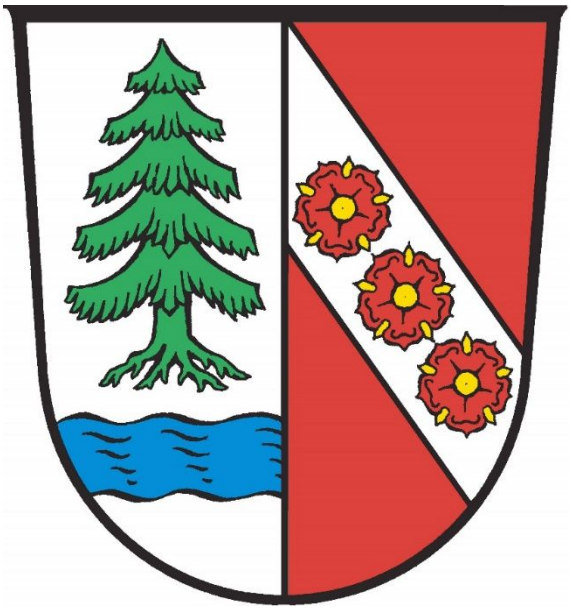
GEMEINDE WALDERBACH
LANDKREIS CHAM



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DECKBLATT 15

zur Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, Mischgebiet Dorf Flächen und Sondergebietsflächen
im Ortsteil Walderbach

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

Fassung vom 27.01.2022
geändert am
geändert am

Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluss
Bekanntmachung Änderungsbeschluss
Angeschlagen an der Amtstafel
Billigung Vorentwurf in der Sitzung
Bekanntmachung Billigungsbeschluss
Angeschlagen an der Amtstafel
Bürgerbeteiligung
Fachstellenanhörung
Beschluss zu Bedenken und Anregungen
Auslegungsbeschluss
Bekanntmachung Auslegungsbeschluss
Angeschlagen an der Amtstafel
Öffentliche Auslegung
Fachstellenanhörung
Beschluss zu Bedenken und Anregungen
Feststellungsbeschluss

Das Landratsamt Cham hat die Änderung (Deckblatt Nr. 15) mit Bescheid vom ……
Az BauR-…… gemäß §6 BauGB i.V.m. §2 Abs. 1 ZustVBau genehmigt.

Die Gemeinde Walderbach hat die Genehmigung der Änderung (Deckblatt Nr. 15) gemäß §6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung wird mit der Bekanntmachung wirksam.

