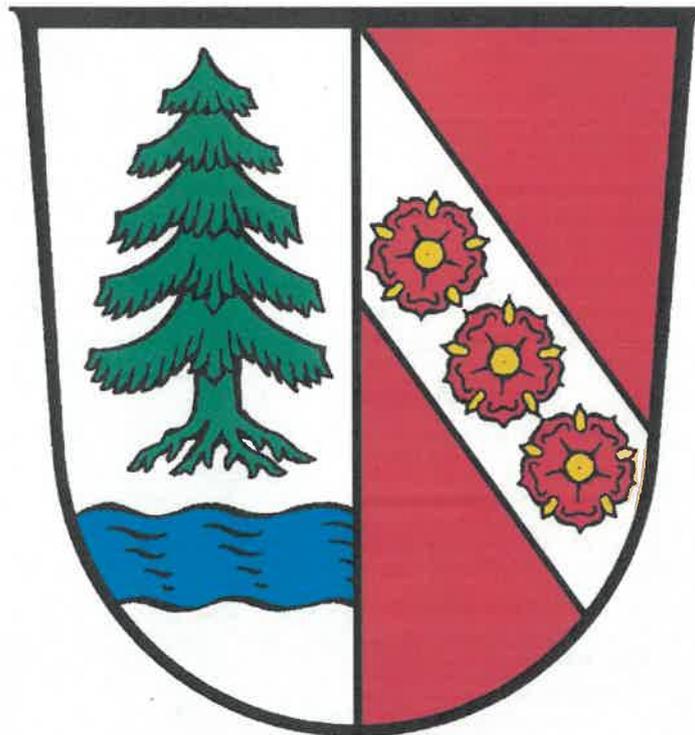


**GEMEINDE
LANDKREIS**

**WALDERBACH
CHAM**



Bebauungsplan Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung

DIE STADTENTWICKLER GmbH
Ludwigstraße 22
87600 Kaufbeuren

Fassung vom	10.08.2023
geändert am	28.09.2023
geändert am	17.10.2023
geändert am	10.12.2023
geändert am	25.01.2024

Bebauungsplan Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung

Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk

Walderbach
Cham
Oberpfalz

1. Übersichtslageplan und Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen



Abb.: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Bayernatlas)

Bebauungsplan

2. Planzeichen als Festsetzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1  Sonstige Sondergebiete - Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

2.1.2 Nutzungsschablone

Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)	SO _E		
GRZ (Grundflächenzahl) Höchstgrenze	GRZ _{max} 0,8	BMZ _{max} 5,0	BMZ (Baumassenzahl) (Höchstgrenze)
max. zul. EFOK (in Meter ü.NN)	EFOK _{max} 369,00	FH _{max} 7,00	max. zul. Firsthöhe (in Meter)

2.1.3  371,50 Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN); Hier 371,50 m

2.1.4  Öffentliche Grünfläche;
mit Sträucher zu pflanzende Flächen
zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (Muldenversickerung)

2.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

2.2.1  Baugrenze

2.2.2  Umgrenzung von Flächen für Werbeanlagen; Werbepylon und Fahne

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1  Öffentliche Verkehrsfläche

2.3.2  Straßenbegrenzungslinie

2.3.3  Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung

2.3.4  Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung (hier: Geh bzw. Radweg)

2.3.5  Einfahrtsbereich - Ein- bzw. Ausfahrten

2.3.6  Voraussichtliche Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, oberirdisch

2.3.7  Standort E-Ladesäule

2.3.8  Standort Transformatorstation

2.4 Leitungsrecht

2.4.1  Abbruch Mischwasserleitung

2.4.2  Neue Mischwasserleitung (STZ DN300)

2.5 Sonstiges

2.5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2.5.2  Hainbuchecke zu pflanzen

2.5.3  Fassade zu begrünen die auf oder parallel zur nördlichen und östlichen Baugrenze sowie in einem Winkel von maximal 90° zur nördlichen und östlichen Baugrenze zur Ausführung kommen.

2.5.4  Gemischte Pflanzfläche Fassadenbegrünung mit Hecke



3. Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- 3.1  Darstellung Abbiegespur
- 3.2  Bestehende Hauptgebäude mit Nebengebäude
- 3.3  Flurnummer; z. B. Flnr. 399
- 3.4  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.5  Bemassung; z. B. 11 m
- 3.6  Bestehende Höhenlinien; z. B. 366,50 m üNN
- 3.7  Erbbaurechtsfläche
- 3.8  Vorgeschlagene Standort für Baumpflanzungen

Bebauungsplan Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung

Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk

Walderbach
Cham
Oberpfalz

4. Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als sonstiges Sondergebiet (SO) gern. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO_E) festgesetzt. Maximal zulässig im SO_E ist der Neubau eines Vollsortimenters sowie der Erstellung notwendiger Stellplätze und Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- großflächige, betrieblich-funktional eigenständige Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und Getränke samt Randsortimenten im Non-Food-Bereich mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² einschließlich integrierter, untergeordneter Backshops mit einer Verkaufsfläche von max. 105 m²
- betrieblich-funktional eigenständige Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 499 m²
- die mit dem Sondergebiet funktional verbundenen Stellplätze
- die mit dem Sondergebiet funktional verbundene Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

4.2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 festgesetzt.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Hauptgebäude:

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (oberste Gebäudebegrenzung) baulicher Anlagen von 7,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Höhe der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika). Eine Über/Unterschreitung des EFOK wird bei 0,30 m angesetzt. Die haustechnischen Lüftungsanlagen sollen im Gebäudeinneren verbaut werden.

Die max. zulässige Firsthöhe darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien (PV-Anlagen) um bis zu 1,0 Meter überschritten werden, sofern diese um das Maß ihrer Höhe vom Dachrand abrücken.

Nebengebäude:

Für Nebenanlagen gilt eine maximal zulässige Firsthöhe von 3,50 m. Die Firsthöhe wird gemessen von der hergestellten Geländeoberkante (GOK) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zulässig:

- die für den Betrieb des Verbrauchermarktes erforderlichen Nebenanlagen, Hauszugänge und Zuwegungen,
- Einhausungen für Einkaufswägen,
- Stellplätze,
- Fluchtwege,
- Zufahrten,
- Fahrradabstellflächen, Lärmschutzanlagen,
- Anlagen zur Regenwasserversickerung und Regenwasserrückhaltung.

4.4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

4.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es sind eine öffentliche Verkehrsfläche sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Flurweg“ sowie „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

4.6 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches zulässig. Zufahrten und Zugänge sind so auszubinden, dass das Oberflächenwasser den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Baufläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Die Ver- und Entsorgungsträger erhalten für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

4.8 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Überirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die bestehende Abwasserleitung der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach zu verlegen. Die Verlegung der bestehenden Abwasserleitung der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach muss mit dem notwendigen Schutzstreifen beschrieben und im Lageplan dargestellt werden.

4.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Höhenlage baulicher Anlagen	Für Hauptgebäude wird die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) mit 369,00 m ü.NN festgesetzt. Diese darf um max. 0,30 m über- / unterschritten werden.
Dächer:	Als zulässige Dachformen wird Flachdach oder flach geneigtes Dach festgesetzt. PV-Module dürfen liegend in schwarzer Ausfertigung integriert werden, restliche Dachelemente sind nur anthrazit oder schwarz zulässig. Gaskühler für die Kühlmöbel sind als Dachaufbau zugelassen. Dachgauben oder -anbauten sind nicht zulässig. Dächer von Nebengebäuden müssen ebenfalls mit einem Flachdach ausgebildet sein.
Fassaden:	Die Fassaden sind in Glas oder mit senkrechten Holzverkleidung auszuführen. Ergänzend sind Fassadenbegrünung oder vorgesetzte Bepflanzung als Gestaltungselemente zu integrieren. Die gem. Planzeichen Ziff. 2.5.3 festgesetzte Fassadenfläche zum Friedhof ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Nach Norden ist die Begrünung mittels einer gemischten Pflanzfläche und einer Hecke gem. Planzeichen Ziffer 2.5.4 vorzunehmen.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung:	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind ausschließlich auf den Dachflächen oder an den Fassaden der Hauptgebäude zulässig. Eine Blendwirkung ist auszuschließen.
Aufschüttungen und Abgrabungen:	Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten. Entlang der öffentlichen Erschließung (Hauptstraße, öffentlicher Feldweg und Weg an der Friedhofsmauer) ist das fertige Niveau der Grundstücksveränderung an das Höhenniveau der Verkehrsflächen anzupassen. Festgesetzt wird eine maximale Höhe der zulässigen Auffüllungen 2,00 m bezogen auf 369,00 EFOK Festgesetzt wird eine maximale Höhe der zulässigen Abgrabungen 6,00 m bezogen auf den Hochpunkt der nordwestlichen Friedhofsmauerecke Eine Regelung zu Stützwänden bezüglich der maximal zulässigen Höhe mit einer unteren Bezugshöhe zur Ermittlung der Höhe und der ggf. vorgesehenen Ausführung mit Absturzsicherung wird im Rahmen der Freiflächenplanung außerhalb des Bebauungsplanes getroffen werden
Einfriedungen:	Als Einfriedungen sind nur Hainbuchenhecken zulässig. Diese dürfen eine Maximalhöhe von 1,50 m über dem hergestellten Gelände nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind nur Hainbuchenhecken zulässig. Diese dürfen eine Maximalhöhe von 1,50 m über dem hergestellten Gelände nicht überschreiten. Im Westen des Geltungsbereiches ist eine freiwachsende Hecke zu erstellen. Für die Hecke im Süden ist ein ausreichender Standraum von einem Meter vorzusehen.
Stellplätze:	Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.
Beleuchtung:	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z. B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der angrenzenden Straße nicht gefährdet wird.
Werbeanlage	Werbeanlagen sind nur an Fassaden des Hauptgebäudes zulässig. Die maximal zulässige Fläche beträgt je Gebäudeseite max. 10 %. Zulässig sind Werbeanlagen ohne grellen Farbgebung und ohne Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht. Fahnen und Pylone sind nicht zulässig. Max. Höhe 1,80 m Hinweisschild für Einfahrtbereich bezogen auf die Bezugshöhe fertiges Gelände. Dachwerbung und Fremdwerbung sind unzulässig.

4.10 Oberflächenentwässerung

Das auf der Baufläche anfallende Niederschlagswasser ist nach Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens in den Regen (GW I) einzuleiten. Auf Seite 22 Ziffer 6.4.1.5 wird verwiesen. Zulässig sind untergeordnete Anlagen und Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Behandlung und Bewirtschaftung von Oberflächenwasser. Versiegelte Anlagenteile zur Vorbehandlung und überirdische Bauteile oder Nebengebäude sind zulässig. Blechabdeckungen sind nur zulässig, wenn die dauerhaft beschichtet sind. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Bewässerung der Grünflächen o.ä. genutzt werden.

4.11 Grünordnerische Festsetzungen

4.11.1 Bodenschutz

Bezüglich der Bodenversiegelung wird auf §1a Abs.2 Satz 1 BauGB verwiesen.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

4.11.2 Gewässerschutz; Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit, wie z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

4.11.3 Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Im Pflanzstreifen zwischen Straße und Baugrenze sind Sträucher vorzusehen.

Hainbuchenhecken mit 1,50m Höhe werden als Abgrenzung zwischen den Stellplätzen und dem Radweg im Süden des Geländes vorgesehen.

Für eine Unterpflanzung der Pflanzinseln werden auch nichtheimische Gehölze erlaubt.

Für Wiesenflächen wird Regiosaatgut festgesetzt.

Die gem. Planzeichen Ziff. 2.1.4 festgesetzten Flächen dienen der Versickerung des anfallenden Niederschlags (Muldenversickerung). Sie sind zu begrünen und dauerhaft mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

Die gem. Planzeichen Ziff. 2.3.6 festgesetzten Flächen für oberirdischen Stellplätzen und Nebenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster oder ähnliches.

Die gem. Planzeichen Ziff. 2.5.2 festgesetzten Flächen sind mit Hainbuchenhecken mit einer Höhen 1,5 Meter zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die gem. Planzeichen Ziff. 2.5.3 festgesetzten Fassadenflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans sind mind. 10 heimische Bäume der I. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Anzahl zu pflanzenden Bäumen ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 15,0 m abweichen.

Sämtliche Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Für ausgefallene Gehölze und Hecken ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

4.11.4 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich. Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist wie folgt zu erbringen:

Maßnahmennummer:	001
Maßnahme:	Schaffung einer extensiven Nasswiese
Maßnahmentyp:	Naturschutzfachlicher Ausgleich
Lage der Fläche:	
Art:	Ausgleichsfläche für das „SOE“
Gemarkung	Walderbach
Flurnummer	145
Fläche	3.190 m ²
Ziel	Naturschutzfachlicher Ausgleich
Begründung	Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes
Maßnahmenbeschreibung	Umnutzung des bisher intensiv genutzten Grünlandes in eine extensive Nasswiese einmalige Mahd pro Jahr Abtransport des Mähgutes Schaffung eines Biotopverbundes Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig
Umsetzung	innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung
Ausführung	Gemeinde
Dauerhafte Erhaltung und Pflege:	jährliche Mahd
Pflege	Gemeinde
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege	Gemeinde
Rechtliche Sicherung der Maßnahme	Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB angezeigt, die mit der Gemeinde eine gemeinsame Abnahme vornehmen wird (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LFU

Maßnahmennummer:	002
Maßnahme:	Erhaltung des bestehenden Laubwaldes
Maßnahmentyp:	Naturschutzfachlicher Ausgleich
Lage der Fläche:	
Art:	Ausgleichsfläche für das „SOE“
Gemarkung	Walderbach
Flurnummer	403 (Teilfläche)
Fläche	---
Ziel	Erhalt und Sicherung bestehender Grünstrukturen, Natur- und Artenschutz

Begründung	Im Westen des Bauvorhabens besteht eine Böschung, auf denen bereits Gehölze und Sträucher vorhanden sind. Diese sollen im Bestand geschützt und erhalten werden.
Maßnahmenbeschreibung	regelmäßiges Sichten und Prüfen des Gehölzbestandes bei Bedarf artgleiches Nachpflanzen von Gehölzen in der nachfolgenden Pflanzperiode Verwendung autochtonem Pflanzgutes (Artenliste Falkensteiner Vorwald) Aufwertung durch zusätzliche Anpflanzung von Gehölzen und die Schaffung von artenreichen Säumen und Staudenfluren in den Randbereichen.
Umsetzung	ab Beginn der Baumaßnahmen
Ausführung	Gemeinde
Dauerhafte Erhaltung und Pflege:	(1) bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz (2) Aufgrund der vorhandenen Böschungen kein Ausmähen (3) Lässerung nach ca. 7 Jahren (4) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 20 % Ausfall (5) Markierung von Biotop- und Höhlenbäumen
Pflege	Gemeinde
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege	Gemeinde
Rechtliche Sicherung der Maßnahme	Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB angezeigt, die mit der Gemeinde eine gemeinsame Abnahme vornehmen wird (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU

Maßnahmennummer:	003
Maßnahme:	Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen als Zusatzquartiere im Umfeld des SOE
Maßnahmentyp:	vorgezogene Artenschutzmaßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für Fledermäuse und Brutvogelarten
Lage der Fläche:	
Art:	Ausgleichsfläche für das „SOE“
Gemarkung	Walderbach
Flurnummer	403 (Teilfläche)
Fläche	---
Ziel	Bereitstellung von Fledermauskästen für potentielle Spalten oder Rindenquartieren, Bereitstellen von kleinen und großen Nistkästen für Vögel als Ersatz für den Verlust von Bruthöhlen oder Nahrungsdepothöhlen
Begründung	Fledermäuse sind streng geschützte Tierarten nach BNatSchG bzw. FFH-RL. Die Ersatzquartiere sichern die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für einige höhlenbewohnende Vogelarten sowie einige Fledermausarten und vermeiden das Eintreten artenschutzrechtlicher Tatbestände.
Maßnahmenbeschreibung	Als Zusatzangebot für potentielle Spalten- und Rindenverstecke für Fledermäuse in Bäumen werden 7 handelsübliche Fledermauskästen und 5 Vogelkästen an geeigneten Stellen angebracht. Die genauen Anbringungsorte sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Umsetzung	Anbringung bis spät. Ende Februar eines Jahres
Ausführung	Auswahl der Anbringungsorte und Anbringung durch die Gemeinde. Die Einflugöffnung muss nach Osten zeigen (gegen die Hauptwindrichtung); feste Anbringung an Bäumen in mind. 3 m Höhe über hergestelltem Gelände.
Dauerhafte Erhaltung und Pflege:	(1) jährliche Reinigung (2) Ersatz beschädigter oder verloreener Kästen
Pflege	Gemeinde
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege	Gemeinde

Rechtliche Maßnahme	Sicherung der	Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB angezeigt, die mit der Gemeinde eine gemeinsame Abnahme vornehmen wird (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LFU
------------------------	---------------	---

