

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT 15

zur Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und Sonderbauflächen

(Sonderbaufläche 1 – Pfarrheim
Sonderbaufläche 2 – Kinderbetreuungseinrichtung
Sonderbaufläche 3 – Seniorenzentrum Walderbach - altersgerechtes Servicewohnen)

im Ortsteil Walderbach

Dipl.- Ing. (FH) Krischan Maier
Ing.- Büro für Statik und Tiefbau
Falkensteiner Str.1 93426 Roding

Fassung vom	27.01.2022
geändert am	28.04.2022
geändert am	28.07.2022
geändert am	29.09.2022
geändert am	03.11.2022
geändert am	15.12.2022

1. Änderungsbeschluss Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.10.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walderbach durch Aufstellung des Deckblattes Nr. 15 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 25.10.2021 am 25.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Billigung Vorentwurf Der Entwurf des Deckblattes Nr. 15 wurden durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 27.01.2022 gebilligt.
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 15 in der Fassung vom 27.01.2022 hat in der Zeit vom 21.03.2022 bis 22.04.2022 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 10.03.2022, ortsüblich bekannt gemacht am 10.03.2022, hingewiesen.
4. Frühzeitige Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Deckblattes Nr. 15 in der Fassung vom 27.01.2022 mit Anschreiben (E-Mail) vom 10.03.2022 übersandt und eine angemessene Frist bis 22.04.2022 zur Äußerung gegeben.
5. Beschluss zu Bedenken und Anregungen Der Gemeinderat Walderbach hat die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung vom 28.04.2022 behandelt und zu den Bedenken und Anregungen Beschluss gefasst.
6. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB, §4 Abs. 2 BauGB Der vom Gemeinderat am 28.04.2022 gebilligte Entwurf des Deckblattes Nr. 15 in der Fassung vom 28.04.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2022 bis 22.07.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 13.06.2022 am 13.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen Der Gemeinderat Walderbach hat die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung vom 28.07.2022 behandelt und zu den Bedenken und Anregungen Beschluss gefasst.
8. Nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB, §4 Abs. 2 BauGB Der vom Gemeinderat am 28.07.2022 gebilligte Entwurf des Deckblattes Nr. 15 in der Fassung vom 28.07.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2022 bis 14.09.2022 im Rathaus nochmals öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.08.2022 am 02.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
8. Beschluss zu Bedenken und Anregungen Der Gemeinderat Walderbach hat die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung vom 29.09.2022 behandelt und zu den Bedenken und Anregungen Beschluss gefasst.
9. Feststellungsbeschluss Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.2022 das Deckblatt Nr. 15 mit Begründung in der Fassung des Entwurfs vom 29.09.2022 festgestellt.
10. Aufhebung Feststellungsbeschluss Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.11.2022 die Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 29.09.2022 beschlossen sowie den erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 mit Begründung und Anlagen in der Fassung vom 03.11.2022 gefasst.
11. Nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB Der vom Gemeinderat am 03.11.2022 gebilligte Entwurf des Deckblattes Nr. 15 in der Fassung vom 03.11.2022 wurde mit Begründung und Anlagen gemäß §4a Abs. 3 i. V. m. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis 14.12.2022 im Rathaus nochmals öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 04.11.2022 am 04.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
12. Feststellungsbeschluss Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2022 das Deckblatt Nr. 15 mit Begründung in der Fassung des Entwurfs vom 15.12.2022 festgestellt.

13. Genehmigung Das Landratsamt Cham hat mit Bescheid vom **19. DEZ. 2022**, Az. BauR-6100.7-607-2022-FP F.Nr. 35.15 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 15 nebst Begründung und Anlagen in der Fassung des Entwurfs vom 15.12.2022 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.
14. Ausfertigung Das Deckblatt Nr. 15 wird hiermit in der Fassung des Entwurfs vom 15.12.2022 ausfertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Walderbach, **21. DEZ. 2022**


Schwarzfischer
1. Bürgermeister



15. Inkrafttreten Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 15 wurde gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 21.12.2022 am 21.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung wird das Deckblatt Nr. 15 gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam. Das Deckblatt Nr. 15 mit Begründung und Anlagen in der Fassung des Entwurfs vom 15.12.2022 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach,
21. DEZ. 2022


Schwarzfischer
1. Bürgermeister



Dipl.- Ing. (FH) Krischan Maier Ing.- Büro für Statik und Tiefbau Falkensteiner Str.1 93426 Roding	Fassung vom	27.01.2022
	geändert am	28.04.2022
	geändert am	28.07.2022
	geändert am	29.09.2022
	geändert am	03.11.2022
	geändert am	15.12.2022

