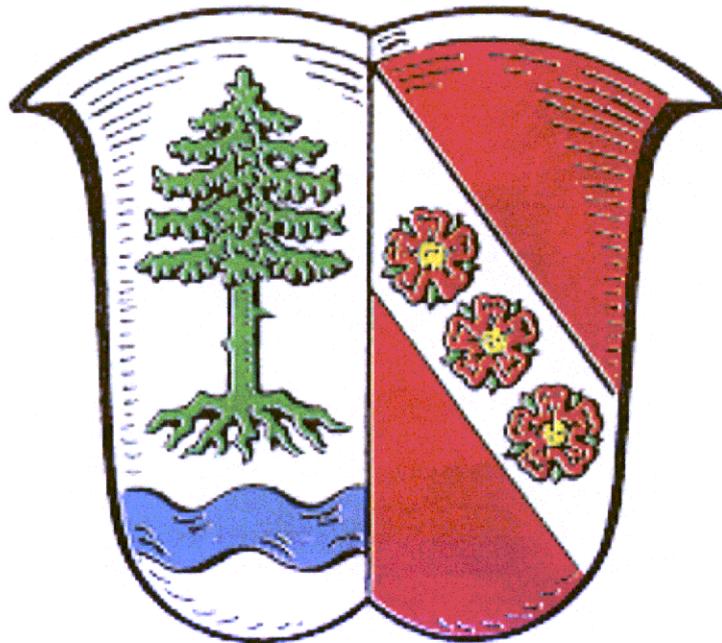


Gemeinde Walderbach
Landkreis Cham

B Nr. 35.2.2.II

Bestandskraft: 25.07.2006

Sg 50



2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Am Stockberg“

