

## **Satzung über die Änderung von Festsetzungen des Flurbereinigungsplans Stauf mit Wirkung einer Gemeindegatsung**

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erlässt auf Grundlage des §58 Abs. 4 FlurbG nachfolgende Satzung über die Änderung von Festsetzungen des Flurbereinigungsplans Stauf:

### **§ 1**

#### **Änderung der Festsetzungen des Flurbereinigungsplans**

- (1) Nachfolgend genannte Flurstücke werden aus den gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen gemäß Ziffern 17 und 19 des Textteils zum Flurbereinigungsplan im Flurbereinigungsverfahren Stauf vom 20.03.1985 herausgenommen:

#### **Gemarkung Stauf**

Flurnummern:

26, 37, 361/9, 408, 412/16, 439/4, 555, 577/1, 680/8, 687, 689, 692, 703, 719, 722, 724, 733, 738, 740, 955, 963, 969, 975, 1029

#### **Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.**

Flurnummern:

1818, 1818/1, 1868, 1882, 1890, 1903, 2229, 2238, 2259

Die genannten Flurstücke sind im beigefügten Lageplan – Anlage 1 – farblich gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

- (2) Die Herausnahme von Flurstücken aus dem Flurbereinigungsplan durch diese Satzung erfolgt auf Grundlage der Flurgrenzen zum Stand des Flurbereinigungsplans. Die Wirkung entfaltet sich auch auf alle später innerhalb dieser ursprünglichen Flurstücksgrenzen gebildeten bzw. abgeteilten Flurstücke.

### **§2**

#### **Entschädigungsklausel**

- (1) Die Teilnehmer am Flurbereinigungsverfahren und deren Rechtsnachfolger, denen durch § 1 dieser Satzung ein nach dem Flurbereinigungsplan bestimmungsgemäß zukommender Erschließungsvorteil entzogen wird, haben gegenüber der Stadt Neumarkt i.d.OPf. einen Anspruch auf einen angemessenen Ausgleich in Geld, sofern die Belastung unzumutbar ist und nicht in anderer Weise ausgeglichen werden kann. Die Belastung ist unzumutbar, wenn der Erschließungsvorteil mehr als nur geringfügig beeinträchtigt wird. Die Entschädigung ist angemessen, wenn sie dem Verkehrswert des entzogenen Erschließungsvorteils ent-

spricht. Maßgebend ist der Verkehrswert zu dem Zeitpunkt, zu dem die Stadt Neumarkt i.d.OPf. über den Antrag nach Absatz 2 entscheidet.

- (2) Der Antrag auf Entschädigung ist innerhalb von drei Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Satzung bei der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu stellen.

## **Begründung**

### **1. Ziel der Satzung**

Ziel der Satzung ist es, die unter § 1 benannten Flurstücke, welche im Textteil des Flurbereinigungsplans Stauf vom 20.03.1985 gemäß Ziffern 17 und 19 als gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen bestimmt sind, aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen. Dies ist erforderlich, um die straßen- und wegrechtlichen Widmungen der betroffenen Wege ändern zu können, die im Flurbereinigungsplan festgesetzt und von der Flurbereinigungsdirektion Regensburg am 21.03.1985 straßenrechtlich verfügt wurden bzw. bereits im Vorfeld Bestand hatten und im Flurbereinigungsplan übernommen wurden. Die entsprechenden Festsetzungen nach §§ 18 - 25 des Textteils des Flurbereinigungsplans entfalten gemäß § 58 Abs. 4 FlurbG die Wirkung von Gemeindegesetzungen, sodass diese nach Abs. 2 ebd. rechtsverbindlich nur durch den Erlass einer Änderungssatzung geändert werden können. Die kommunale Satzungshoheit ist diesbezüglich zusätzlich dadurch eingeschränkt, dass die Änderungssatzung der Zustimmung durch die Gemeindeaufsichtsbehörde bedarf. Die Satzung bezieht sich dabei sowohl auf bestehende Flurbereinigungswege, die im Rahmen in Aufstellung befindlicher Planungen hinsichtlich ihres Zuschnitts, ihrer Ausbaustufe, ihrer Widmung oder ihrer Funktion geändert werden sollen, als auch auf die Nachführung bereits erfolgter dementsprechender Änderungen an Flurbereinigungswegen, die im Vorfeld nicht aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen worden waren.

### **2. Allgemeine Erwägungen**

Der Erlass einer Satzung zur Änderung von Festsetzungen aus dem Flurbereinigungsplan kommt für die Kommune nur dann in Betracht, wenn sich die ursprünglich für die fraglichen Festsetzungen im Flurbereinigungsplan maßgebende Interessenlage geändert hat.

Davon ist vorliegend unter mindestens zwei Gesichtspunkten auszugehen: Zum einen sind die ursprünglich maßgebenden landeskulturellen Belange inzwischen hinfällig geworden, zum anderen müssen diese hinter anderen öffentlichen Interessen zurücktreten. Bei einem Wegenetz kann eine Änderung der Interessenlage daraus resultieren, dass Straßen oder Wege die ihnen ursprünglich zugedachte Verkehrsbedeutung nicht erlangen, nachträglich verlieren oder anderweitige öffentliche Erschließungsinteressen hinzutreten, so dass eine Einziehung oder Änderung der Ausbaustufe in Betracht kommt. Zweck der Änderungssatzung ist dementsprechend die Beendigung des Sonderregimes des Flurbereinigungsplans Stauf innerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderungssatzung, sodass eine rechtssichere Widmung der betreffenden Wege entsprechend der tatsächlichen Nutzung bzw. der im öffentlichen Interesse vorgesehenen Nutzung erfolgen bzw. bestätigt werden kann.

Den von der Stadt in Form von Bebauungsplänen oder anderweitigen Erschließungsvorhaben verfolgten öffentlichen Interessen (u.a. die städtebauliche Entwicklung, Belange der Wirtschaft,

Belange des Verkehrs und der Erschließung) kann grundsätzlich ein Gewicht verliehen werden, dem der Vorrang gegenüber den für die Regelungen des Flurbereinigungsplans maßgeblichen landeskulturellen Interessen einzuräumen ist. In die erforderliche Abwägung sind jedoch die Interessen der Teilnehmer des abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahrens bzw. ihrer Rechtsnachfolger am Fortbestand der sie begünstigenden Festsetzungen mit hinreichendem Gewicht einzustellen. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass die Teilnehmer das für die gemeinschaftlichen Anlagen benötigte Land durch unentgeltlichen Landabzug aufgebracht haben. Ihre im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende schutzwürdige Rechtsposition folgt nicht aus der straßen- und wegrechtlichen Rechtsstellung als Anlieger einer öffentlichen Straße, sondern aus den Festsetzungen des Flurbereinigungsplans, sofern sie ihn begünstigen sollen. Dies ist der Fall, wenn Straße und Wege als gemeinschaftliche Anlagen im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens geschaffen wurden und daraus resultierend einem flurbereinigungsrechtlichen Sonderregime unterliegen. Anders als bei der Entscheidung über die Einziehung nach dem Straßen- und Wegegesetz brauchen sich Anlieger, denen ein Verzicht auf ihnen nach dem Flurbereinigungsplan bestimmungsgemäß zukommende Erschließungsvorteile zugemutet werden soll, im Rahmen der Anwendung von § 58 Abs. 4 Satz 2 FlurbG nicht entgegenhalten zu lassen, dass ihre Grundstücke weiterhin hinreichend erschlossen bleiben. Das flurbereinigungsrechtliche Sonderregime schützt dabei sowohl den Erschließungsweg bzw. diejenige Teilfläche des Erschließungswegs, auf dessen Vorhandensein der Grundeigentümer für die Zugänglichkeit seines Grundstückes angewiesen ist, als auch den konkreten Erschließungsvorteil, den der Teilnehmer als einen Ausgleich für den im Flurbereinigungsverfahren zur Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen erfolgten unentgeltlichen Landabzug betrachten darf.