4.11.5 Pflanzlisten

Artenliste	Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Pflanzliste richtet sich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze Naturraum „Falkensteiner Vorwald“. Ausdrücklich verboten ist die Pflanzung von Nadelbäumen. Zulässig sind Obstgehölze aller Art. In den Pflanzinseln im Osten und Norden dürfen auch nichtheimische Pflanzen verwendet werden. Um diese Pflanzungen an diesem Extremstandort zu sichern, ist eine angepasste Düngung erforderlich und zulässig.	
Gehölze 1. Ordnung	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fagus sylvatica	Buche
	Betula pendula	Sandbirke
	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
Gehölze 2. Ordnung	Carpinus betulus	Hainbuche
	Malus sylvestris	Holzapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14, Straßenraumprofil; falls erforderlich flächige Pflanzung vHei, 200-225		
Sträucher	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Rosa canina	Hundsrose
	Salix purpurea	Purpurweide
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Sambucus racemosa	Roter Holunder
vStr, min. 4 Triebe, 60-100 und vergleichbare Arten		

4.11.6 Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mind. 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen, soweit nicht durch gesonderte Bestimmungen ein größerer Abstand einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

4.11.7 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Auf Ansaatflächen und in Bereichen zur freien Landschaft hin, ist die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

4.12 Emissionen

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

- 4.12.1. Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der Grundstücksgrenzen abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 -22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

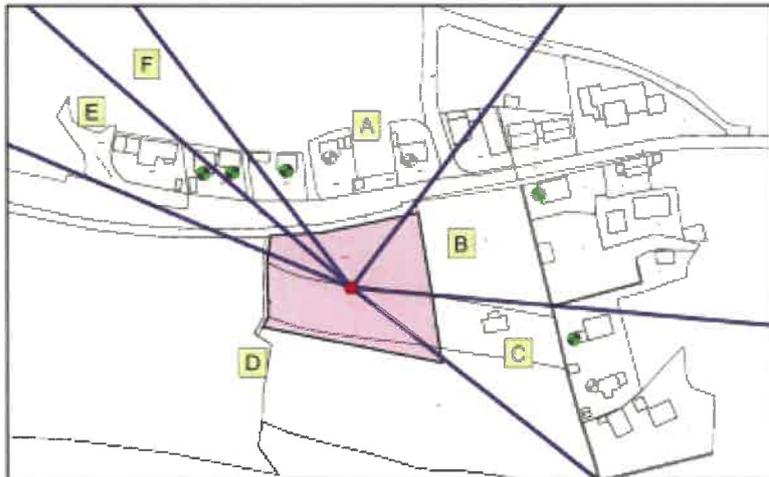
Lärmkontingente LEK		
Teilfläche	Tag	Nacht
SO EH	65	50

- 4.12.2. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
			[dB(A)]	
A	322,8	36,6	0	0
B	36,6	95,2	1	4
C	95,2	128,4	2	4
D	128,4	292,9	5	15
E	292,9	311,3	0	3
F	311,3	322,8	2	2

Referenzpunktkoordinaten UTM32

X	Y
745912,00	5453465,36



Der Planausschnitt ist ohne Maßstab
 Der Planausschnitt ist genordet

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK_i durch $LEK_{i,j}$ zu ersetzen ist. Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz einer Flächenschallquelle mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan „Ortseingang Walderbach West - Sondergebiet (SO) Nahversorgung“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.

4.12.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Das Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt des Landkreises Cham abzuklären.

4.12.4. Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind nicht zulässig

4.13 Festsetzungen zur Grünordnung

4.13.1. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien (PV Anlagen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.13.2. Die max. zulässige Firsthöhe darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien (PV-Anlagen) um bis zu 1,0 Meter überschritten werden, sofern diese um das Maß ihrer Höhe vom Dachrand abrücken.

4.13.3. Die gem. Planzeichen Ziff. 2.1.4 festgesetzten Flächen dienen der Versickerung des anfallenden Niederschlags (Muldenversickerung). Sie sind zu begrünen und dauerhaft mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

4.13.4. Die gem. Planzeichen Ziff. 2.3.6 festgesetzten Flächen für oberirdischen Stellplätzen und Nebenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster oder ähnliches.

4.13.5. Die gem. Planzeichen Ziff. 2.5.2 festgesetzten Flächen sind mit Hainbuchhecken mit einer Höhen 1,5 Meter zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.13.6. Die gem. Planzeichen Ziff. 2.5.3 festgesetzten Fassadenflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

4.13.7. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans sind mind. 10 heimische Bäume der I. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Anzahl zu pflanzenden Bäumen ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 15,0 m abweichen.

4.13.8. Sämtliche Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Für ausgefallene Gehölze und Hecken ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Bebauungsplan Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung

Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk

Walderbach
Cham
Oberpfalz

5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	Die Baufläche kann mit Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises Cham angefahren werden. Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Hauptstraße) verfügt über eine ausreichende Breite
Altlasten	Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauanträge / Höhenentwicklung	In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen. Beim Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Erforderlich sind der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Grünflächen-/ Baumanteile sowie Angaben zu Pflanzenarten, -größen und -qualitäten.
Biotopschutz	Im Geltungsbereich befindet sich keine gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsfläche sollte ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem

	<p>Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Im Umkreis von 300 m um das Sondergebiet, sind bereits Unterflur- bzw. Oberflurhydranten vorhanden. Der Einbau von weiteren Hydranten ist nicht vorgesehen. Der gesamte Bedarf an Löschwasser kann nicht generell über das öffentliche Leitungsnetz abgedeckt werden. Sofern die Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten der Löschwasserversorgung erwogen werden, zum Beispiel die Löschwasserentnahme aus dem benachbarten Regen.</p>
Denkmalschutz	<p>Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem zuständigen Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten. Als Nähefall wird in der Begründung auf die Klosteranlage vom Ortsbildbezug eingegangen.</p>
Digitale Infrastruktur	<p>Es wird sichergestellt, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mit verlegt werden (§ 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsmodernisierungsgesetz – TKG). Es wird empfohlen, das einheitliche Materialkonzept für die Dimensionierung passiver Infrastruktur des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur zu beachten. Nach der derzeitigen Planung des Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur Landkreis Cham führt das zukünftige Glasfasernetz des Landkreises nicht an das Baugebiet. Ein Anschluss des Baugebietes an die geplante Backbone-Leitung des Landkreises wäre grundsätzlich möglich, wenn kein privater Telekommunikationsanbieter das Gebiet versorgt. Hierfür wäre eine Trasse bis zum nächsten Übergabepunkt erforderlich. Sollte dies geplant werden, ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig 1-3 Monate vor Baubeginn dem Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur Landkreis Cham (glasfaser@ira.landkreis Cham.de, 09971/78-852) mitzuteilen.</p>

Erschließung	Die HAUPTerschließung der Baufläche erfolgt über einen Anschluss an die Hauptstraße im Norden. Der Anschluss ist aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorhaben der RASSt auszubauen.
Erschließungsbeitragsrecht	Die von der Erschließung betroffenen Flächen teilen sich in ein Erbbaugrundstück und ein gemeindliches Grundstück. Auf beiden Grundstücken sollen Parkflächen entstehen. Die Parkplätze auf dem Erbbaugrundstück werden durch den Erbbauberechtigten eigenständig, d.h. auf eigene Kosten hergestellt. Bei den öffentlichen Parkplätzen handelt es sich um selbständige Parkplätze im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Selbstständige Parkplätze sind Parkplätze, die nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb von Baugebieten zu deren Erschließung notwendig sind, wobei sich aus dem Kriterium der Notwendigkeit ein strukturelles Abgrenzungsproblem hinsichtlich der durch die Anlage Bevorteilten ergibt. Selbstständige Parkflächen sind nur dann beitragsfähige Erschließungsanlagen, wenn sie ihrer Erschließungsfunktion nach einem Abrechnungsgebiet zuzuordnen sind, das hinsichtlich des Kreises der erschlossenen und in der Folge beitragspflichtigen Grundstücke hinreichend genau und überzeugend abgegrenzt werden kann. Die öffentlichen Parkplätze im Planungsgebiet dienen den Friedhofsbesuchern und sonstigen Verkehrsteilnehmern, somit einem nicht abgrenzbaren Benutzerkreis mit der Folge, dass keine Erschließungsbeiträge für deren Erstellung zu erheben sind. Sie sind vielmehr ihrer Funktion nach dazu bestimmt, der Aufnahme des öffentlichen ruhenden Verkehrs in einem bestimmten Gebiet zu dienen. Die Parkflächen auf dem gemeindeeigenen Grundstück lösen somit keine Erschließungsbeitragspflicht aus, da sie in ihrer Erschließungsfunktion keinem Abrechnungsgebiet zuzuordnen sind, sondern vielmehr der Allgemeinheit zu Gute kommen. Auch für die geschaffene Zufahrt zu der gemeindlichen Parkfläche fallen keine Erschließungsbeiträge an. Die Zufahrt stellt eine nicht selbstständige Anlage dar und ist in seiner Gesamtheit der gemeindlichen Parkfläche zuzuordnen. Wie bereits beschrieben besteht für die Herstellung der gemeindlichen Parkfläche keine Beitragspflicht. Die Beitragspflicht für die Zufahrt ist zudem bereits ausgeschlossen, da es sich hier nicht um eine erstmalige Herstellung handelt.
Fassadengestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von

	Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.
Gewässer	Im Geltungsbereich befindet sich kein Gewässer.
Hang- und Schichtenwasser	Das Planungsgebiet ist von Nord nach Süd geneigt. Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§37 WHG).
Immissionen	<p>Verkehr: Für die Straßenbulasträger der Staatsstraße St 2149 bestehen keine Verpflichtungen zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der Anlagen.</p> <p>Landwirtschaft: Die südlich und westlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 sowie • Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.
Emissionen	<p>Es werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefasste Pflastersteine verwendet werden. • Technische Anlagen und Aggregate sollten im südlichen und westlichen Bereich von Gebäuden

	<p>situierd und nach Norden und Osten hin abgeschirmt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden. <p>Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum „Bebauungsplan Walderbach Ortseingang West - Sondergebiet (SO) Nahversorgung“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die der Teilfläche im Geltungsbereich des BPlans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.</p> <p>Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Walderbach Franz-Xaver-Witt-Straße 2 in 93194 Walderbach zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden</p>
Niederschlagswasser	<p>Das auf der Baufläche anfallende Niederschlagswasser ist nach Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens in den Regen (GW I) einzuleiten. Auf Seite 22 Ziffer 6.4.1.5 wird verwiesen.</p> <p>Vor einer Einleitung des gesamten Niederschlagswassers in den Regen (GW I) ist die Versickerung über die belebte Bodenzone zu prüfen. 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.</p> <p>Vom Wasserwirtschaftsamtes Regensburg wurde darauf hingewiesen, dass durch die hier gegebene Nähe des Plangebiets zum Regen (Gewässer I) voraussichtlich auf eine Rückhaltung verzichtet und das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Vorfluter geleitet werden kann. Das Gewässer I. Ordnung Regen bringt aufgrund seiner Größe üblicherweise keine quantitativen Anforderungen bezüglich Niederschlagswassereinleitung mit sich. Jedoch ist auf qualitative Anforderungen hinsichtlich Flächenbelastungen zu achten, d.h., dass das Niederschlagswasser von verschmutzten (Verkehrs-)Flächen vor der Einleitung in den Vorfluter ggf. einer Reinigung bedarf. Für diese Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen Bebauungsplan Ortseingang Walderbach West- Sondergebiet (SO) Nahversorgung</p>

	<p>durchzuführen. Anhand der Checkliste „Niederschlagswassereinleitung in Oberflächengewässer“ (https://www.wwa-r.bayern.de/service/antraege/index.htm) kann bereits eine erste Hilfestellung für die Zusammenstellung der Antragsunterlagen gegeben werden.</p> <p>Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen der Kreiswerke Cham zu beachten. Es ist anzunehmen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich ist. Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen. Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p> <p>Es wird empfohlen durchlässige Beläge, z. B. auf Parkplätzen, zur Verringerung der Bodenversiegelung einzusetzen.</p>
Schmutzwasser	Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach angeschlossen. Durch das Plangebiet verläuft ein Mischkanal, welcher das Schmutzwasser der Bauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft.
Sichtdreiecke	Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind aufzuasten.
Stromversorgung	<p>Durch das Planungsvorhaben werden der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt. Im überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk AG betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Transformatorstation(en) Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das</p>

Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigt die Bayernwerk AG, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu deren Gunsten zu sichern ist. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im nördlichen Bereich in Richtung Hauptstraße eingeplant werden. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk AG über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk AG betriebenen Versorgungsanlagen können online über unser Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal ist erreichbar unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne

Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

- Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Kabel:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Leitungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

	<p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <p>a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</p> <p>b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</p> <p>c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.</p>
Telekommunikation	<p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Zum Zweck der Koordinierung wird darauf hingewiesen, dass voraussichtlich nachfolgende Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Stromversorgungseinrichtungen durch die Bayernwerk AG • Erstellung Wasserversorgungseinrichtung durch die Kreiswerke Cham • Erstellung / Verlegung Abwasserleitung durch die Verwaltungsgemeinschaft Walderbach • Erstellung öffentlicher Verkehrsflächen durch die Gemeinde Walderbach • Erstellung privater Verkehrsflächen durch den Bauherren. <p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Es soll sichergestellt werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • auf Privatwegen (Eigentümerwegen) gegebenenfalls ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

	<ul style="list-style-type: none"> • der Bauherr für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit dem Leitungsträger im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese gegebenenfalls durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. • das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten ist. <p>Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass das Vorhaben rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort abgestimmt wird: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p>
Trinkwasserversorgung	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Kreiswerke Cham in der Staatsstraße St 2149 (Hauptstraße) angeschlossen werden. Es ist zu prüfen, ob die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserversorgung hinsichtlich Leistungsdimensionierung ausreichend ist.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

Bebauungsplan Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung

Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk

Walderbach
Cham
Oberpfalz

6. Begründung

6.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis der vorliegenden Bauleitplanung 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. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Hier wird auf die gesonderten Ausführungen im Bebauungsplan „Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung“ verwiesen.

Da sich die Änderungsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, ergibt sich das Erfordernis für die vorliegende Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB. Gemäß dem Gebot der Innenentwicklung knüpft die Ausweisungsfläche an die bestehenden Siedlungsflächen von Walderbach an und kann an die Infrastruktur im Umfeld angebunden werden. Ziel der Bauleitplanung ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf der Ausweisungsfläche. Daneben soll die Versorgungssituation innerhalb der Gemeinde verbessert werden. Es ist eine Standortverlagerung sowie

eine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen. Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen. Um die besondere Situation der Nahversorgung in der Ortsmitte und mit Bezug zum Bereich der Klosteranlage in Einklang zu bringen, wurde aus den Grundlagen einer städtebaulichen Untersuchung im Rahmen der Städtebauförderung im Bund Länderprogramm „Lebendige Zentren“ die wesentlichen räumlichen Zusammenhänge in der Bauleitplanung berücksichtigt.

6.2 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)
im Osten	durch die Grundstücke FINr. 399 (Teilfläche) und FINr. 400 Gmk Walderbach

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



Lage der Änderungsflächen

Die Planungsflächen werden bislang genutzt

- FINr. 428/1 Gmk Walderbach: Geh- und Radweg;
- FINr. 401/2 Gmk Walderbach: öffentlicher Feldweg;
- FINr. 400/2 Gmk Walderbach: Friedhofsparkplatz und als Bedarfsparkplatz für Friedhofsbesucher;
- FINr. 399 Gmk Walderbach: Friedhofsparkplatz und als Bedarfsparkplatz für Friedhofsbesucher;

Durch die Planungsfläche hindurch verläuft die Abwasserhauptleitung der

Verwaltungsgemeinschaft Walderbach.

Westlich angrenzend an die Planungsfläche befinden sich Strauch- und Heckenstrukturen. Das Planungsgebiet umfasst 6,9 ha und stellt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung dar.

Art der Nutzung in den Änderungsbereichen	derzeitige Nutzung	künftige Nutzung
Verkehrsfläche Geh- und Radweg	Geh- und Radweg	Nur noch Gehweg
Verkehrsfläche öffentlicher Feldweg		
Verkehrsfläche Friedhofsparkplatz	Friedhofsparkplatz	Lage Supermarkt
Verkehrsfläche Bedarfsparkplatz	Parkplatz	Lage Supermarkt
Gesamtfläche der Ausweisungsbereiche		

Im Norden schließen sich Wohnbauflächen an. Im Osten grenzen der gemeindliche Friedhof und die Friedhofserweiterungsfläche sowie anschließend Wohnbebauung und 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 Planungsgebiet ist stark von Norden nach Süden geneigt.

