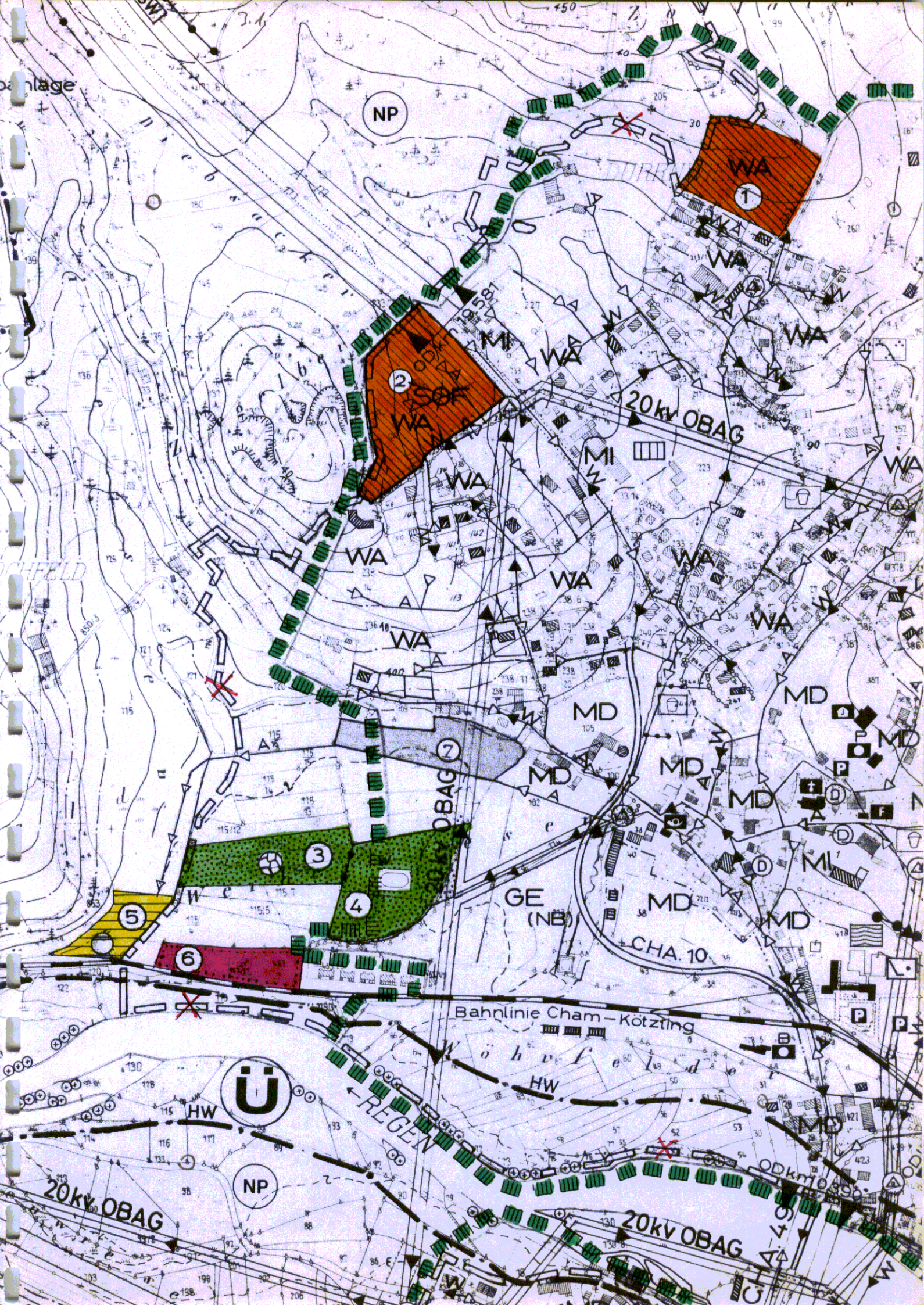