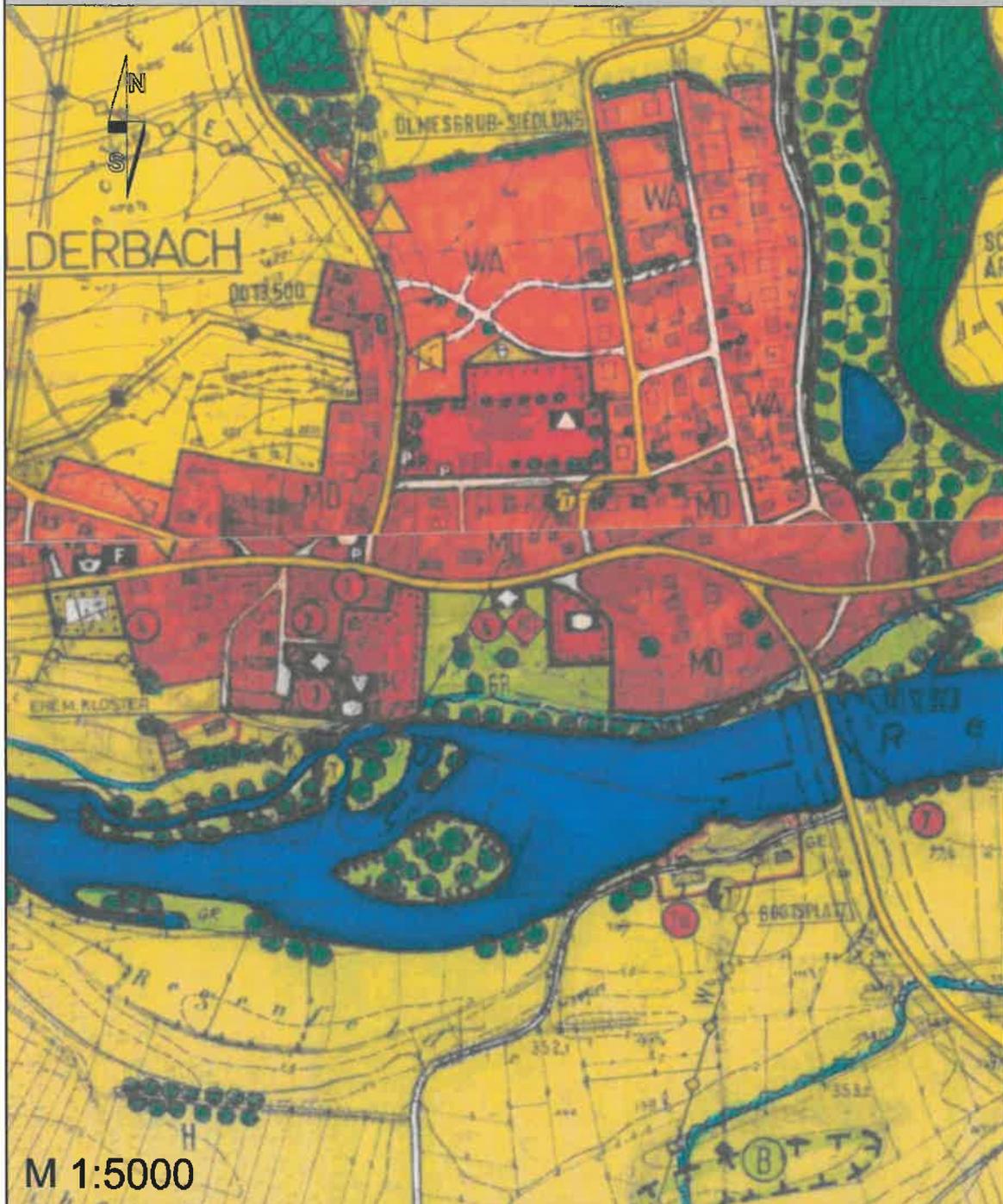
Flächennutzungsplan

Änderung durch Deckblatt
Landkreis
Regierungsbezirk

Walderbach

Nr. 15
Cham
Oberpfalz

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - BESTAND



Dipl.- Ing. (FH) Krischan Maier
Ing.- Büro für Statik und Tiefbau
Falkensteiner Str.1 93426 Roding

Fassung vom	27.01.2022
geändert am	28.04.2022
geändert am	28.07.2022
geändert am	29.09.2022
geändert am	03.11.2022
geändert am	15.12.2022