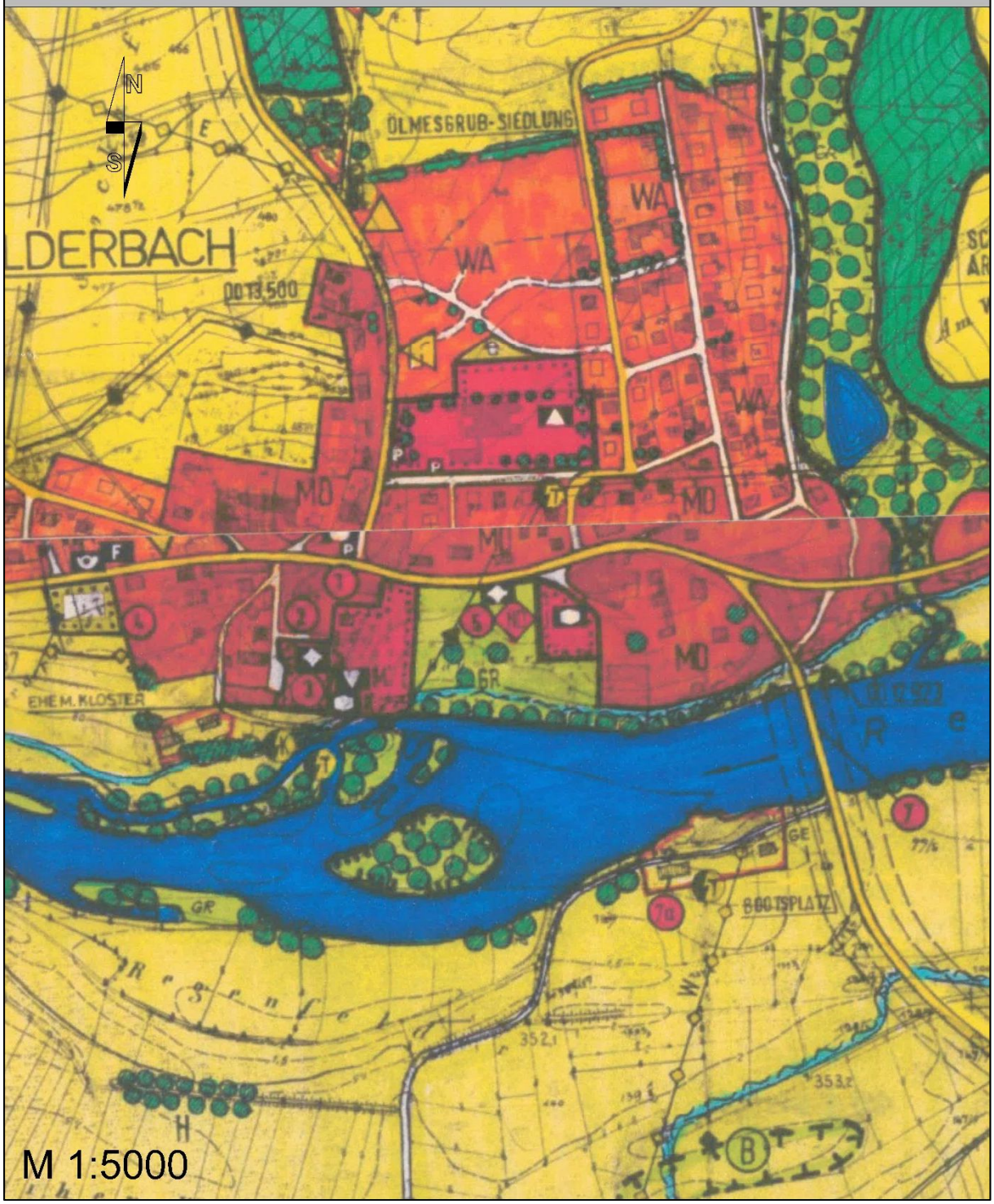
Walderbach,
Gemeinde Walderbach

Schwarzfischer
1. Bürgermeister

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

Flächennutzungsplan	**Walderbach**
Änderung durch Deckblatt	Nr. 15
Landkreis	Cham
Regierungsbezirk	Oberpfalz

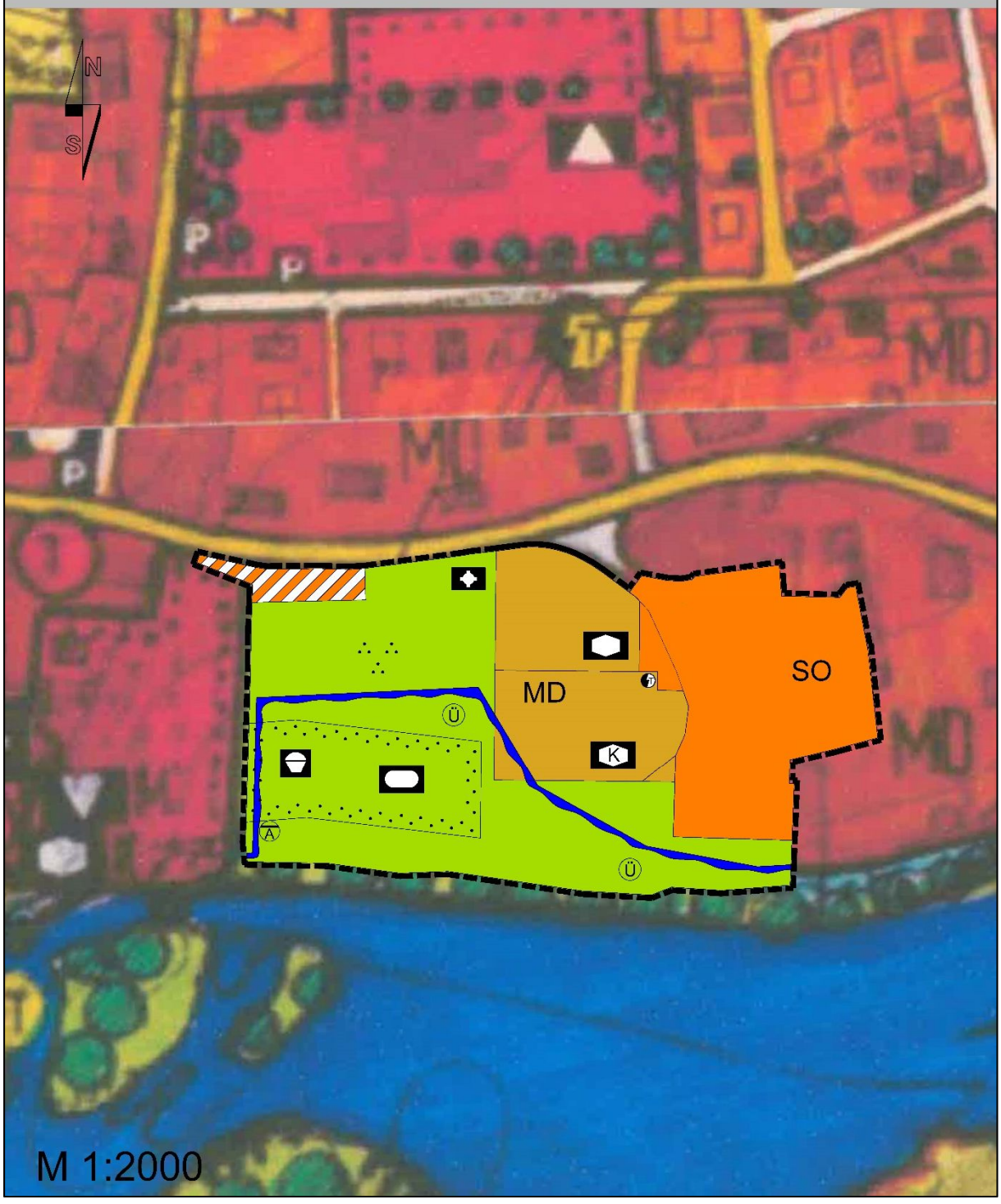
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - BESTAND