### **3. Entschädigungsanspruch**

Unterliegt das Interesse eines Teilnehmers des Flurbereinigungsverfahrens bzw. seiner Rechtsnachfolger an der Beibehaltung einer im Flurbereinigungsplan festgesetzten Erschließung gegenüber den später hinzugetretenen öffentlichen Interessen an deren Änderung, entsteht gegenüber der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ein Anspruch auf einen angemessenen Ausgleich in Geld. Voraussetzung hierfür ist eine durch den Entzug des Erschließungsvorteils entstehende bzw. entstandene Belastung unzumutbarer Art. Als unzumutbar ist hierbei jede Belastung anzusehen, die eine mehr als nur geringfügige Beeinträchtigung des durch die Festsetzungen des Flurbereinigungsplans gewährten Erschließungsvorteils bewirkt. Angemessen ist eine Entschädigung dann, wenn sie dem Verkehrswert des entzogenen Erschließungsvorteils zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Entschädigungsantrag entspricht.

Anträge über die Gewährung einer Entschädigung nach dieser Satzung sind binnen einer Frist von drei Jahren ab dem Tag der Bekanntmachung dieser Satzung bei der Stadt Neumarkt i.d.OPf. einzureichen. Dabei ist der durch die Änderung von Flurbereinigungswegen, die nach

§ 1 dieser Satzung aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden, entzogene Erschließungsvorteil einschließlich dessen Relevanz für den Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens bzw. seiner Rechtsnachfolger darzulegen.

#### **4. Abwägungen im Einzelnen**

##### **4.1 Nachführung bereits erfolgter Änderungen von Flurbereinigungswegen**

Im Folgenden werden die maßgeblichen Interessen, die bei der Entscheidung über eine Herausnahme von Flurbereinigungswegen aus dem Flurbereinigungsplan zu berücksichtigen sind, für jedes Flurstück einzeln abgewogen.

##### **a) Fl.-Nr. 26, Gemarkung Stauf**

###### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: Ortsstraße**

Die Fl.-Nr. 26 stellte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Flurbereinigungsverfahrens Stauf die Einmündung des Stüttangers in die Staufer Hauptstraße dar. Im Zuge einer zwischenzeitlich erfolgten Straßensanierung wurde der Fahrbahnkörper im Bereich der Einmündung neu definiert und der Fahrbahnanteil der Fl.-Nr. 26 mit der Verkehrsfläche Fl.-Nr. 412 verschmolzen. Die verbleibende Teilfläche der Fl.-Nr. 26 besteht heute als Straßenbegleitgrün ohne verkehrsdienliche Funktion. Diese heute noch vorhandene Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 26 hat demnach die der ursprünglichen Gesamtfläche der Fl.-Nr. 26 im Zuschnitt zum Zeitpunkt der Flurbereinigung zugeordnete Funktion verloren. Hieraus ergibt sich kein Erschließungsnachteil, da die Ortsstraße (hier nun auf Fl.-Nr. 412) ohne wesentliche Veränderung mit gleichbleibender Erschließungsfunktion vorhanden bleibt.

Die Fläche kann daher aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden.

##### **b) Fl.-Nr. 37, Gemarkung Stauf**

###### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: beschränkt öffentlicher Weg**

Bei Fl.-Nr. 37 handelte es sich um eine 253 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Ortsstraße „Ziegelgarten“ mit Lage im Einmündungstrichter zur Staufer Hauptstraße. Fl.-Nr. 37 wurde 1992 mit Fl.-Nr. 39 (Straßenfläche Ziegelgarten) verschmolzen und als Ortsstraße gewidmet. Fl.-Nr. 37 ist daher untergegangen und aus formellen Gründen aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen. Hieraus ergibt sich kein Erschließungsnachteil, da der Ziegelgarten als Ortsstraße ohne Veränderung mit gleichbleibender Erschließungsfunktion vorhanden bleibt.

##### **c) Fl.-Nr. 361/9, Gemarkung Stauf**

###### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: beschränkt öffentlicher Weg**

Bei Fl.-Nr. 361/9 handelte es sich um eine 6 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Staufer Hauptstraße mit Lage auf Höhe der Fl.-Nr. 47 (Gmkg. Stauf). Fl.-Nr. 361/9 wurde mit Fl.-Nr. 59 verschmolzen

und als Ortsstraße gewidmet. Es handelt sich hierbei um den auf der südlichen Seite der Staufer Hauptstraße verlaufenden Gehweg. Fl.-Nr. 361/9 ist daher untergegangen und aus formellen Gründen aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen. Hieraus ergibt sich kein Erschließungsnachteil, da die Ortsstraße ohne Veränderung mit gleichbleibender Erschließungsfunktion vorhanden bleibt.

#### **d) Fl.-Nr. 408, Gemarkung Stauf**

##### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: Ortsstraße**

Bei Fl.-Nr. 408 handelte es sich bei Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens um ein schmales, vom Kopernikusring zunächst Richtung Süden verlaufendes und im Weiteren nach Westen abgewinkeltes Flurstück mit abschnittsweise weniger als 2 m Breite, das nie als Ortsstraße ausgebaut war und hierfür aufgrund der geringen Breite keine Eignung aufweist. Die Schaffung einer vom Kopernikusring aus nach Süden verlaufenden Ortsstraße wurde im Bebauungsplan 029 – Stüttanger I als Verlängerung der Straße „Am Staufer Berg“ vorgesehen, jedoch bislang nicht realisiert. Eine Teilfläche im nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 408 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 029 – Stüttanger I und wurde dort als Baugrundstück für Wohnzwecke festgesetzt. Der Bebauungsplan erlangte bereits 1977 Rechtskraft, d.h. kurz nach der Eröffnung des Flurbereinigungsverfahrens Stauf 1975. Zwischenzeitlich wurde die Fl.-Nr. 408 mehrfach geteilt und einige der abgeteilten Flächen mit den angrenzenden Fl.-Nrn. 17 und 19/1 verschmolzen, sodass heute keine zusammenhängende Fläche mehr besteht. Die verbleibende Fl.-Nr. 408 ist großteils mit mehrjährigem Buschwerk und Bäumen bestockt, sodass von einem Wegebedarf nicht auszugehen ist. Die an der ursprünglichen Fl.-Nr. 408 anliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind über den Kopernikusring bzw. die Hütbrunnengasse erschlossen.

Um den Regelungskonflikt zwischen Flurbereinigungsplan und Bebauungsplan 029 – Stüttanger I zu beheben, soll die Fl.-Nr. 408 entwidmet werden. Erschließungsnachteile sind aufgrund der durch den ursprünglichen Zuschnitt der Fl.-Nr. 408 vorhandenen geringen Erschließungsqualität sowie der vorliegenden Erschließungssituation nicht festzustellen. Die Fläche kann daher aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden.

#### **e) Fl.-Nr. 412/16, Gemarkung Stauf**

##### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: Ortsstraße**

Bei Fl.-Nr. 412/16 handelte es sich um eine 1.332 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Kopernikusrings im Abschnitt von der Einmündung Stüttanger in westliche Richtung verlaufend. Fl.-Nr. 412/16 wurde 1996 mit Fl.-Nr. 432/2 verschmolzen, welche die Verkehrsfläche des Kopernikusrings in seinem weiteren Verlauf umfasst. Fl.-Nr. 412/16 ist daher untergegangen und aus formellen Gründen aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen. Hieraus ergibt sich kein Erschließungs-

nachteil, da der Kopernikusring als Ortsstraße ohne Veränderung mit gleichbleibender Erschließungsfunktion vorhanden bleibt.

**f) Fl.-Nr. 439/4, Gemarkung Stauf**

**Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: Ortsstraße**

Bei Fl.-Nr. 439/4 handelte es sich um eine 29 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Steierwegs im Bereich dessen westlichen Endes. Fl.-Nr. 439/4 wurde 1996 mit Fl.-Nr. 415/11 verschmolzen, welche die Verkehrsfläche des Steierwegs in seinem Verlauf westlich des Kopernikusrings umfasst. Fl.-Nr. 439/4 ist daher untergegangen und aus formellen Gründen aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen. Hieraus ergibt sich kein Erschließungsnachteil, da der Steierweg als Ortsstraße ohne Veränderung mit gleichbleibender Erschließungsfunktion vorhanden bleibt.

