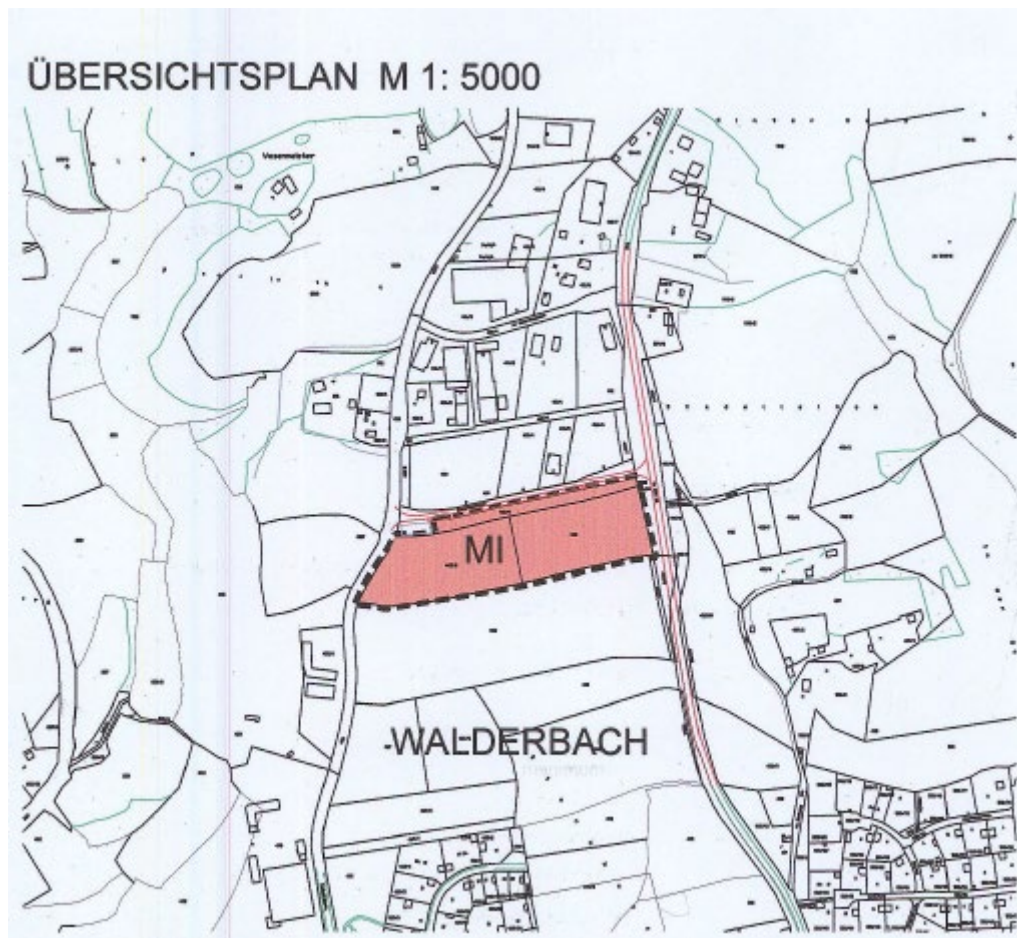


**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
für das
„Mischgebiet Gewerbestraße“
Deckblatt Nr. 1
- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -**