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

Flächennutzungsplan	**Walderbach**
Änderung durch Deckblatt	Nr. 15
Landkreis	Cham
Regierungsbezirk	Oberpfalz

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - FORTSCHREIBUNG



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

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen als Festsetzung

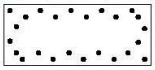
Signaturen gemäß der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV)"

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO 1990)

Sondergebiet (§ 11 BauNVO 1990)

Gliedernde bzw. Abschirmende Grünflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bushaltebucht)


Flächen für Sport- und Spielanlagen

Hauptverkehrsstraßen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Energieversorgung (Trafostation)

Abwasser (Abwasserhebeanlage)

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

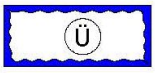
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Öffentliche Parkplätze

Spielplatz

Parkanlage



Überschwemmungsgebiet

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

Flächennutzungsplan	**Walderbach**
Änderung durch Deckblatt	Nr. 15
Landkreis	Cham
Regierungsbezirk	Oberpfalz

Begründung

1. Anlass der Planung

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

Der bestehende Flächennutzungsplan soll nun diesen Gegebenheiten angepasst werden. Gleichzeitig soll aber auch der dritte Bereich aus dem Rahmenplan – die „Bebauung“ planungsrechtlich umgesetzt werden. Bedarf für ein Sondergebiet wird in der Gemeinde Walderbach gesehen.