**g) Fl.-Nr. 555, Gemarkung Stauf**

**Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: Ortsstraße**

Fl.-Nr. 555 umfasste in ihrem Zuschnitt bei Abschluss der Flurbereinigung die südliche Einmündung des Kopernikusrings in die Staufer Hauptstraße sowie einen Flächenteil straßenbegleitend entlang der Staufer Hauptstraße in nördliche Richtung. Der Einmündungstrichter des Kopernikusrings wurde später abgeteilt und mit der Fl.-Nr. 432/2 verschmolzen, welche die Verkehrsfläche des Kopernikusrings in seinem weiteren Verlauf umfasst. Die hiernach verbleibende Fläche der Fl.-Nr. 555 erstreckt sich unmittelbar westlich entlang der Staufer Hauptstraße zwischen der nördlichen und der südlichen Einmündung des Kopernikusrings und ist als Fuß- und Radweg ausgebaut. Die Erschließungsfunktion der Ortsstraße wird in diesem Abschnitt durch die Staufer Hauptstraße verkörpert, sodass die der Fl.-Nr. 555 im Flurbereinigungsplan zugeordnete Funktion weggefallen ist. Fl.-Nr. 555 kann daher aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden. Hieraus ergibt sich kein Erschließungsnachteil, da die Staufer Hauptstraße als Ortsstraße ohne Veränderung mit gleichbleibender Erschließungsfunktion vorhanden bleibt.

**h) Fl.-Nr. 577/1, Gemarkung Stauf**

**Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: Ortsstraße**

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans 048 – Stauf-Ost wurde die Fl.-Nr. 577/1 im Jahr 1988 mit einer ursprünglichen Teilfläche der Fl.-Nr. 692 zur neuen Fl.-Nr. 686/1 verschmolzen. Diese wurde als Ortsstraße gewidmet und als Verlängerung des Rutenwegs ausgebaut.

Durch geringfügige Arrondierungen wurde der Straßenquerschnitt stellenweise erweitert. Die Fläche der durch die Verschmelzung untergegangenen Fl.-Nr. 577/1 ist weiterhin als Ortsstraße gewidmet und behält ihre ursprüngliche Funktion im Sinne des Flurbereinigungsplans Stauf. Aufgrund der Verschmelzung und der geringfügigen Änderungen des Flächenzuschnitts ist die Fläche formell aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen. Hieraus ergibt sich kein Er-

schließungsnachteil, da der Rutenweg als Ortsstraße ohne Veränderung mit gleichbleibender Erschließungsfunktion vorhanden bleibt.

**i) Fl.-Nr. 680/8, Gemarkung Stauf**

**Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: Ortsstraße**

Bei Fl.-Nr. 680/8 handelte es sich um eine 54 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Ortsstraße „Ziegelgarten“ mit Lage im Grenzbereich zur Fl.-Nr. 680. Fl.-Nr. 680/1 wurde 1998 mit Fl.-Nr. 39 (Straßenfläche Ziegelgarten) verschmolzen und als Ortsstraße gewidmet. Fl.-Nr. 680/1 ist daher untergegangen und aus formellen Gründen aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen. Hieraus ergibt sich kein Erschließungsnachteil, da der Ziegelgarten als Ortsstraße ohne Veränderung mit gleichbleibender Erschließungsfunktion vorhanden bleibt.

**j) Fl.-Nr. 687, Gemarkung Stauf**

**Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Bei Fl.-Nr. 687 handelt es sich um eine unbefestigte Fläche, die an anderweitig erschlossene Wohnbaugrundstücke sowie an geplante Wohnbauflächen angrenzt, welche im Bebauungsplan 165 – Stauf-Ost II rechtskräftig als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wurden. Weitere Flächen, insbesondere landwirtschaftliche Grundstücke, werden durch Fl.-Nr. 687 nicht mehr erschlossen. Die Fläche ist nicht als Weg ausgebaut und ihr Zustand lässt keine in jüngerer Vergangenheit erfolgte Nutzung erkennen, sodass zudem von keiner aktuell stattfindenden Nutzung im Sinne eines Feldweges auszugehen ist. Der Weg soll eingezogen und den im Bebauungsplan 165 - Stauf-Ost II festgesetzten Baugrundstücken zugeschlagen werden.

Da die anliegenden Flächen heute keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr dienen und auch sonst keine Nutzung der Fl.-Nr. 687 zum Zwecke der Erschließung oder Erreichbarkeit weiter entfernter Flächen nachvollzogen werden kann, hat die Fläche ihre ursprünglich zuge dachte Funktion als landwirtschaftlicher Erschließungsweg verloren. Es überwiegt im Resultat das öffentliche Interesse an der festsetzungsgemäßen Umsetzung des Bebauungsplans gegenüber einem Erhalt der Wegeverbindung, sodass die Fl.-Nr. 687 aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden kann. Etwaige, durch die Einziehung des Weges entstehende Beeinträchtigungen der Erschließungsvorteile zugunsten der Berechtigten der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung bzw. deren Rechtsnachfolger können in begründeten Fällen einen Anspruch auf Entschädigung auslösen.

**k) Fl.-Nr. 689, Gemarkung Stauf**

### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldweg**

Bei Fl.-Nr. 689 handelte es sich um einen Feldweg, der im Zuge der Baulandumlegung in Umsetzung des Bebauungsplans 048 – Stauf-Ost eingezogen und mit angrenzenden Flächenteilen zur Fl.-Nr. 690/16 (Baugrundstück) verschmolzen wurde. Die Erschließungsfunktion für die westlich angrenzenden vormaligen landwirtschaftlichen Flächen war zuvor weggefallen, nachdem diese ebenfalls als Bauland ausgewiesen worden waren. Fl.-Nr. 689 ist daher untergegangen und aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen.

#### **I) Fl.-Nr. 692, Gemarkung Stauf**

### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldweg**

Durch Fl.-Nr. 692 werden die im Bebauungsplan 165 – Stauf-Ost II als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen sowie die in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibende Fläche Fl.-Nr. 691 erschlossen. Fl.-Nr. 692 soll gemäß dem Bebauungsplan 165 – Stauf-Ost II in einer Teilfläche als Verlängerung des Rutenwegs zur Ortsstraße aufgestuft und ausgebaut werden, in einer weiteren Teilfläche als Bedarfsweg für Versorgungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr) dienen, die im Baugebiet nicht wenden können sowie in einer dritten Teilfläche eingezogen und als Grünstreifen ausgebildet werden. Des Weiteren wurde 1988 im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans 048 – Stauf-Ost eine weitere ursprüngliche Teilfläche der Fl.-Nr. 692 mit der Fl.-Nr. 577/1 zur Fl.-Nr. 686/1 verschmolzen, zur Ortsstraße heraufgestuft und als Verlängerung des Rutenwegs ausgebaut.

Die Interessenslage vor Ort hat sich dadurch maßgeblich geändert, dass ehemals landwirtschaftliche Flächen zwischenzeitlich als Wohngebiete ausgewiesen wurden. Das ursprüngliche Ansinnen der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen im Sinne der Festsetzungen des Flurbereinigungsplans ist damit weggefallen und tritt hinter das öffentliche Interesse an der Umsetzung der Festsetzungen der genannten Bebauungspläne zurück. Die einzig verbleibende landwirtschaftliche Fläche Fl.-Nr. 691 ist über den Rutenweg weiterhin erschlossen. Die Heraufstufung des Weges zur Ortsstraße steht einer Erreichbarkeit der Fläche mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht entgegen. Zur Wahrung der gegenseitigen Belange wird die Stadt Neumarkt i.d.OPf. des Weiteren eine entsprechende Vereinbarung mit den Anliegern schließen, sodass deren Belange in Bezug auf die geänderte Erschließung abschließend gewürdigt wurden.

Die Fläche kann daher aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden. Etwaige weitere, durch die Teileinziehung bzw. die abschnittsweise Erhöhung der Ausbaustufe des Weges entstandene Beeinträchtigungen der Erschließungsvorteile zugunsten der Berechtigten der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung bzw. deren Rechtsnachfolger können in begründeten Fällen einen Anspruch auf Entschädigung auslösen.