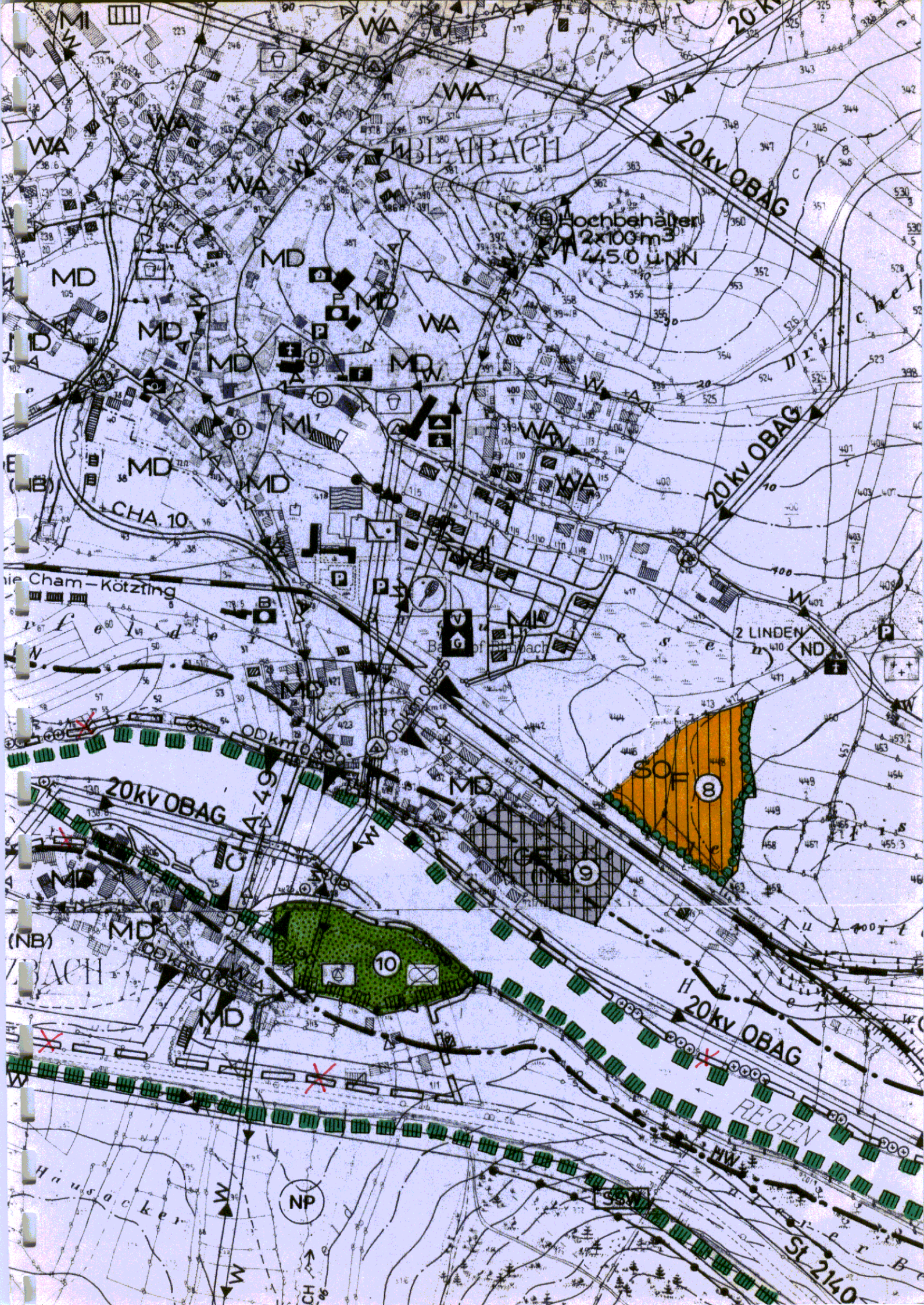