Übersichtslageplan

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße“



Textliche Festsetzungen

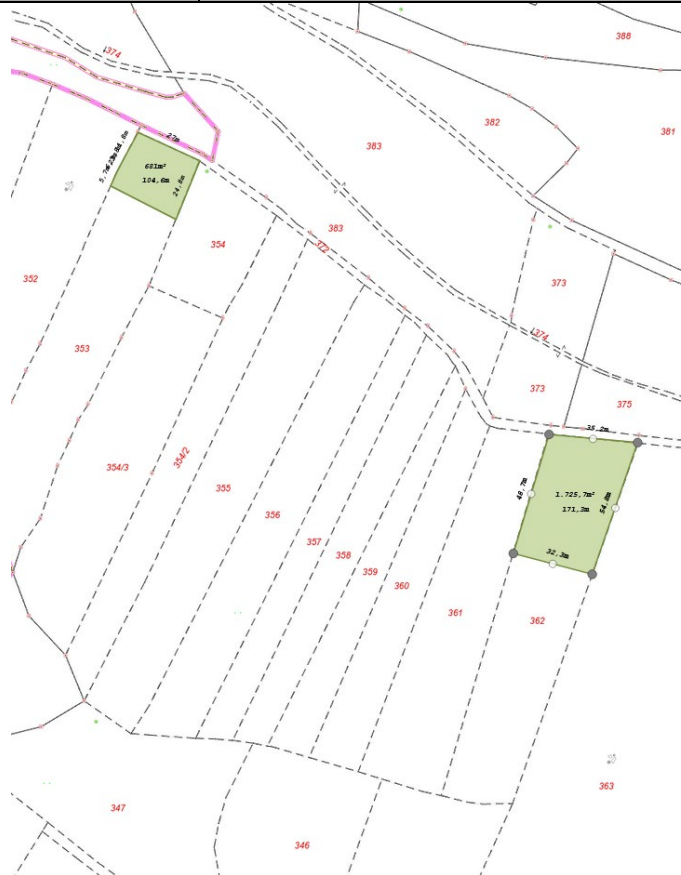
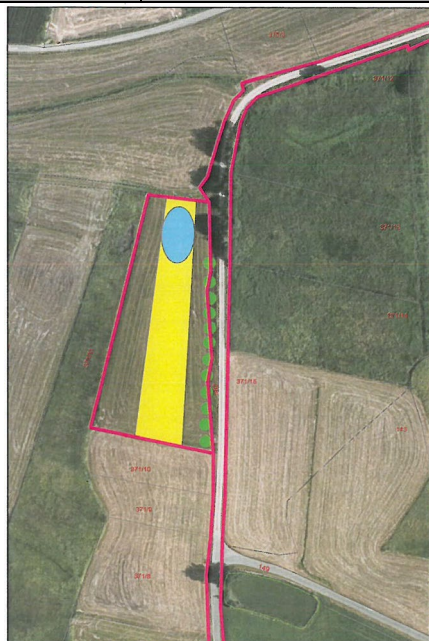
Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße“

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 08.10.2015 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Mischgebiet Gewerbestraße“ der Gemeinde Walderbach mit nachfolgenden Festsetzungen und Änderungen:

Ziffer 17 „Textliche Festsetzungen – B) Grünordnungsplan – Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB“ erhält nachfolgende Fassung:

Ausgangsfassung 08.10.2015			Änderungsfassung Deckblatt Nr. 1		
17. Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist teilweise innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen bereitzustellen (Baugebietseingrünung). Dabei ist auf die Verwendung autochthonen Pflanzmaterials zu achten, für ausfallende Gehölze besteht eine Wiederanpflanzungspflicht. Der weitere naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf dem Grundstück FINr. 371 Gmk Walderbach zu erbringen durch Brachlandschaffung.			17. Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist teilweise innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen bereitzustellen (Baugebietseingrünung - FINr. 462/4, 462/5 Gmk Walderbach (vormals FINr. 462, 462/2 Gmk Walderbach). Dabei ist auf die Verwendung autochthonen Pflanzmaterials zu achten, für ausfallende Gehölze besteht eine Wiederanpflanzungspflicht. Der weitere naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf den Grundstücken FINr. 353 (Teilfläche) und 362 (Teilfläche) und zu erbringen.		
Folgende Festsetzungen werden hierzu getroffen:			Folgende Festsetzungen werden hierzu getroffen:		
Kompensationsfaktor	0,3		Kompensationsfaktor	0,3	
Gebietstyp	Typ A (Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)		Gebietstyp	Typ A (Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	
Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt)		Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt)	
Baugebietsgröße	FINr. 462 Gmk Walderbach	7.923 m ²	Baugebietsgröße	FINr. 462 Gmk Walderbach	7.923 m ²
	FINr. 462/2 Gmk Walderbach	8.457 m ²		FINr. 462/2 Gmk Walderbach	8.457 m ²
	FINr. 460/8 Gmk Walderbach (TFI)	2.018 m ²		FINr. 460/8 Gmk Walderbach (TFI)	2.018 m ²
	Gesamtgröße:	18.398 m ²		Gesamtgröße:	18.398 m ²
Ausgleichsflächenbedarf	Gesamtgröße:	18.398 m ²	Ausgleichsflächenbedarf	Gesamtgröße:	18.398 m ²
	./. Ausgleichsfläche aus Bebauungsplan Gewerbegebiet Stockhof Erweiterung II	2.018 m ²		./. Ausgleichsfläche aus Bebauungsplan Gewerbegebiet Stockhof Erweiterung II	2.018 m ²
	./. Ausgleichsfläche aus Bebauungsplan Mischgebiet Stockhof Gewerbestraße	800 m ²		./. Ausgleichsfläche aus Bebauungsplan Mischgebiet Stockhof Gewerbestraße	800 m ²
	Ausgleichspflichtige Fläche	15.580 m ²		Ausgleichspflichtige Fläche	15.580 m ²
	15.580 m ² x 0,3 =	4.674 m²		15.580 m ² x 0,3 =	4.674 m²
Wegen der Flächenaufteilung wird auf den nachfolgenden Ausgleichsflächenplan verwiesen:			Wegen der Flächenaufteilung wird auf den nachfolgenden Ausgleichsflächenplan verwiesen:		