#### **m) Fl.-Nr. 703, Gemarkung Stauf**

##### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Fl.-Nr. 703 wurde im Flurbereinigungsplan Stauf zeichnerisch als Verbindungsweg zwischen den Wegen Fl.-Nrn. 698 und 706 dargestellt. Die anliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.-Nrn. 699, 700, 702 und 704 sind allesamt über die angrenzenden Flurbereinigungswege Fl.-Nrn. 698, 701 und 706 erschlossen. Die Fläche der Fl.-Nr. 703 ist heute vermutlich Teil der Fl.-Nrn. 699, 700 und 702. Eine nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens erfolgte Teilung und Verschmelzung des Flurstücks kann aus der Dokumentation der städtischen Flurstücke nicht nachvollzogen werden. Es steht deshalb hinreichend in Zweifel, dass Fl.-Nr. 703 im Zuge der Flurbereinigung tatsächlich gebildet und gem. Ziffer 19.1 des Textteils des Flurbereinigungsplans mit Zustimmungserklärung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. v. 10.10.1984 in städtische Straßenbaulast überführt wurde. Das Flurstück hat deshalb die ihm zuge dachte Erschließungsfunktion nicht erlangt und kann deshalb aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden. Ein etwaig entstandener Erschließungsnachteil kann aufgrund der Sachlage nicht festgestellt werden.

#### **n) Fl.-Nr. 719, Gemarkung Stauf**

##### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Bei Fl.-Nr. 719 handelt es sich um einen ursprünglich nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg, der parallel zur früheren Trasse des Münchener Rings (heute teilweise B299 und Zubringer über St 2240) verläuft sowie im Weiteren nach Westen abzweigt und sich bis zur Einmündung in den Torfweg fortsetzt. Durch den Bebauungsplan 141 – GE Münchener Ring St 2240 wurde der Abschnitt des Weges von der Einmündung der St 2240 in den Zubringer zur B299 bis zum Abzweig der Fl.-Nr. 1903/1 (Gmkg. Neumarkt i.d.OPf.) als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: landwirtschaftlicher Flurweg, festgesetzt und entsprechend ausgebaut. Der jenseits des Abzweigs der Fl.-Nr. 1903/1 verbleibende Abschnitt wurde als neue Fl.-Nr. 719/1 abgemarkt. Die Wege auf den Fl.-Nrn. 719 und 719/1 sind weiterhin als nicht ausgebaut öffentliche Feld- und Waldwege gewidmet, jedoch weist der oben beschriebene Abschnitt nun einen ausgebauten Zustand auf. Diesbezüglich wird dem öffentlichen Belang der Nutzbarmachung des Teilstücks dieser Wegeverbindung als Fuß- und Radweg mittels des Ausbaus des genannten Abschnitts gegenüber dem Erhalt des im Flurbereinigungsplan festgesetzten Ausbauzustands der Vorrang eingeräumt. Durch die kreuzungs- und lichtsignalanlagenfreie Ertüchtigung des Münchener Rings waren Kreuzungs- und Passiermöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer verloren gegangen, für die mittels des Einbaus einer Unterführung unter der B299, welche über Fl.-Nr. 719 und Fl.-Nr. 1903 (Gmkg. Neumarkt i.d.OPf.) eine ersatz-

weise Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet Stauf-Süd und der Langen Gasse für den nicht motorisierten Verkehr geschaffen wurde.

Aufgrund der erfolgten Änderung der Ausbaustufe einer Teilfläche sowie der Abmarkung einer weiteren Teilfläche ist Fl.-Nr. 719 aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen. Etwas, durch die abschnittsweise Erhöhung der Ausbaustufe des Weges entstandene Beeinträchtigungen der Erschließungsvorteile zugunsten der Berechtigten der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung bzw. deren Rechtsnachfolger können in begründeten Fällen einen Anspruch auf Entschädigung auslösen.

**o) Fl.-Nr. 722 Gemarkung Stauf**

**Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Bei Fl.-Nr. 722 handelte es sich ursprünglich um einen nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg, der parallel zum Münchener Ring (heute teilweise Zubringer zur B299 über St 2240) in Nord-Süd-Richtung und im Weiteren nach Westen abzweigend entlang der St 2238 auf deren Nordseite bis zur damaligen Einmündung der Fl.-Nr. 733 verlief. Durch den Bebauungsplan 097 – Gewerbegebiet Stauf-Süd wurde der nördliche Abschnitt des Weges bis zur St 2238 als Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen festgesetzt und ist heute in diesem Abschnitt zu einem Fuß- und Radweg ausgebaut. Dieser endet an der Einmündung der Alois-Senefelder-Straße. Südlich hiervon wurde der Teilabschnitt der ursprünglichen Fl.-Nr. 722 mit der Fl.-Nr. 721 (Straßenkörper des Münchener Rings) verschmolzen und der Weg eingezogen. Der nach Westen verlaufende Abschnitt wurde ebenfalls als Fuß- und Radweg entlang der St 2238 ausgebaut und mit Fl.-Nr. 740 vereinigt. Die Nutzbarkeit des Weges für den landwirtschaftlichen Verkehr ist nicht mehr gegeben. Gleichzeitig hat sich jedoch durch die Aufstellung des Bebauungsplans 097 – Gewerbegebiet Stauf-Süd die Interessenlage vor Ort erheblich geändert. Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten auf den vormalig landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der dementsprechend erfolgten Bebauung wurden die von den früheren Flurbereinigungswegen erschlossenen Grundstücke einer neuen Nutzung zugeführt, für deren Erschließung ein leistungsfähiges Ortsstraßennetz errichtet wurde. Die der Fl.-Nr. 722 im Flurbereinigungsplan ursprünglich zugedachte Erschließungsfunktion ist daher weggefallen, sodass die Fläche aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden kann. Etwas entstandene Erschließungsnachteile können nicht festgestellt werden.

**p) Fl.-Nr. 724, Gemarkung Stauf**

### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Fl.-Nr. 724 wurde im Flurbereinigungsplan als Stichweg dargestellt, der auf der Nordseite der St 2238 rechtwinklig vom Flurbereinigungsweg Fl.-Nr. 722 nach Nordwesten abzweigt und nach ca. 100 m endet. Die Fläche des Weges sowie die durch ihn erschlossenen landwirtschaftlichen Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans 097 – Gewerbegebiet Stauf-Süd. Die vormaligen landwirtschaftlichen Flächen wurden als Gewerbegebiet ausgewiesen und die ursprüngliche Gliederung der Flurstücke im Zuge der Baulandumlegung grundlegend verändert. Die heute existierende Fl.-Nr. 724 bezieht sich auf ein Gewerbegrundstück. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans hat sich die Interessenlage vor Ort erheblich geändert und die der Fl.-Nr. 724 im Flurbereinigungsplan ursprünglich zugedachte Erschließungsfunktion ist weggefallen.

Fl.-Nr. 724 kann daher aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden.

### **q) Fl.-Nr. 733, Gemarkung Stauf**

#### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Bei der Fl.-Nr. 733 handelt es sich um einen ausgebauten Feld- und Waldweg, der vom Torfweg bis zur St 2238 verläuft und die landwirtschaftlichen Flächen südöstlich der Ortschaft Stauf erschließt. Der südliche Bereich dieser landwirtschaftlichen Flächen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 097 – Gewerbegebiet Stauf-Süd überplant und im Wesentlichen als Gewerbe- und Verkehrsflächen ausgewiesen. Der Verlauf des Weges auf Fl.-Nr. 733 wurde in diesem Zusammenhang ab der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verschwenkt und mündet nun in die zwischenzeitlich errichtete Alois-Senefelder-Straße. Der ursprüngliche innerhalb des Bebauungsplanumfangs gelegene Teil des Weges wurde eingezogen und die Fläche den neu gebildeten Baugrundstücken bzw. Verkehrsflächen zugeordnet. Die direkte Einfahrt auf die St 2238 ist von Fl.-Nr. 733 auch über den südlich der Alois-Senefelder-Straße fortgesetzten Weg auf Fl.-Nr. 725 (Fuß- und Radweg ohne Einmündung in die St 2238) nicht mehr möglich. Die Erschließungsfunktion der Fl.-Nr. 733 ist jedoch für den Teilbereich, in dem noch landwirtschaftliche Flächen anliegen, unverändert gegeben und auch das lokale Wegenetz ist aufgrund der Anbindung des Weges an die Alois-Senefelder-Straße in gleichbleibender Qualität erhalten geblieben. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hat sich die Interessenlage dahingehend geändert, dass die neu gebildeten Gewerbegrundstücke über die Alois-Senefelder-Straße erschlossen werden und die Funktion der Fl.-Nr. 733 als landwirtschaftlicher Erschließungsweg in diesem Abschnitt entfallen ist. Aufgrund der Teileinziehung und der veränderten Trassenführung ist die Fl.-Nr. 733 aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen. Hiermit verbundene Beeinträchtigungen der Erschließungsqualität landwirtschaftlicher Flächen können nicht erkannt werden. Etwaige hierdurch dennoch entstandene Beeinträchtigungen der

Erschließungsvorteile zugunsten der Berechtigten der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung bzw. deren Rechtsnachfolger können in begründeten Fällen jedoch einen Anspruch auf Entschädigung auslösen.