Z E I C H E N E R K L Ä R U N G



ALLG. WOHNGEBIET



SONDERGEBIET- FERIENDORF



GRÜNFLÄCHEN,  SPORTPL.,  CAMPINGPL.,  BOLZPL.



ENTSORGUNGSFLÄCHE  KLÄRANLAGE,  RECYCLING



GEMEINBEDARFSFLÄCHE (BAUHOF)



GEWERBE GEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG
(BEGRENZUNG DER SCHALLTECHN. ORIENTIERUNGSWERTE AUF
DIE FÜR MISCHGEBIETE GELTENDE PEGEL)



WA-FLÄCHE WIRD HERAUSGENOMMEN



NATURPARK OBERER BAYERISCHER WALD



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET ENTFÄLLT

ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Blaubach verfügt über einen genehmigten und in Kraft gesetzten Flächennutzungsplan (einschl. Landschaftsplan).

Dieser Plan bedarf in einigen Punkten der Änderung. Vor allem hat sich das ursprünglich vorgesehene Sondergebiet für Ferienhausanlage nicht verwirklichen lassen, da die hierfür vorgesehene Fläche zu klein war und auch keine akzeptable Abgabebereitschaft bestand. (Nr. 1)

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr im Osten ein größeres zusammenhängendes Sondergebiet im Sinne des § 10 BauNVO festzulegen.

Für diese Fläche besteht Abgabebereitschaft; verschiedene Bauträger haben bereits Interesse bekundet. Die Erschließung kann gewährleistet werden (Nr. 8).

Die übrigen Änderungen beinhalten eine Neuaufnahme eines WA-Gebietes (Nr. 1) zum Teil als Ersatz für die Streichung einer WA-Fläche (Nr. 7), die Festlegung gewerblicher Bauflächen, für einen in diesem Bereich bereits seit Jahren angesiedelten Betrieb (Nr. 9) sowie die Festschreibung verschiedener öffentlicher Anlagen und Grünflächen.

Die Änderungen sind wie folgt fixiert:

1. Aufnahme der Grundstücke 209 u. 210, Gemarkung Blaubach als WA-Gebiet im Sinne des § 4 BauNVO.
Größe: 1,19 ha
Bisher: LN-Fläche.

Diese Flächen schließen unmittelbar an bestehende WA-Gebiete an, Erschließung wirtschaftlich, Abgabebereitschaft gegeben.
2. Das SOF-Gebiet auf Fl.Nr. 234 wird als WA-Gebiet (§ 4 BauNVO) umgewidmet.
Umwidmung: Bisher SOF-Fläche: 1,60 ha
neu: 1,60 ha (davon bereits 0,4 ha als WA in Anspruch genommen)
3. Neuanlage eines Bolzplatzes als Grünflächendarstellung
Fl.Nr. 115/8
115/10
115/11
bisher LN-Fläche
4. Anlage eines Sportplatzes mit Sportheim Fl.Nr. 115/6 u. 115/9
Größe: 1,30 ha
bisher LN-Fläche bzw. als alternative Entsorgungsfläche (Kläranlage) dargestellt (überholt)
5. Fixierung der Kläranlage. Korrektur der Entsorgungsflächen
6. Neuausweisung Gemeinbedarfsfläche für Recycling- und Bauhof der Gemeinde Blaubach
Größe : 0,60 ha
bisher: Bundesbahngelände

7. Streichung des WA-Gebietes auf Fl.Nr. 107 Gemerkung Blaibach aufgrund von Erschließungsschwierigkeiten.

Neu: LN-Fläche

Größe: 0,85 ha

8. Neufestlegung eines Sondergebietes im Sinne des § 10 BauNVO auf Fl.Nr. 448, 448/4 als Ersatz für entfallende Fläche der unter Nr. 2 der Änderung aufgeführten Fläche.

Größe: 2,30 ha

bisher: LN-Fläche.

9. Festlegung eines Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung (Fl.Nr. 447 Gem. Blaibach) als Erweiterungsfläche für einen bereits dort angesiedelten Betrieb.

