für Kleintierhaltung (im festgesetzten Baufeld bzw. an den dafür festgesetzten Stellen).

Eine Entschädigung steht einem Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zu, wenn die zulässige Nutzung innerhalb der Frist von sieben Jahren aufgehoben oder geändert wird. Wird die zulässige Nutzung nach Ablauf dieser Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in eine ausgeübte Nutzung verlangen; insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung die Ausübung der verwirklichten Nutzung unmöglich gemacht oder erschwert wird.

Solche Entschädigungsansprüche wegen Wegfall bzw. Einschränkung einer wie im Vorgenannten beschriebenen Nutzung sind nicht zu erwarten. Die nähere Umgebung lässt sich auch nach der Aufhebung einem „Allgemeinen Wohngebiet“ in einem Innenbereichsgebiet nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zuordnen.

(7) Umweltbericht (vorläufig, Ergänzung nach umweltfachlicher Stellungnahme)

Die von der Aufhebung umfassten Gebiete liegen im Osten des Dorfkerns von Wurz mit direkter baulicher Verbindung zum alten Dorf und reicht bis an die Ortsdurchfahrtsstraße im Norden heran. Im Osten und Süden grenzt die unbebaute offene Flur an. Der BP soll vollständig aufgehoben werden. Die Aufhebung umfasst die unter Punkt (2) – Räumlicher Geltungsbereich – aufgeführten Grundstücke. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt künftig nach § 34 BauGB.

Der derzeitige Ausbauzustand zeigt eine Bebauung von mehr als 80%, die sich größtenteils nach den Festsetzungen des BP richtet. Die weitere bauliche Entwicklung lässt Lückenschließungen, Anbauten und die Errichtung von Nebenanlagen erwarten. Ein Eingriff im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz liegt durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht vor; die Eingriffsregelung insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist daher nicht

anzuwenden.

Hinsichtlich untersuchungsrelevanter Schutzgüter ist zu unterscheiden nach:

Schutzgut Mensch – Aus dem Umfeld treten Verkehrslärmeinwirkungen durch die am Nordrand der Siedlung in abgesetzter Lage vorbeiführenden Ortsdurchfahrt, sowie im Westen an der Dorfstraße auf. Zusammen mit der auch außerhalb des BP-Gebietes vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass sich die Beeinträchtigung im zulässigen Rahmen hält. Die gegebene Situation wird durch die Aufhebung des BP nicht verändert. Grundsätzlich ist bei Neubauten auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme abzustellen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren und entsprechend nachzuweisen.

Schutzgut Pflanze/Tier – Im Siedlungsgebiet sind keine öffentlichen Grünstrukturen vorhanden (Ausnahme: Weiheranlage auf Fl.Nr. 146/7). Innerhalb der Wohnparzellen sind die Privatgärten meist an den Grundstücksrückseiten angeordnet, die von der Straßenseite abgewandt liegen. Erhebliche Nachteile für diese Grünflächen sind durch die Aufhebungsmaßnahme nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser – Bedingt durch die Hanglage sind abfließende Oberflächenwässer durch geeignete Rückhaltesysteme und Versickerungsmöglichkeiten so gering wie möglich zu halten. Dies gilt unabhängig von der Aufhebung des BP.

Schutzgut Boden – Die festgesetzten Nutzungen erlauben ein gewisses Maß an Bodenversiegelung. Hieran ändert die Aufhebung nichts, insbesondere bewirkt sie keine erhöhte Versiegelung, da dies im Einzelbaugenehmigungsverfahren vorgegeben wird.

Schutzgut Luft/Klima – Die Schadstoffbelastung dürfte im Bereich der üblichen Werte liegen, die für Wohnbebauung im weiteren Umfeld von überregionalen Straßen anzusetzen sind. Durch die Aufhebung ist keine Verschärfung der Situation zu erwarten, zumal die den Durchgangsstraßen zugewandten Parzellen bereits bebaut sind.

Schutzgut Kulturgüter – In den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes sind keine Standorte von Denkmälern oder Kulturgütern bekannt.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild – Ein Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild findet durch die Aufhebung nicht statt. Im Gegenteil bietet die bereits bestehende Ansicht ein gelungenes Siedlungsbild.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Aufhebung des BP keinerlei negativ erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter verursacht. Im Gegenzug kann die Gestaltung künftiger Bebauungen (Einfriedungen, Dachgestaltung u.a.) sogar schutzgutgerechter umgesetzt werden ohne eventuelle Vorgaben aus dem Bebauungsplan zu verletzen. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht veranlasst.

Nach der aus dem Regionalplan Oberpfalz-Nord hervorgehenden Einstufung von Teilen des BP als landschaftliches Vorbehaltsgebiet („Fichtelnaabtal und Waldnaabtal“) kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Dies umfasst unter anderem auch die Erhaltung ihrer Eigenart und ökologischen Funktionsfähigkeit bestimmter Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen. Auf eine daraus folgende angepasste Grünflächengestaltung im Rahmen der bereits vorhandenen Gärten an den Wohnbauten wird zu achten sein. In diesem Zusammenhang wäre zugunsten eines ländlichen Ortsbildes darauf hinzuwirken, das keine reinen flächigen Stein-schüttungen bzw. großflächige Versiegelungen zugelassen werden.

(8) **Kosten und Verfahrensdaten/Datenauszug**

Durch die Aufhebung des BP entstehen der Gemeinde Püchersreuth keine Kosten.

Verfahrensdaten –

Aufstellungsbeschluss (Urfassung):	nicht mehr bekannt
Genehmigung durch die Regierung der Oberpfalz:	nicht mehr bekannt
Rechtskräftige Bekanntmachung (Urfassung):	ca. September 1975
Erneute Genehmigung der Änderungen (1. Änd.):	nicht mehr bekannt
Rechtskräftige Bekanntmachung (1. Änd.):	25.04.1995
Einleitungsbeschluss für das Aufhebungsverfahren:	09.11.2020
Bekanntmachung über die Absicht der Aufhebung:	25.11.2020
Billigung des Vorentwurfes:	07.12.2020
Erste Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:	16.12.2020 – 15.01.2021
Abwägung und Auslegungsbeschluss Hauptentwurf:	08.02.2021
Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:	09.03.2021 – 09.04.2021
Erneute Abwägung Stellungnahmen/Anregungen:	10.05.2021
Satzungsaufhebungsbeschluss:	10.05.2021
Rechtskräftige Bekanntmachung der Aufhebung:	11.05.2021

- (9) **Anlage:**
Plandarstellung Auszug Landkreis-GIS im Maßstab 1:1.000 Geltungsbereich
„Aufhebung“ (Plan A und B)

Neustadt a.d.Waldnaab, 14.06.2021
Gemeinde Püchersreuth

Rudolf Schöpfer
1. Bürgermeister