**r) Fl.-Nr. 738, Gemarkung Stauf**

**Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Der heutige Zuschnitt der Fl.-Nr. 738 erstreckt sich nur noch auf Teilflächen der ursprünglichen Fl.-Nr. 738. Weitere Teilflächen sind zwischenzeitlich in der Verkehrsfläche der Alois-Senefelder-Straße (Fl.-Nr. 726) sowie der Fl.-Nr. 733/2 aufgegangen. Auf der ursprünglichen Fl.-Nr. 738 zum Zeitpunkt des Abschlusses der Flurbereinigung befindet sich ein straßenbegleitender Waldstreifen, der im Bebauungsplan 097 – Gewerbegebiet Stauf-Süd als Waldfläche festgesetzt ist. Der in diesem Abschnitt ehemals vorhandene, nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldweg, welcher heute als Fuß- und Radweg ausgebaut ist, verlief bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Flurbereinigungsverfahrens jenseits der Flurstücksgrenze der Fl.-Nr. 738 auf der damaligen Fl.-Nr. 740. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass Fl.-Nr. 738 die ihr zugedachte Erschließungsfunktion nicht erlangt hat, sodass die Fläche aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden kann. Ein etwaig entstandener Erschließungsnachteil kann aufgrund der Sachlage nicht festgestellt werden.

**s) Fl.-Nr. 740, Gemarkung Stauf**

**Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Bei Fl.-Nr. 740 handelte es sich ursprünglich um einen nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg, der entlang der St 2238 auf deren Nordseite in Ost-West-Richtung zwischen der damaligen Einmündung der Fl.-Nr. 733 und der Kreuzung mit der Kreisstraße NM 41 verlief sowie sich ab der Kreuzung bis auf Höhe des Friedhofs Stauf auf der östlichen Seite der NM 41 fortsetzte. Durch den Bebauungsplan 097 – Gewerbegebiet Stauf-Süd wurde der Weg als Fuß- und Radweg festgesetzt und dementsprechend ausgebaut. In diesem Zuge wurde die nördlich der St 2238 liegende Teilfläche der Fl.-Nr. 722 mit der ursprünglichen Fl.-Nr. 740 vereinigt, sodass sich der Fuß- und Radweg auf Fl.-Nr. 740 heute bis zum Kreisverkehr am Münchener Ring fortsetzt. Der nördliche Abschnitt der ursprünglichen Fl.-Nr. 740 wurde zum einen Teil mit Fl.-Nr. 738 sowie der Trasse der Alois-Senefelder-Straße (Fl.-Nr. 726) vereinigt, zum anderen Teil als Fl.-Nr. 733/2 abgeteilt. Auch hier wurde der frühere Flurbereinigungsweg als Fuß- und Radweg ausgebaut und besteht darüber hinaus heute in Teilflächen als Parkplatz für den Friedhof Stauf (Fl.-Nr. 738). Die Nutzbarkeit des Weges auf der ursprünglichen Fl.-Nr. 740 für den landwirtschaftlichen Verkehr ist heute im Abschnitt des Fuß- und Radwegs nicht mehr gegeben.

Über den Parkplatz für den Friedhof Stauf werden die in diesem Bereich anliegenden landwirtschaftlichen Flächen jedoch weiterhin erschlossen (heute Fl.-Nr. 738).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 097 – Gewerbegebiet Stauf-Süd hat sich die Interessenlage vor Ort erheblich geändert. Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten auf den vormalig landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der dementsprechend erfolgten Bebauung wurden die von den früheren Flurbereinigungswegen erschlossenen Grundstücke einer neuen Nutzung zugeführt, für deren Erschließung ein leistungsfähiges Ortsstraßennetz errichtet wurde. Dies gilt im Weiteren auch für die südlich der St 2238 liegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 145 – GE Stauf-Süd II. Die der Fl.-Nr. 740 im Flurbereinigungsplan ursprünglich zugeordnete Erschließungsfunktion ist daher im Wesentlichen weggefallen bzw. besteht im nördlichen Abschnitt auf der heutigen Fl.-Nr. 738 fort. Fl.-Nr. 740 kann daher aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden. Hierdurch etwaig entstandene Erschließungsnachteile können nicht festgestellt werden.

#### **t) Fl.-Nr. 955, Gemarkung Stauf**

##### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Die Fl.-Nr. 955 stellte bei Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens einen vom Abzweig der Kreisstraße NM 41 parallel zur St 2238 bis zur Gemarkungsgrenze Stauf – Neumarkt i.d.OPf. und sich jenseitig als Fl.-Nr. 2229 (Gmkg. Neumarkt i.d.OPf.) bis zur Einmündung in die Fl.-Nr. 2230 (Gmkg. Neumarkt i.d.OPf.) fortsetzenden nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg dar. Fl.-Nr. 2230 befindet sich heute auf der östlichen Seite der zwischenzeitlich gebauten Bundesstraße 299 und kann von der westlichen Seite aus nicht mehr über die frühere Wegeverbindung erreicht werden. In Folge des Ausbaus des Kreisverkehrs, der die St 2238, den Münchener Ring und die Auffahrt zur B299 miteinander verbindet, ist die im Flurbereinigungsplan festgelegte Wegeverbindung über die Fl.-Nr. 955 ab dem Kreisverkehr nicht mehr befahrbar. Des Weiteren wurden von der Fl.-Nr. 955 im Zuge des Baus des Kreisverkehrs die Teilflächen Fl.-Nrn. 955/1 und 955/2 abgemarkt und die darauf verlaufenden Wegabschnitte eingezogen und überbaut. Der von der Einmündung der NM 41 bis zum Kreisverkehr bestehende Wegabschnitt liegt weiterhin in Verlauf und Widmung unverändert vor, jedoch kann über diesen Weg keine Einfahrt in den Kreisverkehr erfolgen. Die Wegeverbindung hat dadurch zwar insgesamt die ihr im Flurbereinigungsplan zugeordnete Funktionalität verloren, jedoch ist parallel hierzu auch eine geänderte Interessenlage im fraglichen Gebiet eingetreten. Durch die zwischenzeitliche Ausweisung der nördlich und südlich der St 2238 liegenden Flächen als Gewerbegebiete ist die Erschließungsfunktion der Fl.-Nr. 955 für landwirtschaftliche Anlieger weggefallen. Entstandene Erschließungsnachteile etwa für Erschließungszusammenhänge über weitere Wegstrecken hinweg können diesbezüglich nicht erkannt werden, da nun in geringer Entfernung

parallel zu der weggefallenen Wegeverbindung auf Fl.-Nr. 955 leistungsfähige Straßen höherer Ausbaustufen verlaufen.

Die Fl.-Nr. 955 kann deshalb aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden.

