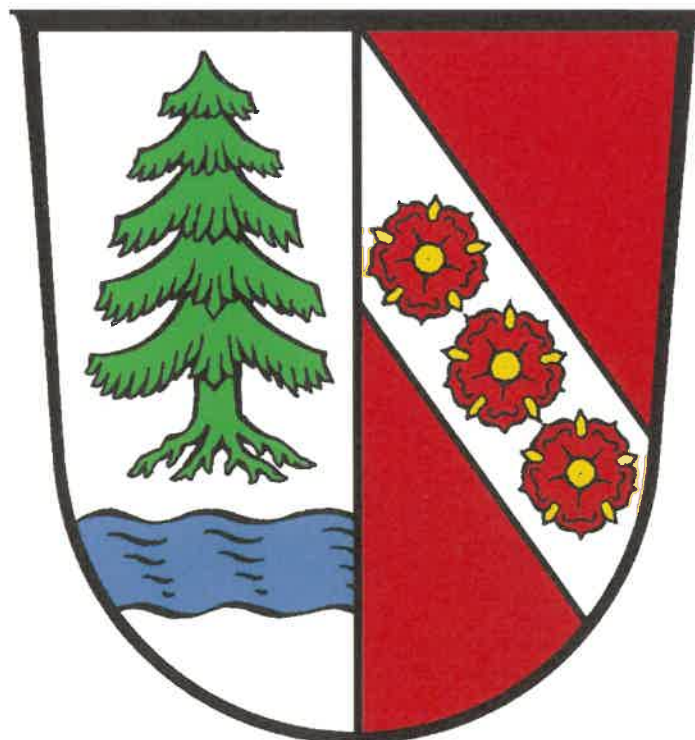


**GEMEINDE  
LANDKREIS**

**WALDERBACH  
CHAM**



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**DECKBLATT 17**  
zur Ausweisung  
einer Sonderbaufläche (Nahversorgung)  
sowie einer Friedhofserweiterungsfläche  
im Ortsteil Walderbach

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

Fassung vom 27.04.2023  
geändert am 06.07.2023  
geändert am 28.09.2023

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
  - 2.1 Flächennutzungsplan Bestand
  - 2.2 Flächennutzungsplan Fortschreibung
  - 2.3 Zeichenerklärung
3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung
4. Lage, Topografie und Dimension
5. Planungsrechtliche Ausgangssituation
  - 5.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung
  - 5.2 Bauleitplanung
6. Inhalte der Änderung
7. Wesentliche Auswirkungen
  - 7.1 Erschließung und technische Infrastruktur
  - 7.2 Immissionsschutz
    - 7.2.1 Verkehrs- und Gewerbelärm
    - 7.2.2 Landwirtschaft
  - 7.3 Denkmalschutz
  - 7.4 Altlasten
  - 7.5 Biotope
  - 7.6 Natur- und Landschaftsschutz
  - 7.7 Belange des Umweltschutzes
  - 7.8 Artenschutzrechtliche Belange
  - 7.9 Grünordnung
8. Sonstiges
9. Umweltbericht
  - 9.1 Beschreibung der Planung
    - 9.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens
    - 9.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten
  - 9.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung
    - 9.2.1 Landesplanung / Regionalplanung
    - 9.2.2 Landschaftsplan
    - 9.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen
  - 9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
    - 9.3.1 Schutzgut Mensch
    - 9.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - 9.3.3 Schutzgut Boden
    - 9.3.4 Schutzgut Wasser
    - 9.3.5 Schutzgut Klima/ Luft
    - 9.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild
    - 9.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
    - 9.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
  - 9.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
    - 9.4.1 Schutzgut Mensch
    - 9.4.2 Schutzgut Tiere/ Pflanzen
    - 9.4.3 Schutzgut Boden
    - 9.4.4 Schutzgut Wasser
    - 9.4.5 Schutzgut Klima/ Luft
    - 9.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter
    - 9.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
  - 9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
    - 9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
    - 9.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen
    - 9.5.3 Ausgleichsmaßnahmen
10. Zusammenfassung





# Flächennutzungsplan

Änderung durch Deckblatt  
Landkreis  
Regierungsbezirk

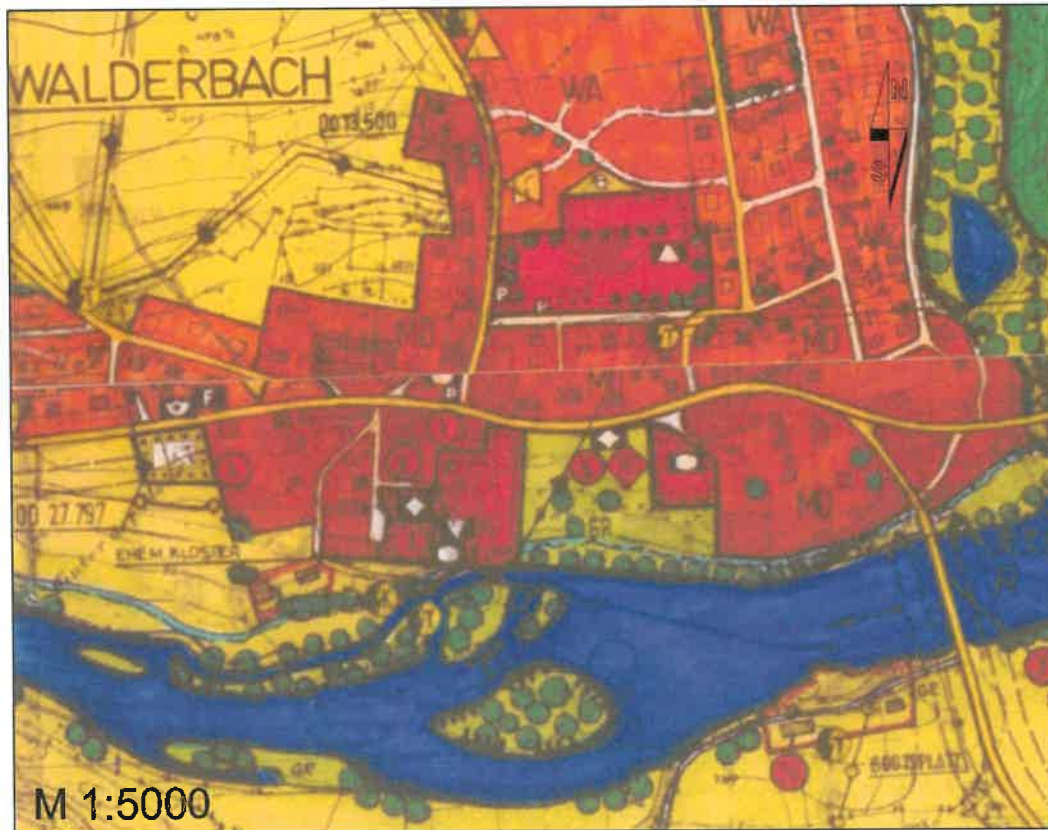
# Walderbach

Nr. 17  
Cham  
Oberpfalz

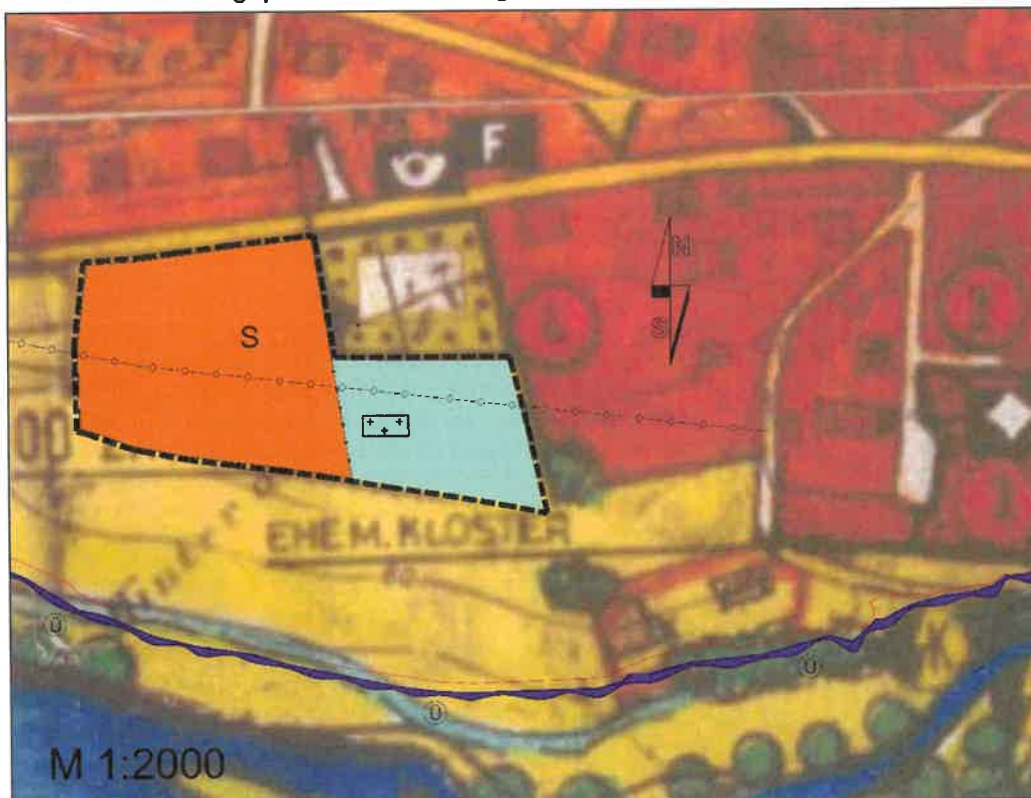
## 1. Verfahrensvermerke:

1. Änderungsbeschluss	Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.03.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walderbach durch Aufstellung des Deckblattes Nr. 17 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 05.04.2023 am 05.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Billigung Vorentwurf	Der Entwurf des Deckblattes Nr. 17 wurden durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 27.04.2023 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. 17 in der Fassung vom 27.04.2023 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 12.06.2023 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 02.05.2023, ortsüblich bekannt gemacht am 02.05.2023, 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. 17 in der Fassung vom 27.04.2023 mit Anschreiben (E-Mail) vom 03.05.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis 12.06.2023 zur Äußerung gegeben.
5. Beschluss zu Bedenken und Anregungen	Der Gemeinderat Walderbach hat die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung vom 06.07.2023 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 06.07.2023 gebilligte Entwurf des Deckblattes Nr. 17 in der Fassung vom 06.07.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2023 bis 19.09.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 07.08.2023 am 07.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen	Der Gemeinderat Walderbach hat die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung vom 28.09.2023 behandelt und zu den Bedenken und Anregungen Beschluss gefasst.
8. Feststellungsbeschluss	Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2023 das Deckblatt Nr. 17 mit Begründung in der Fassung des Entwurfs vom 28.09.2023 festgestellt.
9. Genehmigung	Die Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt auf Grund der Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 4 BauGB als erteilt.
10. Ausfertigung	Das Deckblatt Nr. 17 wird hiermit in der Fassung des Entwurfs vom 28.09.2023 ausfertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Walderbach, 19.12.2023  Schwarzfischer 1. Bürgermeister 	
11. Inkrafttreten	Das Eintreten der Genehmigungsfiktion wurde am 19.12.2023 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung wird das Deckblatt Nr. 17 gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam. Das Deckblatt Nr. 17 mit Begründung und Anlagen in der Fassung des Entwurfs vom 28.09.2023 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, 19.12.2023  Schwarzfischer 1. Bürgermeister 	


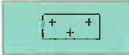


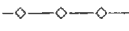



2. Planzeichnung und Legende  
2.1 Flächennutzungsplan Bestand



2.2 Flächennutzungsplan Fortschreibung



## 2.3 Zeichenerklärung

Planzeichen als Festsetzung	
Signaturen gemäß der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV)"	
	Sonderbaufläche Nahversorgung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
	Erweiterungsfläche Friedhof
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abwassersammelleitung
Planliche Hinweise	
	Hauptverkehrsstraßen
	Überschwemmungsgebiet
	HQ extrem

## 3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

### 3.1 Sonderbaufläche

Das Erfordernis der vorliegenden Deckblattänderung ergibt sich aus dem nicht mehr zeitgemäßen Standort eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes an der Hauptstraße in Walderbach. Der dortige Lebensmittelteilsortimenter verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche, die den aktuellen Kundenbedürfnissen an Sortimentsauswahl und Platzbedarf nicht mehr entspricht. Außerdem wurde von der Betreiberin angekündigt, den Betrieb bis 31.12.2024 einzustellen. Demzufolge entsteht der Bedarf nach einer Ersatzfläche mit größeren Betriebs- und Verkaufsflächen. Ein Ausbau innerhalb der Bestandsimmobilie ist nach Rücksprache mit der Eigentümerin nicht möglich. Die Gebäudestruktur, umliegende Bebauung, angrenzenden Nutzungen sowie die bestehende Erschließung verhindern eine Betriebserweiterung. Darüber hinaus entspricht der gegenwärtige Standort nicht mehr den aktuellen energetischen Standards. Eine energetische Sanierung und ein Weiterbetrieb wird seitens der Eigentümerin nicht angestrebt. Die Parkplatzsituation am derzeitigen Standort entspricht ebenfalls nicht den zeitgemäßen Ansprüchen des Publikumsverkehrs, da der Parkplatz aufgrund der Geländesituation und Größe keine adäquaten und ausreichenden Stellplätze bietet. Da ein Ausbau im Bestand, eine energetische Sanierung sowie eine Betriebsflächenerweiterung am aktuellen Standort somit nicht möglich sind, wurde seitens der Gemeinde nach einem alternativen Standort für den örtlichen Nahversorger gesucht. Ziel war es, den Nahversorgungsstandort am Ort Walderbach zu halten und zeitgemäß zu entwickeln. Die Gemeinde entschied sich aufgrund der Nähe zu den umliegenden Wohnbauflächen und der Lage sowie der Verfügbarkeit der Flächen im Gemeindeeigentum für den vorliegenden Standort. Zur künftigen Verwendung der Bestandsimmobilie hat sich die Eigentümerin bislang nicht geäußert. Möglicherweise wird diese einer anderen gewerblichen Nutzung oder aber auch einer Wohnbaunutzung zugeführt. Für die Standortverlagerung ist die Inanspruchnahme von Flächen notwendig, die bislang als Parkplatzflächen und Bedarfsparkplatzflächen genutzt wurden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann erbracht werden. Hier wird auf den Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Walderbach“, der aufgestellt wird und die dortige Ausgleichsregelung verwiesen. Da sich die Änderungsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, ergibt sich das

Erfordernis für die vorliegende Änderung nach § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB. Gemäß dem Gebot der Innenentwicklung knüpfen die Änderungsflächen an die bestehenden Siedlungsflächen von Walderbach an und können an die Infrastruktur im Umfeld angebunden werden. Ziel der Bauleitplanung ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf der Änderungsfläche. Daneben soll die Versorgungssituation innerhalb der Gemeinde verbessert werden. Es ist eine Standortverlagerung sowie eine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen. Auf vorbereitender Bauleitplanebene soll die Voraussetzung für den aufzustellenden Angebotsbebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Walderbach“ geschaffen werden. Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

### 3.2 Friedhofserweiterungsfläche

Ferner wird durch das Deckblatt Nr. 17 die Friedhofserweiterungsfläche überplant. Der Bereich südlich des bestehenden Friedhofs wurde in der Vergangenheit bereits als Erweiterungsfläche genutzt und mit einer neuen Leichenhalle bebaut. Bau- und bestattungsrechtliche Genehmigungen liegen vor. Mit der nun erfolgten Änderung des bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellten Bereiches soll die Bauleitplanung der tatsächlichen Nutzung angepasst werden.

### 4. Lage, Topografie und Dimension

Die Gemeinde Walderbach liegt im westlichen Landkreis Cham, an der Landkreisgrenze zum Landkreis Schwandorf im westlichen Teil des Naturparks Oberer Bayerischer Wald. Raumordnerisch ist die Gemeinde der Region 11 Regensburg zuzuordnen. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Walderbach. Das Änderungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Walderbach und ist wie folgt umgrenzt:

im Süden	durch die Grundstücke FINr. 398 und FINr. 401/2 Gmk Walderbach
im Westen	durch das Grundstück FINr. 403 Gmk Walderbach
im Norden	durch die Staatsstraße St2149 (FINr. 428 Gmk Walderbach) und das Grundstück FINr. 400 Gmk Walderbach
im Osten	durch die Grundstück FINr. 400, FINr. 22 und FINr. 23 jeweils Gmk Walderbach

und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke FINr. 399, FINr. 400 (Teilfläche), FINr. 400/2, FINr. 401/2 und 428/1 (Teilfläche) der Gmk Walderbach



Lage der Änderungsflächen

Die Änderungsflächen werden bislang genutzt

- im nördlichen Bereich als Geh- und Radweg (FINr. 428/1 Gmk Walderbach);
- im westlichen Bereich als Feldweg (FINr. 401/2 Gmk Walderbach);
- im nordwestlichen Bereich als Friedhofsparkplatz (FINr. 400/2 Gmk Walderbach);
- im südwestlichen Bereich als Zufahrt und Bedarfsparkplatz für Friedhofsbesucher (FINr. 399 Gmk Walderbach);
- im südöstlichen Bereich als Fläche für die bestattungsrechtlich bereits genehmigte Friedhofserweiterung mit Leichenhaus.

Durch die Änderungsflächen hindurch verläuft die Abwasserhauptleitung der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach.

Westlich angrenzend an das Änderungsgebiet befinden sich Strauch- und Heckenstrukturen. Das Änderungsgebiet umfasst 0,922 ha und stellt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung im westlichen Bereich sowie eine Fläche für die Friedhofserweiterung im südöstlichen Bereich dar.

Art der Nutzung in den Änderungsbereichen	gültiger Flächennutzungsplan	Fortschreibung Deckblatt Nr. 17
Landwirtschaftsfläche	9.216 m <sup>2</sup>	
Sonderbaufläche Nahversorgung		6.034 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Friedhofserweiterung		3.182 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche der Änderungsbereiche</b>	<b>9.216 m<sup>2</sup></b>	<b>9.216 m<sup>2</sup></b>

Im Norden schließen sich Wohnbauflächen an. Im Osten grenzen Wohnbebauung sowie ein Parkplatz an. Südlich gelegen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Regen als Gewässer I. Ordnung. Westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die künftig aber vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg als Ausgleichsflächen umgestaltet werden. Das Änderungsgebiet ist stark von Norden nach Süden geneigt.

## 5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 5.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 wird die Gemeinde Walderbach dem allgemeinen ländlichen Raum (gelbe Fläche) mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet. Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

#### 5.1.1 Sonderbaufläche

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

##### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

##### 1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

*Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

## **2.2 Gebietskategorien**

### **2.2.4 Vorrangprinzip**

*(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen*

- *zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
  - *der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezoglicher Fördermaßnahmen und*
  - *der Verteilung der Finanzmittel,*
- soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.*

### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung-Anbindegebot**

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. ...*

## **5.3 Einzelhandelsgroßprojekte**

### **5.3.1 Lage im Raum**

*(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausnahmen zulässig*

- *für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung des Ziels 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

Durch die gegenständliche Fläche für den Bereich Nahversorgung sollen nur Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, zugelassen werden. Im Sinne des Landesentwicklungsprogramms sind die Voraussetzungen für die Ausweisung diesbezüglich erfüllt.

### **5.3.2 Lage in der Gemeinde**

*(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städ-*



*tebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

Der Standort für die Sonderbaufläche befindet sich im westlichen Teil des Ortes Walderbach. Er grenzt an eine Wohnbebauung an, in deren Zusammenhang sich der bisherige Standort des Lebensmittelmarktes befindet. Der Änderungsbereich wird derzeit wie oben dargestellt genutzt. Bei einem üblicherweise anzusetzenden fußläufigen Einzugsbereich von 500 – 600 m können wesentliche Teile der Wohnbevölkerung am Hauptort Walderbach erreicht werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Klostermauer, so dass auch eine den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechende ÖPNV-Anbindung gegeben ist. Der Standort befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen und kann als städtebaulich integriert im Sinne des LEP- Ziels bewertet werden.