6.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

6.3.1 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:

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 diesbezüglicher 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 m² 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 m² 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 städtebaulich 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 das Sondergebiet Einzelhandel 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,

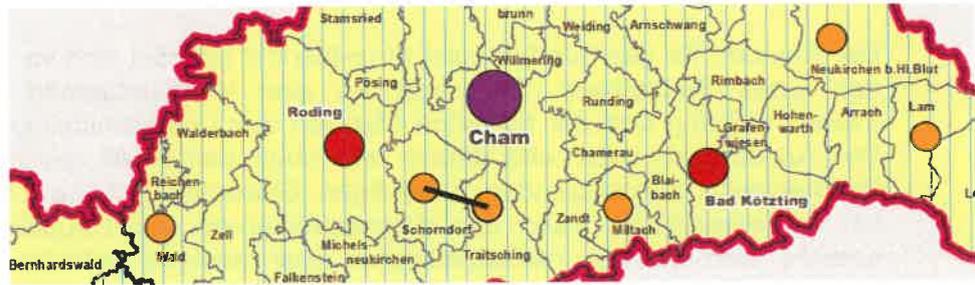
- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigenden Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum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

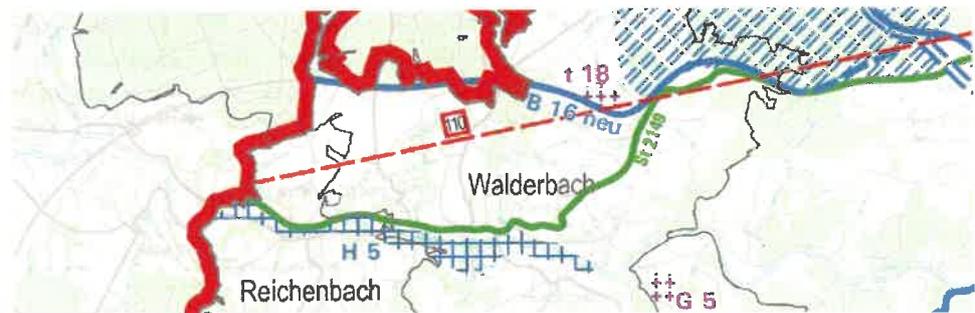
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind zulässig:

- großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Getränke samt Randsortimenten im Nonfood-Bereich mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m², einschließlich integrierter, untergeordneter Backshop (vergleiche Urteil des VGH München vom 07.02.2023 – 1 N 21.22) sowie
- betrieblich-funktional eigenständiger Getränkemarkt.

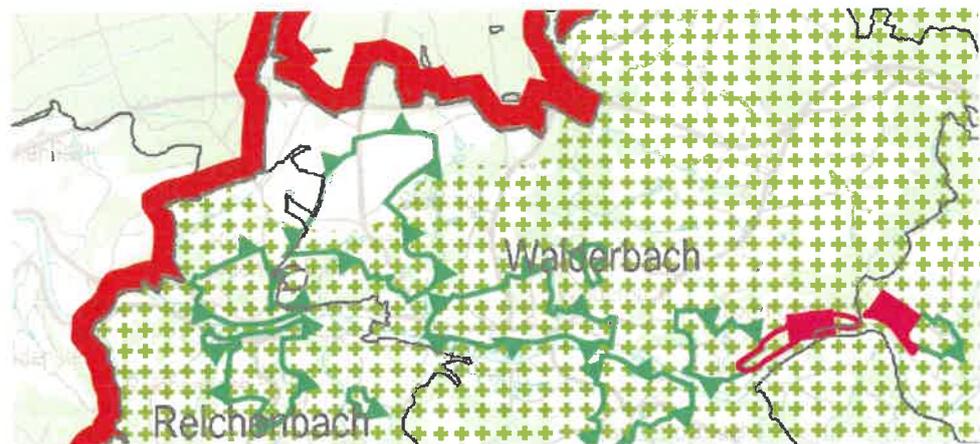
Aufgrund des vergleichsweise kleinen Nahbereichs kommt in diesem Fall nur der Ausnahmetatbestand zu Ziel 5.3.1 LEP zum Tragen, wonach in allen Gemeinden Nahversorgungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zulässig sind. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Sondergebiet mit 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.



Das Planungsgebiet liegt weder innerhalb eines Vorranggebiet für Hochwasserschutz noch eines regionalen Grünzuges oder eines Trenngrüns.



Der Planungsbereich 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 Ausweisung nicht entgegen.

6.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung/ Entwicklungsgebot

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 wird mit Deckblatt Nr. 17 derzeit geändert und wird in dem Bereich eine Sonderbaufläche Nahversorgung ausweisen.

Damit wird der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

6.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Somit besteht Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die im Norden und Osten angrenzenden Bauflächen sind nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ einzustufen. Verbindliches Baurecht nach § 30 BauGB liegt hier nicht vor. Die Flächen werden vorrangig wohnbaulich und gewerblich genutzt. Im Westen grenzen ebenfalls Außenbereichsflächen an.

6.4 Wesentliche Auswirkungen

6.4.1 Erschließung und technische Infrastruktur

6.4.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planungsflächen sind über die bestehende Hauptstraße / Staatsstraße St 2149 im Norden erschlossen. Die Zufahrt ist durch Erstellung einer Aufweitung als ausreichend leistungsfähig zu bewerten. Die näheren Einzelheiten werden zusammen mit dem Straßenbaulastträger mittels Bau- und Unterhaltsvereinbarung geregelt.

Der zwischen der St219 und der Planungsfläche verlaufende Geh- und Radweg soll im westlichen Bereich verlegt werden. Im Zuge der Gestaltung des Ortseingangsbereiches ist hier der Umschluss geplant. Der bestehende Flurweg, der im Westen der Planungsfläche verläuft, wird im Zuge des Bauvorhabens überplant und integriert, um auch zukünftig eine Verbindung zu schaffen.

Sowohl aus der Ortsmitte kommend als auch den Ort verlassend ist die geplante Zufahrt übersichtlich. Der Radverkehr findet aktuell auf dem Fuß- und Radweg statt.

Es ist nicht zu erwarten, dass es im Falle eines Rückstau weder von in den Ort hineinfahrenden noch von den Ort verlassenden Fahrzeugen zu

Auffahrunfällen auf der Hauptstraße kommt, da der Bereich sehr übersichtlich ist. Auch liegt der Bereich innerorts und somit innerhalb der bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h.

Parallel zur Hauptstraße verläuft ein Fuß- und Radweg, der durch die neue Zufahrt tangiert wird. Für eine höhere Sicherheit des Rad- und Fußverkehrs erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches eine Verlegung des bestehenden Fuß- und Radweges als kombinierter Rad- und Fußweg auf eine Breite von 2,50 m. Langfristig sieht die Gemeinde vor, dieses ausgebaute Teilstück auch in Richtung Ortsmitte weiter auszubauen, um den Rad- und Fußweg kontinuierlich auszubauen. Konkrete Planungen liegen derzeit noch nicht vor, sollen aber zeitnah erstellt werden.

Die Überlegungen und Planungen zum Ausbau eines Geh- und Radweges erfolgen in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz, dem Staatlichen Bauamt Regensburg sowie der Verkehrsbehörde beim Landkreis Cham.

6.4.1.2 Stellplätze

Innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel sind Flächen für die Anlage von rund 50 Stellplätzen vorgesehen. Diese sind dem Sondergebiet funktional zugeordnet. Weiter werden für touristische Zwecke als auch für die Friedhofsbesucher mit anderer gestalterischer Ausrichtung eingeplant.

Die Errichtung von E-Ladesäulen ist möglich und wird auch von Seiten der Kommune eingeplant.

6.4.1.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Bauflächen 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. Es ist vorab zu prüfen, ob die Leistungsdimensionierung ausreichend ist.

6.4.1.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach angeschlossen. Durch das Planungsgebiet verläuft die Mischwasserhauptleitung, welche das Schmutzwasser der Planungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft. Auch hier ist vorab zu prüfen, ob die Leistungsdimensionierung ausreichend ist.

6.4.1.5 Niederschlagswasserentsorgung

In einer Entscheidung vom 10.11.2008 erkannte der Bayerische Verfassungsgerichtshof in § 4 und §5 EWS einen Verstoß gegen das Rechtsstaatsprinzip (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Beschluss (einstimmig:)), soweit sie den Anschluss- und Benutzungszwang auf Wasser erstrecken, das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang im Hinblick auf eine öffentliche Entwässerungseinrichtung für im Trennsystem zu beseitigendes Niederschlagswasser verlangt im Rahmen der Bindung an Gründe des öffentlichen Wohls gem. Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 GO regelmäßig eine besondere

wasserwirtschaftliche Rechtfertigung. Als solche Gründe können etwa in Betracht kommen

1. besondere Verhältnisse des Untergrunds,
2. die Lage in städtischen Verdichtungsbereichen,
3. der Schutz des Grundwassers, sonstiger Gewässer oder von Trinkwasserreservoir

oder auch der Fall, dass die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlage (insbesondere der Kläranlage) die Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfordert.

Die so verstandene Ermächtigungsgrundlage des Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 GO genügt den Anforderungen der Bayerischen Verfassung. Enthält eine EWS den § 4 Abs. 5, so besteht das Einleitungs- und damit das Anschluss- und Benutzungsrecht nur für solche Grundstücke, auf denen das Niederschlagswasser nicht versickert oder auf sonstige Weise beseitigt werden kann. Diese Vorschrift steht im Einklang mit der Entscheidung. Mangels Anschluss- und Benutzungsrecht entsteht für solche Grundstücke auch kein Beitrag (Thiomet, Gemeindliches Satzungsrecht, Teil II, Frage 7, Nr. 9).

Die Beseitigung von Niederschlagswasser kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt werden. Im Normenkontrollurteil vom 07.08.2006 setzte sich der 1. Senat mit der Bewältigung des Abwägungsbelangs „Beseitigung des Niederschlagswassers“ auseinander. Durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB ein System zur Beseitigung des in einem Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt werden kann. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB kann die Gemeinde Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festsetzen. Eine mit dieser Regelung korrespondierende Festsetzung, die zur Rückführung des Regenwassers in den „örtlichen Wasserkreislauf“, zum Sammeln des überschüssigen Niederschlagswassers und zu dessen Versickerung verpflichtet, ist von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gedeckt. Auf der Grundlage dieser Vorschrift kann die Art und Weise, in der das Niederschlagswasser behandelt werden soll, als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur geregelt werden.

Über den abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB hinaus hat die Gemeinde keine Kompetenz, ergänzende zweckmäßige Festsetzungen zu treffen. Sie hat also keine rechtlich belastbare Möglichkeit, im Bebauungsplan eine Verpflichtung zur Versickerung auszusprechen.

Aufgrund der fehlenden Festsetzungskompetenz muss eine solche „Festsetzung“ als (unschädlicher) Hinweis darauf verstanden werden, dass das Anschluss- und Benutzungsrecht für die Niederschlagswasserbeseitigung in dem Baugebiet nach § 4 Abs. 5 EWS ausgeschlossen ist, da für die Grundstücke im Baugebiet eine anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist, die gemäß § 4 Abs. 5 EWS auszuschöpfen ist. (Thiomet, Gemeindliches Satzungsrecht, Teil IV, Frage 15, Nr. 4.7.1)

Es liegt seitens des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg eine wasserrechtliche Stellungnahme vor, auf eine Rückhaltung aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Regen (Gew. I) zu verzichten und das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Vorfluter zu leiten. Für diese Einleitung ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden

Nachweisen durchzuführen.

Das Gewässer I. Ordnung Regen bringt aufgrund seiner Größe üblicherweise keine quantitativen Anforderungen bezüglich Niederschlagswassereinleitung mit sich. Jedoch ist auf qualitative Anforderungen hinsichtlich Flächenbelastungen zu achten, d.h., dass das Niederschlagswasser von verschmutzten (Verkehrs-)Flächen vor der Einleitung in den Vorfluter ggf. einer Reinigung bedarf.

Die gedrosselte Einleitung in den Regen erfolgt über eine gesonderte Leitung. Hierbei handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung (§ 8 Abs. 1 WHG, § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG). Die für die Einleitung in den Vorfluter erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist unter Vorlage geeigneter Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV), die mit dem amtlichen Sachverständigen abgestimmt sind, frühzeitig beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Nach der erwähnten Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg ist eine solche Einleitung grundsätzlich genehmigungsfähig. Erst mit erteilter Genehmigung ist eine Realisierung des Bauvorhabens möglich

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsbereich ist voraussichtlich nicht möglich.

Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Niederschlagswasser doch versickert werden kann, soll die Möglichkeit der Versickerung erhalten werden. Begründet wird dies damit, dass die Untergrundverhältnisse sich in Walderbach in rascher Folge ändern und wegen der Abgrabungen in dem Bereich nicht ausgeschlossen werden kann, dass trotzdem eine Versickerung möglich ist.

6.4.1.6 Grund-, Hang- und Schichtenwasser

Aufgrund der Lage und Topografie der Planungsflächen 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. Es sollte vorab der Grundwasserflurabstand ermittelt werden und hinsichtlich der Kriterien des Hygieneleitfadens für Friedhöfe des StMGP und des LGL geprüft werden.

6.4.1.7 Gewässer

Im Geltungsbereich befindet sich kein oberirdisches Gewässer. Auch ist das Planungsgebiet außerhalb des 60-Meter-Bereiches des Regens und außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

6.4.1.8 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr. Sie wird mit Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Grundsatz 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 Bauherrn / Investor sind die für den Objektschutz erforderlichen Maßnahmen mit dem Brandschutzbeauftragten und der Gemeinde abzustimmen. Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Planungsbereiches möglich und vor der Realisierung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Die ortsansässige Feuerwehr ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten. Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

Im Umkreis von 300 m um das Sondergebiet, sind bereits Unterflur- bzw. Oberflurhydranten vorhanden. Der Einbau von weiteren Hydranten ist nicht vorgesehen. Der gesamte Bedarf an Löschwasser kann nicht generell über das öffentliche Leitungsnetz abgedeckt werden. Sofern die Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten der Löschwasserversorgung erwogen werden, zum Beispiel die Löschwasserentnahme aus dem benachbarten Regen.

6.4.1.9 Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen der Bayernwerk AG. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist ebenfalls von den bestehenden Straßen aus möglich. Bei der Erschließungsplanung sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

6.4.1.10 Abfallbeseitigung

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

6.4.2 Immissionsschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Ersatz für den bestehenden Lebensmittelmarkt.

Am neuen Standort sind Emissionen durch Anliefer- und Kundenverkehr zu erwarten. Nördlich des Planungsgebietes befinden sich jedoch schutzbedürftige Wohnnutzungen (WA).

6.4.2.1 Verkehrslärm

Im Planungsgebiet wird sich der Verkehr auf den umliegenden Straßen kaum verändern. Der Anliefer- sowie Kundenverkehr bewegte sich bislang vorrangig auf der angrenzenden Hauptstraße / Staatsstraße St 2149, da die Zu- und Ausfahrten auf diese ausgerichtet sind. Die Planungsflächen wurden bislang als Parkplatz und Bedarfsparkplatz genutzt. Somit ist das städtebauliche Umfeld (WA) bereits durch Verkehrslärm vorbelastet. Der neue Standort wird ebenfalls an die Hauptstraße angebunden. Daher wird der zukünftige Verkehr ebenfalls auf diese Straße zu- bzw. abfließen. Trotz der zu erwartenden Zunahme an Verkehr können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Umfeld tags und nachts eingehalten werden. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.4.2.2 Gewerbelärm

Die Planungsflächen wurden bislang als Parkplatz und Bedarfsparkplatz genutzt. Das Umfeld (WA) ist nicht durch Gewerbelärm vorbelastet. Zur Vorabbeurteilung der Geräuschsituation wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 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 Immissionsorte 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 Gemeinbedarfsfläche Friedhofserweiterung.

Gemeinbedarfsflächen werden i.d.R. nicht kontingentiert. Allerdings erfordert die geltende Rechtsprechung eine Untergliederung der Planflächen. 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 +4 dB(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 nach Norden und Osten gelegenen Wohngebieten wird bei Nachtanlieferungen gegebenenfalls erforderlich.

Vom neuen Standort des Vollsortimenters sind betriebsbedingt Emissionen zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert im Umfeld kann unter der Voraussetzung, dass am geplanten Standort in den Tagstunden 5 Anlieferungen für den Vollsortimenter, 3 Anlieferungen für den Getränkemarkt und 2 Anlieferungen für den Backshop sowie 1 Anlieferung in den Nachtstunden für den Vollsortimenter erfolgen, in den Zeitbereichen Tag und Nacht eingehalten werden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

6.4.2.3 Landwirtschaft

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

Nachdem die westlich angrenzende Fläche durch das Wasserwirtschaftsamt Regensburg als Ausgleichsfläche umgestaltet wird, ist mit keinen wesentlichen

Immissionen zu rechnen.