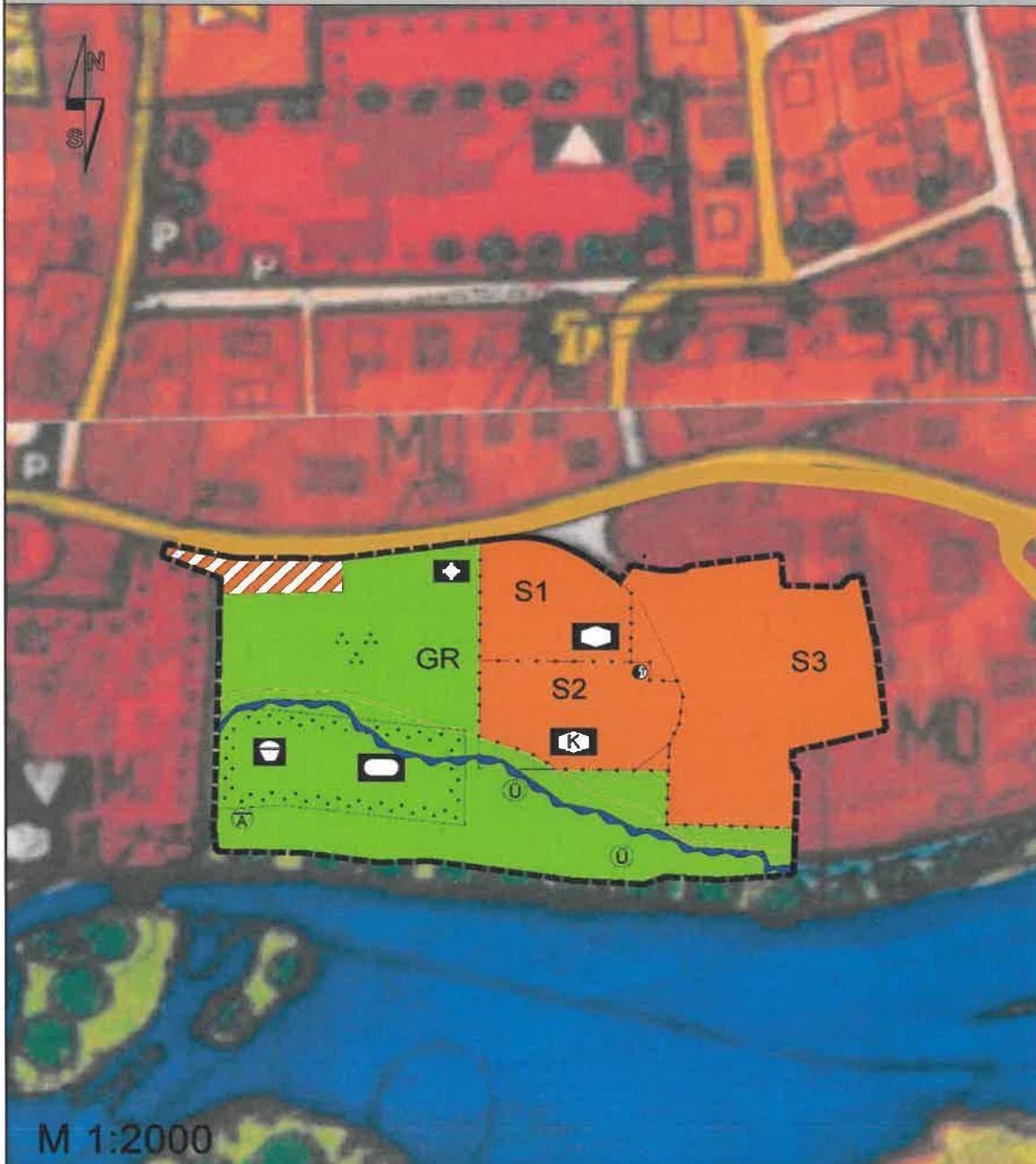
Flächennutzungsplan

Walderbach

Änderung durch Deckblatt
Landkreis
Regierungsbezirk

Nr. 15
Cham
Oberpfalz

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - FORTSCHREIBUNG



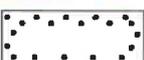
Dipl.- Ing. (FH) Krischan Maier
Ing.- Büro für Statik und Tiefbau
Falkensteiner Str.1 93426 Roding

Fassung vom	27.01.2022
geändert am	28.04.2022
geändert am	28.07.2022
geändert am	29.09.2022
geändert am	03.11.2022
geändert am	15.12.2022

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen als Festsetzung

Signaturen gemäß der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV)"

	Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) - Pfarrheim
	Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) - Kinderbetreuungseinrichtung
	Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) - Seniorenzentrum Walderbach - altersgerechtes Servicewohnen
	Gliedernde bzw. Abschirmende Grünflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bushaldebucht)
	Flächen für Sport- und Spielanlagen
	Hauptverkehrsstraßen
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
	Energieversorgung (Trafostation)
	Abwasser (Abwasserhebeanlage)
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Spielplatz
	Parkanlage
	Überschwemmungsgebiet
	HQ extrem
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Begründung

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Walderbach hat in den letzten zwanzig Jahren den Bereich des Büchsn-Geländes umgestaltet. Im Zuge der Städtebauförderung wurde dabei auch ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt und das Areal als geeignetes Gelände und in guter Lage beschrieben, um den bestehenden Bedarf als Spiel-, Bolz- und Festplatz zu decken. Als Planungsfolgerung und Sanierungsziel wurde die funktionelle und gestalterische Integration von Pfarrheim und Büchsn-Gelände sowie der Abbruch der desolaten, ortsbildstörenden Lagerhäuser ausgegeben. Der Rahmenplan griff für den Bereich des Büchsn-Geländes die im Sanierungsplan und Maßnahmenplan der Vorbereitenden Untersuchung bereits erwähnte Möglichkeit der Fortschreibung und Anpassung an nicht absehbare, den Sanierungszweck unterstützende Maßnahmen bzw. für damals noch nicht realisierbaren Sanierungsbedarf auf. Die Entwicklungsmöglichkeiten des gesamten Geländes wurden untersucht. Dabei wurde das gesamte Gelände in die Bereiche „Natur“, „Aktivität“ und „Bebauung“ eingeteilt. Durch verschiedene Baumaßnahmen wurden entsprechenden Bereiche geschaffen wie z.B. das Wegesystem, der Multifunktionsplatz aber auch der Naturkindergarten.