### **5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen**

*(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigenden Bevölkerungszahl 15 v.H.*

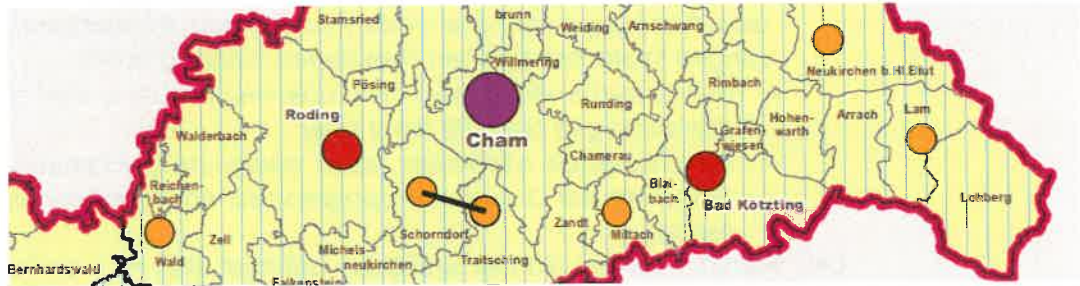
*der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

Der Einzugsbereich für Lebensmittelbetriebe ist der jeweilige Nahbereich, der im vorliegenden Fall neben der Gemeinde Walderbach auch die Gemeinde Reichenbach mit einer Einwohnerzahl von insgesamt 3.637 Einwohner (Stand: 30.06.2022) umfasst. Der Lebensmittelmarkt darf maximal 25 % der vorhandenen Kaufkraft in dem Nahbereich abschöpfen.

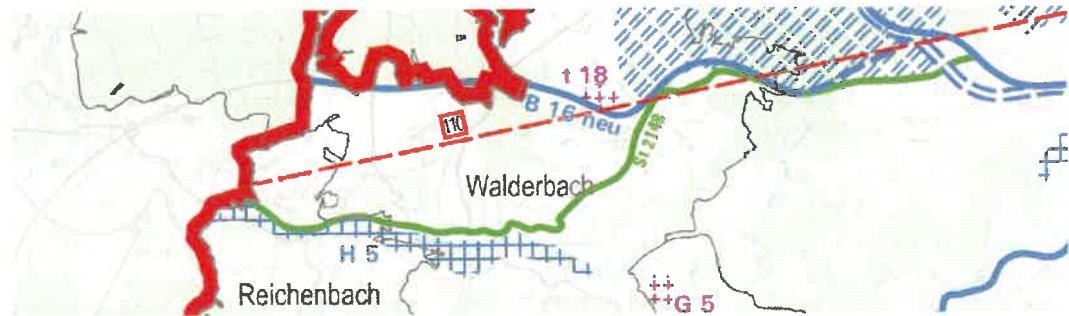
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind zulässig:

- großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Getränke samt Randsortimenten im Nonfood-Bereich mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>,
- integrierter, untergeordneter Backshop
- Getränkemarkt.

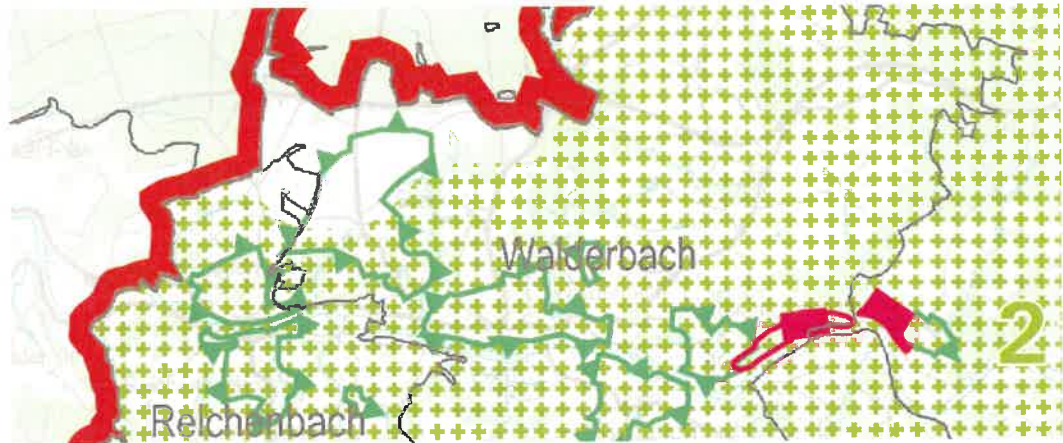
Aufgrund des vergleichsweise kleinen Nahbereichs kommt in diesem Fall nur der Ausnahmetatbestand zu Ziel 5.3.1 LEP zum Tragen, wonach in allen Gemeinden Nahversorgungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> zulässig sind. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Sondergebiet mit den landesplanerischen Zielen 5.3.1 bis 5.3.3 LEP vereinbar ist.



Der Regionalplan Regensburg 2020 ordnet die Gemeinde Walderbach dem allgemeinen ländlichen Raum und hier dem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.



Die Änderungsflächen liegen weder innerhalb eines Vorranggebiet für Hochwasserschutz noch eines regionalen Grünzuges oder eines Trenngrüns.



Der Änderungsbereich liegt in einem im Regionalplan der Region Regensburg (RP 11) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß RP 11 B I 2 besonderes Gewicht zu. Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt: (22) Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes. Insofern ist der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde besondere Bedeutung beizumessen.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

#### 5.1.2 Friedhofserweiterungsfläche

Das Bestattungswesen zählt zu den Pflichtaufgaben einer Gemeinde. Die Gemeinde hat die notwendigen Einrichtungen zu schaffen. Mit der gegenständlichen Ausweisung erfüllte die Gemeinde diese gesetzliche Verpflichtung.

### 5.2 Bauleitplanung

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. Ein Landschaftsplan ist nicht integriert. Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, durch die eine Abwasserleitung verläuft.

Im Norden grenzen die Staatsstraße St 2149 sowie Wohnbauflächen an. Im Osten befindet sich der gemeindliche Friedhof und es setzen sich ein öffentlicher Parkplatz und Wohnbebauung fort. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Flächennutzungsplan soll mit Deckblatt Nr. 17 mit der damit verbundenen Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Nahversorgung“ geändert werden.

Für den Teilbereich „Friedhofserweiterung Walderbach“ ist keine eigene Bauleitplanung mittels Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Hier wird auf die Einzelgenehmigung des Vorhabens verwiesen.

## 6. Inhalte der Änderung

Im Zuge der 17. Deckblattänderung erfolgt eine Umwidmung der bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen in eine Sonderbaufläche Nahversorgung sowie eine Fläche für die Friedhofserweiterung. Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

## 7. Wesentliche Auswirkungen

### 7.1 Erschließung und technische Infrastruktur

#### 7.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) sind über die bestehende Hauptstraße (Staatsstraße St 2149) im Norden erschlossen. Die Zufahrt ist auch ohne Abbiegespur als uneingeschränkt leistungsfähig zu bewerten. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist eine Abbiegespur nicht erforderlich. Der zwischen der St219 und der Änderungsfläche (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) verlaufende Geh- und Radweg soll verlegt werden. Der bestehende Flurweg, der im Westen der Änderungsflächen verläuft, wird im Zuge des Bauvorhabens überplant und integriert, um auch zukünftig eine Verbindung zu schaffen.

#### 7.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze der Kreiswerke Cham gesichert. Die nächstgelegene Versorgungsleitung befindet sich in der Hauptstraße / Staatsstraße St 2149 im Norden. An diese kann durch eine Ortsnetzerweiterung angeknüpft werden. Die Friedhofserweiterungsfläche ist bereits an das Ortsnetz angeschlossen.

#### 7.1.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach angeschlossen. Durch die Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) verläuft die Abwassersammelleitung der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach. Diese muss verlegt in Teilen werden. Die Kosten hierfür wird die

Gemeinde Walderbach tragen. An die Mischwasserleitung kann das Vorhaben angeschlossen werden. Das Abwasser wird von hier zur zentralen Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft. Die Bauflächen selbst werden im Mischsystem erschlossen.

Vor einer Einleitung des gesamten Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist die Versickerung über die belebte Bodenzone zu prüfen. Sind die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben (ungünstige Boden- oder Grundwasserverhältnisse), ist die Möglichkeit des Einleitens über eine Regenrückhaltung in ein Gewässer zu untersuchen. Bei einer zentralen Versickerung oder einer Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in das Gewässer ist insbesondere die schadlose Ableitung des Notüberlaufs bei Überlastung der Anlage durch Starkregen sicher zu stellen. Die Notüberlaufwassermenge kann je nach Starkregenereignis ein Vielfaches des Drosselabflusses betragen. Die Ableitung des Notüberlaufes darf dabei zu keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung von Grundstücken Dritter führen.

Durch die hier gegebene Nähe des Plangebiets zum Regen (Gew. I) kann wohl auf eine Rückhaltung verzichtet und das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Vorfluter geleitet werden. Für diese Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) oder dem Gemeingebrauch nach Art. 18 BayWG unterliegt.

#### 7.1.4 Grund-, Hang- und Schichtenwasser

Aufgrund der Lage und Topografie der Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) liegt teilweise ein geringer Grundwasserabstand vor. Aufgrund der Topografie der Flächen muss bei (Stark)Regenereignissen mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen sind zu prüfen.

#### 7.1.5 Gewässer

Im Änderungsbereich befindet sich kein oberirdisches Gewässer. Auch liegt der Änderungsbereich außerhalb des 60-Meter-Bereiches des Regens oder eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

#### 7.1.6 Brandschutz

Die Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehenden Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr. Sie sind mit Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405. Aus dem öffentlichen Leitungsnetz kann eine ausreichende Löschwassermenge über die Dauer von 2 Stunden abgedeckt werden. Durch den Vorhabensträger sind die für den Objektschutz erforderlichen Maßnahmen mit dem Brandschutzbeauftragten und der Gemeinde Walderbach abzustimmen. Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb der Sonderbaufläche möglich und vor der Realisierung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Die ortsansässige Feuerwehr ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Brandschutz zu gewährleisten.

