

# Flächennutzungsplan - Bestand



Ort: Walderbach

M 1 : 5000

# Flächennutzungsplan - Fortschreibung



Ort: Walderbach

Änderung: SO - Gebiet

M 1 : 5000

## Zeichenerklärung für das Deckblatt Nr. 7

 Sondergebiet Förder- und Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderung

 Straße

 Landwirtschaftliche Nutzfläche

 Forstwirtschaftliche Nutzfläche

 Eingrünung Sondergebiet

 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freigehalten werden

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

----- Anbauverbotsstreifen

----- Zustimmungstreifen

—◆—◆— unterirdische Leitung (Abwasser)

 Flächen für Landwirtschaft, Zweckbestimmung Landwirtschaft

# ERLÄUTERUNG ZUR ÄNDERUNG

Der Gemeinderat Walderbach hat am 20.12.2001 beschlossen, den bestehenden Flächennutzungsplan im gekennzeichneten Bereich zu ändern. Zweck der Änderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes als „Förder- und Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderung“.

Das Änderungsgebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Kreisstraße CHA 28,  
im Osten durch die Kreisstraße CHA 28,  
im Süden durch die Staatsstraße St 2149,  
im Westen durch die Grundstücke Fl.- Nr. 430, 199, 255.

Das Änderungsgebiet beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nr. 417 und 417/2 der Gemarkung Walderbach.

Das ausgewiesene Sondergebiet „Förder- und Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderung“ berücksichtigt die Belange des vorgesehenen Personenkreises am besten, da dieser aufgrund der Behinderungsarten auf besondere Rahmenbedingungen angewiesen ist. Dies sind einerseits nahezu ebene topografische Verhältnisse, die auch die Fortbewegung mit Rollstühlen gewährleisten.

Zum anderen bietet die lockere Bebauung und das parkähnlich gestaltete Grundstück auch Rückzugsmöglichkeiten.

Dieses Vorhaben entspricht den einschlägigen Zielen der LEP B IX 1.3.5., Satz 3.

Darüber hinaus werden auch durch diese Förder- und Wohneinrichtungen für Menschen mit Behinderung nicht nur neue Arbeitsplätze geschaffen, sondern die zentrale Bedeutung der Behindertenarbeit der Barmherziger Brüder Reichenbach bekommt dabei eine weiterhin überregionale Dimension.

Das parkähnlich gestaltete Grundstück setzt durch die Randeingrünung den Waldgürtel entlang der Regentalsenke fort und unterstreicht damit das Landschaftsbild in diesem Bereich. Die infrastrukturellen Maßnahmen hinsichtlich der Medien zur Ver- und Entsorgung sowie der Abfallentsorgung können als sichergestellt gelten.

Für die elektrische Versorgung ist auf dem Gelände eine Trafostation zu errichten.

Die Wasserversorgung des Grundstücks ist sowohl von Norden wie auch von Osten her gegeben.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung erfolgt der Anschluss an die zentrale Abwasseranlage. Darüber hinaus werden zur Drosselung von Niederschlagswasser Rückhalteeinrichtungen und zur Entlastung des Entwässerungssystems Vorrichtungen vorgesehen. Generell wird die Grundwasserneubildung angestrebt.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wozu Schallschutzberechnungen zu erstellen sind. Dabei werden die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes herangezogen.

Aufgrund ihrer Behinderung oder richterlicher Anordnung wegen Selbstgefährdung darf oder kann dieser Personenkreis selbständig die Förder- und Wohneinrichtung nicht verlassen. Der Träger übernimmt im Rahmen des Heimvertrages die Fürsorge- und Aufsichtspflicht und hat richterliche Anordnungen durchzuführen und damit auch eine Gefährdung im Straßenverkehr auszuschließen. Der in dieser Förder- und Wohneinrichtung vorgesehene zu betreuende Personenkreis wird selbständig und von sich aus weder den Gehweg benutzen noch die Straße

überqueren. Mit Begleitpersonal bietet sich der Gehweg jedoch für Spaziergänger an und mit Begleitpersonal kann auch unbehindert die weit einsehbare Straße verkehrssicher überquert werden. Außerdem wird sich im Hinblick auf den Neubau der B16 der Verkehr mit Sicherheit nach Auffassung des Ordens der Barmherzigen Brüder und des Gemeinderates enorm reduzieren.

Von einem regen „normalen“ Fußgängerverkehr zwischen Walderbach oder Reichenbach zu dieser neuen Einrichtung für Menschen mit Behinderung ist aufgrund der Stellungnahme des Ordens der Barmherzigen Brüder nicht auszugehen.

Das Gebiet liegt in der Schutzzone der Naturparkverordnung. Diesbezüglich hat die Gemeinde das Gebiet zum anhängigen Änderungsverfahren nachgemeldet. Diese Befreiung entsprechend §9 NatPV wurde durch das Landratsamt Cham erteilt und liegt somit vor.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung findet überwiegend innerhalb des Sondergebietes statt, unter anderem durch Ausweisung von Grünflächen.

Nähere Einzelheiten regelt der Bebauungsplan „Sondergebiet Förder- und Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderung“.

Im übrigen bleibt der genehmigte Flächennutzungsplan weiterhin gültig.

# Flächennutzungsplan

WALDERBACH  
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT  
LANDKREIS  
REGIERUNDSBEZIRK

NR. 7  
CHAM  
OBERPFALZ

## VERFAHREN

ÄNDERUNGSBESCHLUSS	vom	20.12.2001
BILLIGUNGS-VORENTWURF	vom	24.01.2002
BÜRGERBETEILIGUNG	vom	19.02.2002 - 20.03.2002
FACHSTELLENANHÖRUNG	vom	19.02.2002 - 20.03.2002
AUSLEGUNGSBESCHLUSS	vom	21.03.2002
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	vom	05.04.2002 - 07.05.2002
BESCHLUSS (Bedenken u. Anregungen)	vom	08.05.2002
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS	vom	08.05.2002

WALDERBACH, den 02.08.2002

.....  
1. Bürgermeister



## GENEHMIGUNG

DAS LANDRATSAMT CHAM HAT DIE ÄNDERUNG (Deckblatt Nr. 7)  
MIT BESCHEID VOM 16.07.2002 GEMÄSS § 6 BauGB i. V. an § 2 Abs.1  
Nr. Az. 50-610/F.Nr. 35.7 ZustV Bau GENEHMIGT.

WALDERBACH, den 02.08.2002

.....  
1. Bürgermeister



## BEKANNTMACHUNG

DIE GEMEINDE WALDERBACH HAT DIE GENEHMIGUNG DER ÄNDERUNG (DECKBLATT Nr. 7)  
NACH § 6 ABS: 5 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE ÄNDERUNG WIRD MIT DER  
BEKANNTMACHUNG WIRKSAM.

WALDERBACH, den 02.08.2002

ARCHITEKTURBÜRO MICHAEL NAUMANN  
Dipl. Ing. Architekt  
Max.-Karl-Straße 5  
93051 Regensburg

Fassung vom: 30.07.2002

Regensburg, den 30.07.2002