Der bestehende Flächennutzungsplan soll nun diesen Gegebenheiten angepasst werden. Eingearbeitet wurden in den Flächennutzungsplan nachfolgende Bereiche:

Lage	Zweckbestimmung	Art der Nutzung
S1	Pfarrheim (bereits vorhanden im Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> • Begegnungsstätte; • Aus- und Fortbildung; • Jugendarbeit; • kirchliche und gemeindliche Vereinsarbeit
S2	Kinderbetreuungs-einrichtung (bereits vorhanden im Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> • Naturkindergarten; • Betreuung von Kleinkindern
S3	Seniorenzentrum Walderbach – al- tersgerechtes Ser- vicewohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Seniorentagesstätten (Tagesbetreuung) • Wohngebäude mit barrierefreien Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen (Servicewohnen für Senioren mit Betreuungsangebot • die dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen gem. §14 BauNVO
GR	Grünfläche (bereits vorhanden im Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> • Gliedernde bzw. abschirmende Grünfläche • Spielplatz • Sportlichen Zwecken dienende Einrichtung • Parkfläche

Mit dem Teilbereich „Sonderbaufläche 3“ soll auch der dritte Bereich aus dem Rahmenplan – die „Bebauung“ planungsrechtlich umgesetzt werden. Bedarf für eine entsprechende Sonderbaufläche wird in der Gemeinde Walderbach gesehen. Auf die Begründung zum im

Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Sondergebiet Walderbach – Seniorenzentrum Walderbach – altersgerechtes Servicewohnen“ wird verwiesen.

Die Erforderlichkeit für die Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nach Auffassung der Gemeinde Walderbach vor. Die Gemeinde Walderbach hat deshalb das vorliegende Bauleitplanverfahren eingeleitet, um die aktuelle Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken sowie die künftige weitere Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen auch die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Die Gemeinde Walderbach will damit die ihr übertragende Planungshoheit nutzen und mit dem Verfahren nicht nur die Vorbereitung einer baulichen Nutzung in den Vordergrund stellen, sondern ganz bewusst die Lenkungsfunction wahrnehmen.

Mit dem Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes für die Sonderbaufläche 3 sollen dazu die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

2. Gültiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht der Gemeinde Walderbach wurde mit Bescheid der Regierung der Oberpfalz vom 15.09.1988 Az.: 420-4621CHA35-1 gemäß §6 BauGB genehmigt. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.10.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die nun gegenständliche Fläche des Änderungsbereiches des sogenannten Büchsn-Geländes wie folgt dargestellt:

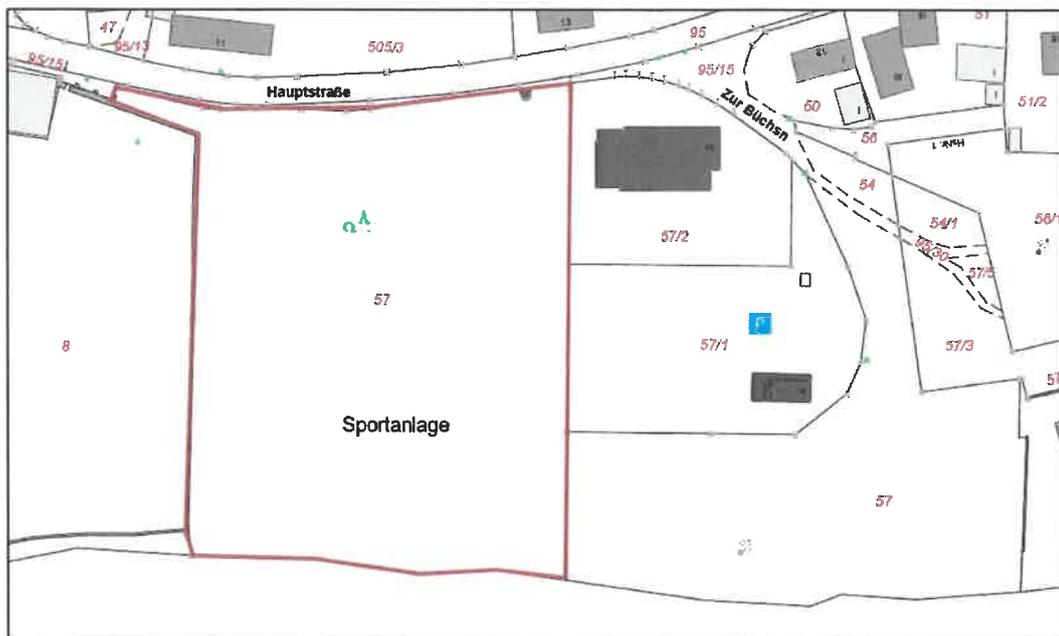
- gliedernde bzw. abschirmende Grünfläche
- Gemeinbedarfsfläche Jugendheim
- Dorfgebiet (§5 BauNVO)

Der Flächennutzungsplan soll mit Deckblatt Nr. 15 gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Seniorenzentrum Walderbach – altersgerechtes Servicewohnen“ im Parallelverfahren geändert werden.