#### 7.1.7 Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Trassen aus über Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Trassen aus möglich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

#### 7.1.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsvkehr.

### 7.2 Immissionsschutz

#### 7.2.1 Verkehrs- und Gewerbelärm

Zur Vorbereitung der Geräuschkontingentsituation wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45591 für die zu überplanenden Flächen durchgeführt.

Im Einwirkungsbereich geplanter Anlagen (im SO Einzelhandel) existieren weitere Gewerbebetriebe. Diese befinden sich in einem nach Flächennutzungsplan ausgewiesenen WA-Gebiet.

Eine Geräuschvorbelastung wird durch den Gewerbebetrieb auf Flurnummer 434 nicht gesehen, da es sich mit dem Ofenbauer um einen nicht-störenden Betrieb handelt. Der Gewerbebetrieb auf Flurnummer 32 kann sich aufgrund der ihn unmittelbar umgebenden Wohnbebauung nicht störend auf die maßgeblichen Immissionswerte im Einwirkungsbereich der Flächennutzungsplanänderung auswirken.

Für die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 wurde der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung pro forma in 2 Teilflächen gegliedert; SO, EH und Gemeindebedarfsfläche Friedhofserweiterung.

Gemeindebedarfsflächen werden i.d.R nicht kontingentiert. Allerdings erfordert die geltende Rechtsprechung eine Untergliederung der Planfläche.

Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ergab für die Sondergebietsfläche Geräuschkontingente (LEK) von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Die Zusatzkontingente erreichen nachts Werte bis zu +4dB(A). Nach Süden zur freien Landschaft hin kann tags und nachts eine unkontingentierte Schallabstrahlung erfolgen.

Die ermittelten Geräuschkontingente für das Sondergebiet Einzelhandel sind für Einzelhandelsbetriebe bei geeigneter Planung ausreichend dimensioniert. Eine bauliche Abschirmung (Gebäude / aktive Schallschutzmaßnahmen) zu Norden und Osten gelegenen Wohngebieten wird bei Nachtanlieferung gegebenenfalls erforderlich.

Auf die beigelegte Schalltechnische Untersuchung wird verwiesen

#### 7.2.2 Landwirtschaft

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Landwirtschaftliche Hofstellen o.ä. befinden sich nicht im Änderungsgebiet bzw. grenzen nicht unmittelbar an. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen

ist gegebenenfalls zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

### 7.3 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Änderungsflächen noch im nahen Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor. Im weiteren Umfeld befinden sich aufgrund der topographischen Begebenheiten folgende zu berücksichtigende Denkmäler.

#### 7.3.1 Bodendenkmäler

*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.*

Bodendenkmäler sind im Änderungsgebiet (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) nicht vorhanden.

#### 7.3.2 Baudenkmäler

*Ehem. Zisterzienserkloster, jetzt Klosterbrauerei, Museum und Kindergarten; Dreiflügelanlage an der Kirchensüdseite, dreigeschossiger und traufständiger Walmdachbau mit gehörten Rahmungen, bez. 1680, Südtrakt mit risalitförmig hervortretendem Festsaal mit Schweifgiebel 1732 nach Westen angebaut; mit Ausstattung; zwei Gartentore des ehem. Klostergartens mit Rundbogenrahmungen, Sandstein, 18. Jh.; ehem. Gartenpavillon, eingeschossiger Zeltdachbau mit Fachwerk-Kniestock, Ziegel, wohl 19. Jh.; nördliche Gartenmauer des ehem. Klostergartens, Mischmauerwerk, Sandstein und Ziegel, 17./18. Jh., einbezogen Wegkapelle, halbrund schließender Walmdachbau, 19. Jh.*

Bezüglich der Friedhofserweiterungsfläche ist mit keinen Auswirkungen auf Baudenkmäler zu rechnen.

Die Gemeinde Walderbach ist sich der Bedeutung des vorhandenen Baudenkmals „Klosteranlage Walderbach“ im Umfeld der Sonderbaufläche sowie ihrer landschaftsprägenden Wirkung bewusst. Mit dem Vorhaben soll das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden.

Um negativen Auswirkung entgegenzuwirken, werden auf verbindlicher Bauleitplanebene u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe
- Festsetzungen zu Dachform, -material und -farben
- Festsetzungen zur Fassadengestaltung
- Festsetzungen zur maximal überbaubaren Grundfläche
- Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Flächen
- Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Bezüglich der Sonderbaufläche Nahversorgung können somit negative Auswirkungen auf Baudenkmäler vermieden werden.

Die Sonderbaufläche befindet sich im Ort Walderbach im Bereich eines abfallenden Geländes in Richtung Regen. Bereits aufgrund der Höhenlage kann trotz der geplanten Auffüllung eine Überformung oder Überprägung des umliegenden Ortsbildes ausgeschlossen werden. Die umliegenden, bereits bestehenden Gebäude befinden sich höhenmäßig über dem geplanten Bauvorhaben. Eine Überragung des Denkmalbestandes in den Sichtachsen kann allein aufgrund der Höhenlage ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Nutzung sind auch eine gewisse Kubatur bzw. ein Gebäudevolumen notwendig, um das Vorhaben realisieren zu können. Gebäude in ähnlicher Grundfläche finden sich im Umfeld der Planungsfläche, wie beispielsweise das Bettenhaus des Hotels Rückerl. Ein Lebensmittelmarkt in einer kleinteiligen Bauweise wäre praktisch nicht umsetzbar.

Da im Umfeld der Sonderbaufläche eine Siedlungsbebauung unterschiedlicher Kubatur vorhanden ist, sich das Bauvorhaben in abschüssigem Gelände befindet und die Dachformen und -farben ebenfalls bereits im Umfeld zu finden sind, sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die vorhandenen Baudenkmäler zu erwarten.

Gestalterische und grünordnerische Festsetzungen, insbesondere Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen, können zusätzlich negative Auswirkungen minimieren.

Sollten bei Bautätigkeiten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

#### 7.4 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen oder Vorkommen von wassergefährdenden Stoffen sind innerhalb des Änderungsbereiches (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) nicht bekannt.

#### 7.5 Biotope

Innerhalb der Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) befinden sich keine geschützten Biotope.

#### 7.6 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) liegen außerhalb von FFH-, Vogel-, Landschafts- und Naturschutzgebieten.

#### 7.7 Belange des Umweltschutzes

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. Es erfolgt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

#### 7.8 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten zu berücksichtigen.

#### 7.8.1 Arten- und Biotopschutzprogramm (1999)

Für den Geltungsbereich des Änderungsbereiches (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine übertragbaren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Feuchtgebieten und Gewässern definiert, bezüglich der Trockenstandorte befindet sich der Planungsbereich innerhalb des regionalen Entwicklungsschwerpunktes bzw. innerhalb der Verbundachse des Falkensteiner Vorwaldes, für den der Erhalt und die Optimierung von Mager- und Trockenstandorten in einer insgesamt recht kleinräumigen Kulturlandschaft mit einem hohen Anteil an Mager- und Trockenstandorten vorgesehen ist.

#### 7.8.2 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) selbst sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet und auch im unmittelbaren Umfeld sind keine Bereiche mit entsprechenden Artenvorkommen vorhanden.

#### 7.8.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Änderung eines Bauleitplanes die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des §42 ff BNatSchG zu bewerten ist. §42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein. Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als öffentliche Flächen (Parkplatz, Bedarfsparkplatz und Friedhofsgelände) des Planungsbereiches nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht. Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Erweiterungsflächen selbst, die als Verkehrsflächen genutzt sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß §42 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauung vorhanden ist und die Erweiterungsbereiche einen unmittelbaren Bezug dazu aufweisen.

#### 7.9 Grünordnung

Die Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungs-



bereiches des Angebotsbebauungsplanes möglich. Es ist vorgesehen, die notwendigen Flächen und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB verbindlich zuzuordnen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen mit entsprechenden naturschutzrechtlichen Maßnahmen dienen der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft. Es ist davon auszugehen, dass die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, bestehende Pflanzflächen werden in ihrer naturschutzrechtlichen Wertigkeit gesteigert. Der notwendige Ausgleichsflächenumfang wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Nahversorgung Walderbach“ nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ berechnet werden.

Die gewählten Kompensationsfaktoren begründen sich auf folgender Grundlage: u.a.

- Beschränkung der zulässigen Nutzungen
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung
- Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen je Anzahl Stellplätze
- Festsetzungen zur Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser
- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und BMZ
- Festsetzungen zu zulässigen Erdgeschoss- und Firsthöhen
- Festsetzungen zu Dachformen und -farben
- verbindliche Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und zu Werbeanlagen
- Verwendung autochthonen Pflanzgutes
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum
- Festsetzungen zu max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützwänden und Einfriedungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang

Mit den getroffenen Maßnahmen können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden bzw. minimiert werden. Es entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

## 8. Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Walderbach mit den bisher durchgeführten Änderungen.

## 9. Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB

### 9.1 Beschreibung der Planung

#### 9.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, einen Lebensmittelmarkt in Walderbach an einem neuen Standort baulich zu entwickeln. Hierfür ist die Entwicklung einer Sonderbaufläche für den Einzelhandel vorgesehen, das den aktuellen Entwicklungszielen und Bedürfnissen eines Marktes entspricht. Die unmittelbare Anbindung an die vorhandenen Siedlungsflächen von Walderbach, die Flächenverfügbarkeit sowie an die vorhandenen Infrastrukturen im Umfeld bedingen die Standortentscheidung. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der westliche Ortsrand neu

arrondiert werden. Der Änderungsbereich umfasst dabei rund 0,922 ha. Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes wird auf Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Ferner wird eine Friedhofserweiterungsfläche ausgewiesen. Diese Ausweisung erfasst nur den tatsächlichen Bestand.

#### 9.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur vorliegenden Änderung sind aufgrund der topographischen Lage der Gemeinde Walderbach sowie der engen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Oberer Bayerischer Wald nicht ersichtlich. Allenfalls Standorte weit außerhalb der Ortsgrenzen von Walderbach stehend zur Verfügung, was aber zu einer Zersiedelung bzw. zu einer bandartigen Siedlungsentwicklung führen würde. Dies gilt es jedoch zu vermeiden. Aus den oben genannten Gründen werden die bisherigen Planungen der Gemeinde, hier einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln, nicht weiterverfolgt.