#### **u) Fl.-Nr. 963, Gemarkung Stauf**

##### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Bei Fl.-Nr. 963 handelte es sich zum Zeitpunkt des Abschlusses der Flurbereinigung um einen nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg mit 884 m<sup>2</sup> Flächengröße, der eine Verbindung zwischen den Flurbereinigungswegen auf den Fl.-Nrn. 955 und 969 darstellte. Der Bereich wurde durch den Bebauungsplan 145 – GE Stauf-Süd II städtebaulich neugeordnet. Im Zuge der Baulandumlegung wurde Fl.-Nr. 963 mit Fl.-Nr. 956 verschmolzen und diese anschließend in Gewerbebaugrundstücke sowie die Rettichstraße als Erschließungsachse unterteilt. Der Feldweg auf der früheren Fl.-Nr. 963 ist heute nördlich und südlich der Rettichstraße auf den Fl.-Nrn. 956/11 und 956/15 in identischem Verlauf als nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg vorhanden, hat jedoch aufgrund der Baugebietsausweisung der an- und umliegenden Flächen die ihm ursprünglich zugeordnete Funktion als landwirtschaftlicher Erschließungsweg verloren. Die untergegangene Fl.-Nr. 963 ist deshalb aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen.

#### **v) Fl.-Nr. 1818, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.**

##### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Bei Fl.-Nr. 1818 handelte es sich zum Zeitpunkt des Abschlusses der Flurbereinigung um einen nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg, der von Woffenbach kommend in südliche Richtung bis zur Einmündung in die Fl.-Nr. 1903 nahe der Gemarkungsgrenze Neumarkt i.d.OPf. – Stauf im Bereich des Münchener Rings führte. Im Zuge des Ausbaus der Langen Gasse im nördlichen Abschnitt auf Höhe der Fachmarkttagglomeration wurden von dem ursprünglichen Flurstück mehrere Teilflächen abgemarkt und mit angrenzenden Baugrundstücken verschmolzen sowie der Straßenverlauf geringfügig begradigt. Die Ausbaustufe wurde zur Ortstraße heraufgestuft. Der Wegabschnitt auf der verbleibenden Fläche der Fl.-Nr. 1818 ist derzeit weiterhin als nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet und erfüllt weiterhin in gleichbleibender Weise seine Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke. Fl.-Nr. 1818 ist aufgrund der Abmarkung von Teilflächen sowie der geänderten Ausbaustufe des nördlichen Abschnitts aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen. Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten im nördlichen Abschnitt der Langen Gasse entstand eine im Vergleich zur Situation bei Abschluss der Flurbereinigung geänderte Interessenlage, die den Ausbau und die Begradigung der Wegeverbindung mit einem höheren Gewicht des öffentlichen

Interesses im Verhältnis zur Beibehaltung der vorausgehenden Bestandslage versehen. Etwas, durch die Erhöhung der Ausbaustufe und die Begradigung des Wegeverlaufs entstandene Beeinträchtigungen der Erschließungsvorteile zugunsten der Berechtigten der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung bzw. deren Rechtsnachfolger können in begründeten Fällen einen Anspruch auf Entschädigung auslösen.

**w) Fl.-Nr. 1818/1, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.**

**Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Bei Fl.-Nr. 1818/1 handelte es sich um ein Teilstück der Langen Gasse mit 3.145 m<sup>2</sup> Größe, das 1993 mit Fl.-Nr. 1818 (Flurstück, auf dem die Lange Gasse im Weiteren verläuft) verschmolzen wurde. Fl.-Nr. 1818/1 ist daher untergegangen und aus formellen Gründen aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen. Hieraus ergibt sich im Mindesten für den aktuellen Umgriff der Fl.-Nr. 1818 kein Erschließungsnachteil, da die Lange Gasse in diesem Abschnitt weiterhin als nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg mit gleichbleibender Erschließungsfunktion vorhanden bleibt.

**x) Fl.-Nrn. 1868, 1882 und 1890, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.**

**Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldwege**

Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Flurbereinigung Stauf erschlossen die Flurbereinigungswege auf den Fl.-Nrn. 1868, 1882 und 1890 jeweils in West-Ost-Richtung verlaufend die dazwischenliegenden landwirtschaftlichen Flurstücke 1865, 1876 und 1885. Die Wege wurden später eingezogen und zusammen mit den durch sie erschlossenen Flächen zur Fl.-Nr. 1876 (Gmkg. Neumarkt i.d.OPf.) verschmolzen, welche in der Folge als städtische Mülldeponie genutzt wurde und sich seither in städtischem Eigentum befindet. Östlich grenzt die Bundesstraße 299 an das Areal an, sodass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen durch die untergegangenen Fl.-Nrn. 1868, 1882 und 1890 erschlossen wurden. Die Interessenlage vor Ort hat sich dementsprechend dahingehend geändert, dass die Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke durch die abweichende Nutzung der anliegenden Flächen als Mülldeponie weggefallen ist. Die Fl.-Nrn. 1868, 1882 und 1890 können deshalb aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden. Ein aus der Einziehung entstandener Erschließungsnachteil lässt sich nicht feststellen.

**y) Fl.-Nr. 1903, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.**

### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Die Fl.-Nr. 1903 stellte in ihrem Zuschnitt bei Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens einen entlang der nördlichen Seite des Münchener Rings verlaufenden ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg dar, in den die südliche Verlängerung der Langen Gasse (Fl.-Nr. 1818) mündete. Durch die Verbindung des Münchener Rings mit der Bundesstraße 299 und die damit verbundene Trassenverschiebung sowie die spätere kreuzungs- und lichtsignalanlagenfreie Erüchtigung des Münchener Rings haben sich Veränderungen der landwirtschaftlichen Wege im unmittelbaren Umfeld des Straßenkörpers ergeben. Um die Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet Stauf-Süd und der Langen Gasse für den nicht motorisierten Verkehr aufrecht zu erhalten, wurde in der Nähe des früheren Verlaufs der Fl.-Nr. 1903 auf Fl.-Nr. 1903/1 eine Unterführung geschaffen, die sowohl für den Fuß- und Radverkehr als auch für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist und heute die Erschließungsfunktion der vorherigen Wegeverbindung übernimmt. Die südöstliche Teilfläche der ursprünglichen Fl.-Nr. 1903 wurde im Zuge des kreuzungsfreien Ausbaus der B299-Anschlussstelle an die St 2240 (Südzubringer zur Neumarkter Innenstadt) eingezogen und einer neuen Nutzung als Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün zugeführt.

Aufgrund der erfolgten Abmarkung und Einziehung einer Teilfläche ist die Fl.-Nr. 1903 aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen. Nachteilige Einflüsse auf das Wegenetz können nicht festgestellt werden, da die ersatzweise geschaffene Verbindung eine vergleichbare Güte aufweist und durch Fl.-Nr. 1903 im Abschnitt der geänderten Trassenführung keine landwirtschaftlichen Anlieger unmittelbar erschlossen werden. Etwaige, durch die Veränderung der Trassenführung dennoch entstandene Beeinträchtigungen der Erschließungsvorteile zugunsten der Berechtigten der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung bzw. deren Rechtsnachfolger können in begründeten Fällen jedoch einen Anspruch auf Entschädigung auslösen.

### **z) Fl.-Nr. 2229, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.**

#### **Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg**

Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Flurbereinigung Stauf verlief der Weg auf Fl.-Nr. 2229 in Verlängerung des nicht ausgebauten öffentlichen Feldweges auf Fl.-Nr. 955 (Gmkg. Stauf) bis zur Einmündung in die Fl.-Nr. 2230. Diese befindet sich heute auf der östlichen Seite der zwischenzeitlich gebauten Bundesstraße 299 und kann von der westlichen Seite aus nicht mehr über die frühere Wegeverbindung erreicht werden. In Folge des Ausbaus des nordwestlich gelegenen Kreisverkehrs, der die St 2238, den Münchener Ring und die Auffahrt zur B299 miteinander verbindet, ist die im Flurbereinigungsplan festgelegte Wegeverbindung über die frühere Fl.-Nr. 955 (Gmkg. Stauf; in diesem Abschnitt nun als Fl.-Nr. 955/3 abgeteilt) ab dem Kreisverkehr nicht mehr befahrbar. Des Weiteren wurde im Rahmen des Ausbaus der Auffahrt zur

B299 eine Teilfläche der Fl.-Nr. 2229 eingezogen und überbaut. Die Erschließung der südlich anliegenden bisherigen landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nun über den Ernteweg sowie die Fl.-Nrn. 969/4 und 975 (Hinweis diesbezüglich auf die durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 150 – GE Stauf-Süd III folgende Neugliederung des Gebiets). Die örtlichen Gegebenheiten stellen eine maßgeblich geänderte Interessenlage dar, innerhalb derer die Fl.-Nr. 2229 ihre ursprünglich im Flurbereinigungsverfahren zugedachte Erschließungsfunktion verloren hat. Entstandene Erschließungsnachteile können diesbezüglich nicht erkannt werden, da nun in geringer Entfernung parallel zu den weggefallenen Wegeverbindungen einschließlich Fl.-Nr. 2229 leistungsfähige Straßen höherer Ausbaustufen verlaufen.