Größe: 1,20 ha

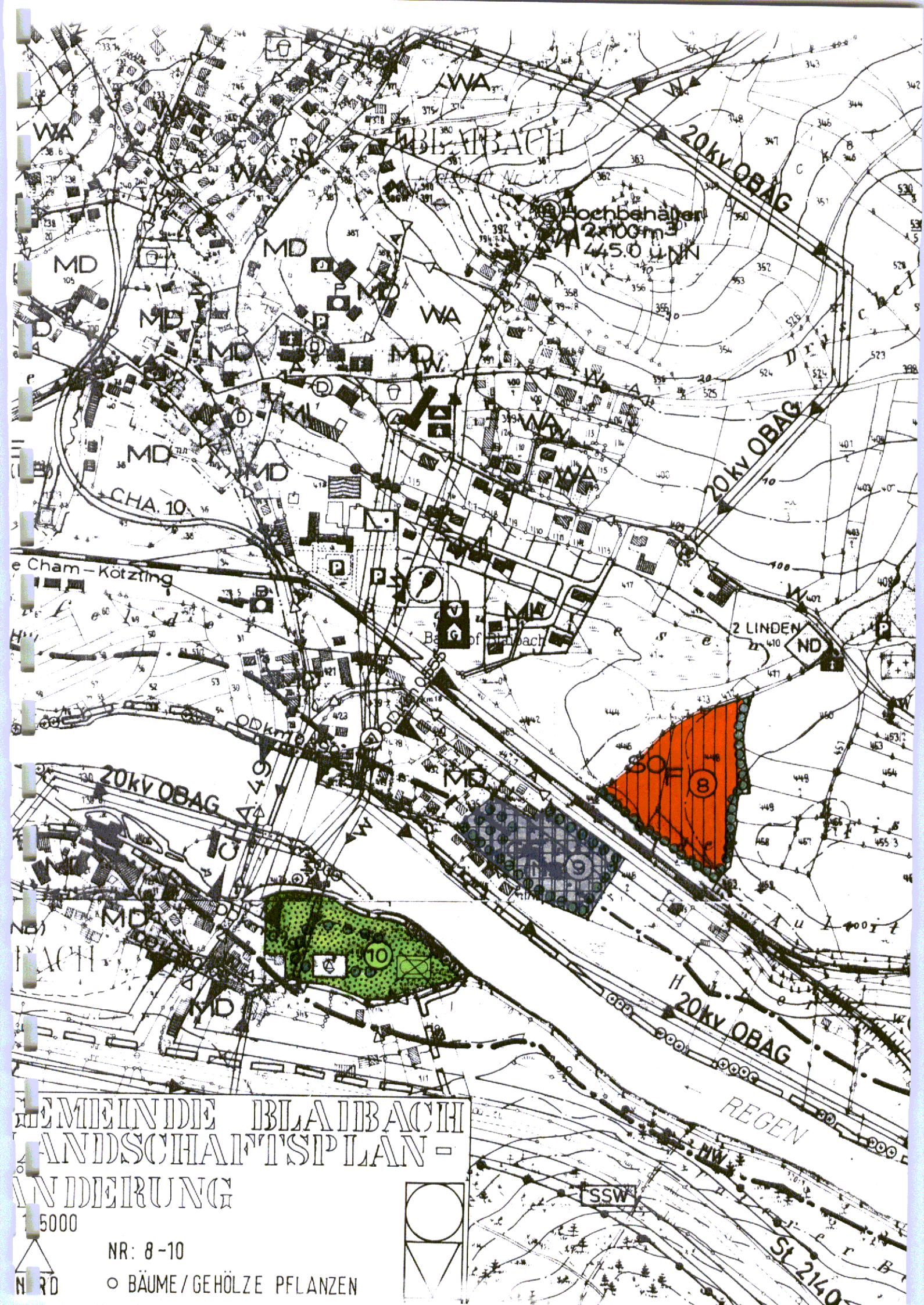
Art der Nutzungsbeschränkung: Die schalltechnischen Orientierungswerte wurden begrenzt auf die für Mischgebiete geltenden Pegel:

tags 60 dB(A)

nachts 45 dB(A)

bisher: LN-Fläche.

10. Bei der bereits im gültigen Plan dargestellten Campingplatzfläche im Ortsteil Kreuzbach entfällt die ursprünglich zusätzlich vorgesehene Sportplatznutzung (neuer Sportplatzstandort siehe Ziff. 4 der Änderung!) Änderungen in der Flächendarstellung ergeben sich nicht.