Bezüglich der Friedhofserweiterungsfläche ergibt sich die Fläche aus dem unmittelbaren Zusammenhang mit dem bestehenden Friedhof.

### 9.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

#### 9.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 wird die Gemeinde Walderbach dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Der Regionalplan Region Regensburg 2011 ordnet Walderbach dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

#### 9.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Walderbach aktuell nicht vor.

#### 9.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

### 9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 9.3.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) sind über die bestehende Hauptstraße / St 2149 im Norden erschlossen. Straßenbegleitend verläuft ein Geh- und Radweg. Im Westen besteht ein Flurweg. Im Norden schließen sich Wohnbauflächen an. Östlich liegen der gemeindliche Friedhof sowie Wohnbebauung. Im Süden setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Das Änderungsgebiet ist von Nord nach Süd geneigt. Die Änderungsflächen wurden bislang als Parkplatz und Bedarfsparkplatz sowie als Friedhofsfläche genutzt. Durch die Änderungsflächen hindurch verläuft die Abwassersammelleitung der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach. Im westlichen Teil angrenzend befinden sich Sträucher. Auf die Änderungsflächen wirken Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straße. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld entstehen ebenfalls Immissionen. Somit sind die Änderungsflächen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits heute immissionstechnisch vorbelastet. In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich

genehmigungspflichtigen Anlagen. Der Änderungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine öffentliche Nutzung stattfand. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. 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.

#### 9.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen im Änderungsbereich (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) über geschützte Arten liegen derzeit nicht vor. In der Umgebung bestehen Straßen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten. Aufgrund der bisherigen öffentlichen Nutzung ist mit einem eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen. Innerhalb der Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) befindet sich keine Biotop. 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. Aufgrund der intensiven öffentlichen Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

#### 9.3.3 Schutzgut Boden

Im Zuge des Verfahrens wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Als Baugrund überwiegen bereits oberflächennah Verwitterungsprodukte von Granit. Die typische Art der Verwitterung ist hier die Vergrusung, d.h. eine von Trennflächen und Mikrokluft ausgehende Umwandlung an den Korn- bzw. Kristalloberflächen, die das Korngefüge in unterschiedlichem Maße auflockern und als Endprodukt ein kiesig-steiniges Haufwerk entstehen lässt. Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor. Informationen über Dolinen sind nicht bekannt.

#### 9.3.4 Schutzgut Wasser

Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser angetroffen. Je nach jahreszeitlicher Wasserführung ist in Teilbereichen mit artesisch gespanntem Grundwasser zu rechnen. Wassersensible Bereiche sind von der Änderung nicht betroffen. Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige öffentliche Nutzung sowie den Straßenverkehr im Umfeld.

#### 9.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Änderungsbereich (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) liegt am westlichen Ortsrand von Walderbach. Im Norden und Osten schließen sich Wohnbauflächen an, im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Flächen wurden bislang öffentlich genutzt und sind teilweise versiegelt. Aufgrund der Lage handelt es sich um einen mittleren belasteten Raum mit durchschnittlichen Durchlüftungsqualitäten. Trotz der infrastrukturellen, wohnbaulichen Prägung ist das Änderungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete im Änderungsgebiet vorhanden. Der Bereich hat eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Walderbach. Die Kaltluft fließt in Richtung Süden in die freie Flur und in Richtung

Regen ab. Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen rund um Walderbach. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden. Von lokaler Bedeutung sind die einzelnen und kleinflächigen Grün- und Gehölzstrukturen. Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

#### 9.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Änderungsbereich (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) liegt am westlichen Ortsrand von Walderbach und ist von Nord nach Süd geneigt. Aus Blickrichtung Süden und Westen entsteht eine Fernwirkung. Im westlichen Bereich sind Gehölzstrukturen sowie Sträucher vorhanden. Im Umfeld der Änderungsflächen prägen die bestehenden Wohngebäude, die Klosteranlage sowie die vorhandenen Straßen das Orts- und Landschaftsbild. Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), die Staatsstraßen, kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.

#### 9.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) noch im nahen Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor. Das landschaftsprägende Denkmal „Klosteranlage Walderbach“ liegt zwischen 150 und 240 Meter östlich im Ortskern von Walderbach. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld der Änderungsflächen, der Gebäudeplanung sowie der getroffenen Festsetzungen zu Erdgeschoss- und Gebäudehöhen, Dachformen sowie zu Geländeänderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Denkmäler zu erwarten. Sollten bei Bautätigkeiten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen. Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

#### 9.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

### 9.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

#### 9.4.1 Schutzgut Mensch

Auf das Änderungsgebiet (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) wirken die vorhandenen Emissionsquellen Staatsstraße im Norden sowie die landwirtschaftlichen Nutzungen im Osten und Süden ein. Aufgrund der betriebsbedingten Anlieferung, Lüftungen sowie des Besucherverkehrs sind im Umfeld der Planung Emissionen sowie eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Aufgrund der Betriebscharakteristik können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Umfeld jedoch eingehalten werden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten. Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden. Eine wesentliche Verschlechterung der Erschließungssituation durch die Änderung ist nicht zu

erwarten, da die bestehende Staatsstraße und der Gehweg sowohl erhalten bleiben als auch aus Verkehrssicherheitsgründen ausgebaut werden. Das Risiko von Rückstauungen und Verkehrsunfällen kann somit reduziert werden. Der bestehende Feldweg im Westen wird eingebunden. Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten, der bestehende Flurweg wird lediglich umverlegt. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen (Erdgeschoss- und Firsthöhen, Eingrünungen, Mindestbegrünung etc.) können negative Auswirkungen minimiert werden. Dennoch können für diese umliegenden Bauflächen durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzungen zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden. Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gemäß 26. BImSchV liegen nicht vor.

#### 9.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Da auf den Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) bereits eine öffentliche Nutzung stattfand und die Flächen teilweise versiegelt sind, ist von einem stark eingeschränkten Artenspektrum auszugehen. Die zu erwartenden Eingriffe werden als vertretbar eingestuft, da der Änderungsbereich im Wesentlichen nur eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist und durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen, Straßen sowie die bisherige Nutzung bereits anthropogen beeinflusst ist. Der vorhandene Bewuchs im westlichen angrenzenden Bereich soll erhalten bleiben. Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

#### 9.4.3 Schutzgut Boden

Durch die Entwicklung von Bauflächen im Umfeld von Siedlungsflächen von Walderbach bzw. am Ortsrand können die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit verbundene negative Auswirkungen auf die Bodenstruktur und -nutzung vermieden werden. Die Flächen waren bislang unversiegelt mit geringer Teilversiegelung (Straßen, Wege) und wurden öffentlich genutzt. Mit der Bauleitplanung erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen sowie Aufschüttungen innerhalb des Baugebietes. Die bestehenden Bodenprofile werden sich verändern. Seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) werden beeinträchtigt. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist jedoch nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Änderungsflächen nicht möglich. Nichtsdestotrotz sollten durchlässige Beläge, z.B. auf Parkplätzen, zur Verringerung der Bodenversiegelung eingesetzt werden. Näheres wird im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens geregelt.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen

und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln. Nutzungen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen, sind nicht geplant.

#### 9.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche betroffen. Es ist eine Veränderung des Wasserabflusses und der Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet zu erwarten. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich reduzieren. Es ist eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch zu erwartende Versiegelung und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, unter Einhaltung der einschlägigen Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Die Entwässerung hat gern. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz zu erfolgen, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden. Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers generell nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen und Fundamenten wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers). Hierfür ist grundsätzlich jeweils vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz - WHG -). Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Es sind keine abwasserintensiven Nutzungen vorgesehen.

#### 9.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) sind durch die geplanten Nutzungen grundsätzlich nicht auszuschließen. Für die umliegenden Siedlungsflächen ist mit einer Änderung der bisherigen freien Lage an einer unbebauten Fläche zu rechnen. Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) sowie durch die Einzelhandelsbetriebe (Zu- und Ablieferverkehr, Verlade- und Rangiervorgänge im Außenbereich, Parkverkehr) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO<sub>2</sub>, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Im Änderungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft. Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Änderung unberührt.

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung, Pflanzmaßnahmen) kann die Eingriffe geringfügig minimieren.

#### 9.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Im weiten und nahen Umfeld der Änderungsflächen (Sonderbaufläche und Friedhofserweiterung) sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung. Die bauliche Entwicklung im Änderungsgebiet wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen erheblich beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der bisherigen freien Fläche wird sich gänzlich verändern. Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung in Richtung Süden und Osten zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld wahrgenommen werden. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen, Erdgeschoss- und Firsthöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern, Eingrünung und zum Ausgleich können eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimieren. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

#### 9.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Änderung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Änderungsflächen würden weiterhin öffentlich genutzt werden. Der dringende Bedarf nach einem neuen Standort für einen Vollsortimenter würde an anderer, städtebaulich weniger geeigneter Stelle nachgewiesen werden müssen und würde mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen. Nutzungskonflikte mit den umliegenden Nutzungen im Bestand wären zu erwarten.

### 9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden für die verbindliche Bauleitplanung empfohlen:

- Beschränkung der zulässigen Nutzungen
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung
- Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen je Anzahl Stellplätze
- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und BMZ
- Festsetzungen zu zulässigen Erdgeschoss- und Firsthöhen
- Festsetzungen zu Dachformen und -farben
- verbindliche Zuordnung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und zu Werbeanlagen
- Verwendung autochthonen Pflanzgutes
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum
- Festsetzungen zu max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützwänden und Einfriedungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang

#### 9.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Gemeinde Walderbach nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen (Außenbereich) einzustufen. Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelungen durch den Bebauungsplan sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind vorstehend erläutert.

#### 9.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, wird innerhalb des Geltungsbereiches des Angebotsbebauungsplanes festgesetzt werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, bestehende Pflanzflächen werden in ihrer naturschutzrechtlichen Wertigkeit gesteigert.