Die Fl.-Nr. 2229 kann deshalb aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden.

## **2.2 Änderungen von Flurbereinigungswegen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 150 – GE Stauf-Süd III**

betroffene Flurstücke:

- Gemarkung Stauf: Fl.-Nrn. 969 (einschließlich 969/1, 969/2, 969/3, 969/4) und 1029 (Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldwege);  
Fl.-Nr. 975 (Teilfläche; Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg)
- Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.: Fl.-Nrn. 2238 und 2259 (Widmung gemäß Flurbereinigungsplan Stauf: nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldwege)

Der Bebauungsplan 150 – GE Stauf-Süd III befindet sich zum Zeitpunkt der Bekanntmachung dieser Satzung in Aufstellung und beinhaltet eine städtebauliche Neuordnung des Areals südlich der St 2238 und westlich der B299 (Umgriff siehe Lageplan Anhang 2). Im Rahmen dieser Neuordnung werden bisherige forst- und landwirtschaftliche Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen und mit einer hierfür erforderlichen Siedlungsinfrastruktur erschlossen. Für die Funktionalität des Areals als Gewerbegebiet sind Baugrundstücksgrößen und -zuschnitte erforderlich, die von der gegebenen Ausgangslage wesentlich abweichen und im Rahmen einer Baulandumlegung nach Rechtskraft des Bebauungsplans entsprechend der planerischen Festsetzungen hergestellt werden sollen. Die künftige Nutzung der Flächen stellt im Vergleich zu den landeskulturellen Belangen zum Zeitpunkt der Flurbereinigung eine erheblich abweichende Interessenlage dar. Innerhalb des Planungsgebiets verbleibt mit Fl.-Nr. 2244 nur eine einzige landwirtschaftliche Fläche untergeordneter Größe, während auf allen anderen Flächen neue Nutzungen ausgewiesen wurden. Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Planungsgebiets ermöglichen eine zeitnahe Umsetzung der Bauleitplanung, sodass keine landwirtschaftlichen

Wege zum Zwecke der zwischenzeitlichen Aufrechterhaltung der Erschließung benötigt werden, die in der Planung nicht ohnehin erhalten bleiben.

Das öffentliche Interesse an der Umsetzung der Bauleitplanung gemäß des Bebauungsplans 150 – GE Stauf-Süd III besteht in der Bereitstellung von Gewerbeflächen für ortsansässige und neu hinzukommende Betriebe, der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Stärkung der lokalen Wertschöpfung.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Flurbereinigungswege sind wie folgt im Einzelnen betroffen:

**a) Fl.-Nr. 969, Gemarkung Stauf**

Die im Flurbereinigungsplan enthaltene Wegfläche der Fl.-Nr. 969 (Kartoffelweg) erstreckt sich auf die heutigen Flurnummern 969 sowie 969/1, 969/2, 969/3 und 969/4. Die Teilungen des Flurstücks erfolgten zeitlich nach Abschluss der Flurbereinigung, jedoch ist der ursprüngliche Verlauf des Weges unverändert vorhanden. In Teilen des Wegeverlaufs wurde zwischenzeitlich aufgrund hinzugekommener Nutzungen im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Stauf-Süd (Bebauungsplan 145 – GE Stauf-Süd II) eine Heraufstufung der Ausbaustufe vorgenommen, z.B. im Einmündungsbereich zur Kreisstraße NM41.

Der Weg bleibt innerhalb des heutigen Zuschnitts der Fl.-Nr. 969 in Verlauf und Ausbaustufe erhalten. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans 150 – GE Stauf-Süd III und der Neuordnung der gesamten Erschließung des Baugebiets soll das Teilstück des Weges im östlichen Bereich eingezogen werden, das auf den Fl.-Nrn. 969/1-4 verläuft. Als Ersatz hierfür wird eine von der Fl.-Nr. 969 nach Südosten abzweigende neue Wegeverbindung über die derzeitigen Fl.-Nrn. 971, 972 und 973/4 (alle Gmkg. Stauf) geschaffen, welche in den verlängerten Ernteweg als künftige Ortsstraße mündet, über die das neue Gewerbegebiet erschlossen wird. Diese ersatzweise Wegeverbindung wird für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben, sodass die Funktionalität des Wegenetzes im betreffenden Umfeld insgesamt ohne Verluste erhalten bleibt.

Aufgrund der erfolgten Änderung der Ausbaustufe und der vorgesehenen Teileinziehung ist die Fl.-Nr. 969 aus dem Flurbereinigungsplan herauszunehmen. Dies schließt formal notwendigerweise die Teilflächen mit den derzeitigen Fl.-Nrn. 969/1-4 ein, da diese erst später abgegrenzt wurden. Diese betreffend überwiegen darüber hinaus in der Gesamtschau die öffentlichen Belange der Umsetzung des Bebauungsplans 150 – GE Stauf-Süd III, zumal in dessen Geltungsbereich der ganz überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Nutzungen wegfällt. Etwas, mit der Heraufstufung der Ausbaustufe der Fl.-Nr. 969 oder mit der vorgesehenen ersatzweisen Wegeführung im östlichen Verlauf des Weges einhergehende Beeinträchtigungen der Erschließung für Berechtigte der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung bzw. deren

Rechtsnachfolger können jedoch in begründeten Fällen einen Anspruch auf Entschädigung auslösen.

#### **b) Fl.-Nr. 975, Gemarkung Stauf**

Der ausgebaute öffentliche Feld- und Waldweg auf Fl.-Nr. 975 stellte bislang den Haupterschließungsweg der anliegenden sowie über Stichwege erreichbaren land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke dar. Er erfüllt darüber hinaus auch eine Erschließungsfunktion für außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 150 – GE Stauf-Süd III liegende Grundstücke, welche über diese Wegeverbindung angefahren werden können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 150 – GE Stauf-Süd III sehen die Einziehung des Weges auf der Fl.-Nr. 975 vor. Die Fläche des Weges soll den zu schaffenden Baugrundstücken zugeschlagen werden, damit diese in Größe und Zuschnitt für die beabsichtigte Nutzung als Gewerbeflächen nutzbar werden.

Ersatzweise soll in einem Abstand von bis zu ca. 100 m westlich des derzeitigen Wegeverlaufs die Haupterschließungsachse des neuen Gewerbegebiets als Verlängerung des Erntewegs in Nord-Süd-Richtung gebaut werden. Diese soll in einem Wendehammer enden, von dem aus sich ein neu zu schaffender, für die Landwirtschaft freizugebender Weg in südlicher Richtung durch die Flächen der derzeitigen städtischen Abfallbehandlungsanlage fortsetzt. Dieser Weg soll im südlichen Bereich des Planungsumgriffs wieder auf die derzeitige Fl.-Nr. 975 treffen, so dass die Funktionalität des Wegenetzes im betreffenden Umfeld insgesamt ohne Verluste erhalten bleibt und Anlieger jenseits des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 150 – GE Stauf-Süd III ihre Grundstücke weiterhin über die bisherige Erschließungsrichtung anfahren können.

In der Gesamtschau überwiegen die öffentlichen Belange der Umsetzung des Bebauungsplans 150 – GE Stauf-Süd III gegenüber einem Erhalt der derzeit gegebenen Nutzungen und Erschließungen, zumal in dessen Geltungsbereich der ganz überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Nutzungen wegfällt. Etwas, mit der vorgesehenen neuen Wegeführung oder der höheren Ausbaustufe der neuen Trassen einhergehende Beeinträchtigungen der Erschließung für Berechtigte der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung bzw. deren Nachfolger können jedoch in begründeten Fällen einen Anspruch auf Entschädigung auslösen.