6.4.3 Historische Flächennutzung

Die Entwicklung der Siedlungsstruktur von Walderbach hat erst in den letzten Jahrzehnten zu den heutigen Strukturen geführt. In einer Quelle von 1472 zum Jahr 1143 wird der Name Walderbach erstmals erwähnt. Bekannt machte den Ort das Kloster Walderbach. Zu Beginn entstand ein Stift für Augustinerchorherren, errichtet um 1140 vom Burggrafen von Regensburg, Otto I. von Steffing-Riedenburg. Bald in Folge wurde das Stift in eine Zisterze umgewandelt. Als Gründungsjahr gilt 1143 mit einer Besiedlung durch Zisterzienser aus dem erst zehn Jahre zuvor gegründeten Kloster Waldsassen. Das Kloster prägt seitdem den Mittelpunkt der Gemeinde. Das Planareal „Nahversorger Walderbach“ liegt jeher westlich der historischen Klosteranlagen, nördlich des Regens und südlich des zentralen Verkehrsweges. Auf den historischen Karten lässt sich zu keiner Zeit eine Bebauung feststellen.

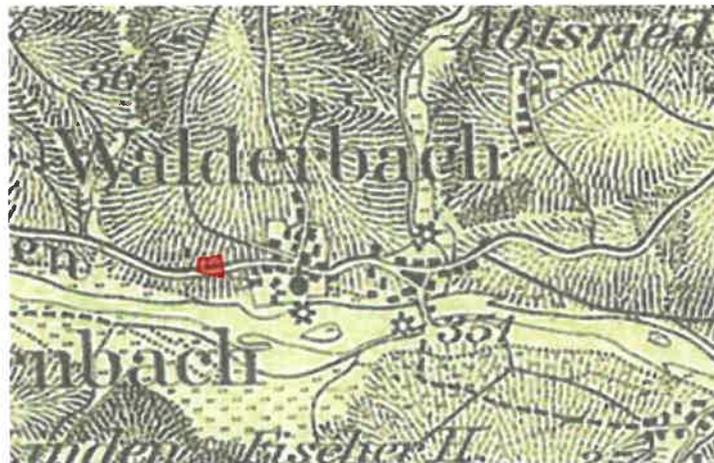


Abb.: Historische Karte um 1891 (Quelle: Bayernatlas)



Abb.: Historische Karte um 1922 (Quelle: Bayernatlas)

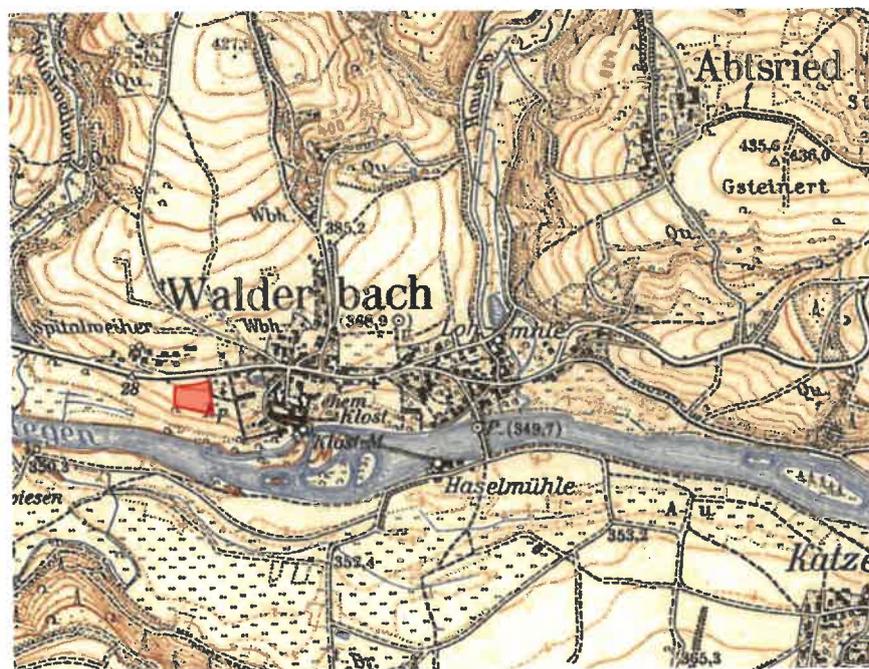


Abb.: Historische Karte um 1963 (Quelle: Bayernatlas)

6.4.4 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungflächen noch im nahen Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im weiteren Umfeld befinden sich aufgrund der topographischen Begebenheiten folgende zu berücksichtigenden Baudenkmäler:

Aktennummer	Adresse	Beschreibung
D-3-72-170-2	Kirchstraße 1	Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau, 17./18. Jh.; Teil des ehem. Klostertraktes.
D-3-72-170-3	Kirchstraße 3	Ehem. Zisterzienserabteikirche, jetzt Pfarrkirche St. Nikolaus und St. Maria, dreischiffige Hallenkirche mit gleich breitem Saalchor, Walmdach und Fassadenturm mit Zwiebelhaube und Laterne, drittes Drittel 12. Jh., bez. 1200 für Vollendung, mehrjochige Seitenkapelle 14. Jh., Chorerneuerung 1748, Turm 1779; mit Ausstattung.
D-3-72-170-4	Am Prälatengarten 4; Kirchstraße 5; Kirchstraße 7; Am Prälatengarten 2; Klostergasse 6; Zur Büchsn 2.	Ehem. Zisterzienserkloster, jetzt Klosterbrauerei, Museum und Kindergarten; Dreiflügelanlage an der Kirchensüdseite, dreigeschossiger und traufständiger Walmdachbau mit geohnten 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.; nördliche Gartenmauer des ehem. Klostergartens, Mischmauerwerk, Sandstein und Ziegel, 17./18. Jh., einbezogen Wegkapelle, halbrund schließender Walmdachbau, 19. Jh.

Das ortsbildprägende Denkmal „Pfarrkirche und ehemaliges Zisterzienserkloster“ liegt ca. 200 m östlich im Ortskern von Walderbach. Die Gemeinde ist sich der Bedeutung der vorhandenen Baudenkmäler im Umfeld der Planungsfläche sowie ihrer landschaftsprägenden Wirkung bewusst. Mit dem Vorhaben soll das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden.



Abb.: Übersicht Baudenkmäler Walderbach (Quelle: Bayernatlas, 19.06.2023)

Um negativen Auswirkung entgegenzuwirken, wurden auf der Planungsfläche u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzungen zur EFOK in m ü.NN
- Festsetzungen zur maximalen Firshöhe, bezogen auf die EFOK
- Festsetzungen zu Dachform, -farben
- Festsetzungen zur Fassadengestaltung
- Festsetzungen zur maximal überbaubaren Grundfläche
- Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Flächen

Die Planungsfläche befindet sich im Ort Walderbach im Bereich eines zum Regen abfallenden Geländes. Allein aufgrund der Höhenlage des Vorhabens kann trotz einer möglichen Auffüllung oder Anpassung an die Topografie von einer 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 bereits ausgeschlossen werden.

Mit der geplanten Nutzung ist auch eine gewisse Kubatur bzw. ein Gebäudevolumen notwendig, um das Vorhaben realisieren zu können. Gebäude in gleicher Grundfläche finden sich bereits im Umfeld der Planungsfläche, wie beispielsweise das Bettenhaus der Hotelgaststätte Rückerl. Die geplante Bauweise ist somit keinesfalls „ortsfremd“. Ein Lebensmittelmarkt in einer kleinteiligen Bauweise ist praktisch nicht umsetzbar.

Die Dachform des geplanten Marktes wurde im Vorfeld diskutiert, es wurde sich für eine Zulässigkeit der in den Festsetzungen genannten Dachformen als „ortsbildverträgliche“ Dachform entschieden.

Da im Umfeld der Planungsfläche bereits eine Siedlungsbebauung unterschiedlicher Kubatur vorhanden ist, sich das Bauvorhaben in einer „Hanglage“ 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.

Die getroffenen gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die Eingrünungsmaßnahmen, können zusätzlich negative Auswirkungen minimieren. Der Gemeinde Walderbach soll durch das Vorhaben ein neuer Ortsrand geschaffen werden, der die Belange der Nahversorgung möglichst schonend vom Gebäude an dieser Stelle in das Ortsbild einbindet. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde grundsätzlich dazu entschlossen, den Bereich im Rahmen der Städtebauförderung als eigene Maßnahme umzugestalten und dort die Freiflächengestaltung detailliert zu planen und umzusetzen. Ein eigener Rahmenplan für den Bereich der landschaftlichen Einbindung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird – auch wegen des unmittelbaren zeitlichen Zusammenhangs der Umsetzung der Maßnahmen – für erforderlich gehalten und im Rahmen der Planung der Neugestaltung des Ortseingangsbereichs (mögliche Städtebauförderungsmaßnahme) abgewickelt. Ein eigener Freiflächengestaltungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht erstellt. Dies bleibt der städtebaulichen Eingabeplanung vorgehalten.

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.

6.4.5 Städtebauliches Konzept

Auf Grund der Einsichtigkeit des Grundstückes von der westlichen Ortseinfahrt und der historischen Bedeutung des Klosterdorfs mit seiner landschaftlichen Einbettung ergibt sich für den Baukörper neben den vier Fassaden auch die Dachfläche als wichtige zu planende und zu gestaltende Ansichtsfläche.

Der städtebauliche Entwurf geht von einem kubischen Baukörper mit sehr flachem Satteldach aus, der eine zurückhaltenden Formensprache aufweist.

Der Baukörper sollte nahe dem Klosterareal von der Höhe untergeordnet sein. Seine Architektur sollte abstrahiert und monolithisch ausgebildet werden.

Das Erscheinungsbild des kompakten Baukörpers könnte eine Reminiszenz an typische Wirtschafts- und Nebengebäude aus Holz darstellen, die seit jeher in der Nachbarschaft der Klosteranlagen zu finden sind.

Der Neubau wird von der Höhe untergeordnet. Auf technische Dachaufbauten wird (mit Ausnahme des Gaskühlers für die Kühlmöbel) insbesondere durch die Verlagerung der Lüftungsanlage in das Gebäudeinnere verzichtet. Die Sichtbeziehungen am Ortseingang zur alten Klosteranlage bleiben bestehen. Ein Fußweg entlang der Friedhofsmauer mit begleitendem Grün kann einen Übergang zwischen Dorf und dem Neubau des Supermarktes bilden.

6.4.6 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen oder Vorkommen von wassergefährdenden Stoffen sind innerhalb des Planungsbereiches nicht bekannt.

6.4.7 Biotop

Innerhalb der Planungsflächen befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop.

Die sich westlich an das Planungsgebiet anschließenden bestehenden Gehölze sollen erhalten bleiben und durch weitere Gehölzanpflanzungen ergänzt werden.

6.4.8 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsflächen liegen außerhalb von FFH-, Vogel-, Landschafts- und Naturschutzgebieten, jedoch im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007). Aufgrund der im Umfeld bereits bestehenden Siedlungsflächen und Infrastrukturen sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzziele zu erwarten.

6.4.9 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung. Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. 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.

6.4.10 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Geltungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenwirkung überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Geltungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gemäß der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gruppe des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb der Planungsflächen Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sind mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Bei Realisierung der Bauflächen können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann ausgeschlossen werden, da in den Lebensraum Wald nicht eingegriffen wird.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (landwirtschaftliche Flächen, offene Hochflächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt.

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet entstehen neue Strukturen und Lebensräume sowie Brutplätze. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im

direkten Anschluss an die künftigen Bauflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Zudem ist zu beachten, dass der Geltungsbereich an bereits bestehende Siedlungsstrukturen und Hauptverkehrsachsen angrenzt, bereits teilweise versiegelt war (Friedhofsparkplatz) und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Planungsflächen bereits durch anthropogene Strukturen, einschließlich deren Beeinträchtigungen (Verkehr, Siedlungen etc.) beeinflusst werden. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Nach Auswertung der derzeit verfügbaren Unterlagen werden keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie durch die Planung erheblich betroffen.

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die Bauleitplanung weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind derzeit nicht erkennbar

6.4.11 Grünordnung

6.4.11.1 Leitziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Baugebiet in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzubinden, eine Mindstdurchgrünung sicherzustellen und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen. Damit wird eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter verfolgt.

Weitere Ziele der grünordnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind zum einem die Reduzierung der Versiegelung und die Erhöhung der Begrünung sowie zum anderem die lokale klimaaktive Anpassung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und die Ausbildung der oberirdischen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen dienen der Retention und Versickerung vom im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser und tragen zur Überflutungsvorsorge bei.

Die innerhalb des Plangebietes zu pflanzenden heimischen Laubbäumen in

Zusammenspiel mit den zu pflanzenden Hecken, Sträucher und Kletterpflanzen spenden Schatten und tragen zur Frischluftproduktion bei, während immer häufigen vorkommenden sommerlichen Hitzeperioden. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume werden bewusst nachrichtlich dargestellt um dadurch den Vorhabenträger Spielraum im Zuge der konkreten Umsetzung zu ermöglichen.

6.4.11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Definition „Ausgleichspflichtiger Eingriff“:

Nach der gesetzlichen Definition in § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann. Das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung. Durch die beabsichtigte Nutzung wird die Fläche grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Auf einer anderen Fläche kann die Ausweisung jedoch nicht erfolgen. Der Ausweisung in einem anderen Bereich würden vermutlich aus naturschutzfachlicher Sicht ebenfalls Bedenken gegenüberstehen. Das Planungsziel kann nur durch die Ausweisung erreicht werden. Vermieden werden könnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde.

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Es werden die Gebiete verschiedener naturschutzrechtlicher Bedeutung (Kategorie I bis III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzende Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden. Erforderlich ist hierzu die Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen des geplanten Vorhabens nach folgender Matrix:

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
		Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: • Ackerflächen	Feld A I Faktor: 0,3 – 0,6	Feld B I Faktor: 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen)

<ul style="list-style-type: none"> • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 		des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II Faktor: 0,8 – 1,0	Feld B II Faktor: 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III Faktor: (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III Faktor: 1,0 – (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

Art der Nutzung	Fläche m ²
Sondergebiet Einzelhandel	3.000 m ²
Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	2.655 m ²
Gesamteingriffsfläche	5.655 m ²

Wegen der Lage wird auf den Entwurf des Bebauungsplanes verwiesen. Der Plan ist zur Gebietsaufteilung ausreichend, da keine wesentlichen unterschiedlichen Nutzungen vorhanden sind. Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde keine Änderung eintreten. Bei Durchführung der Planung wird sich die folgende Bestandsbewertung ergeben.

Festlegung der Beeinträchtigungsintensität (Schritt 1)

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden

Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird gemäß Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung nach Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung Schutzgutbezogene Bewertung (Kategorie)
Arten/ Lebensräume	Parkplatz und Bedarfsparkplatz für den Friedhof, öffentlicher Feldweg, Geh- und Radweg	gering I (unterer Wert)
Boden	Verkehrsflächen, geringe Nutzungsintensität, geringe Deckschicht, teilweise bereits versiegelt (Friedhofsparkplatz)	gering I (unterer Wert)
Wasser	vermutlich mittlerer Grundwasserflurabstand; geringe Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund der vorhandenen Befestigung, keine wassersensiblen Bereiche betroffen, keine Versickerung möglich	gering I (unterer Wert)
Klima/ Luft	Planungsflächen von zwei Seiten baulich geprägt, eingeschränkter Luftaustausch möglich, landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen im Umfeld, geringe/ keine Bedeutung als Luftaustauschbahn und Kaltluftproduktionsfläche mit Siedlungsbezug	gering I (unterer Wert)
Landschaftsbild	Planungsflächen von zwei Seiten wohnbaulich geprägt, Flächen nur im Zusammenhang mit Siedlungsbestand wahrnehmbar, Parkplatznutzung, Fernwirkung Richtung Süden, teilweise geringe Einsehbarkeit aufgrund bestehender Bebauung, Umfeld bereits vorbelastet durch Straßen, Wege	gering I (unterer Wert)
zusammengefasst:		gering I (unterer Wert)

Auswirkungsdarstellung (Schritt 2):

Zu erfolgen hat die Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben. Hierzu erfolgen das Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß der Liste 2 (Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung)

Arten und Lebensräume	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotop nach Art. 13d und 13e BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutenden Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben. Die betreffende Fläche weist keine Verbindungsfunktion auf. Der Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen entfällt ebenfalls, da keine entsprechenden Landschaftsbestandteile vorhanden sind. Dies gilt auch für
-----------------------	--

	die Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920). Versorgungsleitungen sind bereits in der näheren Umgebung vorhanden. Lediglich die innerhalb des Planungsgebiets gelegene Wegeerschließung muss erstellt werden. Die Durchlässigkeit der Siedlungsrän der zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen kann gewährleistet werden.
Wasser	Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser sind nicht vorhanden. Insofern ist kein Eingriff gegeben. Dies trifft auch auf den Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl und die Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau zu. Die Rückhaltung des Niederschlagwassers kann durch die Zulassung der Versickerung auf der betreffenden Fläche ermöglicht werden. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen werden.
Boden	Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Aufgrund der gegebenen Lage lässt sich die Anpassung des Bereiches an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen nicht vermeiden. Auf dem vorgesehenen Standort sind Bodenbewegungen unumgänglich. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen.
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam. Die Vermeidung von unnötigen Emissionen ist aufgrund des Ausweisungscharakters des Gebietes bereits nicht zu erwarten.
Landschaftsbild	Landschaftsprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Durch die Eingrünung kann die Situation der Lage entschärft werden. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt.
Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung	Durch Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

6.4.11.3 Eingriffsbilanzierung

Für die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs ist eine differenzierte Betrachtung der durch das Bauvorhaben betroffenen Eingriffsflächen notwendig. Dabei werden die zukünftigen Bauflächen des Sondergebietes und der Ausbau des Geh- und Radweges betrachtet. Nicht mit in die Berechnung eingehen die Eingriffe im Bereich des gepflasterten Friedhofsparkplatzes sowie des vorhandenen Geh- und Radweges, da hier bereits Versiegelungen (und somit Eingriffe) vorhanden sind.