### 10. Zusammenfassende Erklärung gemäß §6a BauGB

#### 10.1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Anlass für die 17. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Walderbach ergibt sich aus dem Bedürfnis zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen eines Lebensmittelmarktes in Walderbach, nachdem der bestehende Markt kurzfristig seinen Betrieb einstellen wird. Es sind weder eine Betriebsentwicklung im Bestand möglich noch konnten städtebaulich sinnvolle Standortalternativen am Hauptort Walderbach ausfindig gemacht werden. Für die Standortwahl ist die Inanspruchnahme öffentlich genutzter Flächen notwendig. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann erbracht werden. Gemäß dem Gebot der Innenentwicklung knüpfen die Änderungsflächen an die bestehenden Siedlungsflächen von Walderbach an und können an deren Infrastrukturen angebunden werden. Ziel der Bauleitplanung ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf den Änderungsflächen. Es soll auf vorbereitender Bauleitplanebene die Voraussetzung für den im Parallelverfahren aufzustellenden Angebotsbebauungsplanes „Sondergebiet Nahversorgung“ geschaffen werden.

#### 10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen und Bedenken ein.

Die Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert:

1. Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz  
Allgemeine Aussagen zur Verträglichkeit des Vorhabens und zu den Voraussetzungen des LEP.
2. Staatliches Bauamt Regensburg  
Aussagen zu den Anbauverbotszonen und den Zufahrtbereichen
3. Regierung der Oberpfalz  
Aussagen zum LEP
4. Kreisverwaltungsbehörde  
Redaktionelle Änderung in der Begründung

Im Rahmen der Abwägung wurden diese wie folgt berücksichtigt:

1. Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz  
Eine Planänderung war nicht veranlasst.
2. Staatliches Bauamt Regensburg  
Eine Planänderung war nicht veranlasst. Die Abarbeitung der Themen erfolgt auf



- Ebene des Bebauungsplanes.
3. Regierung der Oberpfalz  
Eine Planänderung war nicht veranlasst. Die Abarbeitung der Themen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.
  4. Kreisverwaltungsbehörde  
Den redaktionellen Änderungen wurde entsprochen.

### 10.3 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 gewonnen 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. Die Änderungsflächen knüpfen an die bestehenden Siedlungsflächen von Walderbach an und können an deren Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden. Durch die Änderung kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

# Bekanntmachung

## der eingetretenen Genehmigungsfiktion zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Walderbach mittels Deckblatt Nr. 17 für den Bereich Ortseingang Walderbach West - „Sondergebiet für die Nahversorgung“ mit „Friedhofserweiterungsfläche mit Umgriff“



Die Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt für das o.g. Gebiet auf Grund der Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 4 BauGB als erteilt. Das Eintreten der Genehmigungsfiktion wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Mitgliedsgemeinde Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Donnerstag von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Walderbach, 19.12.2023

Schwarzfischer  
1. Bürgermeister



### Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 19.12.2023  
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 22.01.2024

**Auszug aus der Niederschrift**  
über die  
öffentliche / nichtöffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Walderbach am 28.09.2023

Sämtliche 15 Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Hiervon waren 13 Gemeinderatsmitglieder anwesend.

4. Flächennutzungsplan Walderbach – Deckblatt Nr. 17

In der Zeit vom 16.08.2023 bis einschließlich 19.09.2023 fand die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB sowie die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt. Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben erklärt, keine Einwendungen zu haben bzw. keine Stellungnahme abgeben zu wollen:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Gemeinden Wald und Zell
Stadt Roding	Kreiswerke Cham - Abfallwirtschaft
Kreiswerke Cham - Wasserversorgung	Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz

Öffentlichkeit

Einwendungen oder Anregungen durch die Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat sich bis zur Sitzung nicht geäußert.

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

*Laut vorliegenden Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Walderbach mit dem Verfahren u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Nahrungsmittel) neben anderen Nutzungen zu schaffen. Wir begrüßen generell Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse vor Ort, auch in Bezug auf die Grundversorgung grundlegend zu erhalten bzw. auch zu verbessern. Grundsätzlich sprechen wir uns für eine Stärkung der zentralen Orte, dem Erhalt traditionell gewachsener zentraler Versorgungsbereiche sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung aus. Dabei sollte die Versorgung verbrauchernahe und möglichst ohne weitreichende Beeinträchtigungen bereits bestehender Versorgungsstrukturen erfolgen. Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten sollte gleichzeitig grundsätzlich nicht den Erhalt flächendeckender Strukturen für eine verbrauchernahe Versorgung, insbesondere auch im Bereich der Nahversorgung, sowie lebendige Zentren - sowohl im Gemeindegebiet als auch in umliegenden Gemeinden und Ortszentren - gefährden. Bei der Entwicklung von sogenannten Einzelhandelsgroßprojekten ist somit grundsätzlich auch sämtlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu folgen sowie eine (städtebauliche) Verträglichkeit bei bestehenden Strukturen zu berücksichtigen. Den Planungen liegen keine betreffenden Bedenken vor, insofern für das geplante Vorhaben die landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Darüber hinaus möchten auch wir darauf hinweisen, dass sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet gewerbliche Nutzungen bzw. zumindest Betriebssitze/-adressen o.a. nach unserem Kenntnisstand befinden können. Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes in einem notwendigen und ausreichenden Umfang berücksichtigt bleiben. Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell schalltechnische Belange in die Planungen einzubeziehen. Bei der Überprüfung der Sicherstellung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation beziehungsweise Lärmvorbelastung sowie Aspekte der weiteren Entwicklung bestehender Gewerbestandorte ausreichend und vollständig Berücksichtigung finden. Dazu regen wir auch eine Abstimmung mit entsprechenden Fachstellen (Landratsamt) an. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt*

*auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.*

Beschluss (einstimmig):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung eingestellt: Die gegenständliche Planung soll dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse vor Ort, auch in Bezug auf die Grundversorgung grundlegend erhalten bzw. verbessern und eine Stärkung der zentralen Orte, den Erhalt traditionell gewachsener zentraler Versorgungsbereiche sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung bewirken. Dabei soll die Versorgung verbrauchernahe und ohne weitreichende Beeinträchtigungen bereits bestehender Versorgungsstrukturen erfolgen. Die Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten wird grundsätzlich nicht den Erhalt flächendeckender Strukturen für eine verbrauchernahe Versorgung, insbesondere auch im Bereich der Nahversorgung, sowie lebendige Zentren - sowohl im Gemeindegebiet als auch in umliegenden Gemeinden und Ortszentren - gefährden. Bei der Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten werden grundsätzlich die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie eine (städtebauliche) Verträglichkeit bei bestehenden Strukturen berücksichtigt. Es sind keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten. Dem Gemeinderat ist bekannt, dass sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet gewerbliche Nutzungen bzw. zumindest Betriebssitze/-adressen befinden. Notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe werden mit Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes in einem notwendigen und ausreichenden Umfang berücksichtigt. Bei der Überprüfung der Sicherstellung des Lärmschutzes werden die Bestandssituation beziehungsweise Lärmvorbelastung sowie Aspekte der weiteren Entwicklung bestehender Gewerbestandorte ausreichend berücksichtigt. Auf die Abstimmung mit der entsprechenden Fachstelle am Landratsamt Cham wird hierzu verwiesen. Betriebliche Belange und/oder Einwendungen stehen dem Verfahren nicht entgegen. Die HWK wird am weiteren Verfahren beteiligt. Das Ergebnis wird mitgeteilt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Staatliches Bauamt Regensburg – Straßenbau

*Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt 17 in der Fassung v. 06.07.2023 bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. Die vorgesehene Sonderbaufläche befindet sich im Bereich der Staatsstraße 2149 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt, in der bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke nicht errichtet werden dürfen. Die Anbauverbotszone ist bei Ausweisung zu berücksichtigen. Für eine verkehrssichere Erschließung bitten wir uns bei den weiteren Planungen zu beteiligen, um eine ggf. erforderliche Abbiegespur von der Staatsstraße auf Kosten der Gemeinde Walderbach einzufordern. Weitere Details sind dann in einer Bau- und Unterhaltsvereinbarung zu regeln.*

Beschluss (einstimmig):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung eingestellt: Wegen der Abwägung, insbesondere wegen der Stellungnahme zur Lage des Planungsbereiches und der Anbauverbotszone wird auf die Abwägung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet Nahversorgung verwiesen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsstelle

*Mit E-Mail vom 11.08.2023 haben Sie uns die Unterlagen zur o.g. Bauleitplanung zur Stellungnahme vorgelegt. Die Regierung der Oberpfalz hatte sich bereit mit Schreiben vom 05.06.2023 (Az.: ROP-SG24-8314.11-205-8-3) zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes dahingehend geäußert, dass das Vorhaben zwar dem Grunde nach den Anforderungen des Bayerischen Landesentwicklungsprogrammes (LEP) zum Einzelhandel - insbesondere bezogen auf die Lage in der Gemeinde nach LEP 5.3.2 (Z) – entspricht, im*

Hinblick auf die zulässigen Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3 (Z)) zur abschließenden Beurteilung aber noch eine Konkretisierung auf Ebene des Bebauungsplans zu erfolgen hat. Im Rahmen des Verfahrens wurde von Seiten der Gemeinde jetzt auch der Bebauungsplan „Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO)“ ergänzt. In den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden für das Sondergebiet zum Neubau des Vollsortimenters sortimentspezifische Verkaufsflächen festgesetzt. Neben einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> sollen auch ein integrierter, untergeordneter Backshop mit einer Verkaufsfläche von 105 m<sup>2</sup> und ein funktional eigenständiger Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 499 m<sup>2</sup> ermöglicht werden.

Dem Grunde nach entsprechen die Festsetzungen eines 1.200 m<sup>2</sup> Lebensmittelmarktes und eines räumlich und funktional getrennten kleinflächigen Getränkemarktes von 499 m<sup>2</sup> den Vorgaben des LEPs. Auch ein integrierter Backshop mit einer Verkaufsfläche von 105 m<sup>2</sup> wäre dem Grunde nach im Rahmen des Vorhabens zulässig. Dabei gilt aber zu berücksichtigen, dass die Verkaufsfläche ebenfalls dem Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen ist und diese entsprechend der Ausnahme gemäß dem LEP-Ziel 5.3.1 daher auch innerhalb der maximal zulässigen 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche enthalten sein muss. Die Festsetzungen wären daher noch entsprechend abzuändern.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auch auf das Urteil des VGH München vom 07.02.2023 – 1 N 21.22 verweisen. Laut dem Urteil ist auch der Sitzbereich bzw. die Verzehrfläche der Verkaufsfläche zuzurechnen. Fazit: Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass sich der Bebauungsplan in dieser Form noch nicht im Einklang mit den Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung befindet. Die Festsetzungen wären dahingehend abzuändern, dass beim großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (inklusive dem Backshop mit Verzehrbereich) nicht überschritten werden.