#### **c) Fl.-Nr. 1029, Gemarkung Stauf**

Bei der Fl.-Nr. 1029 handelt es sich um einen nicht ausgebauten öffentlichen Waldweg, der die anliegenden schmalen, langgezogenen Waldgrundstücke von der Fl.-Nr. 742 aus in östlicher Richtung als Stichweg erschließt. Das nordöstlichste (Fl.-Nr. 1029) sowie das südöstlichste (Fl.-Nr. 1031) der auf diese Weise erschlossenen Grundstücke liegen innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans 150 – GE Stauf-Süd III und sollen künftig neu gegliedert und in Teilflächen als Grünfläche, Verkehrsfläche und Baufläche genutzt werden. Die Fl.-Nr. 1031 wird außerdem zu-

sätzlich über den Weg auf Fl.-Nr. 975 erschlossen. Beide Grundstücke, Fl.-Nrn. 1028 und 1031, befinden sich in städtischem Eigentum.

Der Weg auf der Fl.-Nr. 1029 soll im Bereich seiner Grenze zum benannten Anliegergrundstück Fl.-Nr. 1028 eingezogen und ebenfalls einer neuen Nutzung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans 150 – GE Stauf-Süd III zugeführt werden. Der weitere Wegeverlauf liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt in Zuschnitt, Ausbaustufe und Funktionalität wie bisher erhalten.

Neben der unmittelbaren Erschließung der Flurstücke 1028 und 1031 konnten keine öffentlichen oder privaten Belange ermittelt werden, die der beabsichtigten Teileinziehung des Weges auf Fl.-Nr. 1029 entgegenstehen. Die Fl.-Nr. 1029 kann deshalb aus dem Flurbereinigungsplan herausgenommen werden.

#### **d) Fl.-Nrn. 2238 und 2259, Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.**

Die nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldwege auf Fl.-Nrn. 2238 und 2259 bestehen derzeit als Stichwege von der Fl.-Nr. 975 (Gmkg. Stauf) ausgehend in östliche Richtung und dienen als Erschließungswege für die landwirtschaftlichen Flächen Fl.-Nr. 2237 (nördlicher Anlieger der Fl.-Nr. 2238), Fl.-Nrn. 2239-2244 (Anlieger beider Wege Fl.-Nrn. 2238 und 2259) sowie Fl.-Nr. 2260 (südlicher Anlieger der Fl.-Nr. 2259). Die Fl.-Nrn. 2237, 2239 und 2260 werden zusätzlich über den Weg auf Fl.-Nr. 975 (Gmkg. Stauf) erschlossen. Weitere landwirtschaftliche Flächen werden über Fl.-Nrn. 2238 und 2259 nicht erschlossen. Eine Auf- oder Abfahrt zur östlich angrenzend verlaufenden Bundesstraße 299 ist über beide Feldwege aus Aspekten der Verkehrssicherheit nicht möglich.

Zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans 150 – GE Stauf-Süd III soll der Weg auf Fl.-Nr. 2238 in westliche Richtung über den derzeitigen Verlauf hinaus bis zur neu zu schaffenden Erschließungsstraße (Verlängerung des Erntewegs in südliche Richtung) des neuen Baugebiets verlängert und auf 6,0 m Fahrbahnbreite erweitert werden. Der Weg soll seine bisherige Widmung als öffentlicher nicht ausgebauter Feldweg verlieren und künftig als privater Eigentümerweg das Baugebiet „GE 6“ erschließen. Die Teilfläche des Weges auf Fl.-Nr. 2238 auf Höhe der Flurstücke 2241 und 2242 soll eingezogen und dem Baugebiet „GE 6“ zugeschlagen werden. Die östlich verbleibende Teilfläche der Fl.-Nr. 2238 auf Höhe der Fl.-Nr. 2244 wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Flurbereinigungsweg auf Fl.-Nr. 2259 bleibt in der vorhandenen Ausbaustufe erhalten. Am östlichen Ende des Weges soll eine Teilfläche von ca. 15 m Länge eingezogen und der im Bebauungsplan 150 – GE Stauf-Süd III südlich angrenzend festgesetzten Grün- bzw. Ausgleichsfläche zugeschlagen werden. Dies entspricht dem planerischen Leitgedanken, das Planungsge-

biet gegenüber der östlich angrenzenden Bundesstraße 299 mittels eines ca. 15 m tiefen Grünstreifens, auf dem Baum- und Buschpflanzungen vorgesehen sind, abzugrenzen.

Hinsichtlich der Belange der Anlieger ergibt sich durch den Bebauungsplan ebenfalls eine geänderte Interessenlage: Fl.-Nr. 2239 wird Teilfläche des Baugebiets „GE 5“, welches über den künftigen privaten Erschließungsweg auf Fl.-Nr. 2238 erschlossen wird. Solange die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nach Rechtskraft des Bebauungsplans fortgesetzt wird, verbleibt zusätzlich die Erschließung über die südlich angrenzende Fl.-Nr. 2259. Fl.-Nrn. 2240 und 2241 befinden sich in städtischem Eigentum und werden Standort eines Regenrückhaltebeckens, sodass die landwirtschaftliche Nutzung hier künftig wegfällt. Die Erschließung erfolgt über den Weg auf der südlich angrenzenden Fl.-Nr. 2259. Fl.-Nrn. 2242 und 2243 werden als Teilflächen des Baugebiets „GE 6“ als Gewerbegebiet ausgewiesen und ebenfalls über den privaten Eigentümerweg auf Fl.-Nr. 2238 erschlossen. Solange die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nach Rechtskraft des Bebauungsplans fortgesetzt wird, verbleibt ebenfalls zusätzlich die Erschließung über die südlich angrenzende Fl.-Nr. 2259. Bezüglich der Fl.-Nr. 2244 als einziger Fläche mit festgesetztem Verbleib in der landwirtschaftlichen Nutzung entfällt die Erschließung über Fl.-Nr. 2238 künftig. Es verbleibt die Erschließung über die Fl.-Nr. 2259.

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange und der Belange der Eigentümer anliegender landwirtschaftlicher Flächen ist zu berücksichtigen, dass mit Ausnahme der Fl.-Nr. 2244 alle durch die gegenständlichen Feldwege Fl.-Nrn. 2238 und 2259 erschlossenen landwirtschaftlichen Grundstücke mit Rechtskraft des Bebauungsplans 150 – GE Stauf-Süd III eine andere Nutzung erhalten. Betreffend die Anliegergrundstücke Fl.-Nrn. 2237, 2239, 2242, 2243 und 2260 ist durch den Erhalt von Baurecht eine wesentliche Wertsteigerung der Baugrundstücke verbunden. Für den Zeitraum, in dem die landwirtschaftliche Nutzung nach Herstellung des im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsnetzes fortgesetzt wird ohne das geschaffene Baurecht in Anspruch zu nehmen, stehen die Erschließungswege über die Fl.-Nrn. 2238 und 2259 weiterhin zur Verfügung. Bezüglich der Fl.-Nr. 2244 erfolgt eine Einschränkung der Erschließungsqualität durch den Einzug des Feldweges auf Fl.-Nr. 2238 und den Einzug des südlich angrenzenden Feldweges auf Fl.-Nr. 2259 auf einer Länge von ca. 15 m. Die verbleibende Zufahrt zum Flurstück von Fl.-Nr. 2259 auf einer Länge von ca. 7,5 m wird jedoch als ausreichend für eine bewirtschaftungsgerechte Erschließung angesehen. Die Beeinträchtigungen der Erschließung für Berechtigte der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung bzw. deren Nachfolger können im Falle der Fl.-Nr. 2244 einen Anspruch auf Entschädigung auslösen. In der Gesamtschau tritt das Interesse an der Beibehaltung der derzeitigen Erschließung der Fl.-Nr. 2244 jedoch gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Umsetzung des Bebauungsplans 150 – GE Stauf-Süd III zurück.

## **5. Genehmigung Rechtsaufsichtsbehörde**

Die Änderungssatzung ist durch die Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt Neumarkt i.d.OPf.) zu genehmigen.