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

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

2. Gültiger Flächennutzungsplan

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

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

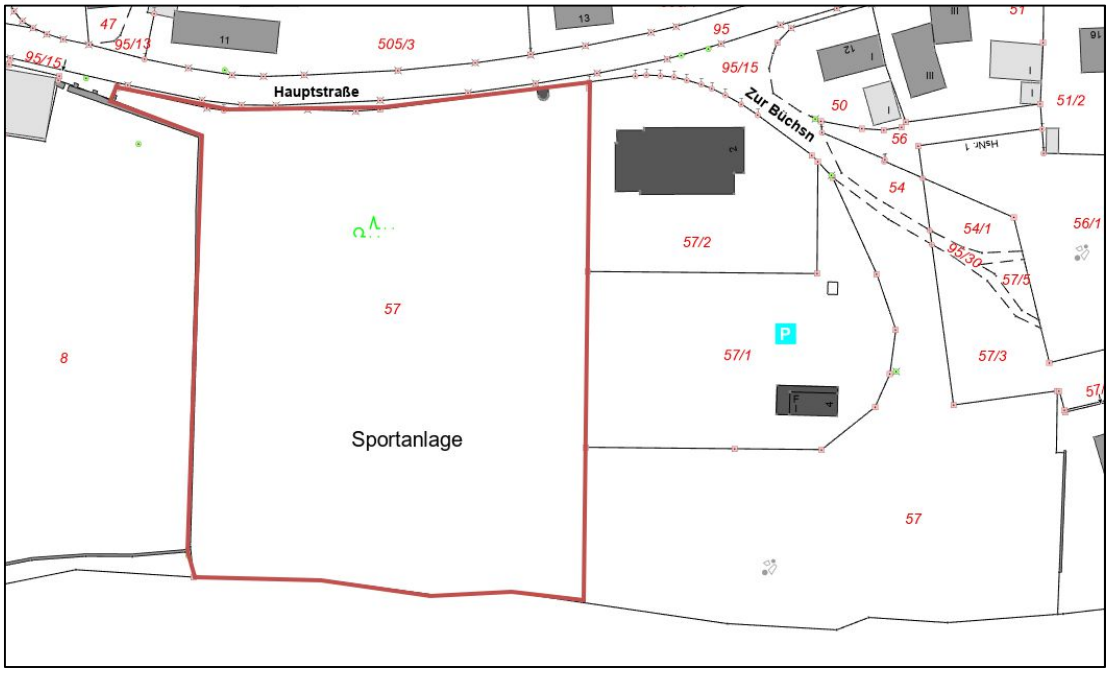
- gliedernde bzw. abschirmende Grünfläche
- Gemeinbedarfsfläche Jugendheim
- Dorfgebiet (§5 BauNVO)

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

3. Bestandssituation

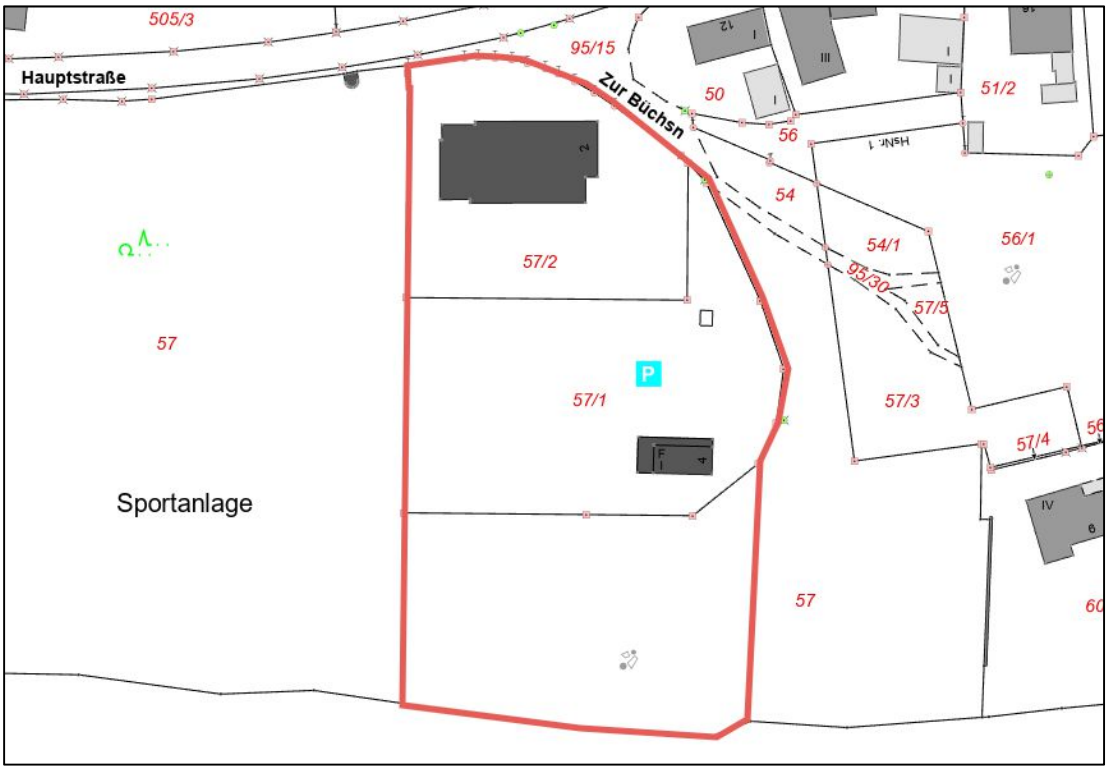
3.1 Lage und Größe des westlichen Änderungsbereiches