Bezeichnung	Fläche	derzeitige Beschaffenheit	künftige Funktion	Bezeichnung	Fläche	derzeitige Beschaffenheit	künftige Funktion
FINr. 462, 462/2 Gmk Walderbach	800 m ²	intensiv genutztes Ackerland	Baugebietseingrünung, (Biotopverbund)	FINr. 462/4, 462/5 Gmk Walderbach (vormals FINr. 462, 462/2 Gmk Walderbach)	2.270 m ²	intensiv genutztes Ackerland	Baugebietseingrünung (Biotopverbund)
FINr. 371 Gmk Walderbach (TFI)	4.150 m ²	Intensiv genutztes Grünland	Brachland (Biotopverbund)	FINr. 353 Gmk Walderbach (Teilfläche)	680 m ²	intensiv genutztes Grünland	extensive Mahd mit natürlicher Hochstaudenflur; angestrebter Mahdtermin 15.06.
				Teilfläche FINr. 362 Gmk Walderbach	1.724 m ²	Grünland	extensive Mahd mit natürlicher Hochstaudenflur; angestrebter Mahdtermin 15.06.
Summe	4.950 m²			Summe	4.674 m²		



FINr. 371 Gmk Walderbach (nördliche Teilfläche)
Ausgleichsmaßnahmenbeschreibung:

- Entfernen des Humus im grün gekennzeichneten Streifen mit einer maximalen Muldentiefe von 20 cm und einer Breite von 15 m an der nördlichen und einer Breite von 20 m an

FINr. 353 Gmk Walderbach (Teilfläche)
Ausgleichsmaßnahmenbeschreibung:

- Pflege der Fläche durch einmalige jährliche Mahd mit Abtransport des anfallenden Grüngutes
- keine Düngung auf der Fläche

<p>der südlichen Grundstücksgrenze → ca. 1.800 m² Fläche und 180 m³ Materialabtrag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung einer flachen Mulde im nördlichen Grundstücksteil (blau gekennzeichnete Fläche) mit einer maximalen Tiefe von 50 cm → ca. 270 m² Fläche und 135 m³ Materialabtrag zur Sammlung von natürlich anfallendem Oberflächenwasser (nicht: Schaffung eines bewirtschafteten Teiches) • Pflanzung einer einreihigen Allee an der östlichen Grundstücksgrenze aus Eschen, Erlen und / oder Weiden unter Verwendung von Jungpflanzen • Pflege der Fläche durch einmalige jährliche Mahd mit Abtransport des anfallenden Grüngutes • keine Düngung auf der Fläche • Zielentwicklung gegebenenfalls Entstehen einer natürlichen Hochstaudenflur • Ziel: Schaffung einer - wenn auch geringfügiger - Retentionsfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Zielentwicklung gegebenenfalls Entstehen einer natürlichen Hochstaudenflur • Ziel: Biotopverbund Regental
	<p>FINr. 362 Gmk Walderbach (Teilfläche) Ausgleichsmaßnahmenbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflege der Fläche durch einmalige jährliche Mahd mit Abtransport des anfallenden Grüngutes • keine Düngung auf der Fläche • Zielentwicklung gegebenenfalls Entstehen einer natürlichen Hochstaudenflur • Ziel: Biotopverbund Regental
	<p>FINr. 462/4, 462/5 Gmk Walderbach Ausgleichsmaßnahmenbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugebietseingrünung und Baugebietsdurchgrünung • Ziel: Biotopverbund

Ziffer 16.2.1 (Ausgleichsfläche) „Begründung - Teil B) Grünordnungsplan“ erhält nachfolgende Fassung