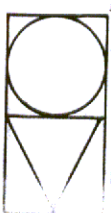
GEMEINDE BLAUBACH
LANDSCHAFTSPLAN -
ANDEERUNG

1:5000



NR: 8-10

○ BÄUME/GEHÖLZE PFLANZEN



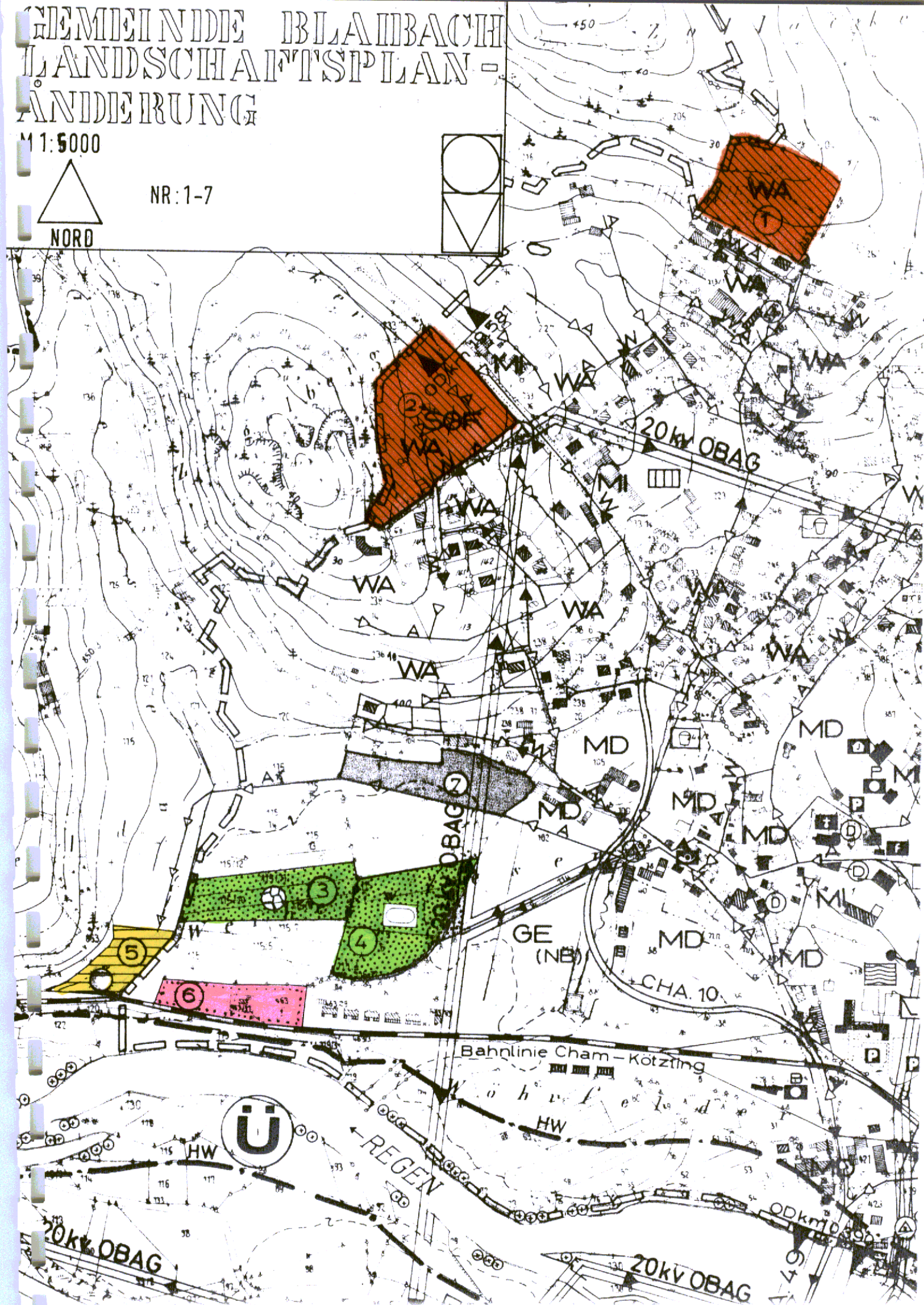
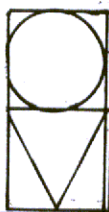
GEMEINDE BLAINBACH LANDSCHAFTSPLAN- ÄNDERUNG