3. Bestandssituation

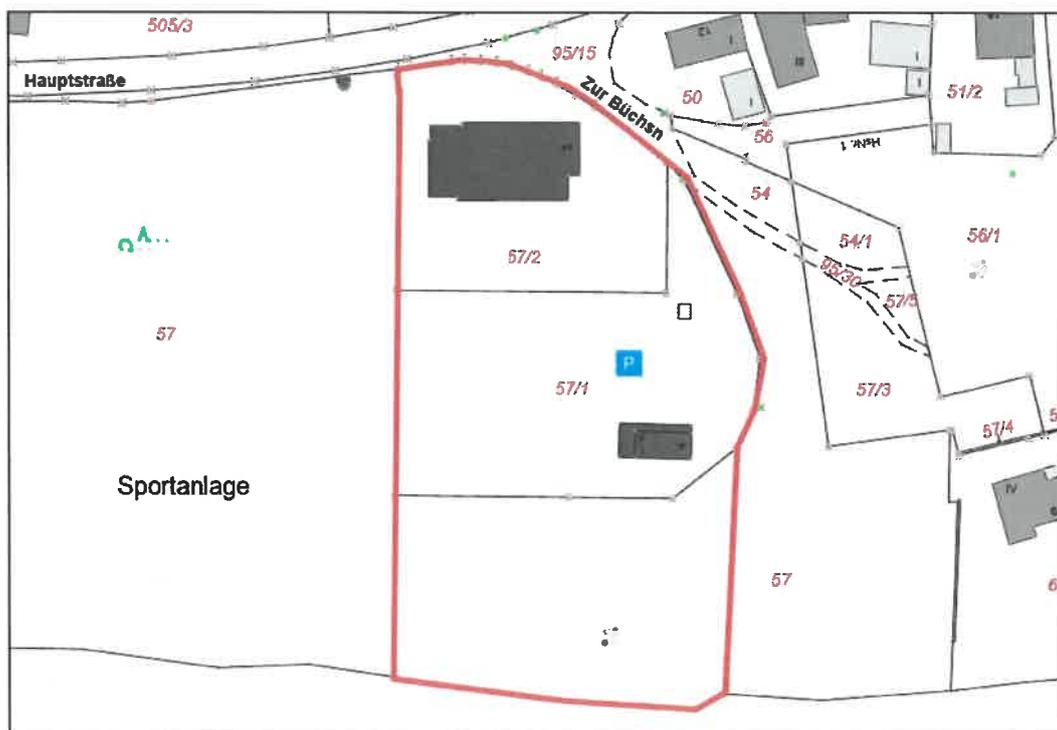
3.1 Lage und Größe des westlichen Änderungsbereiches

Der westliche Änderungsbereich ist als gliedernde bzw. abschirmende Grünfläche dargestellt. Im Westen grenzt die bestehende Klostermauer an. Im Norden ist die Fläche ebenfalls von der Klostermauer mit anschließender Staatsstraße St2149 begrenzt. Im Osten schließt sich das Pfarrheim an und im Süden bildet der Fluss „Regen“ den Abschluss. Nach Durchführung mehrerer Baumaßnahmen im Rahmen verschiedener Städtebauförderungsprogramme wird die Fläche seit Jahren im nördlichen Bereich als „öffentliche Verkehrsfläche (Bushaltestelle) und im südlichen Bereich als öffentliche Grünfläche und als Sport- und Spielfläche genutzt. Die Größe dieses Änderungsbereiches beträgt 14.672 m².



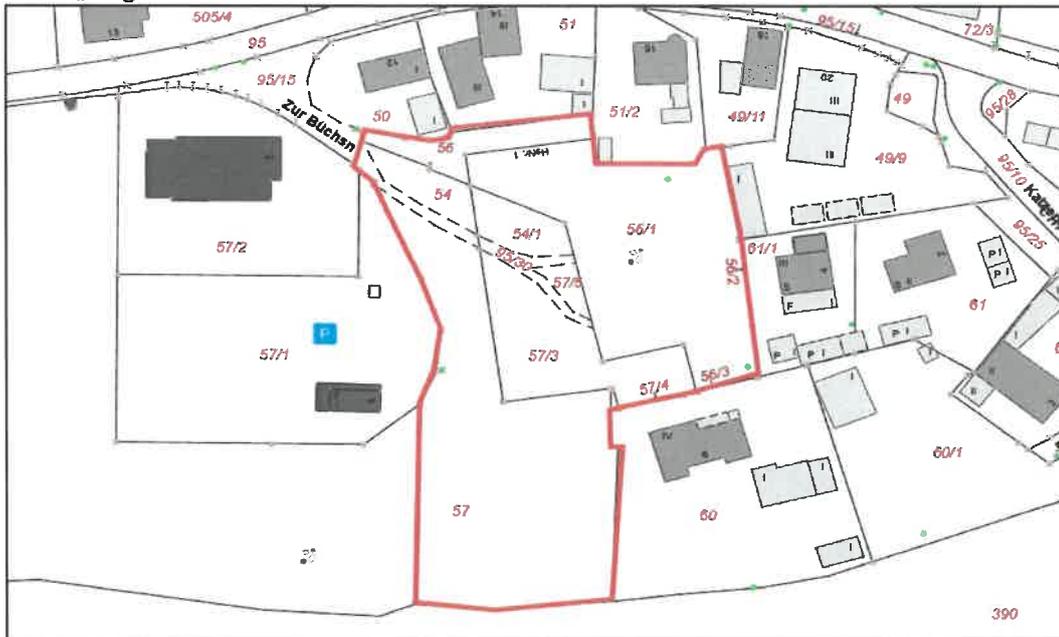
3.2 Lage und Größe des mittleren Änderungsbereiches