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

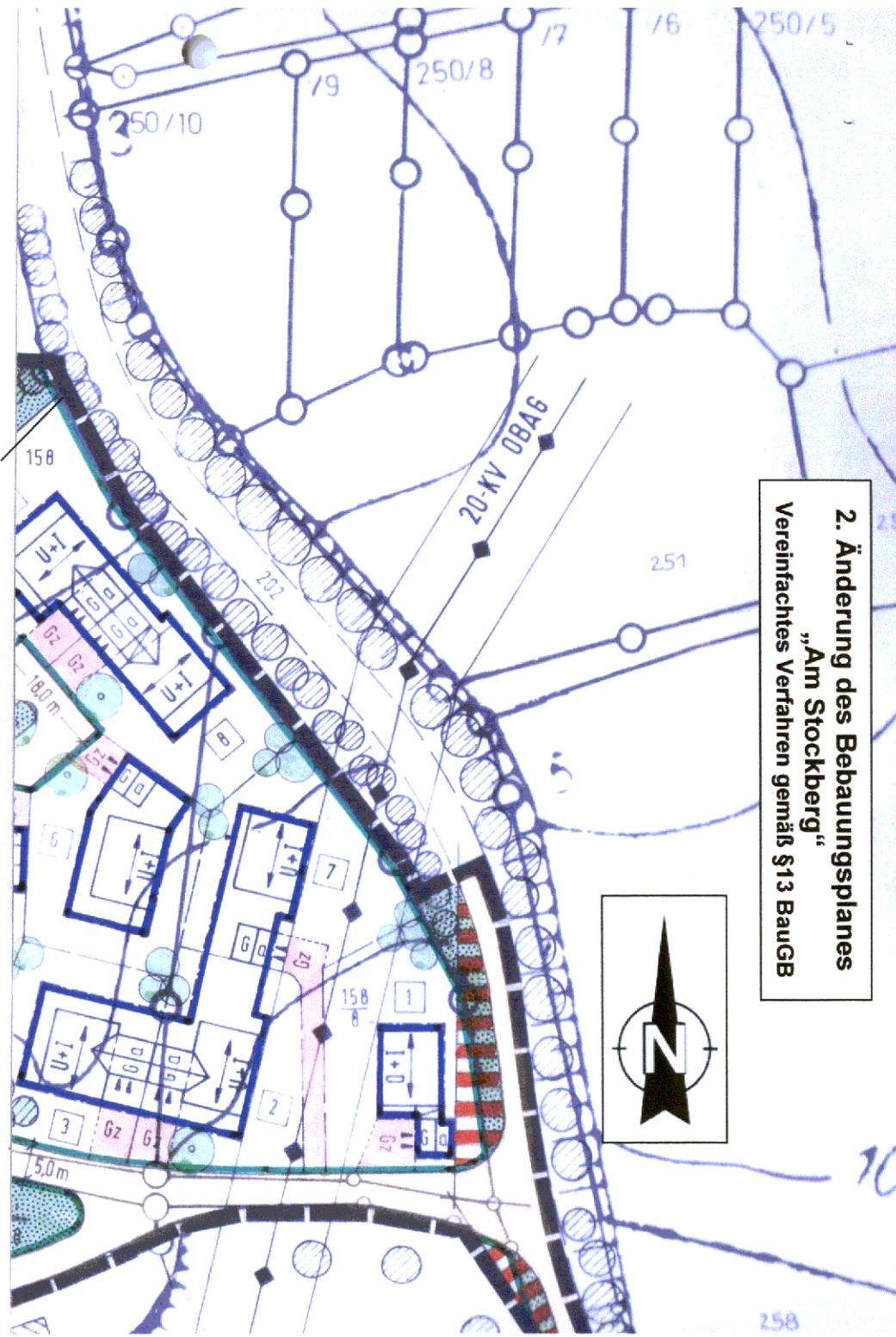
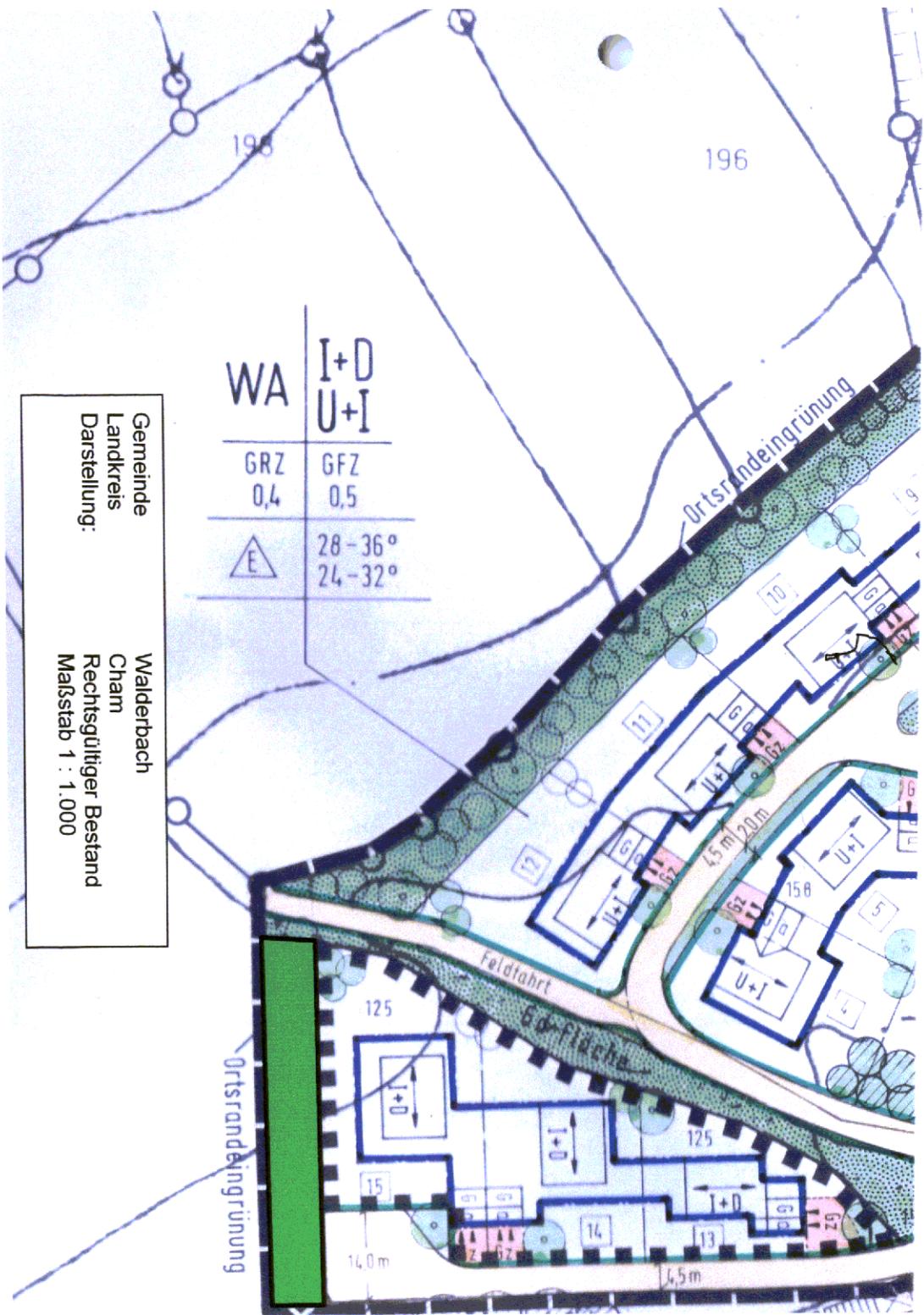
Gemeinde Walderbach
Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