M 1:5000



NORD

NR.1-7



L A N D S C H A F T S P L A N B L A I B A C H

Änderungen Nr. 1 - 10

E R L Ä U T E R U N G S B E R I C H T

zur Änderungskarte im M 1 : 5000

der Ortsplanungsstelle der Regierung der Oberpfalz

Undorf, den 08. August 1991

ERGÄNZT 30. SEPTEMBER 1992

Machatschke

1. Aufnahme des Grundstücks Fl.Nr. 209/210, Gemarkung Blaibach, als WA-Gebiet

Derzeitig ist das betreffende Grundstück ackerbaulich genutzt. An der Grenze zur Straße nach Kolmberg befindet sich eine Feldhecke, die als Kleinbiotop-Trittstein infrage kommt.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist bei der starken Exposition des Grundstücks die Erstellung eines Grünordnungsplans erforderlich. Hierin sind Maßnahmen wie folgt festzusetzen:

- Erhaltung der Feldhecke
- Einpflanzungsgürtel an der östlichen, hangoberen Bau-
grenze
- notwendige Durchgrünung längs öffentlicher Erschlie-
bungszonen und in privaten Gartenflächen.

2. Änderung des derzeitigen SoF-Gebiets zum WA-Gebiet auf Fl.Nr. 234 bzw. Rückstufung zu landwirtschaftlicher Nutzfläche

Die derzeitige Nutzung der betreffenden Fläche ist zum größten Teil landwirtschaftlich. Längs des vorhandenen Erschließungswegs befinden sich einige Neubauten. Biotope sind hiervon nicht betroffen.

Die Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets um eine Bauzeile ist landschaftsplanerisch möglich. Die Zurücknahme der Baufläche insgesamt erfreulich.

3. Neuanlage einer Grünfläche "Bolzplatz" auf Fl.Nr. 115/8, 10, 11

Die bisherige Nutzung ist ackerbaulicher Art außerhalb des unmittelbaren Talbodens ohne Überflutungsgefahr. Insofern eignet sich diese Fläche - besser als die Sportplatzfläche selbst - zur intensiven Sportnutzung. Die Randzonen nach Norden sollten bepflanzt werden.

4. Anlage eines Sportplatzes auf Fl.Nr. 115/6, 9

Das betreffende Gelände mit der Bezeichnung "Weiherwiesen" ist Teil der Niederterrasse des Weißen Regens. Der Name bestätigt den dort herrschenden hohen Grundwasserstand und die gleichfalls vorhandene Hochwassergefahr, die auch durch überraschende sommerliche Starkregen entstehen kann. Der westlich geführte offene Graben leitet

zwar Überschußwasser ab, leistet diese Arbeit jedoch auch nur bei noch vorhandener Vorflut. Seine Weiterführung längs dem Erschließungsweg bzw. der Fläche Ziffer 5 in Richtung Holzwiesenbach ist durch Hochstaudenfluren, teils Seggenrieder und Schilfzonen gekennzeichnet. Vereinzelt findet sich Gehölzanflug (Weidenarten). Insofern ist der Bach mit seinen Einhängen und dem dortigen Vegetationsbild ein Biotop, in Teilbereichen mit Art. 6dl-Charakter, das sich als wichtiges Glied in das Gesamtverbundnetz Feuchtbereich bzw. Weißer Regen einordnet.

Vor diesem Hintergrund und zur Verhinderung des Nährstoffeintrags in das Flußsystem wäre eine nördliche Pufferfläche von ca. 6,0 m, die sich selbst überlassen wird, als Sukzessionsfläche zweckmäßig.

So betrachtet wäre eine Einbeziehung des gesamten Grabens in die Landschaftsplanänderung mit der genannten Zielvorgabe ökologisch wünschenswert und als Ausgleichsmaßnahme für den Bau des Sportplatzes in dem ökologisch wichtigen Talgrund denkbar.

