

# Satzung und Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes

## Nr. 13 „Am Eichelgarten“

Markt Pyrbaum



(Vorentwurf Stand 25.06.2025)

Der Markt Pyrbaum, Landkreis Neumarkt i.d.Opf., erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8, und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), für den **Bebauungsplan Nr. 13 „Am Eichelgarten“** folgende

## **Aufhebungssatzung**

### **§ 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt, welche als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Eichelgarten“ und umfasst ein Gebiet, welches im Norden durch die Neumarkter Straße, im Osten durch die Bebauung an der Sperber- und Adlerstraße sowie am Meisenweg, sowie im Südosten an Waldflächen angrenzt. Im Süden grenzt das Baugebiet „An der Waldstraße“ an, im Westen die Bebauung und das Baugebiet „Am Eichelgarten Erweiterung“.

### **§ 2 Satzungsgegenstand**

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Eichelgarten“ wird samt der dazugehörigen Änderungen aufgehoben. Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Eichelgarten“ außer Kraft und ist für künftige Bauvorhaben nicht mehr anzuwenden.

### **§ 3 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

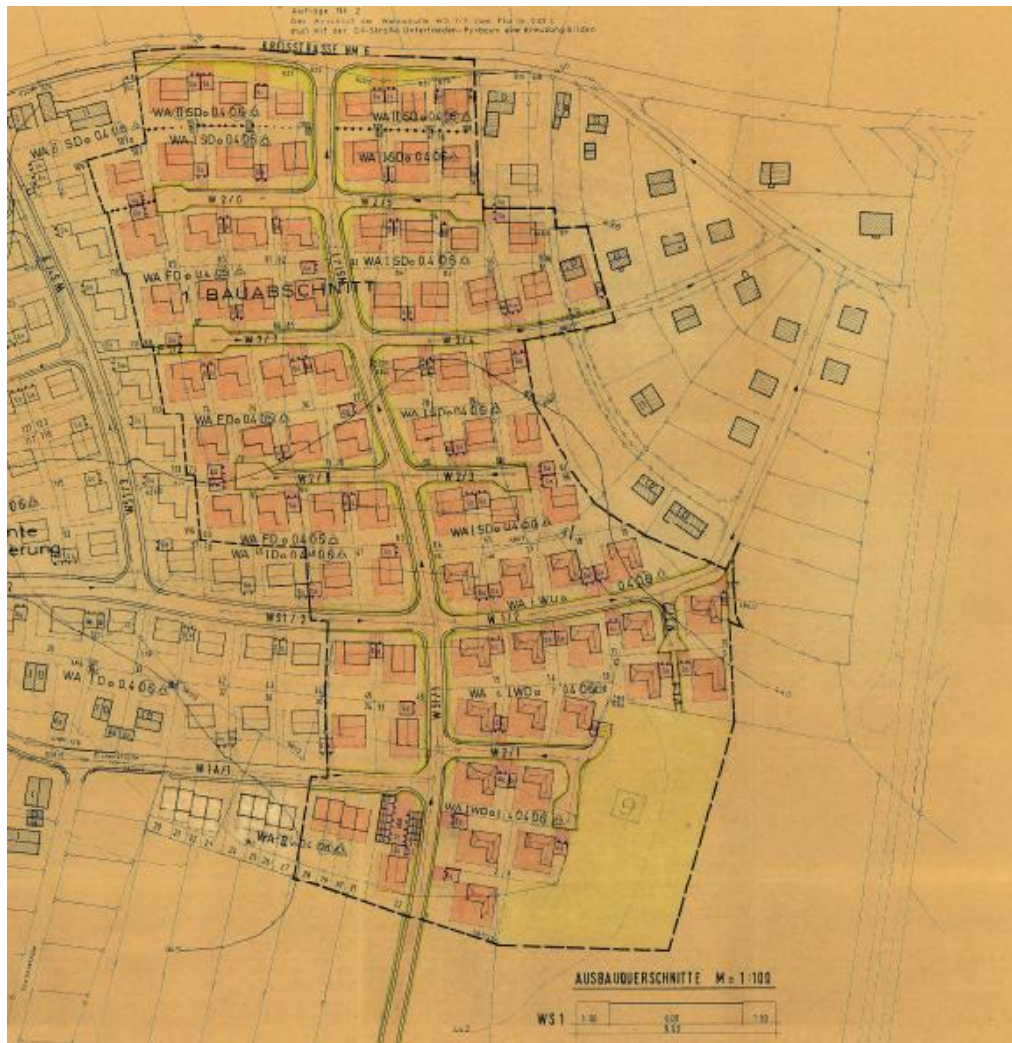
Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Am Eichelgarten“ tritt gem. § 10 BauGB mit dem Tag Ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Pyrbaum, XX.XX.2025

Michael Langner, 1. Bürgermeister

# Anlage zur Aufhebungssatzung des Bebauungsplans „Nr. 13 „Am Eichelgarten“

## Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Eichelgarten“



## Verfahrensvermerke Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Eichelgarten“

1. Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Pyrbaum hat in der Sitzung vom 03.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-/bzw. Aufhebungsbeschluss wurde am 15.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.2025 hat in der Zeit vom 19.05.2025 bis 23.06.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 20.05.2025 bis 23.06.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis .... öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Pyrbaum hat mit Beschluss des Marktrates vom ..... die Aufhebung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Pyrbaum, den .....

Michael Langner, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplans wurde am ... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Aufhebungssatzung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pyrbaum, den .....