**2. Änderung des Bebauungsplanes
„Am Stockberg“
Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB**



Gemeinde
Landkreis
Darstellung:

Walderbach
Cham
Übersichtslageplan
Maßstab 1 : 5.000



**2. Änderung des Bebauungsplanes
„Am Stockberg“
Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB**



Gemeinde Walderbach
Landkreis Cham
Darstellung: 2. Änderung Bebauungsplan
Maßstab 1 : 1.000

Deckblatt Nr. 2

zur 2. Änderung des mit Bekanntmachung vom 20. Juli 1993 in Kraft gesetzten
Bebauungsplanes „Am Stockberg“
in der Fassung des Deckblattes Nr. 1 des Bebauungsplanes „Am Stockberg“ vom 12. Dezember 2005
der Gemeinde Walderbach im Landkreis Cham

Textliche Festsetzungen

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 20. Juli 1993 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Am Stockberg“ in der Fassung des Deckblattes Nr. 1 des Bebauungsplanes „Am Stockberg“ vom 12. Dezember 2005 der Gemeinde Walderbach im Landkreis Cham mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

Eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 125/8 Gmk Kirchenrohrbach wird als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung neu festgesetzt. Die private Grünfläche darf nicht bebaut werden. In allen übrigen Punkten bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Stockberg“ unberührt.

Zeichenerklärung



Abgrenzung des Änderungsbereiches



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

Die Zeichenerklärung des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleibt erhalten.

Begründung

Das vereinfachte Verfahren wurde gewählt, weil die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht betrifft. Auch wird durch die Änderung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurde das Grundstück FINr. 125/8 Gmk Kirchenrohrbach als öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung) festgesetzt. Aufgrund einer Kaufanfrage eines Anliegers wird diese Festsetzung abgeändert. Der Regelungszweck auf der Fläche, nämlich die Ortsrandeingrünung auf der Fläche, kann auch durch einen Privateigentümer gewährleistet werden.

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht. Auch wird durch die Änderung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Umweltbelange wurden im vereinfachten Verfahren nicht vorgetragen. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind nicht eingegangen. Den Stellungnahmen der im Rahmen des §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurde in vollem Umfang entsprochen. Dabei handelte es sich jedoch lediglich um geringfügige Veränderungen überwiegend redaktioneller Art. Nachdem es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren zur Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, kamen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Präambel

Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Stockberg“ der Gemeinde Walderbach mittels Deckblatt Nr. 2

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl I, S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 01. Juni 2006 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Am Stockberg“ als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan „Am Stockberg“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 01. Juni 2006 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 01. Juni 2006
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 01. Juni 2006

§3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Walderbach, 25. Juli 2006



Hierl
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Walderbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 23. Februar 2006 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Stockberg“ mittels Deckblatt Nr. 2 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB zu ändern.

2. Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB

Von der Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB

Von der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit (Grundstückseigentümern) wurde innerhalb angemessener Frist vom 01. März 2006 bis 07. April 2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 , von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 , welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§13 Abs. 3 BauGB).

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb angemessener Frist vom 01. März 2006 bis 07. April 2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 , von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 , welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§13 Abs. 3 BauGB).

5. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach §10 BauGB

Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderat vom 01. Juni 2006 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 01. Juni 2006 als Satzung beschlossen.

6 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Am Stockberg – Deckblatt Nr. 2“ wurde am 25. Juli 2006 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 4, 93194 Walderbach zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, 25. Juli 2006



Hierl
1. Bürgermeister



Bekanntmachung

des Beschlusses und der Auslegung für den Bebauungsplan „Am Stockberg - Deckblatt Nr. 2“ im Ortsteil Kirchenrohrbach der Gemeinde Walderbach (FINr.125/8 Gmk Kirchenrohrbach) (§10 Abs. 3 BauGB)

Der Gemeinderat Walderbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 01. Juni 2006 den Bebauungsplan „Am Stockberg – Deckblatt Nr. 2“ als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan umfasst als Gebiet die Grünanlage FINr.125/8 Gmk Kirchenrohrbach.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 01. Juni 2006 liegt samt Begründung und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 4, 93194 Walderbach auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und Montag bis Mittwoch von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie Donnerstag von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr) öffentlich aus und wird bereitgehalten. Während der Dienststunden kann dort jedermann den Bebauungsplan mit Begründung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Hingewiesen wird auf §214 BauGB (Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen; ergänzendes Verfahren). Gemäß §215 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen des §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. eine unter Berücksichtigung des §214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach §214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Außerdem wird gemäß §44 Abs. 5 BauGB auf die Vorschriften des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahrs, in dem die in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Walderbach, 25. Juli 2006
Gemeinde Walderbach



