

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walderbach

Erstellt 27.11.2025



Bestand Flächennutzungsplan



1. Berichtigung Flächennutzungsplan



Zeichenerklärung

 WA	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
 MI	Mischgebiete (§6 BauNVO)

Die übrigen Planzeichen entsprechen dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walderbach einschließlich der Deckblattänderungen 1 – 17.

Walderbach, 01.12.2025



Schwarzfischer
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 01.12.2025
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 15.01.2026

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walderbach im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kirchenrohrbach Süd“ - Deckblatt Nr. 2

Der Gemeinderat Walderbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ mittels Deckblatt Nr. 2 im Verfahren nach §13a BauGB zu ändern.

Ziel und Zweck des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs in Teilen von einem Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ wurden neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten am südlichen Ortsrand von Kirchenrohrbach geschaffen. Entsprechend der vorhandenen vielfältigen Nutzung in der näheren Umgebung des Plangebiets wurde in Teilen ein Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung sollte ein breites Spektrum an Nutzungen ermöglichen, so dass eine räumliche bzw. bauliche Nähe von Wohnen und Arbeiten hätte umgesetzt werden können. Der Flächennutzungsplan – Deckblatt Nr. 11 - stellt dort bereits eine gemischte Baufläche (Planung) dar. Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO berücksichtigte die Lärmimmissionen und den Flächennutzungsplan (FNP). Im Gebiet wurden jedoch entgegen der ursprünglichen Absicht bisher ausschließlich Gebäude mit reiner Wohnnutzung errichtet. Nachdem inzwischen nur noch wenige Bauflächen verfügbar sind, konnten weitere Bauanträge mit reiner Wohnnutzung durch die Baugenehmigungsbehörde nicht genehmigt werden, da sonst der Charakter eines Mischgebiets nicht mehr gewahrt wäre und so das Gebiet seine gesetzlich vorgesehene Zweckbestimmung verlöre. Eine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung im Sinne eines Mischgebiets besteht im Gegensatz zur Nachfrage nach Wohnraum in diesem Gebiet nicht. Deshalb wurden verschiedene Ansätze geprüft, Wohnbauvorhaben, der tatsächlichen Nutzung des Gebiets entsprechend, einer baurechtlichen Genehmigung zuzuführen. Im Hinblick auf die geringe Lärmbelastung durch die östlich angrenzende Sportanlage ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO möglich. Zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums wurde die Nutzungsänderung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) angestrebt. Dazu war die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Der Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ mit Deckblatt Nr. 2 der Gemeinde Walderbach wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Walderbach, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Teilen als Mischgebiet darstellt, wird daher im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB, in Allgemeines Wohngebiet geändert.

Der Gemeinderat Walderbach hat mit Beschluss vom 27.11.2025 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ gemäß §10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans „Kirchenrohrbach Süd Deckblatt Nr. 2“ wurde am 01.12.2025 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Walderbach bekannt gemacht. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung und das Deckblatt Nr. 2 auf der gemeindlichen Homepage unter [www.walderbach.de/Bürgerservice/öffentliche Planauslegungen](http://www.walderbach.de/Bürgerservice/öffentliche-Planauslegungen) veröffentlicht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wurde am 01.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walderbach rechtskräftig.

Walderbach, 01.12.2025



Schwarzfischer
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis

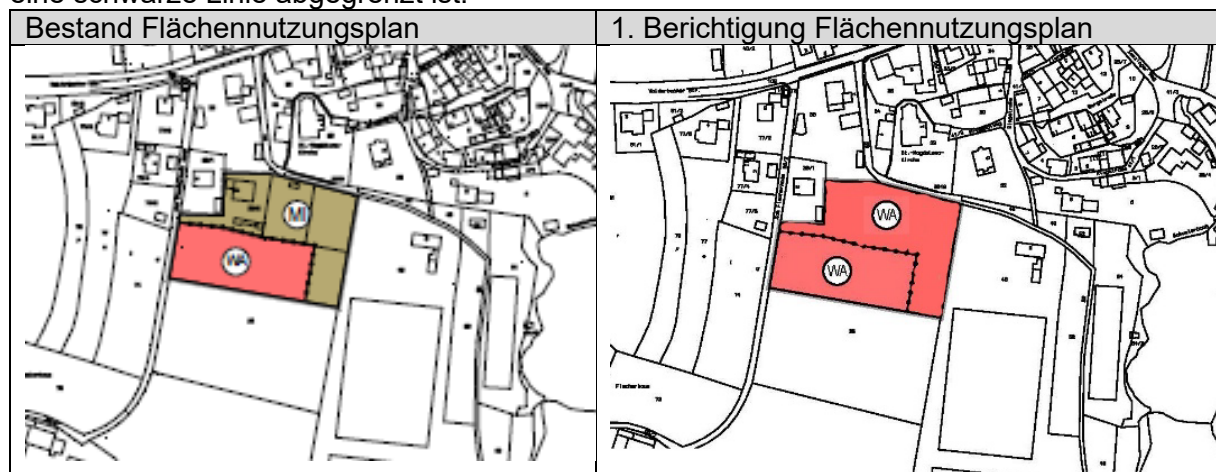
Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 01.12.2025
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 15.01.2026

Bekanntmachung

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walderbach im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kirchenrohrbach Süd“ - Deckblatt Nr. 2

Der vom Gemeinderat Walderbach in seiner Sitzung vom 27.11.2025 beschlossene Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ - Deckblatt Nr. 2 ist am 01.12.2025 durch Bekanntmachung an der Amtstafel der Gemeinde Walderbach in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans angepasst. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Mit dieser Bekanntmachung wird die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walderbach wirksam.

Die Berichtigung erstreckt sich über den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan Kirchenrohrbach Süd, der aus dem dortigen Übersichtsplan ersichtlich und durch eine schwarze Linie abgegrenzt ist.



Die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walderbach wird ab sofort zu jedermanns Einsicht bei der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Mitgliedsgemeinde Walderbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Walderbach, 01.12.2025



Schwarzfischer
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 01.12.2025
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 15.01.2026