Der mittlere Änderungsbereich schließt an den westlichen Änderungsbereich an und ist im Norden und Osten durch die Ortsstraße „Zur Büchsn“ begrenzt. Im Süden bildet der Fluss „Regen“ den Abschluss. Nach Durchführung mehrerer Baumaßnahmen im Rahmen verschiedener Städtebauförderungsprogramme sowie der Errichtung des Naturkindergartens wird die Fläche sowohl als „Sonderbaufläche Pfarrheim“ als auch als „Sonderbaufläche Kinderbetreuungseinrichtung“ genutzt. Ferner wird der Bereich auch als öffentlicher Parkplatz genutzt. Um hier eine eindeutige Nutzung zuordnen zu können, wird der Bereich als „Sonderbaufläche“ mit zwei Teilbereichen (S1: Pfarrheim; S2: Kinderbetreuungseinrichtung) definiert. Im südlichen Bereich findet die Nutzung als öffentliche Grünfläche und als Sport- und Spielfläche statt. Die Größe dieses Änderungsbereiches beträgt 5.237 m².



3.3 Lage und Größe des östlichen Änderungsbereiches

Der östliche Änderungsbereich schließt an den mittleren Änderungsbereich an und ist im Norden und Osten durch die bestehende Bebauung begrenzt. Im Süden bildet der Fluss „Regen“ den Abschluss.

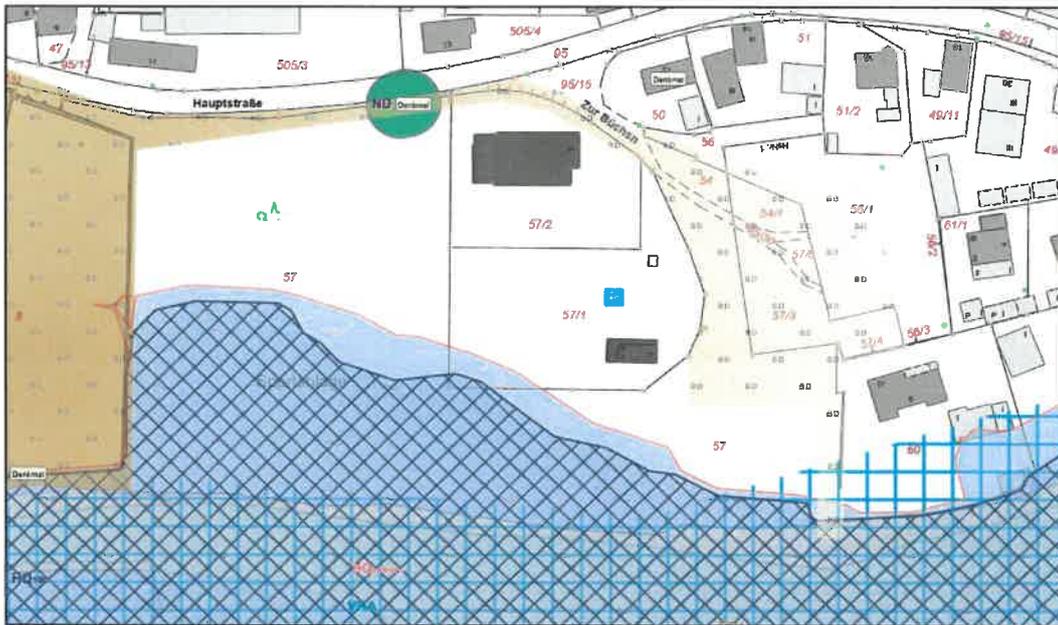


Die Gemeinde konnte hier in den vergangenen Jahren verschiedene Grundstücke erwerben und die Gebäude – teilweise unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen – abbrechen. Eine Grundstücksneuordnung wird angestrebt. Die Fläche wird als „Sonderbaufläche 3“ ausgewiesen. Künftig soll im nördlichen Bereich ein „Sondergebiet Seniorenzentrum Walderbach – altersgerechtes Servicewohnen“ entstehen. Hieran schließt sich in Richtung Regen eine öffentliche Grünfläche an. Die Größe dieses Änderungsbereiches beträgt 6.713 m².