Die dargestellten Eingriffsflächen sind grundsätzlich je nach ihrer Bestandssituation zu unterscheiden. Da jedoch nur eine einheitliche Bestandssituation vorhanden ist, die einen Eingriff darstellt (Bedarfsparkplatz), reicht hier die Betrachtung des Bedarfsparkplatzes aus. Eingriffe in Grünland oder Eingriffe in Gehölzbestände liegen nicht vor. Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003)“ ist der Kompensationsfaktor anzusetzen.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen, die in der Planung vorgesehen sind, ein niedriger Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7) gewählt werden kann. Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nicht.

Bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes kann aufgrund der Homogenität des Eingriffsbereiches bezogen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von einem Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den unteren Wert bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

Hinsichtlich der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) ergibt sich, die Eingriffsintensität zugrunde gelegt folgende Beeinträchtigungsintensität:

Festlegung des Kompensationsfaktors

Für das Feld A I wird der Faktor mit 0,6 (Spanne 0,3 bis 0,6) gewählt, da Vermeidungsmaßnahmen nicht uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Dieser begründet sich mit folgenden Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung:

- 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/ Werbeanlagen
- 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

Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen (Schritt 3)

Aufgrund der unter Schritt 1 und Schritt 2 getroffenen Feststellungen

kann von dem festgesetzten Kompensationsfaktor ausgegangen werden (Typ A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad sowie Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung ergibt Feld AI, wobei laut Liste 1a Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter der Kompensationsfaktor festgesetzt wird). Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist nicht dermaßen gravierend, dass ein höherer Kompensationsfaktor erforderlich wäre. Die Eingriffsbilanzierung ergibt folgende Eingriffs- und notwendige Ausgleichsflächen:



Eingriffsflächenart	Größe	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
öffentlicher Feldweg (TFI FINr. 401/2)	112 m ²	0,00	0 m ²
Friedhofsparkplatz mit E-Ladestation (TFI. FINr. 400/2)	909 m ²	0,00	0 m ²
Bedarfparkplatz 1 regelmäßig genutzt (TFI. FINr. 400/2)	773 m ²	0,60	464 m ²
Bedarfparkplatz 2 sporadisch genutzt (TFI. FINr. 400/2)	1.194 m ²	0,60	716 m ²
Friedhofszufahrt (TFI FINr 399)	236 m ²	0,00	0 m ²
Grünland (TFI FINr 399)	2.431 m ²	0,60	1.459 m ²
Gesamt	5.655 m ²		2.639 m ²

6.4.11.4 Ausgleichsbilanzierung

Die zuvor durchgeführte Eingriffsbilanzierung ergab, abhängig von der Art der Eingriffsfläche, einen notwendigen Ausgleichsflächenumfang von 2.639 m².

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich

Die festgesetzten Ausgleichsflächen beinhalten folgende Maßnahmen:

1. Schaffung einer Magerwiese
2. Erhaltung des bestehenden Laubwaldes
3. Anbringen / Bereitstellen von Nistkästen für Fledermäuse und Vögel

6.4.11.5 Zusammenfassung

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren. Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna, Orts- und Landschaftsbild vermieden bzw. minimiert werden. Es entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen, bestehende Pflanzflächen können in ihrer naturschutzrechtlichen Wertigkeit gesteigert werden.

Bebauungsplan Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung

Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk

Walderbach
Cham
Oberpfalz

7. Umweltbericht

7.1 Beschreibung der Planung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, für den bestehenden Lebensmittelmarkt in Walderbach, der aufgegeben werden wird, an einem neuen Standort eine Neuansiedlung zu ermöglichen, um die Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern. Hierfür ist die Entwicklung eines Sondergebietes für den Einzelhandel vorgesehen, das den aktuellen Entwicklungszielen und Bedürfnissen der Gemeinde entspricht. Die unmittelbare Anbindung an die vorhandenen Siedlungsflächen von Walderbach, die Flächenverfügbarkeit sowie die vorhandene Infrastruktur im Umfeld bedingen die Standortentscheidung. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der westliche Ortsrand neu arrondiert werden. Der Geltungsbereich umfasst dabei rund 6,9 ha. Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes wird auf Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

7.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur vorliegenden Planung ergaben sich nicht. Hier wird auf die besondere Lage der Gemeinde innerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Oberer Bayerischer Wald, die Kerbtallagen und die Lage am Regen verwiesen, die die Möglichkeit von Alternativstandorten stark einschränken.

7.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

7.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 wird die Gemeinde Walderbach dem allgemeinen ländlichen Raum (gelbe Fläche) mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet. 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. Das Planungsgebiet liegt weder innerhalb eines Vorranggebiet für Hochwasserschutz noch eines regionalen Grünzuges oder eines Trenngrüns. Die Planungsflächen liegen jedoch innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, so dass den Belangen des Naturschutzes besondere Bedeutung zukommt. Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

7.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde aktuell nicht vor.

7.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

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

7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

7.3.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsflächen sind über die bestehende Hauptstraße / St 2149 im Norden erschlossen. Straßenbegleitend verläuft ein Geh- und Radweg. Im Westen besteht ein Flurweg, im Osten befindet sich der gemeindliche Friedhof. Im Norden und Osten schließen sich Wohnbauflächen an. Im Westen setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Das Planungsgebiet ist von Nord (371 m ü.NN) nach Süd (366,50 m ü.NN) geneigt. Die Planungsflächen wurden bislang als Friedhofsparkplatz sowie als Bedarfsparkplatz genutzt. Im westlichen Teil, jedoch bereits außerhalb des Planungsgebietes befinden sich Gehölze und Sträucher.

Auf die Planungsflächen wirken Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straße sowie der Nutzung im Umfeld. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld entstehen ebenfalls Immissionen. Somit sind die Planungsflächen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits heute immissionsrechtlich vorbelastet. In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen. Der Geltungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine Nutzung als Verkehrsfläche stattfand. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Der betroffene lokale Geh- und Radweg wird verlegt werden. Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen im Geltungsbereich über geschützte Arten liegen derzeit nicht vor. In der Umgebung bestehen Straßen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Verkehrsfläche ist mit einem eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Innerhalb der Planungsflächen befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop. Aufgrund der intensiven Nutzung als Verkehrsfläche 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.

7.3.3 Schutzgut Boden

Im Zuge des Verfahrens wurden im Rahmen einer orientierenden Vorerkundung und in Hinblick auf die statischen Vordimensionierungen Schürfen ingenieurgeologisch aufgenommen und beurteilt. Die Wahl der Erkundungsstandorte war dabei auch stärker abhängig von der Lage einer vorhandenen Kanalleitung und mehrerer auf dem Grundstück befindlicher Haufwerke und unterlag somit einigen Einschränkungen. Die Höhen der einzelnen Aufschlusspunkte wurden auf einen Festpunkt OK Kanalschacht W180 mit Höhe $H = 371,93$ müNN bezogen. In relevanten, zugänglichen Bereichen wurden insgesamt 5 Schürfruben mit bauseitig gestelltem Baggergerät bis zu Tiefen zwischen 0,6m und 1,4m ausgehoben. Die geringe Aufschlusstiefe war jeweils bedingt durch die sehr stark zunehmende schwere Lösbarkeit des Baugrunds mittels dem eingesetzten Bagger. Die Schürfprofile wurden ingenieurgeologisch aufgenommen (DIN EN ISO 14668-1), die Bodenansprache erfolgte in Anlehnung an die DIN EN ISO 22475-1 und DIN 18196. Die entnommenen Bodenproben wurden direkt an der jeweiligen

Aufschlussstelle anhand visueller und manueller Verfahren nach DIN 4022 und DIN 18196 bestimmt und beurteilt. Drei charakteristische Bodenproben wurden im Labor mittels Siebanalysen nach DIN 18123 näher untersucht. Die Entnahmestellen wurden im jeweiligen Schichtenprofil vermerkt, die ermittelten Korngrößenverteilungen wurden ermittelt.

Nach der geologischen Karte von Bayern, Nr. 6840 Reichenbach, liegt die Region im Ausbreitungsgebiet des sog. Kristallgranits I. In den Deckzonen sind diese Gesteine erfahrungsgemäß mehr oder weniger stark zu sandig-schluffigen bis kiesig-steinigen Zersatz verwittert bzw. liegen vergrust vor. Der eigentliche Gesteinsverband kann aufgrund der geschilderten Heterogenität partiell gestört sein, so dass Gesteinsblöcke größeren Durchmessers regellos eingelagert auftreten können. Geringmächtig sind quartäre Deckschichten vorhanden, das auskartierte künstlich veränderte Gelände wurde nicht angetroffen. An den Untersuchungsstellen wurden bis zur jeweiligen Endtiefe folgende Untergrundverhältnisse festgestellt:

	Schürfe 1	Schürfe 2	Schürfe 3	Schürfe 4	Schürfe 5
Oberboden	bis 0,30m	bis 0,20m			
Oberboden, leicht durchsetzt mit Ziegelzerreißel					bis 0,20m
Schluff, sandig, humos	bis 0,60m				
Sand, schluffig, kiesig		bis 0,80m			
Schluff, grobkiesig			bis 0,10m	bis 0,40m	
Schluff, sandig, kiesig	bis 1,00m				
Felsersatz: Sand, steinig					bis 1,10m
Felsersatz, diskontinuierliche Übergänge zu entfestigten Felspartien			bis 0,50m		
Felsersatz: Grobschotter, Steine, sandig		bis 1,30m		bis 1,10m	
Felsersatz: Sand, schluffig, steinig, Übergang zu entfestigten Felspartien/ Blockschutt	bis 1,30m				
Fels, entfestigt	bis 1,40m	bis 1,40m	bis 0,60m	bis 1,20m	bis 1,20m

Die Bodengruppen wurden nach den Kriterien der DIN 18196, die Bodenklassen nach der DIN 18300 (alt -2012-) bestimmt und beurteilt. Die betreffenden Symbole und Einstufungen finden sich im jeweiligen Bohrprofil. Aufgrund der Schichtstärken erscheint eine weitergehende, gesonderte Separierung aus erdbautechnischer Sicht nicht wirtschaftlich. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Angaben aufgrund der gewünschten Erkundungsform anteilig auch interpretativ zu verstehen sind. Für eine detaillierte Verifizierung wären wesentlich umfangreichere Erkundungen, sowohl hinsichtlich des Aufschlussverfahrens wie auch bei den Laborbeprobungen, erforderlich. Der im Liegenden auftretende Fels konnte aufgrund des gewählten Aufschlussverfahrens nicht näher verifiziert werden. Ergänzend dazu einige Hinweise, welche auf örtlichen Erfahrungen beruhen:

Als geologische Struktur tritt hier Granit auf. Aufgrund der mineralogisch-petrographischen Zusammensetzung und den tektonischen Beanspruchungsphasen zeigen diese Gesteine innerhalb ihres Verwitterungsbereiches erfahrungsgemäß in dieser Gegend häufig ein inhomogenes Erscheinungsbild. Die kristalline Zusammensetzung kann sehr rasch wechseln, wobei die Zersatzprodukte sich dann in der Kornverteilung, im

Bindemittel und damit in der Festigkeit unterscheiden.

Die Aufschlüsse wurden an zugänglichen, zentralen Stellen vorgenommen und zeigen unterhalb des Oberbodens folgendes verallgemeinertes Schichtenprofil des Untergrundes:

- schluffig, sandige Decklagen
- Felszersatz
- entfestigte Felspartien.

Sowohl die Decklage wie auch der Felszersatz wurden anhand von Siebanalysen nach DIN 18123 näher klassifiziert. Partiiell ist im tieferen Geländeabschnitt die Deckschicht noch bindiger Natur, überwiegend jedoch, ebenso wie der Felszersatz in situ, sandig strukturiert mit größeren Steinanteilen. Für diese Bereiche ergab sich ein weit gestuftes Körnungsband, der Feinkornanteil lag zwischen 3% und 8%. Anhand des Schürfwiderstandes kann zumindest von mitteldichter Lagerung ausgegangen werden. Als Baugrund überwiegen somit bereits oberflächennah Verwitterungsprodukte von Granit. Die typische Art der Verwitterung ist hier die Vergrusung, d.h. eine von Trennflächen und Mikrokluftcn ausgehende Umwandlung an den Korn- bzw. Kristalloberflächen, die das Korngefüge in unterschiedlichem Maße auflockert und als Endprodukt ein kiesig-steiniges Haufwerk entstehen lässt. Diese Bereiche stellen einen guten und tragfähigen Baugrund dar und wurden als Homogenbereich B 2 zusammengefasst. Bei Einstufung der Frostempfindlichkeit kann nach ZTVE-Stb 17 von den Frostempfindlichkeitsklassen F1-F2 ausgegangen werden. Ab möglicher Endtiefe der Schürfen (maximal 1,4m Aushub) sind plattig, brüchig ausgebildete, entfestigte Felspartien möglich, welche als Homogenbereich XI gesondert auszugliedern wären. In noch tieferen Lagen ist ggf. sogar mit Fels in situ zu rechnen (gesonderter Homogenbereich X2). Aufgrund der festgestellten Inhomogenität verlaufen die Übergänge aber sowohl zwischen Lockergestein/Halbfestgestein wie auch zwischen Halbfestgestein und Festgestein nicht höhenkonform bzw. können exakt voneinander abgetrennt werden. Der genaue Umfang ergibt sich grundsätzlich erst im Zuge der großflächigen Freilegung der Böden und Felsbereiche bzw. im Zuge der Bauarbeiten. Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Planungsflächen verläuft kein oberirdisches Gewässer. Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser angetroffen. Je nach jahreszeitlicher Wasserführung ist in Teilbereichen voraussichtlich mit artesisch gespanntem Grundwasser zu rechnen. In ca. 120 m südlicher Richtung verläuft der Regen. Wassersensible Bereiche sind von der Planung nicht betroffen. Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige Nutzung als Verkehrsfläche sowie den Straßenverkehr im Umfeld.

7.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der Lage handelt es sich um einen mittleren belasteten Raum mit durchschnittlichen Durchlüftungsqualitäten. Trotz der infrastrukturellen und, wohnbaulichen Prägung ist das Plangebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Bereich hat eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Walderbach. Die Kaltluft fällt in Richtung Süden in die freie Flur 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.

7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Walderbach und ist von Nord nach Süd geneigt. In Richtung Süden entsteht somit eine Fernwirkung. Im Umfeld der Planungsflächen 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 Staatsstraße, kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsflächen noch im nahen Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor. Das ortsbildprägende Denkmal „Pfarrkirche und ehemaliges Zisterzienserkloster“ liegt ca. 200 m östlich im Ortskern von Walderbach. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld der Planungsflächen, 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.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

7.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum Angebotsbebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

7.4.1 Schutzgut Mensch

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Staatsstraße im Norden sowie die landwirtschaftlichen Nutzungen im Westen 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. 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 erhalten bleibt. Der bestehende Geh- und Radweg im Norden wird umverlegt. 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 gegebenenfalls 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 gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

7.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Da auf den Planungsflächen bereits eine Nutzung als Verkehrsfläche stattfand und die Flächen teilweise versiegelt sind, ist von einem stark eingeschränkten Artenspektrum auszugehen. Die zu erwartenden Eingriffe werden als vertretbar eingestuft, da der Geltungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe 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 auf der westlich angrenzenden (außerhalb des Planungsbereiches liegenden) Flächen soll erhalten bleiben. Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräumen im Umfeld des Geltungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

7.4.3 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 in Teilen versiegelt und wurden als Verkehrsflächen genutzt. Mit der Bauleitplanung erfolgt eine weitere 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 Planungsflächen nicht möglich. Es sind private Rückhaltungen in Form von Zisternen o.ä. notwendig. 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.

7.4.4 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 gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz zu erfolgen, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Bauflächen ist auf dem eigenen Grundstück in privaten Rückhaltungen zu sammeln und kann zur Grauwassernutzung herangezogen werden.

Im Bebauungsplanverfahren ist festgesetzt, dass die Entwässerung in den Regen erfolgen kann.

Durch die Reduzierung der versiegelten Flächen ergibt sich eine wesentliche Verbesserung in Bezug auf die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers 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.