16.2.1 Ausgleichsfläche	Ausgangsfassung 08.10.2015	Änderungsfassung Deckblatt Nr. 1
Allgemeine Angaben		
Bundesland	Bayern	Bayern
Regierungsbezirk	Oberpfalz	Oberpfalz
Landkreis	Cham	Cham
Gemarkung	Walderbach	Walderbach
Flurnummern	462 (Teilfläche mit 800 m ²) 371 (Teilfläche mit 4.150 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • FINr. 462/4, 462/5 Gmk Walderbach (vormals FINr. 462, 462/2 Gmk Walderbach) mit 2.270 m² • FINr. 353 Gmk Walderbach (Teilfläche) mit 680 m² • FINr. 362 Gmk Walderbach (Teilfläche) mit 1.724 m²
Eigentümer	Gemeinde Walderbach	Gemeinde Walderbach
rechtliche Sicherung	keine	keine
Rechtliche Bestimmungen		
Schutzstatus nach Art. 7 - 13 BayNatSchG	ohne	ohne
Festsetzungen im Flächennutzungsplan	nein	nein
Festsetzungen im Bebauungsplan	ja	ja
Zustand bei Einbuchung		
Datum der Einbuchung	Inkrafttreten des Bebauungsplanes	Inkrafttreten des Bebauungsplanes (08.10.2015)
Nutzungs-, Biotoptyp	<ul style="list-style-type: none"> ➤ intensiv genutztes Ackerland (FINr. 462 Gmk Walderbach) ➤ intensiv genutztes Grünland (FINr. 371 Gmk Walderbach) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ intensiv genutztes Ackerland (FINr. 462/4, 462/5 Gmk Walderbach, vormals FINr. 462, 462/2 Gmk Walderbach) ➤ intensiv genutztes Grünland (FINr. 353 Gmk Walderbach) ➤ intensiv genutztes Grünland (FINr. 362 Gmk Walderbach)
Benachbarte Flächen	➤ intensiv genutzte Ackerfläche / Grünland	➤ intensiv genutzte Ackerfläche / Grünland

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ bebaute Flächen ➤ Verkehrsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ bebaute Flächen ➤ Verkehrsflächen
Artennachweis	wechselnde Getreidearten, Feldfrüchte, ...	wechselnde Getreidearten, Feldfrüchte, ...
Aussagen Fachplanung und Erhebungen	keine	keine
Wertstufe nach Leitfaden	Liste 3a, 1 - 25 Jahre Entwicklungsdauer	Liste 3a, 1 - 25 Jahre Entwicklungsdauer
Naturraum	Umgebung Walderbach (Agrarlandschaft, Gewerbegebiet, Wohngebiete)	Umgebung Walderbach (Agrarlandschaft, Gewerbegebiet, Wohngebiete)
Angestrebte Maßnahmen und Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bepflanzung der Eingrünung des Baugebietes (FINr. 462 Gmk Walderbach) ➤ Magerrasenstandorte (FINr. 371 Gmk Walderbach) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bepflanzung der Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes (FINr. 462/4, 462/5 Gmk Walderbach, vormals FINr. 462, 462/2 Gmk Walderbach) ➤ Magerrasenstandorte (FINr. 353, 362 Gmk Walderbach) durch extensive Mahd mit natürlicher Hochstaudenflur; angestrebter Mahdtermin 15.06.
Entwicklungsziel	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aufwertung zu einer Fläche, welche die Vernetzungsfunktion des Biotopverbundsystems in Walderbach stärkt. ➤ Erstellung einer naturnahen Strauchhecke mit Feldgehölzen. ➤ Anlegen einer Heckenstruktur zur Erhöhung des Artenreichtums 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aufwertung zu einer Fläche, welche die Vernetzungsfunktion des Biotopverbundsystems in Walderbach stärkt. ➤ Erstellung einer naturnahen Strauchhecke mit Feldgehölzen. ➤ Anlegen einer Heckenstruktur zur Erhöhung des Artenreichtums
Durchführung der Maßnahmen	Unmittelbar nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans	Unmittelbar nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans
Kosten		
Planung, Grunderwerb	---	---
Herstellung und Entwicklungspflege	10.000 €	10.000 €
Unterhalt	350,00 €/a	350,00 €/Jahr
Zustand bei Abbuchung		
Nutzungs- bzw. Biototyp		
Artennachweise		
Wertstufe gemäß Leitfaden		
Zuordnung zum Eingriff		
Sicherung		

Begründung

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße“

1. Plangebiet

Wegen der Lage des Plangebietes wird auf die Ausführungen im Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße“ sowie auf den beigefügten Übersichtslageplan verwiesen. Gegenüber den dortigen Unterlagen haben sich keine Änderungen ergeben.

2. Grund für die Änderung des Bebauungsplans

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Änderung der Lage der Ausgleichsflächengrundstücke. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße“ wurde das Grundstück FINr. 371 Gmk Walderbach (Teilfläche) als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die im Bebauungsplan enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück wurden bislang nicht umgesetzt. Durch verschiedene Erwerbsvorgänge in der Vergangenheit bietet sich nun die Möglichkeit, durch einen Wechsel bei den Ausgleichsflächen das Ziel des Biotopverbundes im Bereich der Regenwiesen besser umsetzen zu können. An den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hingegen keine Änderungen vorgenommen.