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Inhalt der Planung

Für das sogenannte Büchsn-Gelände wird der Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr.15 geändert und im Parallelverfahren für die Sonderbaufläche 3 der Bebauungsplan „Sondergebiet Seniorenzentrum Walderbach – altersgerechtes Servicewohnen“ aufgestellt, um eine geordnete baulichen Entwicklung des Bereiches erreichen zu können.



4.2 Änderungsbereich

Der südwestliche Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Walderbach und wird wie folgt umgrenzt:

im Süden	durch das Grundstück FINr. 390 Gmk Walderbach (Fluss Regen)
im Westen	durch das Grundstück FINr. 8 Gmk Walderbach (Kreislehrgarten)
im Norden	durch die Grundstücke FINr. 95 (Staatsstraße St2149 – Hauptstraße), FINr. 95/15, 50, 51, 51/2 und 49/11 jeweils Gmk Walderbach
im Osten	durch die Grundstück FINr. 49/9, 61/1 und 60 jeweils Gmk Walderbach

und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke FINr. 54, 56, 56/1, 56/4, 57, 57/1, 57/2 und 95/15 (Teilfläche) der Gemarkung Walderbach.

4.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Cham - Wasserversorgung. Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk Netz GmbH sicherzustellen. Der Anschluss an das Telekommunikationswesen wird durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH geregelt.

4.4 Entsorgung

Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser im östlichen Änderungsbereich wird von den Sonderbauflächen 1 bis 3 der Mischwasserkanalisation zugeführt. Gegebenenfalls besteht die Möglichkeit, anfallendes Oberflächenwasser aus diesem Bereich über eine gesonderte Leitung dem Fluss „Regen“ zuzuführen. Die Einhaltung der Anforderungen der TRENOG sind gesondert nachzuweisen. Auf die Durchführung von gesonderten wasserrechtlichen Verfahren wird hingewiesen. Durch die Bauleitplanung sind darüber hinaus keine weiteren Einleitungen zu erwarten, die zu einer erlaubnispflichtigen Gewässerbenutzung führen. Die Abfallbeseitigung ist zentral durch die Kreiswerke Cham - Abfallwirtschaft geregelt.

4.5 Erschließung

Walderbach ist über die Staatsstraße St2149 und die Kreisstraßen CHA 23 und CHA 28 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Zur Büchsn“. Die Erschließung innerhalb der Sonderbauflächen 1 bis 3 erfolgt über private Fahrwege.

4.6 Wasserwirtschaft

Die Änderungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung wurden so festgelegt,

dass von der Planung keine tatsächlichen Wasserflächen betroffen sind. Das Ufer des Flusses „Regen“ wird nicht verändert. Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt. Das Überschwemmungsgebiet (HW₁₀₀) wurde in die Planung aufgenommen.

Auch die Überschwemmungsflächen HQ_{extrem} sind von der Ausweisung der Sonderbauflächen 1 bis 3 und somit von einer möglichen Bebauung nicht betroffen. Die Teilflächen liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches. Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches befinden sich lediglich Grünflächen.

Sollten Gewässerbenutzungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser beabsichtigt sein, wird eine frühzeitige Abklärung mit Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt dringend empfohlen.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde gemäß § 78 Abs. 3 WHG bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete nach § 34 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Bereich	Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger	Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes	hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben
S1	keine Auswirkungen, da keine baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet	kein Hochwasserschutz vorhanden, somit keine Beeinträchtigung	keine Auswirkungen, da alle baulichen Anlagen außerhalb des Überschwemmungsgebietes vorhanden sind
S2	keine Auswirkungen, da keine baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet	kein Hochwasserschutz vorhanden, somit keine Beeinträchtigung	keine Auswirkungen, da alle baulichen Anlagen außerhalb des Überschwemmungsgebietes vorgesehen sind
S3	keine Auswirkungen, da keine baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet	kein Hochwasserschutz vorhanden, somit keine Beeinträchtigung	keine Auswirkungen, da alle baulichen Anlagen außerhalb des Überschwemmungsgebietes vorgesehen sind
Gliedernde bzw. abschirmende Grünfläche	keine Auswirkungen, da keine neuen baulichen Anlagen vorgesehen sind	keine Auswirkungen, da keine neuen baulichen Anlagen vorgesehen sind	keine Auswirkungen, da keine neuen baulichen Anlagen vorgesehen sind

Die Lage im HQ_{extrem} ist gemäß § 78b Abs. 1 WHG bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete nach § 34 BauGB ebenfalls zu berücksichtigen, insbesondere hinsichtlich Schutz von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden. Im Planbereich wird der Geltungsbereich des S2 (Kindertageseinrichtung) auf die Grenze des HQ_{extrem} zurückgenommen.

Die Überschwemmungsflächen HQ_{extrem} sind von der Ausweisung der Sonderbauflächen 1 bis 3 und von einer möglichen Bebauung somit nicht betroffen. Die Teilflächen liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches. Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches befinden sich lediglich Grünflächen.