7.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches 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 NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Im Planungsgebiet bestehen bisher keine wesentlichen 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 Planung unberührt. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung, Pflanzmaßnahmen) kann die Eingriffe geringfügig minimieren.

7.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Im weiten und nahen Umfeld der Planungsflächen sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung. Die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der bisherigen freien Fläche wird sich verändern. Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung in Richtung Süden 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.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Planungsflächen würden weiterhin als Verkehrsfläche 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.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind u.a. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt:

- 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

- 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

7.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Gemeinde 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 in den vorigen Abschnitten erläutert.

7.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen sind durch die Maßnahme nicht zu schaffen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorzunehmen.

7.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt. Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

7.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

7.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

Bebauungsplan Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung

Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk

Walderbach
Cham
Oberpfalz

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung“ 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. Es sind weder eine Betriebsentwicklung im Bestand möglich noch konnten städtebaulich sinnvolle Standortalternativen am Hauptort Walderbach ausfindig gemacht werden. Für die Standortverlagerung ist die Inanspruchnahme von Flächen notwendig, die bislang als Parkplatzflächen und Bedarfsparkplatzflächen genutzt wurden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist aufgrund von Vorbelastungen nicht erforderlich. Gemäß dem Gebot der Innenentwicklung knüpfen die Planungsflächen 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 eines konkret vorliegenden Bauvorhabens innerhalb des Geltungsbereiches.

2. Zusammenfassung

Der qualifizierte Bebauungsplan „Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung“ wandelt aufgrund eines konkreten Bauvorhabens sonstige Flächen in ein Sondergebiet Einzelhandel um. Der Geltungsbereich umfasst 6,9 ha. Durch die Bauleitplanung kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Verfahrens durch den Umweltbericht nach §2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt. Durch die Prüfung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie die Belange der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt. Auch wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst.

Bebauungsplan Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung

Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk

Walderbach
Cham
Oberpfalz

Satzung

Aufgrund von §2 Abs. 1, §9, §10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist und der Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung vom 25.01.2024 den Bebauungsplan „Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung“ als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung“ ist der Lageplan mit Begründung und Verfahrensvermerken vom 25.01.2024 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Begründung
7. Umweltbericht
8. Zusammenfassende Erklärung gem. §10a BauGB
9. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ortsteingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung vom 14.10.2023

§3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Walderbach

Walderbach, 29.01.2024



Schwarzfischer
1. Bürgermeister



Bebauungsplan Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung

Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk

Walderbach
Cham
Oberpfalz

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 30.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung“ beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 05.04.2023 angeschlagen an der Amtstafel am 05.04.2023 ortsüblich hingewiesen.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 27.07.2023 zugestimmt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 10.08.2023 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 16.08.2023 bis 19.09.2023 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 07.08.2023 angeschlagen an der Amtstafel am 07.08.2023 ortsüblich hingewiesen.

3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 28.09.2023 behandelt. Der geänderten Fassung vom 17.10.2023 des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung vom 26.10.2023 zugestimmt.

4. Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2023 bis 04.12.2023 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 24.10.2023 angeschlagen an der Amtstafel am 24.10.2023 ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 07.12.2023 behandelt.

6. Satzungsbeschluss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2023 wurde mit Begründung in der Zeit vom 22.12.2023 bis 23.01.2024 nochmals öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 14.12.2023 angeschlagen an der Amtstafel am 14.12.2023 ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

7. Behandlung der eingegangene Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 25.01.2024 behandelt.

8. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat mit dem Beschluss vom 25.01.2024 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.01.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Walderbach,
Walderbach, 29.01.2024



Schwarzfischer
1. Bürgermeister



9. Bekanntmachung Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.01.2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Walderbach
Walderbach, 29.01.2024



Schwarzfischer
1. Bürgermeister



Dipl.Geogr.Univ. Horst Pressler
Elsa-Brandström-Straße 32
93413 Cham
Tel. 09971 - 7644597
Fax. 09971 - 7644598
Mobil: 0171 - 5271668
Email
h.pressler@pg-geoversum.de

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ortseingang Walderbach West - Sondergebiet (SO) Nahversorgung

Dipl.Geogr.Univ. Anton Geiler
Tannenstraße 13
93105 Tegernheim
Tel. 09403 - 9542 12
Fax. 09403 - 9542 13
Mobil: 0171 - 8046117
Email
a.geiler@pg-geoversum.de

Auftraggeber: Gemeinde Walderbach
Franz-Xaver-Witt-Straße 2
93194 Walderbach

Bearbeitung: GEO.VER.S.UM
Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler
Dipl. Geogr. Univ. H. Pressler
Elsa-Brandström-Straße 32
93413 Cham

Stand: 14.10.2023

INHALT

1.	AUSGANGSSITUATION / AUFGABENSTELLUNG	1
2.	UNTERLAGEN, NORMEN UND RICHTLINIEN.....	2
3.	GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG	2
3.1	VORBELASTUNG	2
3.2	IMMISSIONSRICHTWERTE UND IMMISSIONSRICHTWERTANTEILE	3
3.3	IMMISSIONSORTE	3
3.4	ERMITTLUNG VON GESAMTIMMISSIONS- UND PLANWERTEN	4
3.4	FESTLEGUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN.....	4
3.5	ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE	5
4.	PLANINDUZIERTER VERKEHR	6
5.	TECHNISCHE ANLAGEN UND ANLIEFERUNG.....	7
6.	FORMULIERUNGSVORSCHLAG FESTSETZUNGEN.....	7
7.	FORMULIERUNGSVORSCHLAG HINWEISE.....	9

ANHANG 1

Rechenlaufinformationen	1
Lageplan	2
Ergebnisse der Geräuschkontingentierung	3-7
Rasterlärnkarte Immissionskontingente Tag	8
Rasterlärnkarte Immissionskontingente Nacht	9

ANHANG 2

Angaben zu geplanten Technischen Anlagen	1-2
--	-----

1. AUSGANGSSITUATION / AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Walderbach plant mit vorliegendem Bebauungsplan die Schaffung eines Sondergebiets für Nahversorgung im Westen des Ortsteils Walderbach.

Die Flächennutzung soll als Sondergebietsfläche festgesetzt /1/ werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Walderbach der Gemeinde Walderbach südlich der Hauptstraße.



Grafik 1: Lage Geltungsbereich Bebauungsplan Walderbach West SO EH

Für die geplante Sondergebietsfläche dieser Bebauungsplanung werden verbindliche Festsetzungen herausgearbeitet und zwar in Form von Lärmkontingenten nach DIN 45691.

Aus schalltechnischer Sicht ist bei städtebaulichen Planungen und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen. Hierzu ist ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile zu entwickeln. Hierzu werden Festsetzungen von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan getroffen.

2. UNTERLAGEN, NORMEN UND RICHTLINIEN

Folgende Unterlagen fanden Verwendung:

- /1/ FPlan. "Deckblatt 17 zur Ausweisung einer Sonderbaufläche (Nahversorgung) sowie einer Friedhofserweiterung". Dipl.-Ing. Krischan Maier vom 27.04.2023
- /2/ DIE STADTENTWICKLER GmbH. Bebauungsplan Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung. Kaufbeuren 10.08.2023

Folgende Normen, Richtlinien und Berechnungsvorschriften fanden Verwendung:

- /3/ DIN 45691. „Geräuschkontingentierung“. Dezember 2006
- /4/ DIN 18005. „Schallschutz im Städtebau“. Juli 2002
- /5/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm). 09.06.2017

3. GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG

Gemäß TA Lärm und DIN 18005 ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt, wenn die auf Betriebsgrundstücken erzeugten anlagenbezogenen Geräusche in der Nachbarschaft keine Beurteilungspegel bewirken, die unter Berücksichtigung der Summenwirkung durch Geräusche anderer gewerblicher Anlagen (Vorbelastung nach 2.4 der TA Lärm), die in Punkt 6.1 der TA Lärm und im Beiblatt der DIN 18005 genannten Immissionsrichtwerte überschreiten.

3.1 VORBELASTUNG

Im Einwirkungsbereich geplanter Anlagen (im SO Nahversorgung) 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 Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Flächennutzungsplanänderung auswirken.

3.2 IMMISSIONSRICHTWERTE UND IMMISSIONSRICHTWERTANTEILE

DIN 18005 und TA Lärm nennen hierfür folgende Immissionsrichtwerte:

GE-Gebiet	tags	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)
MI-Gebiet	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
WA-Gebiet	tags	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm / DIN 18005 (Orientierungswerte) sind für den Fall der Ermittlung der Vorbelastung mit den Gesamtimmissionswerten nach DIN 45691 gleichzusetzen.

Da sich im möglichen Einwirkungsbereich des Bebauungsplans keine weiteren Sondergebiete / Gewerbegebiete / Gewerbebetriebe befinden, sind die Planwerte dem Gesamtimmissionswerten gleichzusetzen.

3.3 IMMISSIONSORTE

Die umliegenden und maßgeblichen Immissionsorte befinden sich gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in Allgemeinen Wohngebieten. Für Immissionsorte im Außenbereich wird das Schutzziel wie in einem Misch- oder Dorfgebiet angesetzt.



Grafik 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Walderbach

Die Berechnungen werden durchgeführt für die Immissionsorte:

IO1 Hauptstraße 2	WA	Fl.Nr. 24
IO2 Ewald-Stark-Str. 12		Fl.Nr. 433/7
IO3 Ewald-Stark-Str. 8		Fl.Nr. 433/3
IO4 Ewald-Stark-Str. 6		Fl.Nr. 429/3
IO5 Ewald-Stark-Str. 4a		Fl.Nr. 429/13
IO6 Ewald-Stark-Str. 4		Fl.Nr. 429/13
IO7 Klostergasse 6a		Fl.Nr. 23
IO8 Klostergasse 6		Fl.Nr. 23

Die Lage der Immissionsorte ist dem im Anhang beigefügten Plan 1 zu entnehmen.

3.4 ERMITTLUNG VON GESAMTIMMISSIONS- UND PLANWERTEN

Die Planwerte an den einzelnen Immissionsorten lassen gemäß nachfolgender Tabelle festhalten.

I-Ort	Name	Gesamtimmissionswert L_{GI} DIN18005		Vorbelastung L_{Vor}		Planwert L_{PI}	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
		[dB(A)]					
1	Hauptstraße 2						
2	Ewald-Stark-Str. 12						
3	Ewald-Stark-Str. 8						
4	Ewald-Stark-Str. 6	55	40	---	---	55	40
5	Ewald-Stark-Str. 4a						
6	Ewald-Stark-Str. 4						
7	Klostergasse 6a						
8	Klostergasse 6						

Tab. 1: Gesamtimmissions- und Planwerte

3.4 FESTLEGUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN

Die Festlegung von Emissionskontingenten L_{EK} und die dadurch bedingten Immissionskontingente L_{IK} erfolgt unter Berücksichtigung von definierten Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und den entsprechenden Entfernungen zwischen den Immissionsorten und den Schwerpunkten dieser Teilflächen unter ausschließlicher Berücksichtigung der Pegelminderung ($\Delta L_{i,j}$) durch die Entfernung (nach DIN 45691).

Für die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 wurde der Geltungsbereich der Bebauungsplanung nicht untergliedert.

Zur Abgrenzung siehe Übersichtslageplan im Anhang. Dabei wurde der Kontingentfläche die Betriebsfläche innerhalb der Grundstücksgrenzen zugeordnet. Folgende grundlegenden Angaben können dokumentiert werden:

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan Walderbach West SO EH Gemeinde Walderbach Stand: Oktober 2023

Entfernungsminderung A(div)										
Teilfläche	Größe [m²]	I01 Hauptstraße 2	I02 E-S-S 12	I03 E-S-S-6	I04 E-S-S-6	I05 E-S-S-4a	I06 E-S-S-4	I07 Klostergasse 6a	I08 Klostergasse 6	Ralcherbach Ost
SO EH	8034,2	51,8	48,1	48,1	48,0	49,8	51,0	52,6	53,6	68,9

Tab. 2: Differenzen zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent

Die gemäß DIN 45691 aus obigen Rahmenbedingungen errechenbaren Emissionskontingente können für die Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung wie folgt angegeben werden: Dabei ist zu berücksichtigen, dass abweichend von 4.6 der DIN 45691 die Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ für unterschiedliche Gebiete unterschiedlich hoch angesetzt wurden. Das Verfahren wurde nach Abschnitt A.4 der DIN 45691 durchgeführt.

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
	[dB(A)]	
SO Nahversorgung	65	50

Tab. 3: Emissionskontingente der Planflächen im Geltungsbereich des DB 17

Die Zusatzkontingente betragen für einzelne Sektoren zwischen 0 und 4 dB(A). Nach Süden zur freien Landschaft hin (Sektor F) kann tags und nachts eine unkontingentierte Schallabstrahlung erfolgen

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
			[dB(A)]	
A	322,8	36,6	0	0
B	36,6	95,2	1	4
C	95,2	128,4	2	4
D	128,4	292,9	5	15
E	292,9	311,3	0	3
F	311,3	322,8	2	2

Tab. 4: Zusatzkontingente im Geltungsbereich des BPlans

Zulässig sind demzufolge Vorhaben, deren Geräusche die in vorstehenden Tabellen 3 und 4 angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.

3.5 ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE

Die Immissionskontingente der einzelnen Teilflächen am Beurteilungspegel der Immissionsorte sind für den Tag und die Nacht in nachstehenden Tabellen wiedergegeben. Diese sind von Betrieben, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden verbindlich einzuhalten.

Wie den nachfolgenden Tabellen ebenfalls entnommen werden kann, können mit den festzusetzenden Lärmemissionskontingenten die Planwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten (Tab. 5.1 und 5.2) eingehalten bzw. unterschritten werden.

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan Walderbach West SO EH Gemeinde Walderbach Stand: Oktober 2023

Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	Teilpegel								
			IO1 Hauptstraße 2	IO2 E-S-S 12	IO3 E-S-S- 8	IO4 E-S-S- 6	IO5 E-S-S- 4a	IO6 E-S-S- 4	IO7 Klostergasse 6a	IO8 Klostergasse 6	Reichenbach Ost
SO EH	6034,2	65	51,0	54,7	54,7	54,8	53,0	51,8	50,3	49,0	33,9
Immissionskontingent L(K)			51,0	54,7	54,7	54,8	53,0	51,8	50,3	49,0	33,9
Unterschreitung			4,0	0,3	0,3	0,2	2,0	3,2	4,7	6,0	26,1

Tab. 5.1: Immissionskontingente Tag in dB(A)

Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	Teilpegel								
			IO1 Hauptstraße 2	IO2 E-S-S 12	IO3 E-S-S- 8	IO4 E-S-S- 6	IO5 E-S-S- 4a	IO6 E-S-S- 4	IO7 Klostergasse 6a	IO8 Klostergasse 6	Reichenbach Ost
SO EH	6034,2	50	36,0	39,7	39,7	39,8	38,0	36,8	35,3	34,0	16,9
Immissionskontingent L(K)			36,0	39,7	39,7	39,8	38,0	36,8	35,3	34,0	16,9
Unterschreitung			4,0	0,3	0,3	0,2	2,0	3,2	4,7	6,0	26,1

Tab. 5.2: Immissionskontingente Nacht in dB(A)

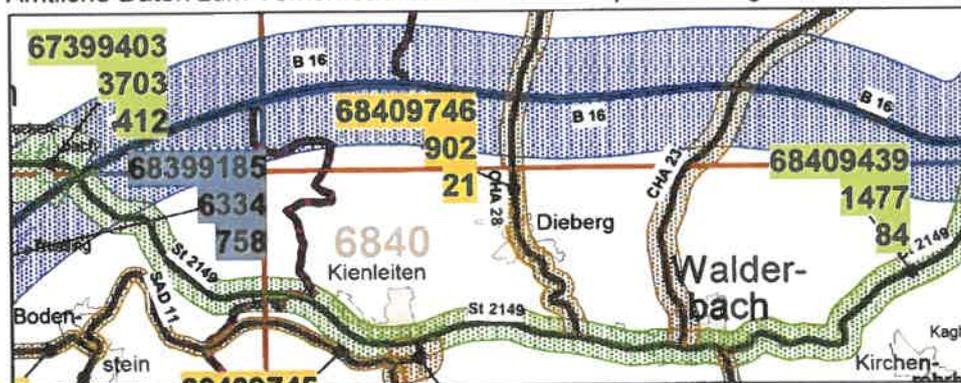
Die maximal zulässigen Immissionskontingente ergeben sich aus der Addition der oben angegebenen Immissionskontingente der Tabellen 5.1 und 5.2 und der richtungsabhängigen Zusatzkontingente.

4. PLANINDUZierter VERKEHR

Neben dem Lärm aus dem Plangebiet sind nach TA Lärm gesondert die entstehenden Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Diese sind in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück organisatorisch soweit wie möglich zu vermindern, soweit,

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Amtliche Daten zum Verkehrsaufkommen der Hauptstraße liegen nicht vor.