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



3.2 Lage und Größe des mittleren Änderungsbereiches

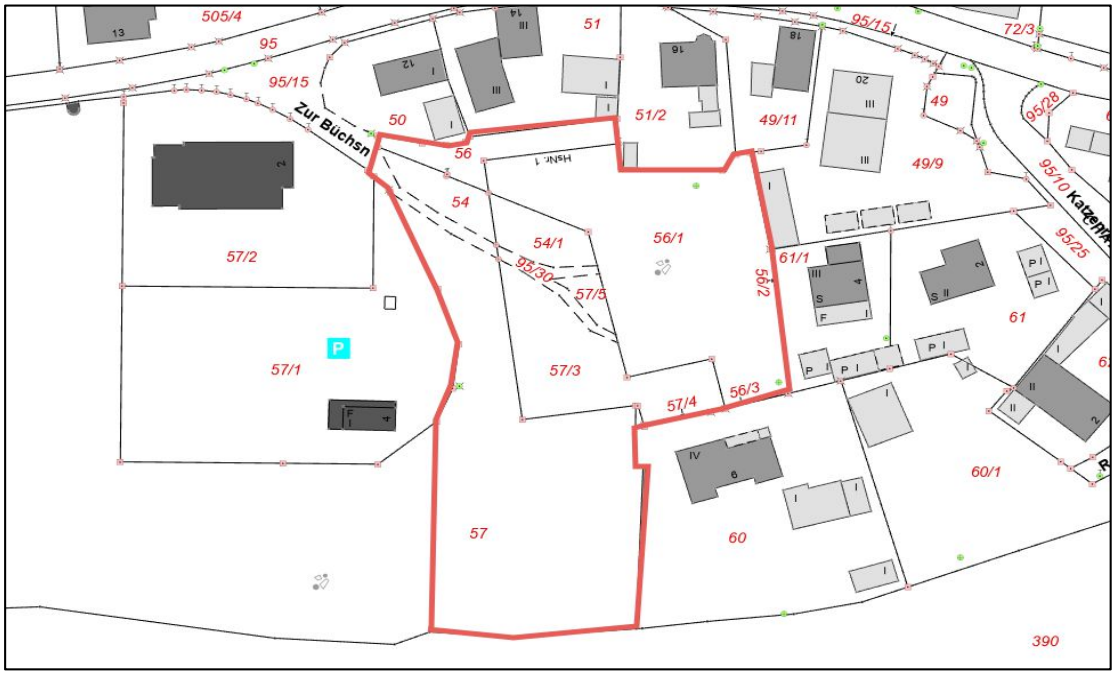
Der mittlere Änderungsbereich schließt an den westlichen Änderungsbereich an und ist im Norden und Osten durch die Ortsstraße „Zur Büchsn“ begrenzt. Im Süden bildet der Fluss „Regen“ den Abschluss. Nach Durchführung mehrerer Baumaßnahmen im Rahmen verschiedener Städtebauförderungsprogramme sowie der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



3.3 Lage und Größe des östlichen Änderungsbereiches

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

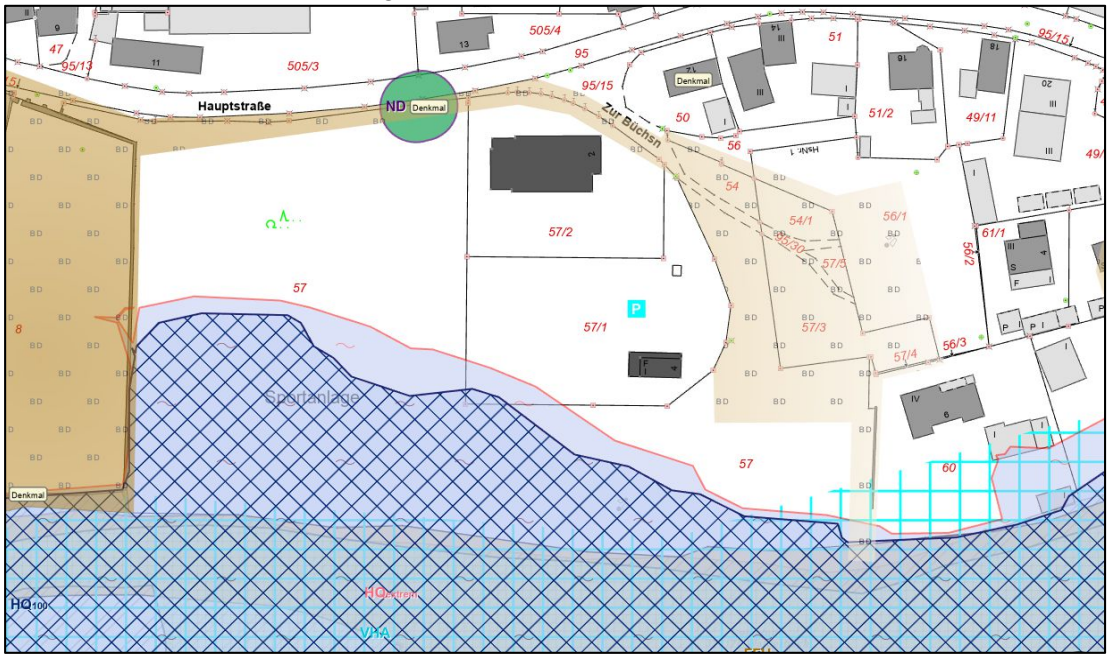
Die Gemeinde konnte hier in den vergangenen Jahren verschiedene Grundstücke erwerben und die Gebäude – teilweise unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen – abbrechen. Eine Grundstücksneuordnung wird angestrebt. Künftig soll im nördlichen Bereich ein „Sondergebiet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