3. Geltendes Recht

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Fläche als „Mischgebiet“ dar. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

3.2 Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße“ setzt innerhalb des Geltungsbereichs die Fläche als Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO fest. Diese Festsetzung soll beibehalten werden.

4. Bebauungsplan gemäß §13 BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden kann.

- Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (§13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß §13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
 2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
 3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.
- Wird nach §13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 4 zweiter Halbsatz entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§13 Abs. 3 BauGB)

5. Städtebauliche Ziele und planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Konzeption, Planungsziel

Am städtebaulichen Konzept und dem Planungsziel treten durch die vorliegende Festsetzung zur Lage der Ausgleichsflächengrundstücke keine Änderungen ein.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets ist gesichert. durch die vorliegende Festsetzung zur Lage der Ausgleichsflächengrundstücke treten keine Änderungen ein.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert und gilt weiterhin unverändert.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert und gilt weiterhin unverändert.

6. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße – Deckblatt Nr. 1“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Da der Bebauungsplan lediglich die Änderung bezüglich der Festsetzung zur Lage der Ausgleichsflächengrundstücke regelt, ist eine relevante Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Aufstellung nicht gegeben.

6.1 §44 BNatSchG - Untersuchung geschützter Tierarten

Eine Untersuchung ist nicht erforderlich, da durch die Änderung bezüglich der Festsetzung zur Lage der Ausgleichsflächengrundstücke zum Bebauungsplan keine Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen entstehen.

6.2 Verbleibende Auswirkungen

Durch die Festsetzungen, die ausschließlich die Lage der Ausgleichsflächengrundstücke zum Bebauungsplan betreffen, entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die bereits bestehenden Belastungen des Schutzgutes Mensch durch Lärmimmissionen bleiben dagegen weiterhin bestehen.

7. Gültigkeit des bestehenden Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten zusätzlich zu den weiter geltenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Mischgebiet Gewerbestraße“ gelten und ersetzt die Festsetzung über die Ausgleichsflächen vollständig. Dies entspricht auch weiterhin dem Ziel der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Auf die Begründung zum Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße“ wird verwiesen.

Wesentliche Auswirkungen

Durch die Änderungen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs. 1 BauGB

Gemäß §13 Absatz 3 Satz 1 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Satzung

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße“

Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Gewerbestraße“ der Gemeinde Walderbach mittels Deckblatt Nr. 1

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am xxxx das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße“ als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße“ ist der Lageplan mit textlichem Teil sowie der Begründung und den Verfahrensvermerken vom xxxx maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom xxxx
2. Textlicher Teil vom xxxx

§3

Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Walderbach, xxxx

(LS)

Schwarzfischer
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße“

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 27.11.2025 die Änderung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Gewerbestraße“ mittels Deckblatt Nr. 1 im Verfahren nach §13 BauGB beschlossen.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Fachstellenanhörung

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der frühzeitigen Fachstellenanhörung nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung

Der vom Gemeinderat in der Sitzung vom 27.11.2025 gebilligte Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Mischgebiet Gewerbestraße in der Fassung vom 27.11.2025 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2025 bis 14.01.2026 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 03.12.2025 angeschlagen an der Amtstafel am 03.12.2025 ortsüblich hingewiesen.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 12.12.2025 bis 14.01.2026 gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach §2a und von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§13 Abs. 3 BauGB).

5. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen

Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.01.2026 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt.

6. Nochmalige öffentliche Auslegung

Der vom Gemeinderat in der Sitzung vom 29.01.2026 geänderte und gebilligte Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Mischgebiet Gewerbestraße in der Fassung vom 29.01.2026 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2026 bis 07.04.2026 nochmals öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 24.02.2026, angeschlagen an der Amtstafel am 24.02.2026, ortsüblich hingewiesen.

7. Nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 04.03.2026 bis 07.04.2026 gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach §2a und von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§13 Abs. 3 BauGB).

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

Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xxxx die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom xxx gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

9 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Mischgebiet Gewerbestraße, Deckblatt Nr. 1“ wurde am xxxx gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, xxxx

(LS)

Schwarzfischer
1. Bürgermeister

Bekanntmachung

**des Satzungsbeschlusses
zur Änderung des Bebauungsplans
„Mischgebiet Gewerbestraße“
mittels Deckblatt Nr. 1
der Gemeinde Walderbach**

Der Gemeinderat Walderbach hat mit Beschluss vom xxxx das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Mischgebiet Gewerbestraße“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie 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 und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- 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.

Walderbach, xxxx

Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am

xxxx

xxxx

(LS)

Schwarzfischer
1. Bürgermeister