Hierl, 1. Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet 25. Juli 2006

Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 30. August 2006

Auszug aus der Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Walderbach
am 01.06.2006

Sämtliche 15 Mitglieder des Gemeinderates Walderbach waren geladen. Hiervon waren 9 Mitglieder des Gemeinderates Walderbach anwesend.

4. Bebauungsplan „Am Stockberg – Deckblatt Nr. 2“

Das Landratsamt Cham wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Mitgeteilt wurde als Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Gartenkultur und Immissionsschutzbehörde, dass die Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche zu einer privaten Grünfläche nicht befürwortet werden kann. Nach Auffassung des Landratsamtes Cham ist es nicht sinnvoll, gemeindeeigene Fläche zur wichtigen Eingrünung der neuen Ortsränder an die jeweiligen Anlieger zu verkaufen, weil dann erfahrungsgemäß der ursprünglich angedachte Zweck nicht mehr erfüllt werden kann. Außerdem ist zu bedenken, dass Flächen zur Ortsrandeingrünung oftmals auch als Ausgleichsflächen für den Eingriff dargestellt werden. Es wird deshalb angeregt, die Fläche als öffentliches Grün zu belassen und dem Besitzer des Nachbargrundstücks insoweit entgegenzukommen, als dass man statt einer Heckenpflanzung als Eingrünung von öffentlicher Seite eine Streuobstwiese vorsieht. Ohne Einfluss auf die vorstehenden Bedenken wurde noch redaktionell angemerkt, dass der Umgriff des Änderungsbereiches im Übersichtslageplan deutlich stärker hervorzuheben ist, z.B. durch flächige Farbdarstellung oder schwarze Umrandung. Hier fehlt auch die Maßstabsangabe. Die in der Legende vorgenommene Differenzierung zwischen „öffentlicher Grünfläche“ und „privater Grünfläche zur Ortsrandeingrünung“ ist im Plan nicht nachvollziehbar. Auch findet sich die in der Legende dargestellte Kennzeichnung von „bestehenden und zu erhaltenden Baumbestand“ in dieser Ausführung nicht im Plan wieder. Plan und Legende sind exakt aufeinander abzustimmen. Mitgeteilt wurde ferner, dass falls die Gemeinde trotz der Bedenken des Landratsamtes Cham an der Planungsabsicht festhalten sollte, nach Abschluss des Verfahrens um Vorlage von 4 Geheften (Satzungsänderung mit Bekanntmachungsnachweis) gebeten wird.

Beschluss:

Die Bedenken des Landratsamtes Cham werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in der Abwägung bewertet:

Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass die Umwidmung der gegenständlichen gemeindeeigenen Fläche zur Eingrünung der neuen Ortsränder von einer öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche durchaus vertretbar ist. Der ursprünglich angedachte Zweck kann durch die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan trotzdem erfüllt werden. Die Problematik Ausgleichsfläche für den naturschutzrechtlichen Eingriff stellt sich nach Auffassung der Gemeinde nicht. Die vom Landratsamt Cham vorgeschlagene Streuobstwiese kann auch von einem Privateigentümer angelegt werden.

Redaktionell sind nachfolgende Änderungen vorzunehmen:

- Der Umgriff des Änderungsbereiches ist im Übersichtslageplan deutlich stärker hervorzuheben durch flächige Farbdarstellung oder schwarze Umrandung.
- Die Maßstabsangabe ist im Übersichtslageplan noch anzubringen.
- Die in der Legende vorgenommene Differenzierung zwischen „öffentlicher Grünfläche“ und „privater Grünfläche zur Ortsrandeingrünung“ ist im Plan nachvollziehbar darzustellen.
- Die in der Legende dargestellte Kennzeichnung von „bestehenden und zu erhaltenden Baumbestand“ ist zu streichen, da sie im Plan nicht vorkommt.
- Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Landratsamt Cham 4 Geheften (Satzungsänderung mit Bekanntmachungsnachweis) zu übersenden.

Die überarbeitete Fassung des Deckblattes Nr. 2 wird als Satzung beschlossen. Das weitere Verfahren ist durchzuführen (einstimmig).

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit den Eintragungen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Walderbach, 07.07.2006



Hierl
1. Bürgermeister