4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Inhalt der Planung

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



4.2 Änderungsbereich

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

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

und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke FlNr. 54, 54/1, 56, 56/1, 56/2, 56/3, 57, 57/1, 57/2 57/3, 57/4, 57/5, 95/15 (Teilfläche) und 95/30 der Gemarkung Walderbach.

4.3 Versorgung

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

4.4 Entsorgung

Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser im östlichen Änderungsbereich wird von der Sondergebietsfläche der Mischwasserkanalisation zugeführt. Gegebenenfalls besteht die Möglichkeit, anfallendes Oberflächenwasser aus diesem Bereich über eine

gesonderte Leitung dem Fluss „Regen“ zuzuführen. Die Einhaltung der Anforderungen der TRENOG sind gesondert nachzuweisen. Auf die Durchführung von gesonderten wasserrechtlichen Verfahren wird hingewiesen.

Durch die Bauleitplanung sind darüber hinaus keine weiteren Einleitungen zu erwarten, die zu einer erlaubnispflichtigen Gewässerbenutzung führen.

Die Abfallbeseitigung ist zentral durch die Kreiswerke Cham - Abfallwirtschaft geregelt.

4.5 Erschließung

Walderbach ist über die Staatsstraße St2149 und die Kreisstraßen CHA 23 und CHA 28 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Zur Büchsn“.

Die Erschließung innerhalb erfolgt über private Fahrwege.

4.6 Wasserwirtschaft

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

4.7 Land- und Forstwirtschaft

Land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind nicht betroffen.

4.8 Naturschutz

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

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

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturschutz- und FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

4.9 Denkmalschutz

Im Planungsbereich befindet sich das kartierte Denkmal Schlüssel Nr. 110820 mit nachfolgender Beschreibung:
„Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Zisterzienserklosters Walderbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen sowie abgegangener Gebäude.“
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich wird auf die Belange des Denkmalschutzes eingegangen werden.

5. Änderung der Flächen im Flächennutzungsplan

Art der Nutzung in den Änderungsbereichen	gültiger Flächennutzungsplan	Fortschreibung Deckblatt Nr. 15
Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO	9.635 m²	5.237 m²
Gliedernde bzw. abschirmende Grünfläche	16.987 m²	14.035 m²
Bushaltebucht		637 m²
Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO		6.713 m²
Gesamtfläche der Änderungsbereiche		**26.622 m²**

6. Umweltrelevante Belange

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

7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

Umweltbericht

gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB

1. Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze

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

2. Bestandsaufnahme

2.1 Schutzgut Mensch

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

2.2 Schutzgut Boden

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

2.3 Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

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

2.4 Schutzgut Klima und Luft

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

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Änderungsbereiche sind durch die bestehende Nutzung (Gemeinbedarfsflächen, Grünanlagen, Baulandflächen) inklusive der Verkehrswege geprägt. Kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Der angrenzende Fluss „Regen“ dient als Lebensraum für Flora und Fauna. Die Lage des Plangebiets und die bestehende Vegetation lassen in

der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung und mit dem FFH-Gebiet erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

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

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt. Hinsichtlich der möglicherweise vorhandenen Bodendenkmäler wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes besonders darauf eingegangen werden.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

4. Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung

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

5. Zusammenfassung

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

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