Grafik 3: Ergebnisse der SVZ 2015

Wir gehen allerdings von einem Verkehrsaufkommen in Höhe von mindestens ca. 2.700-3.400 Kfz pro Tag im DTV aus.

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan Walderbach West SO EH Gemeinde Walderbach Stand: Oktober 2023

Im Ortsteil Walderbach befindet sich derzeit ein Nahversorger, der in absehbarer Zeit schließen wird. Zur Sicherung der Nahversorgung wird das vorliegende Bauleitverfahren durchgeführt.

Der Einkaufsverkehr des Ortsteil Walderbach befährt derzeit bereits die Hauptstraße zum gegenwärtigen Nahversorger oder zum nächstgelegenen Nahversorger in Roding oder Nittenau.

Aus diesem Grund gehen wir davon aus, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das SO Nahversorgung das vorhandene Verkehrsaufkommen nur unwesentlich steigern wird.

Da die obigen Anforderungen a) bis c) kumulativ erfüllt sein müssen, sind organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich. Weitergehende Berechnungen zum Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen erübrigen sich.

5. TECHNISCHE ANLAGEN UND ANLIEFERUNG

Technische Anlagen wie lärmintensive Lüftungs- und Klimaeinrichtungen sowie Anlieferung eines geplanten Einzelhandelsobjektes sollten unabhängig von der Einhaltung der Geräuschkontingente im Südwesten des Geltungsbereich positioniert werden und zu den schutzbedürftigen Immissionsorten im Osten und Norden hin abgeschirmt werden. Es liegen derzeit Angaben zu geplanten Rückkühlern vor, die mit niedrigen Schalleistungen bei geeigneter Positionierung schalltechnisch unbedenklich bewertet werden können (siehe Anlage 2).

6. FORMULIERUNGSVORSCHLAG FESTSETZUNGEN

Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für die zu überplanenden Flächen durchgeführt.

Für die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 wurde der Geltungsbereich der Bebauungsplanung nicht gegliedert.

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

- 6.1 Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der Grundstücksgrenzen abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente L_{EK}		
Teilfläche	Tag	Nacht
SO EH	65	50

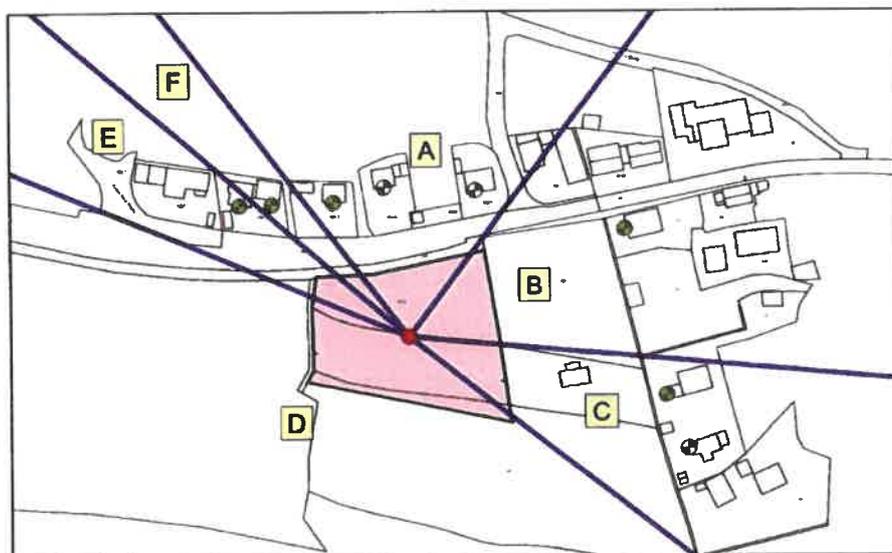
Schalltechnische Untersuchung zum BPlan Walderbach West SO EH Gemeinde Walderbach Stand: Oktober 2023

6.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
			[dB(A)]	
A	322,8	36,6	0	0
B	36,6	95,2	1	4
C	95,2	128,4	2	4
D	128,4	292,9	5	15
E	292,9	311,3	0	3
F	311,3	322,8	2	2

Referenzpunktkoordinaten UTM32

X	Y
745912,00	5453465,36



Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist. Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz einer Flächenschallquelle mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan „Ortseingang Walderbach West - Sondergebiet (SO) Nahversorgung“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.

- 6.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Das Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt des Landkreises Cham abzuklären.
- 6.4. Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind nicht zulässig.

7. FORMULIERUNGSVORSCHLAG HINWEISE

- 7.1 Es werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.
- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
 - Technische Anlagen und Aggregate sollten im südlichen und westlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Norden und Osten hin abgeschirmt werden.
 - Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.
- 7.2 Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum „Bebauungsplan Walderbach Ortseingang West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die der Teilfläche im Geltungsbereich des BPlans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.
- 7.3. Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Walderbach Franz-Xaver-Witt-Straße 2 in 93194 Walderbach zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden

Cham, 14.10.2023



Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler

Diese schalltechnische Untersuchung unterliegt dem Urheberrecht. Veröffentlichung und Vervielfältigung (auch in Auszügen) sowie Weitergabe an Dritte bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung des Verfassers. Berechnungen und Nutzungsrechte bleiben bis zur vollständigen Begleichung des Rechnungsbetrages im Eigentum des Verfassers.

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan Walderbach West SO EH Gemeinde Walderbach Stand: Oktober 2023

Anhang 1

Schalltechnische Unter-
suchung zum BPlan
Walderbach West SO EH
Gemeinde Walderbach
Stand: Oktober 2023



SU DIN 45691 BPlan Walderbach West SO EH
Geräuschkontingentierung
RNAT0001

RECHENLAUFINFORMATIONEN

[ALLGEMEIN]

Rechenart: Geräuschkontingentierung
Titel: Geräuschkontingentierung BPlan Walderbach West SO EH
Gruppe:
Laufdatei: RunFile.runx
Ergebnisnummer: 1
Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 20)
Berechnungsbeginn: 10.10.2023 21:51:02
Berechnungsende: 10.10.2023 21:51:03
Rechenzeit: 00:00:291 [m:s:ms]
Anzahl Punkte: 9
Anzahl berechneter Punkte: 9
Kernel Version: SoundPLANnoise 9.0 (10.10.2023) - 64 bit

{PARAMETER}

Reflexionsordnung 3
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger 200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle 50 m
Suchradius 5000 m
Filter: dB(A)
Zulässige Toleranz (für einzelne Quelle): 0,001 dB
Bodeneffektgebiete aus Straßenoberflächen erzeugen: Nein
Straßen als geländefolgend behandeln: Nein

Richtlinien:

Gewerbe: DIN 45691
Seitenbeugung: ausgeschaltet
Minderung
Bewuchs: Keine Dämpfung
Bebauung: Keine Dämpfung
Industriegelände: Keine Dämpfung
Bewertung: Standard Leq 0-24h

[DATEN]

Situation1.sit 10.10.2023 21:50:58
- enthält:
DFK.geo 21.07.2023 11:09:28
Geofile1.geo 21.07.2023 11:00:08
IOs.geo 10.10.2023 21:50:58
TF.geo 10.10.2023 21:46:14

Auftraggeber: Gemeinde Walderbach

Projekt:
SU DIN 45691 BPlan Walderbach West SO EH
Projekt-Nr. 2023 - W - 069

Karte
1



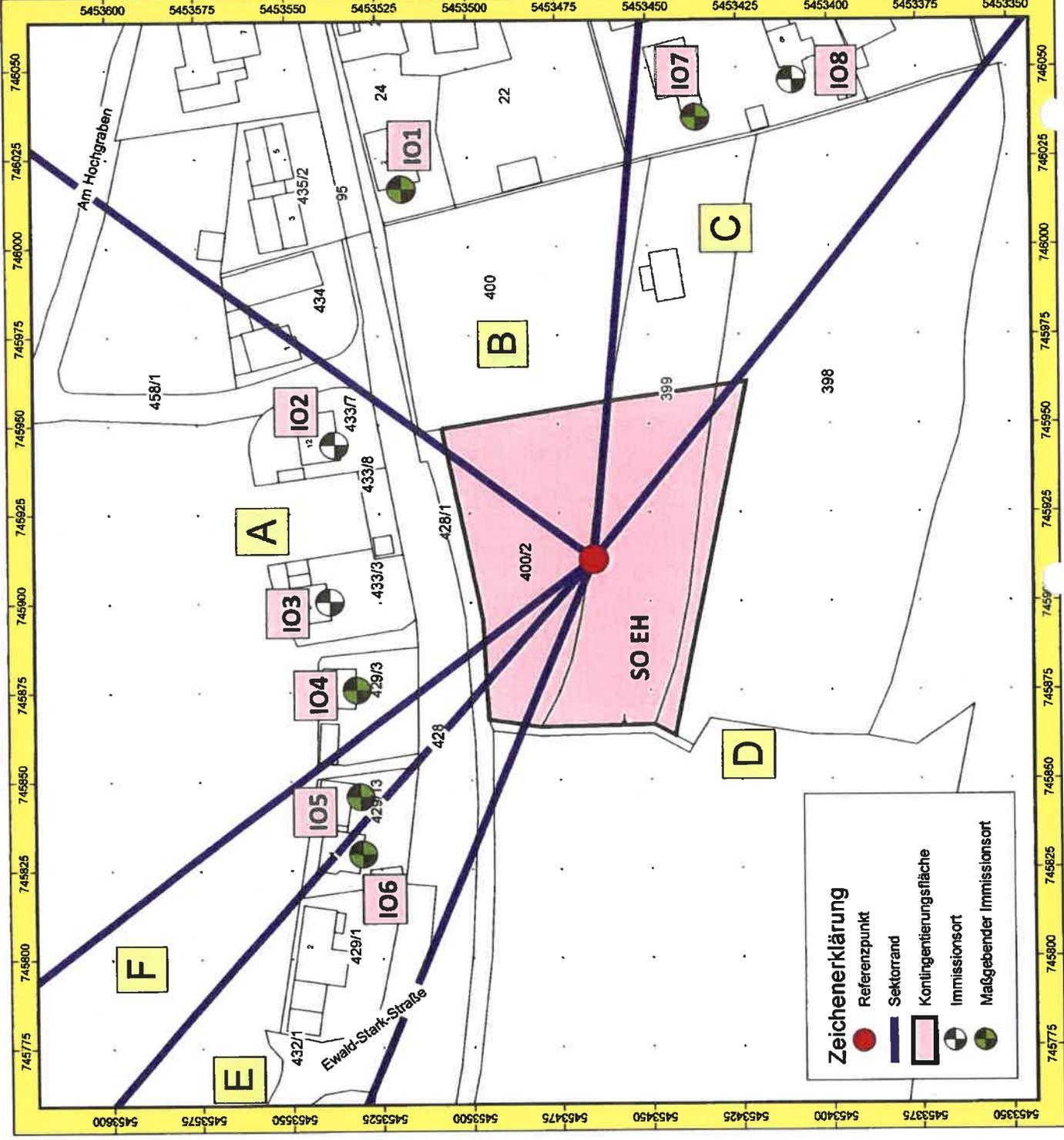
Lageplan Teilflächen und Immissionsorte

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Presler
Erstellt am: 30.10.2023
Bearbeitet mit SoundPLAN 9.0, Update 10.10.2023

- Zeichenerklärung**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Immissionsort
 - Flächenschallquelle
 - Fläche



GEO.VER.S.UM
Planungsgemeinschaft
Presler & Geiler



- Zeichenerklärung**
- Referenzpunkt
 - Sektorrand
 - Kontingierungsfläche
 - Immissionsort
 - Maßgebender Immissionsort



SU DIN 45691 BPlan Walderbach West SO EH
Geräuschkontingentierung
RNAT0001

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort	IO1 Hauptstraße 2	IO2 E-S-S 12	IO3 E-S-S- 8	IO4 E-S-S- 6	IO5 E-S-S- 4a	IO6 E-S-S- 4	IO7 Klostergasse 6a	IO8 Klostergasse 6	Reichenbach Ost
Gesamtimmisionswert L(GI)	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	60,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(Pl)	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	60,0

Teilpegel

Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 Hauptstraße 2	IO2 E-S-S 12	IO3 E-S-S- 8	IO4 E-S-S- 6	IO5 E-S-S- 4a	IO6 E-S-S- 4	IO7 Klostergasse 6a	IO8 Klostergasse 6	Reichenbach Ost
SO EH	6034,2	65	51,0	54,7	54,7	54,8	53,0	51,8	50,3	49,0	33,9
Immissionskontingent L(IK)			51,0	54,7	54,7	54,8	53,0	51,8	50,3	49,0	33,9
Unterschreitung			4,0	0,3	0,3	0,2	2,0	3,2	4,7	6,0	26,1



SU DIN 45691 BPlan Walderbach West SO EH
Geräuschkontingentierung
RNAT0001

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

Immissionsort	IO1 Hauptstraße 2	IO2 E-S-S 12	IO3 E-S-S- 8	IO4 E-S-S- 8	IO5 E-S-S- 6	IO5 E-S-S- 4a	IO6 E-S-S- 4	IO7 Klostergasse 6a	IO8 Klostergasse 6	Reichenbach Ost
Gesamtimmissionswert L(GI)	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	45,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(Pl)	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	45,0

Teilpegel												
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 Hauptstraße 2	IO2 E-S-S 12	IO3 E-S-S- 8	IO4 E-S-S- 8	IO5 E-S-S- 6	IO5 E-S-S- 4a	IO6 E-S-S- 4	IO7 Klostergasse 6a	IO8 Klostergasse 6	Reichenbach Ost
SO EH	6034,2	50	36,0	39,7	39,7	39,7	39,8	38,0	36,8	35,3	34,0	18,9
Immissionskontingent L(IK)			36,0	39,7	39,7	39,8	38,0	38,0	36,8	35,3	34,0	18,9
Unterschreitung			4,0	0,3	0,3	0,2	2,0	2,0	3,2	4,7	6,0	26,1



SU DIN 45691 BPlan Walderbach West SO EH
Geräuschkontingentierung
RNAT0001

Entfernungsminderung A(div)

Teilfläche	Größe [m²]	IO1 Hauptstraße 2	IO2 E-S-S 12	IO3 E-S-S- 8	IO4 E-S-S- 6	IO5 E-S-S- 4a	IO6 E-S-S- 4	IO7 Klostergasse 6a	IO8 Klostergasse 6	Reichenbach Ost
SO EH	6034,2	51,8	48,1	48,1	48,0	49,8	51,0	52,5	53,8	68,9



SU DIN 45691 BPlan Walderbach West SO EH
Geräuschkontingenterierung
RNAT0001

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
SO EH	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.