4.7 Land- und Forstwirtschaft

Land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind nicht betroffen.

4.8 Naturschutz

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich der Fluss „Regen“ mit nachfolgenden Festsetzungen:

- FFH-Gebiet
- kartiertes Biotop
- Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald

Durch Festsetzungen im künftigen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Walderbach – altersgerechtes Servicewohnen“ (Sonderbaufläche 3) können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturschutz- und FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

4.9 Denkmalschutz

Im Planungsbereich befindet sich das kartierte Denkmal Schlüssel Nr. 110820 mit nachfolgender Beschreibung:

„Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Zisterzienserklosters Walderbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen sowie abgegangener Gebäude.“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Walderbach – altersgerechtes Servicewohnen“ für den Bereich der Sonderbaufläche 3 wird auf die Belange des Denkmalschutzes eingegangen werden.

5. Änderung der Flächen im Flächennutzungsplan

Art der Nutzung in den Änderungsbereichen	gültiger Flächennutzungsplan	Fortschreibung Deckblatt Nr. 15
Sonderbauflächen 1 und 2	9.635 m ²	5.237 m ²
Gliedernde bzw. abschirmende Grünfläche	16.987 m ²	14.035 m ²
Bushaltebucht		637 m ²
Sonderbaufläche 3		6.713 m ²
Gesamtfläche der Änderungsbereiche		26.622 m²

6. Umweltrelevante Belange

Die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB in einem separaten Umweltbericht ermittelt und bewertet. Hierzu wird auf den Umweltbericht zu dieser Begründung verwiesen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen bzw. nicht zu erwarten sind, da es sich um bereits bestehende Anlagen handelt.

7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da es sich um bestehende Anlagen handelt, sind Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung zulässig erfolgt, sodass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Durch die Bestandssituation sind demnach auch keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Dipl.- Ing. (FH) Krischan Maier Ing.- Büro für Statik und Tiefbau Falkensteiner Str.1 93426 Roding	Fassung vom	27.01.2022
	geändert am	28.04.2022
	geändert am	28.07.2022
	geändert am	29.09.2022
	geändert am	03.11.2022
	geändert am	15.12.2022

Umweltbericht

gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB

1. Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für den Flächennutzungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beachtlich. In den Änderungsbereichen findet durch die bereits bestehende Nutzung jedoch kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist von den üblichen Verkehrsimmissionen der nördlich gelegenen Staatsstraße St2149 betroffen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes findet jedoch kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

2.2 Schutzgut Boden

Die Änderungsbereiche sind bereits seit Jahrzehnten bebaut bzw. als Sport- und Spielflächen genutzt. Neue, bisher nicht bebaubare Flächen werden nicht geschaffen. Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt.

2.3 Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Die Abwasserbeseitigung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Das Niederschlagswasser aller weiteren Flächen wird nicht gesammelt, sondern breitflächig versickert. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich dadurch keine Änderungen. Auswirkungen auf das Grundwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der seit Jahrzehnten unveränderten Nutzung sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes und der vorhandenen Nutzungen keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten. Für das Schutzgut Klima und Luft ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Änderungsbereiche sind durch die bestehende Nutzung (Gemeinbedarfsflächen, Grünanlagen, Baulandflächen) inklusive der Verkehrswege geprägt. Kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Der angrenzende Fluss „Regen“ dient als Lebensraum für Flora und Fauna. Die Lage des Plangebiets und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung und mit dem FFH-Gebiet erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der unveränderten Nutzung ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt. Hinsichtlich der möglicherweise vorhandenen Bodendenkmäler wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Walderbach – altersgerechtes Servicewohnen“ (Sonderbaufläche 3) besonders darauf eingegangen werden.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung besteht für das Plangebiet zwar nur Baurecht nach § 35 BauGB, in Teilen gegebenenfalls auch nach §34 BauGB. Allerdings wird der Bereich bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt. Diese Nutzung bleibt unverändert, sodass bei Nichtdurchführung der Änderung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

4. Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Es handelt sich um ein bereits bestehendes und bebautes / genutztes Gebiet. Eingriffe sind daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der hier vorliegenden planerischen Entscheidung erfolgt. Da auch keine andere bzw. nachteiligere Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sind ebenfalls keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten. Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Änderungsverfahren ist somit nicht gegeben.

5. Zusammenfassung

In der vorgenommenen Umweltprüfung nach §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist. In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen, kumulativen oder negativen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, zu erwarten. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit als umweltverträglich einzustufen.

Walderbach 21. DEZ. 2022

Gemeinde Walderbach

M. M.
Schwarzfischer
1. Bürgermeister



Dipl.- Ing. (FH) Krischan Maier
Ing.- Büro für Statik und Tiefbau
Falkensteiner Str.1 93426 Roding

Fassung vom	27.01.2022
geändert am	28.04.2022
geändert am	28.07.2022
geändert am	29.09.2022
geändert am	03.11.2022
geändert am	15.12.2022