Michael Langner, 1. Bürgermeister

# Begründung und Umweltbericht:

## 1. Grundlage:

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Nr. 13 Am Eichelgarten“ wurde im Jahre 1974 begonnen und der Bebauungsplan am 06.10.1975 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde insgesamt mehrmals geändert, wobei die Änderungen teils nicht rechtskräftig ausgefertigt worden sind. Darüber hinaus wurden bereits zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen erteilt (u.a. Baugrenzen, Dachform, Kniestock, etc.).

## 2. Lage des Baugebiets, Besitzverhältnisse

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Eichelgarten“ und umfasst ein Gebiet, welches im Norden durch die Neumarkter Straße, im Osten durch die Bebauung an der Sperber- und Adlerstraße sowie am Meisenweg, sowie im Südosten an Waldflächen angrenzt. Im Süden grenzt das Baugebiet „An der Waldstraße“ an, im Westen die Bebauung und das Baugebiet „Am Eichelgarten Erweiterung“. Die Bauparzellen innerhalb des Plangebiets befinden sich ausschließlich in privater Hand.

## 3. Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über große Flächen eine Bungalow-Bebauung festgesetzt (kein Kniestock, kein Dachausbau).

Diese Bauweise entspricht den heutigen Anforderungen hinsichtlich einer flächensparenden Bauweise und dem Wunsch nach Nachverdichtung nicht mehr.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes beurteilen sich künftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Einfügen in die umgebende Bebauung).

Im Gegensatz zu den Festsetzungen im Bebauungsplan kann durch eine Beurteilung nach § 34 BauGB eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Flächen erfolgen, welche seitens des Marktes Pyrbaum wünschenswert und beabsichtigt ist. So soll zum einen die steigende Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden, zum anderen soll den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, die Bungalow-Grundstücke durch z.B. Aufstockung der Gebäude intensiver zu nutzen. Konkrete Anfrage wurden diesbezüglich in der Vergangenheit bereits gestellt. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich soll der Flächenverbrauch von bislang landwirtschaftlichen genutzten Außenbereichsflächen verhindert bzw. verlangsamt werden.

Mit der Aufhebung der zugehörigen Änderungen sollen klare rechtliche Verhältnisse für die zukünftige Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet geschaffen werden. Eine nachträgliche Ausfertigung einzelner Änderungssatzungen kommt nicht in Betracht, da das Plangebiet inzwischen beinahe vollständig bebaut ist und das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die vorhandene Bebauung als erfüllt angesehen wird.

#### **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Hieran ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nichts.

#### **5. Umweltbericht**

##### **5.1 Arten und Lebensräume**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Eichelgarten“ umfasst ausschließlich Wohnbauflächen, welche derzeit fast vollständig bebaut sind. Es sind keine Schutzgebiete oder Biotop im Geltungsbereich ausgewiesen, auf welche sich eine Aufhebung des Bebauungsplans auswirkt.

Für das Schutzgut Lebensraum und Arten ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

##### **5.2 Grundwasser und Oberflächenwasser**

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Vorbehaltsflächen für den Hochwasserschutz werden durch die Planung nicht betroffen.

Die Abwasserbeseitigung auf den Flächen ist durch den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage gesichert.

Für das Schutzgut Wasser ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

##### **5.3 Boden**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen. Vielmehr kann durch vereinzelte, gezielte Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet die Nachfrage nach Wohnraum befriedigt und die Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlichen Flächen verhindert werden.

Für das Schutzgut Boden ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans deshalb mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

##### **5.4 Klima**

Für das Schutzgut Klima/Luft ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

##### **5.5 Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist weitestgehend von Bebauung umgeben und grenzt lediglich im Südosten an den Ortsrand an, welcher hier von Wald umgeben ist.

Durch die nach der Aufhebung geltenden Vorgaben des §34 BauGB müssen sich auch zukünftige Bauvorhaben in die Eigenart der Umgebung einfügen, insbesondere auch hinsichtlich des Maßes

der baulichen Nutzung. Mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu rechnen.

### **5.6 Kultur und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Das Bodendenkmal „Miniergraben“, welches im Norden angrenzt, befindet sich im Bereich der heutigen Kreisstraße. Da diese Fläche im Eigentum des Landkreises Neumarkt steht, ist für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

### **5.7 Mensch**

Durch die nach der Aufhebung geltenden Vorgaben des §34 BauGB müssen sich auch zukünftige Bauvorhaben in die Eigenart der Umgebung einfügen, insbesondere auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, welche im Geltungsbereich durch Wohnen geprägt wird.

Für das Schutzgut Mensch ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

## **6. Auswirkungen der Aufhebung**

Durch Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung werden der bisherige Bebauungsplan Nr. 13 „Am Eichelgarten“ und seine Änderungen gegenstandslos. Die Festsetzungen sind nicht mehr anzuwenden. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das betreffende Gebiet ist nicht beabsichtigt.

Die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben wird zukünftig nach § 34 BauGB (Innenbereich) erfolgen.

Da einzelne Änderungen als rechtsfehlerhaft erkannt wurde, werden durch die formelle Aufhebung klare rechtliche Verhältnisse für die künftige Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet geschaffen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kann stellenweise Nachverdichtung erfolgen. Darüber hinaus sind die Eigentümer künftig freier in der Gestaltung ihrer Grundstücke. Eine Benachteiligung der Eigentümer erfolgt daher nicht, negative Beeinträchtigungen auf den Wert der Grundstücke innerhalb des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Pyrbaum, XX.XX.2025

Michael Langner, 1. Bürgermeister