#### Beschluss (einstimmig):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung eingestellt: Wegen der Abwägung, insbesondere wegen der Festsetzungen der zulässigen Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.1 (Z)) wird auf die Abwägung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet Nahversorgung verwiesen. Im Hinblick auf die zulässigen Verkaufsflächen erfolgt die Konkretisierung auf Ebene des Bebauungsplans. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

#### Landratsamt Cham – Kreisverwaltungsbehörde

1. Sachgebiet "Feuerwehrwesen": Von Seiten der Brandschutzdienststelle bestehen keine Einwände. Die aufgeführten Punkte unserer Stellungnahme vom 12.06.2023 wurden in der Gemeinderatssitzung vom 06.07.2023 behandelt und beachtet.
2. Sachgebiet "Bauwesen": Aus redaktioneller Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Entwurf vom 06.07.2023 an mehreren Stellen auf einen noch aufzustellenden „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ hingewiesen wird. Dies ist zu überprüfen. Von Seiten des Arbeitsbereiches "Bauwesen - technisch" werden keine Einwendungen hervorgebracht.
3. Sachgebiet "Technischer Umweltschutz": Die Gemeinde Walderbach plant die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Sonderbaufläche Nahversorgung sowie einer Friedhofserweiterungsfläche im OT Walderbach. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche und einer Fläche für die Friedhofserweiterung. Das Planungsgebiet befindet sich im Westen von Walderbach. Im Süden und weiter westlich befinden sich derzeit unbebaute Grundstücke. Im Osten grenzt der bestehende Friedhof an. Weiter östlich befindet sich Wohnbebauung. Im Norden wird das Planungsgebiet durch eine Straße begrenzt. Weiter nördlich befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Um die Geräuschsituation abklären zu können wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45 591 für die zu überplanenden Flächen durchgeführt. Die Geräuschkontingentierung ergab für die Sondergebietsfläche Geräuschkontingente von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Die ermittelten Geräuschkontingente für das Sondergebiet Einzelhandel sind für Einzelhandelsbetriebe bei geeigneter Planung ausreichend dimensioniert. Eine bauliche Abschirmung zu dem im Norden und Osten gelegenen Wohngebiet

wird bei Nachtlieferung ggf. erforderlich. Durch die Geräuschkontingentierung wird sichergestellt, dass keine erheblichen Belästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walderbach zur Ausweisung einer Sonderbaufläche Nahversorgung sowie einer Friedhoferweiterungsfläche im OT Walderbach durch die Gemeinde Walderbach somit vertretbar.

Von Seiten des Sachgebietes "Naturschutz und Landschaftspflege" erfolgt keine Äußerung.

Auf die Genehmigungspflicht der Flächennutzungsplanänderung nach § 6 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Beschluss (einstimmig):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung eingestellt:

zu Ziffer 1 ("Feuerwehrwesen"): Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

zu Ziffer 2 ("Bauwesen"):

In Ziffer 3.1 (Seite 6) erhält der vorletzte Satz nachfolgende Änderungsfassung:

<b>Ursprungsfassung</b>
Auf vorbereitender Bauleitplanebene soll die Voraussetzung für den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Walderbach“ geschaffen werden.
<b>Änderungsfassung</b>
Auf vorbereitender Bauleitplanebene soll die Voraussetzung für den aufzustellenden Angebotsbebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Walderbach“ geschaffen werden.

In Ziffer 7.9 (Seite 16) erhält der zweite Satz nachfolgende Änderungsfassung:

<b>Ursprungsfassung</b>
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.
<b>Änderungsfassung</b>
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Angebotsbebauungsplanes möglich.

In Ziffer 9.5.3 (Seite 24) erhält der erste Satz nachfolgende Änderungsfassung:

<b>Ursprungsfassung</b>
Der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, wird innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt werden.
<b>Änderungsfassung</b>
Der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, wird innerhalb des Geltungsbereiches des Angebotsbebauungsplanes festgesetzt werden.

In Ziffer 10.1 (Seite 24) erhält der letzte Satz nachfolgende Änderungsfassung:

<b>Ursprungsfassung</b>
Es soll auf vorbereitender Bauleitplanebene die Voraussetzung für den im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ geschaffen werden.
<b>Änderungsfassung</b>
Es soll auf vorbereitender Bauleitplanebene die Voraussetzung für den im Parallelverfahren aufzustellenden Angebotsbebauungsplanes „Sondergebiet

Nahversorgung" geschaffen werden.

Ziffer 10.2 (Seite 24) erhält nachfolgende Änderungsfassung:

<b>Ursprungsfassung</b>
10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nachfolgende verschiedene Anregungen und Bedenken ein:
Im Rahmen der Abwägung wurden diese wie folgt berücksichtigt:
<b>Änderungsfassung</b>
10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen und Bedenken ein.  Die Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert: 1. Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz Allgemeine Aussagen zur Verträglichkeit des Vorhabens und zu den Voraussetzungen des LEP. 2. Staatliches Bauamt Regensburg Aussagen zu den Anbauverbotszonen und den Zufahrtbereichen 3. Regierung der Oberpfalz Aussagen zum LEP 4. Kreisverwaltungsbehörde Redaktionelle Änderung in der Begründung
Im Rahmen der Abwägung wurden diese wie folgt berücksichtigt: 1. Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz Eine Planänderung war nicht veranlasst. 2. Staatliches Bauamt Regensburg Eine Planänderung war nicht veranlasst. Die Abarbeitung der Themen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes. 3. Regierung der Oberpfalz Eine Planänderung war nicht veranlasst. Die Abarbeitung der Themen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes. 4. Kreisverwaltungsbehörde Den redaktionellen Änderungen wurde entsprochen.

zu Ziffer 3 ("Technischer Umweltschutz"): Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Beschluss (einstimmig):

Das Deckblatt Nr. 17 wird in der vorliegenden geänderten Fassung gebilligt. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung nach § 6 Abs. 1 BauGB ist zu beantragen.

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

Walderbach, 29.09.2023



Schwarzfischer  
1. Bürgermeister



**Auszug aus der Niederschrift**  
über die  
öffentliche / nichtöffentliche Sitzung  
des Gemeinderates Walderbach am 28.09.2023

Sämtliche 15 Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Hiervon waren 13 Gemeinderatsmitglieder anwesend.

4. Flächennutzungsplan Walderbach – Deckblatt Nr. 17

In der Zeit vom 16.08.2023 bis einschließlich 19.09.2023 fand die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB sowie die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt. Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben erklärt, keine Einwendungen zu haben bzw. keine Stellungnahme abgeben zu wollen:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Gemeinden Wald und Zell
Stadt Roding	Kreiswerke Cham - Abfallwirtschaft
Kreiswerke Cham - Wasserversorgung	Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz

Öffentlichkeit

Einwendungen oder Anregungen durch die Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat sich bis zur Sitzung nicht geäußert.

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

*Laut vorliegenden Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Walderbach mit dem Verfahren u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Nahrungsmittel) neben anderen Nutzungen zu schaffen. Wir begrüßen generell Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse vor Ort, auch in Bezug auf die Grundversorgung grundlegend zu erhalten bzw. auch zu verbessern. Grundsätzlich sprechen wir uns für eine Stärkung der zentralen Orte, dem Erhalt traditionell gewachsener zentraler Versorgungsbereiche sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung aus. Dabei sollte die Versorgung verbrauchernahe und möglichst ohne weitreichende Beeinträchtigungen bereits bestehender Versorgungsstrukturen erfolgen. Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten sollte gleichzeitig grundsätzlich nicht den Erhalt flächendeckender Strukturen für eine verbrauchernahe Versorgung, insbesondere auch im Bereich der Nahversorgung, sowie lebendige Zentren - sowohl im Gemeindegebiet als auch in umliegenden Gemeinden und Ortszentren - gefährden. Bei der Entwicklung von sogenannten Einzelhandelsgroßprojekten ist somit grundsätzlich auch sämtlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu folgen sowie eine (städtebauliche) Verträglichkeit bei bestehenden Strukturen zu berücksichtigen. Den Planungen liegen keine betreffenden Bedenken vor, insofern für das geplante Vorhaben die landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Darüber hinaus möchten auch wir darauf hinweisen, dass sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet gewerbliche Nutzungen bzw. zumindest Betriebssitze/-adressen o.a. nach unserem Kenntnisstand befinden können. Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes in einem notwendigen und ausreichenden Umfang berücksichtigt bleiben. Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell schalltechnische Belange in die Planungen einzubeziehen. Bei der Überprüfung der Sicherstellung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation beziehungsweise Lärmvorbelastung sowie Aspekte der weiteren Entwicklung bestehender Gewerbestandorte ausreichend und vollständig Berücksichtigung finden. Dazu regen wir auch eine Abstimmung mit entsprechenden Fachstellen (Landratsamt) an. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt*



*auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.*

Beschluss (einstimmig):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung eingestellt: Die gegenständliche Planung soll dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse vor Ort, auch in Bezug auf die Grundversorgung grundlegend erhalten bzw. verbessern und eine Stärkung der zentralen Orte, den Erhalt traditionell gewachsener zentraler Versorgungsbereiche sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung bewirken. Dabei soll die Versorgung verbrauchernah und ohne weitreichende Beeinträchtigungen bereits bestehender Versorgungsstrukturen erfolgen. Die Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten wird grundsätzlich nicht den Erhalt flächendeckender Strukturen für eine verbrauchernahe Versorgung, insbesondere auch im Bereich der Nahversorgung, sowie lebendige Zentren - sowohl im Gemeindegebiet als auch in umliegenden Gemeinden und Ortszentren - gefährden. Bei der Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten werden grundsätzlich die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie eine (städtebauliche) Verträglichkeit bei bestehenden Strukturen berücksichtigt. Es sind keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten. Dem Gemeinderat ist bekannt, dass sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet gewerbliche Nutzungen bzw. zumindest Betriebssitze/-adressen befinden. Notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe werden mit Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes in einem notwendigen und ausreichenden Umfang berücksichtigt. Bei der Überprüfung der Sicherstellung des Lärmschutzes werden die Bestandssituation beziehungsweise Lärmvorbelastung sowie Aspekte der weiteren Entwicklung bestehender Gewerbestandorte ausreichend berücksichtigt. Auf die Abstimmung mit der entsprechenden Fachstelle am Landratsamt Cham wird hierzu verwiesen. Betriebliche Belange und/oder Einwendungen stehen dem Verfahren nicht entgegen. Die HWK wird am weiteren Verfahren beteiligt. Das Ergebnis wird mitgeteilt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Staatliches Bauamt Regensburg – Straßenbau

*Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt 17 in der Fassung v. 06.07.2023 bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. Die vorgesehene Sonderbaufläche befindet sich im Bereich der Staatsstraße 2149 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt, in der bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke nicht errichtet werden dürfen. Die Anbauverbotszone ist bei Ausweisung zu berücksichtigen. Für eine verkehrssichere Erschließung bitten wir uns bei den weiteren Planungen zu beteiligen, um eine ggf. erforderliche Abbiegespur von der Staatsstraße auf Kosten der Gemeinde Walderbach einzufordern. Weitere Details sind dann in einer Bau- und Unterhaltsvereinbarung zu regeln.*

Beschluss (einstimmig):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung eingestellt: Wegen der Abwägung, insbesondere wegen der Stellungnahme zur Lage des Planungsbereiches und der Anbauverbotszone wird auf die Abwägung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet Nahversorgung verwiesen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsstelle

*Mit E-Mail vom 11.08.2023 haben Sie uns die Unterlagen zur o.g. Bauleitplanung zur Stellungnahme vorgelegt. Die Regierung der Oberpfalz hatte sich bereit mit Schreiben vom 05.06.2023 (Az.: ROP-SG24-8314.11-205-8-3) zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes dahingehend geäußert, dass das Vorhaben zwar dem Grunde nach den Anforderungen des Bayerischen Landesentwicklungsprogrammes (LEP) zum Einzelhandel - insbesondere bezogen auf die Lage in der Gemeinde nach LEP 5.3.2 (Z) – entspricht, im*

Hinblick auf die zulässigen Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3 (Z)) zur abschließenden Beurteilung aber noch eine Konkretisierung auf Ebene des Bebauungsplans zu erfolgen hat. Im Rahmen des Verfahrens wurde von Seiten der Gemeinde jetzt auch der Bebauungsplan „Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO)“ ergänzt. In den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden für das Sondergebiet zum Neubau des Vollsortimenters sortimentspezifische Verkaufsflächen festgesetzt. Neben einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> sollen auch ein integrierter, untergeordneter Backshop mit einer Verkaufsfläche von 105 m<sup>2</sup> und ein funktional eigenständiger Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 499 m<sup>2</sup> ermöglicht werden.

Dem Grunde nach entsprechen die Festsetzungen eines 1.200 m<sup>2</sup> Lebensmittelmarktes und eines räumlich und funktional getrennten kleinflächigen Getränkemarktes von 499 m<sup>2</sup> den Vorgaben des LEPs. Auch ein integrierter Backshop mit einer Verkaufsfläche von 105 m<sup>2</sup> wäre dem Grunde nach im Rahmen des Vorhabens zulässig. Dabei gilt aber zu berücksichtigen, dass die Verkaufsfläche ebenfalls dem Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen ist und diese entsprechend der Ausnahme gemäß dem LEP-Ziel 5.3.1 daher auch innerhalb der maximal zulässigen 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche enthalten sein muss. Die Festsetzungen wären daher noch entsprechend abzuändern.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auch auf das Urteil des VGH München vom 07.02.2023 – 1 N 21.22 verweisen. Laut dem Urteil ist auch der Sitzbereich bzw. die Verzehrfläche der Verkaufsfläche zuzurechnen. Fazit: Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass sich der Bebauungsplan in dieser Form noch nicht im Einklang mit den Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung befindet. Die Festsetzungen wären dahingehend abzuändern, dass beim großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (inklusive dem Backshop mit Verzehrbereich) nicht überschritten werden.

#### Beschluss (einstimmig):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung eingestellt: Wegen der Abwägung, insbesondere wegen der Festsetzungen der zulässigen Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.1 (Z)) wird auf die Abwägung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet Nahversorgung verwiesen. Im Hinblick auf die zulässigen Verkaufsflächen erfolgt die Konkretisierung auf Ebene des Bebauungsplans. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

#### Landratsamt Cham – Kreisverwaltungsbehörde

1. Sachgebiet "Feuerwehrwesen": Von Seiten der Brandschutzdienststelle bestehen keine Einwände. Die aufgeführten Punkte unserer Stellungnahme vom 12.06.2023 wurden in der Gemeinderatssitzung vom 06.07.2023 behandelt und beachtet.

2. Sachgebiet "Bauwesen": Aus redaktioneller Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Entwurf vom 06.07.2023 an mehreren Stellen auf einen noch aufzustellenden „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ hingewiesen wird. Dies ist zu überprüfen. Von Seiten des Arbeitsbereiches "Bauwesen - technisch" werden keine Einwendungen hervorgebracht.

3. Sachgebiet "Technischer Umweltschutz": Die Gemeinde Walderbach plant die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Sonderbaufläche Nahversorgung sowie einer Friedhofserweiterungsfläche im OT Walderbach. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche und einer Fläche für die Friedhofserweiterung. Das Planungsgebiet befindet sich im Westen von Walderbach. Im Süden und weiter westlich befinden sich derzeit unbebaute Grundstücke. Im Osten grenzt der bestehende Friedhof an. Weiter östlich befindet sich Wohnbebauung. Im Norden wird das Planungsgebiet durch eine Straße begrenzt. Weiter nördlich befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Um die Geräuschsituation abklären zu können wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45 591 für die zu überplanenden Flächen durchgeführt. Die Geräuschkontingentierung ergab für die Sondergebietsfläche Geräuschkontingente von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Die ermittelten Geräuschkontingente für das Sondergebiet Einzelhandel sind für Einzelhandelsbetriebe bei geeigneter Planung ausreichend dimensioniert. Eine bauliche Abschirmung zu dem im Norden und Osten gelegenen Wohngebiet

wird bei Nachlieferung ggf. erforderlich. Durch die Geräuschkontingentierung wird sichergestellt, dass keine erheblichen Belästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walderbach zur Ausweisung einer Sonderbaufläche Nahversorgung sowie einer Friedhofserweiterungsfläche im OT Walderbach durch die Gemeinde Walderbach somit vertretbar.

Von Seiten des Sachgebietes "Naturschutz und Landschaftspflege" erfolgt keine Äußerung.

Auf die Genehmigungspflicht der Flächennutzungsplanänderung nach § 6 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

**Beschluss (einstimmig):**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Abwägung eingestellt:

zu Ziffer 1 ("Feuerwehrwesen"): Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

zu Ziffer 2 ("Bauwesen"):

In Ziffer 3.1 (Seite 6) erhält der vorletzte Satz nachfolgende Änderungsfassung:

<b>Ursprungsfassung</b>
Auf vorbereitender Bauleitplanebene soll die Voraussetzung für den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Walderbach“ geschaffen werden.
<b>Änderungsfassung</b>
Auf vorbereitender Bauleitplanebene soll die Voraussetzung für den aufzustellenden Angebotsbebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Walderbach“ geschaffen werden.

In Ziffer 7.9 (Seite 16) erhält der zweite Satz nachfolgende Änderungsfassung:

<b>Ursprungsfassung</b>
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.
<b>Änderungsfassung</b>
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Angebotsbebauungsplanes möglich.

In Ziffer 9.5.3 (Seite 24) erhält der erste Satz nachfolgende Änderungsfassung:

<b>Ursprungsfassung</b>
Der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, wird innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt werden.
<b>Änderungsfassung</b>
Der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, wird innerhalb des Geltungsbereiches des Angebotsbebauungsplanes festgesetzt werden.

In Ziffer 10.1 (Seite 24) erhält der letzte Satz nachfolgende Änderungsfassung:

<b>Ursprungsfassung</b>
Es soll auf vorbereitender Bauleitplanebene die Voraussetzung für den im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ geschaffen werden.
<b>Änderungsfassung</b>
Es soll auf vorbereitender Bauleitplanebene die Voraussetzung für den im Parallelverfahren aufzustellenden Angebotsbebauungsplanes „Sondergebiet

Nahversorgung" geschaffen werden.

Ziffer 10.2 (Seite 24) erhält nachfolgende Änderungsfassung:

Ursprungsfassung

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nachfolgende verschiedene Anregungen und Bedenken ein:

Im Rahmen der Abwägung wurden diese wie folgt berücksichtigt:

Änderungsfassung

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen und Bedenken ein.

Die Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert:

1. Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz  
Allgemeine Aussagen zur Verträglichkeit des Vorhabens und zu den Voraussetzungen des LEP.
2. Staatliches Bauamt Regensburg  
Aussagen zu den Anbauverbotszonen und den Zufahrtbereichen
3. Regierung der Oberpfalz  
Aussagen zum LEP
4. Kreisverwaltungsbehörde  
Redaktionelle Änderung in der Begründung

Im Rahmen der Abwägung wurden diese wie folgt berücksichtigt:

1. Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz  
Eine Planänderung war nicht veranlasst.
2. Staatliches Bauamt Regensburg  
Eine Planänderung war nicht veranlasst. Die Abarbeitung der Themen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.
3. Regierung der Oberpfalz  
Eine Planänderung war nicht veranlasst. Die Abarbeitung der Themen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.
4. Kreisverwaltungsbehörde  
Den redaktionellen Änderungen wurde entsprochen.

zu Ziffer 3 ("Technischer Umweltschutz"): Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Beschluss (einstimmig):

Das Deckblatt Nr. 17 wird in der vorliegenden geänderten Fassung gebilligt. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung nach § 6 Abs. 1 BauGB ist zu beantragen.

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

Walderbach, 29.09.2023



Schwarzfischer  
1. Bürgermeister