SU DIN 45691 BPlan Walderbach West SO EH
Geräuschkontingentierung
RNAT0001

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L{EK} der einzelnen Teilflächen durch L{EK}+L{EK,zus} ersetzt werden



Referenzpunkt

X	Y
745912,00	5453465,36

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	322,8	36,6	0	0
B	36,6	95,2	1	4
C	95,2	128,4	2	4
D	128,4	292,9	5	15
E	292,9	311,3	0	3
F	311,3	322,8	2	2

Auftraggeber: Gemeinde Walderbach
Projekt: SU DIN 45691 BPlan Walderbach West SO EH
 Projekt-Nr. 2023 - W - 069

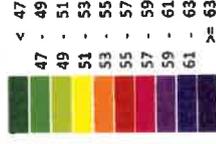
Karte
2



**Geräuschkontingentierung BPlan Walderbach W
 West SO EH**
Geräuschkontingentierung DIN 45691
Immissionskontingente LIK Tag
Ergebnis-Nummer 1
 Berechnung in 2 m über Grund

Bereitler: Dipl.-Geogr. Univ.-H. Pressler
 Erstellt am: 10.10.2023
 Bearbeitet mit SoundPLAN 9.0, Update 10.10.2023

Pegelwerte LrT
 in dB(A)



Zeichenerklärung

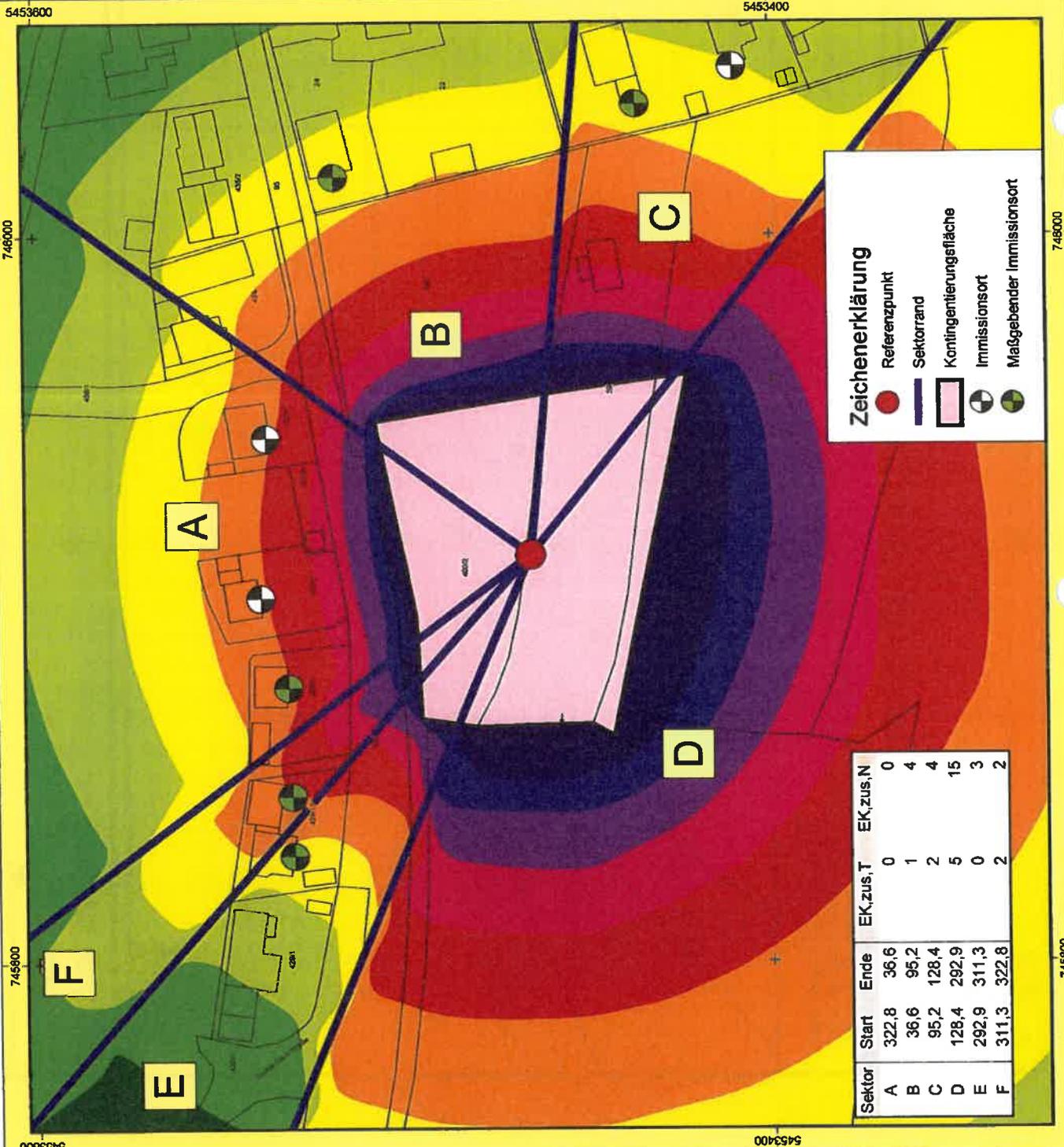


Maßstab 1:1500



GEO.VER.S.U.M
 Planungs-gemeinschaft
 Pressler & Geiler

Anhang
 Seite 8



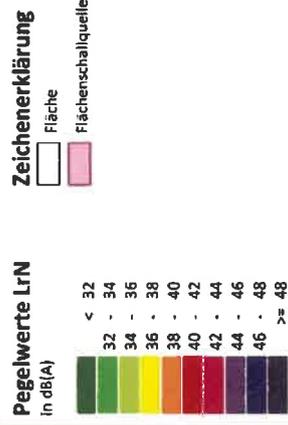
Auftraggeber: Gemeinde Walderbach
Projekt: SU DIN 45691 BPlan Walderbach West SO EH
 Projekt-Nr. 2023 - W - 069

Karte
3



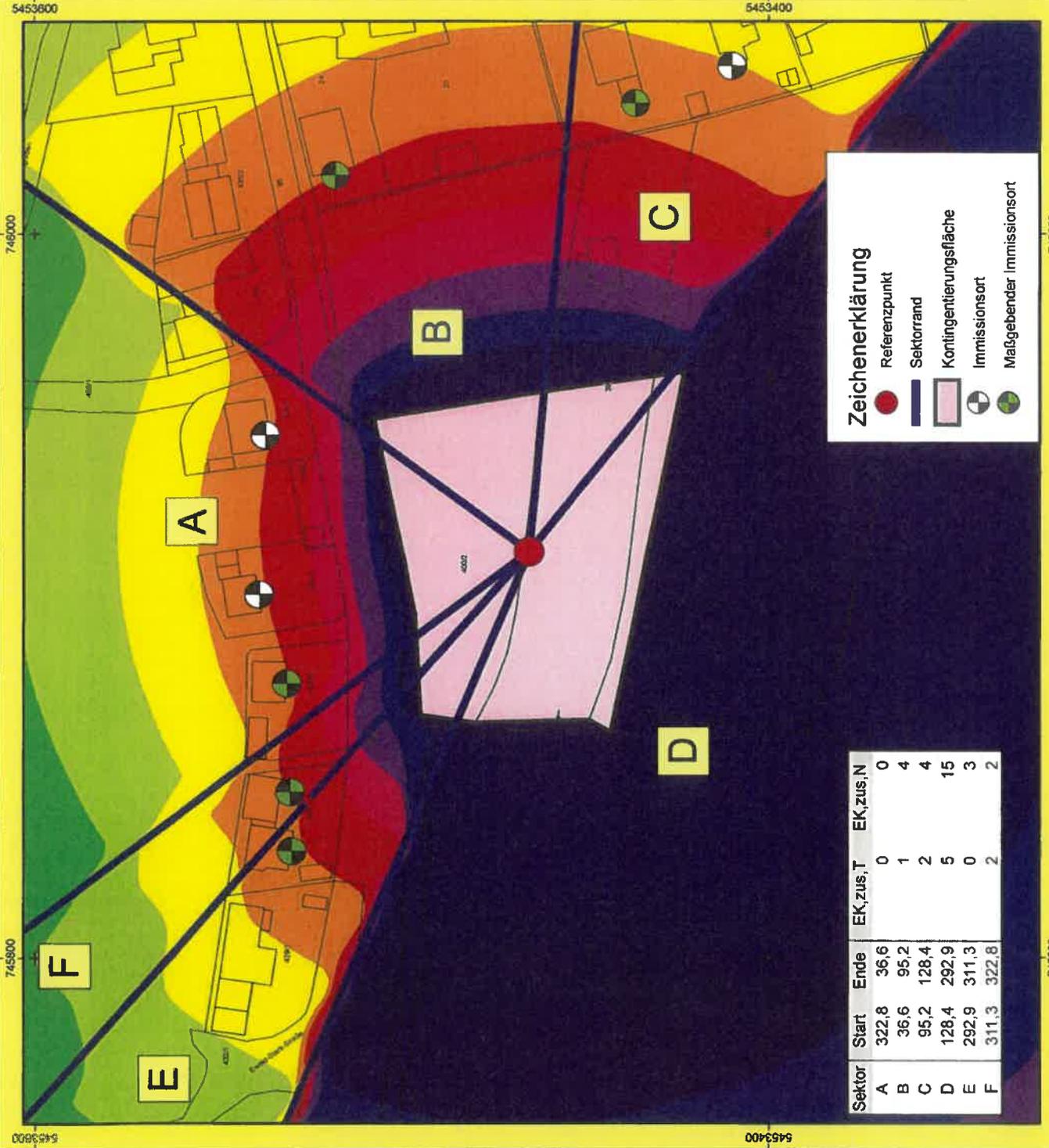
**Geräuschkontingentierung BPlan Walderbach W
 West SO EH**
Geräuschkontingentierung DIN 45691
Immissionskontingente LK Nacht
Ergebnis-Nummer 1
 Berechnung in 2 m über Grund

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Prestler
 Erstellt am: 10.10.2023
 Bearbeitet mit SoundPLAN 9.0, Update 10.10.2023



GEO.VER.S.UM
 Planungs-emeinschaft
 resseller & Geiler

Anhang
 Seite 9



Zeichenerklärung

- Referenzpunkt
- Sektorrand
- Kontingentierungsfläche
- Immissionsort
- Maßgebender Immissionsort

Sektor	Start	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	322,8	36,6	0	0
B	36,6	95,2	1	4
C	95,2	128,4	2	4
D	128,4	292,9	5	15
E	292,9	311,3	0	3
F	311,3	322,8	2	2

Anhang 2

Schalltechnische Unter-
suchung zum BPlan
Walderbach West SO EH
Gemeinde Walderbach
Stand: Oktober 2023

*
[ERP Mode - Open File]GFC.EU Professional Inhouse, 2020.16-222ar2020-10-20, PL 5/2019
FA1138870_0010_00_gpceux
ETO
GGHV CD 090.2NF/14E-33-07RV.2CGE/10/214/239/3

Seite 1 von 2

Carrier Kältetechnik Deutschland
Daniel SirchDatum: 22.10.2020
Anfrage vom: 22.10.2020
Projekt: Beratzhausen Edeka Pirzer
Angebots-Nr.: FG1101760/FA1138670
Position: 10, Gaskühler
Ansprechpartner: Benjamin Herrmann

CO2-Gaskühler GGHV CD 090.2NF/14E-33_E4

Transkritischer Betrieb:

Leistung:	115.0 kW	Medium:	CO2 (R744) 96.0 bar ⁽¹⁾
Flächenreserve:	41.8 %		
Luftvolumenstrom:	35116 m ³ /h	Eintritt:	120.0 °C
Luftgeschwindigkeit:	1.2 m/s	Austritt:	40.0 °C
Luft Eintritt:	38.0 °C	Druckverlust:	0.68 bar
Geodätische Höhe:	300 m	Volumenstrom:	11.99 m ³ /h
		Massenstrom:	1922 kg/h

Subkritischer Betrieb:

Leistung:	115.0 kW	Medium:	CO2 (R744) ⁽¹⁾
Flächenreserve:	9.1 %		
Luftvolumenstrom:	35116 m ³ /h	Heißgastemperatur:	70.0 °C
Luftgeschwindigkeit:	1.2 m/s	Verflüssigungstemperatur:	28.0 °C
Luft Eintritt:	20.0 °C	Kondensataustritt:	26.5 °C
Geodätische Höhe:	300 m	Druckverlust:	0.72 bar / 0.46 K
		Volumenstrom:	7.59 m ³ /h
		Massenstrom:	1926 kg/h

Ventilatoren (EC):	4 Stück 1~230V 50-60Hz	Schalldruckpegel:	38 dB(A) ⁽²⁾
Daten je Motor (Nominaldaten):	(VT03067U.1)	im Abstand:	5.0 m
Drehzahl:	380 min-1	Schalleistung:	65 dB(A)
Leistung (el.):	0.16 kW	ErP:	Konform ⁽³⁾
Stromaufnahme:	0.70 A ⁽⁴⁾		

Gesamte el. Leistungsaufnahme: 0.56 kW

Gehäuse:	Stahl verzinkt, RAL 7035	WT-Rohre:	hochfestes Kupfer ⁽⁵⁾
Austauschfläche:	679.1 m ²	Lamellen:	Aluminium ⁽⁵⁾
Rohrinhalt:	39.7 l	Anschlüsse je Gerät:	hochfestes Kupfer ⁽⁵⁾
Lam. Teilung:	2.40 mm	Eintritt:	2 x 22.2 * 1.50 mm
Leergewicht:	844 kg ⁽⁶⁾	Austritt:	2 x 28.6 * 1.90 mm
Max. Betriebsdruck:	120.0 bar	DGRL-Einstufung:	Art. 4, Abs. 3 ⁽⁷⁾
		Pässe:	6
Abmessungen: ⁽⁶⁾		Sammelrohr:	33.7 * 3.20 mm
Gerätelänge:	7440 mm	Verteilrohr:	26.9 * 2.60 mm
Gerätebreite:	1141 mm	Kreise:	2N
Gerätehöhe:	2021 mm ⁽⁶⁾	Stränge:	14
Zahl der FüÙe:	4		

UI: 07RV.2CG

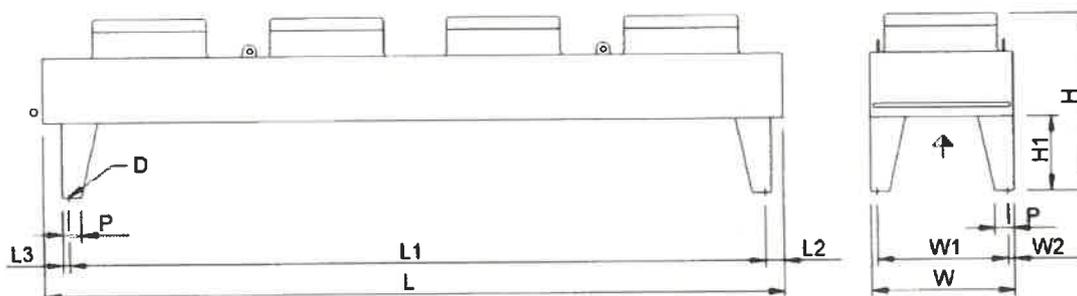
Lieferzeit: 5 Wochen (Stand: 2020-10-22)



GGHV CD 090.2NF/14E-33_E4

Projekt:
Angebots-Nr.:
Position:
Ansprechpartner:

Beratshausen Edeka Pirze,
FG1101760/FA1138670
10, Gaskühler
Benjamin Herrmann



File: EMFFlatVario_1x4_04f_UNI.emf

L = 7440 mm	W = 1141 mm	H = 2021 mm
H1 = 1200 mm	L1 = 7100 mm	L2 = 197 mm
L3 = 52 mm	P = 150 mm	W1 = 1037 mm
W2 = 52 mm	D = 17 mm	

Achtung: Skizze und Abmessungen gelten nicht für alle möglichen Varianten!

Zubehör	Stück
Sonderzubehör	
2-kreisiger Block	1
1 Satz verl. Füße 1200 mm	1
Revisionsdeckel	8
Reparaturschalter eintourig stirnseitig verdrahtet (5209507)	4
Montage und Verdrahtung (Schaltschrank, Ventilator, Reparaturschalter)	1
Sicherungskasten mit Steuersignale Ventilator auf ⁽⁸⁾ Klemmen verdrahtet	1
1 x (5209266) Einspeiseklemmen 3ph+N 16A	
4 x (5209041) Leitungsschutzschalter 1ph+N, 6A	
1 x (5209912) Fan Control Terminal Block 0-10V + Status	
4 x (5209447) Klemmenblock für Ventilator 0-10V + Status	
1 x (5209007) GPD Güntner Power Distribution Gehäuse (Kunststoff) 400x300x132 [mm]	

Wichtige Anmerkungen / Einzelhinweise:

- (1) Fluidgruppe 2 nach Druckgeräterichtlinie 2014/68/EU
- (2) Nach Hüllflächenverfahren gemäß EN 13487/EN 9614-1, Eurovent-Toleranz = +2 dB(A). Gilt nur für AC-Ventilatoren, AC-Ventilatoren mit Sinusregler und EC-Ventilatoren. Durch andere Regelverfahren oder Wasser-Sprühsysteme verursachte Geräusche sowie am Aufstellort auftretende Schallreflexionen sind nicht berücksichtigt und können zu erhöhten Schalldruckpegeln führen.
- (3) Dieses Gerät ist mit Ventilatoren ausgestattet, die die Effizienz-Anforderungen der Richtlinie 2009/125/EG (ErP-Verordnung) erfüllen.
- (4) Die Stromaufnahme kann in Abhängigkeit von der Fördertemperatur und von Netzspannungsschwankungen gemäß VDE-Richtlinien abweichen.
- (5) Das Gerät ist für stark korrosive Umgebungen (Küstennähe, Räucherräume, etc.) evtl. nicht geeignet. Für weitere Informationen siehe Programm-Menü "?", "Broschüre Materialempfehlungen", oder fragen Sie Ihren Vertriebspartner.
- (6) Abmessungen und Gewichte gelten nicht für alle möglichen Varianten! Sie können abweichen bei Geräten mit Zubehör oder bei Sondergeräten (S-...).
- (7) Rohrleitung (DN = 27.3 mm, TSmax = 100 °C, gasförmig). Endgültige Einstufung nach Druckgeräterichtlinie 2014/68/EU bei Auftragsabwicklung.
- (8) (SLECO4-0070CB1-PNNCUN-N-001) Breite x Höhe x Tiefe: 400 mm x 300 mm x 132 mm, Gewicht: 5 kg, Schutzart IP 54, Betriebstemperaturbereich: -25.0 °C - 49.2 °C

Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung“ der Gemeinde Walderbach

Der Gemeinderat Walderbach hat mit Beschluss vom 25.01.2024 den Bebauungsplan „Ortseingang Walderbach West – Sondergebiet (SO) Nahversorgung“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung 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 (Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 07.30 Uhr – 12.00 Uhr, Donnerstag von 13.00 – 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 die 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,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
 4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet auf der Homepage der Gemeinde Walderbach unter www.walderbach.de eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> zugänglich gemacht.

Walderbach, 29.01.2024



Schwarzfischer
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am	29.01.2024
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am	11.02.2024