5. Kläranlagenstandort

Die Kläranlage ist bereits vorhanden. Insofern handelt es sich hierbei lediglich um die Anpassung des Landschaftsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten. Der die Kläranlage begrenzende Holzwiesenbach, der auch den Wiesengraben vom Sportgelände aufnimmt (Ziffer 5) sollte mit einem 6,0 m breiten nicht bewirtschafteten Geländestreifen ausgestattet werden. Hierauf könnten sich naturnahe Vegetationsbestände z.B. in Form des bachbegleitenden Schwarzerlenauwaldes oder dessen Ersatzgesellschaft, der Hochstaudenflur, entwickeln.

6. Gemeinbedarfsflächen - Neuausweisung südlich des Flurwegs zwischen Ziffer 4 und 5

Die betreffende Fläche längs des Bahndamms ist nahezu insgesamt aufgeschüttet worden. Durch ihre Lage zwischen Straßen- und Bahnkörper fehlt ihr bei Überschwemmungen die Abflußmöglichkeit, weshalb sich Grundwasser hochstaut. Durch restliche notwendige Aufschüttung wird zwar der Standort oberflächlich trocken, jedoch ist jedweder Eintrag von Stoffen aus Lagergütern sofort im Grundwasser angekommen.

Die Inanspruchnahme dieser Fläche sollte deshalb auf die Lagerung von ungiftigen, harmlosen Materialien beschränkt werden. Insofern ist sie nur teilweise für den

vorgesehenen Zweck verwendbar, da kritische Wertstoffe wegen der unmittelbaren Grundwassergefährdung kaum gelagert werden sollten.

Die Zonen längs des Bahndammes tragen schöne Partien mit Ruderalvegetation, die als Zufluchtorte für verschiedene Pflanzen bestehen bleiben sollten, z.B. gemeiner Rainfarn (Tanacetum). Hierzu gesellen sich Trockenheitszeiger wie Achillea oder Hieracium oder Wiesenflüchtlinge wie der Wiesenkerbel.

7. Verzicht auf allgemeines Wohngebiet auf Fl.Nr.107, Gemarkung Blaibach

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird die Zurücknahme der baulichen Nutzung begrüßt. So verbleiben die mit Gehölzanflug bestockten Steillagen und Teile des Talbodens mit seinem hohen Grundwasserstand erhalten.

8. Sondergebiet Ferienhaus auf Fl.Nr. 448/4

Die derzeitige Nutzung der Fläche ist Ackerbau mit Mais, in Teilbereichen zum angrenzenden Wiesental Glatthaferwiese. Die südwestliche Begrenzung an dem Schotterkörper der Bahn trägt Ruderalvegetation, teils mit Stickstoffeintrag in Form von Brennesselfluren.

Die Fläche ist so abgegrenzt, daß sie ein kleines Wiesental mit ökologischer Bedeutung im Feuchtverbund unberührt läßt. Das flachkuppige Gelände befindet sich in Ortsnähe - lediglich 100 m Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung - die Exposition der Fläche ist gering, so daß sie aus landschaftsplanerischer Sicht positiv bewertet wird.

Zweckmäßigerweise sollte - nicht nur hier - eine Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes vorgenommen werden mit dem Ziel, Bauflächen und potentiell Bauland aus dem Schutzgebiet in ausreichender Größe herauszulösen.

9. Gewerbegebietserweiterung Fa.Wensauer, auf Fl.Nr.447

Die gewerbliche Fläche für den KFZ-Betrieb Wensauer befindet sich im oberen Grenzbereich der Niederterrasse des Regens, so daß dieses Gebiet kaum überschwemmt wird, obwohl Teile im Überschwemmungsbereich des 100-jährigen Hochwassers liegen. Die derzeitige Nutzung ist landwirtschaftlich als feuchte Glatthaferwiese.

Aufgrund der landschaftlichen Grenzlage und der engen Zuordnung zum vorhandenen Ortsrand ist eine Erweiterung aus landschaftsplanerischer Sicht möglich.

10. Verzicht auf Sportplatz innerhalb des Campingplatzes

Die Verlegung des Sportplatzes von der Grenze des Regenufers weg ist landschaftsplanerisch zu begrüßen. Sie ermöglicht nicht nur eine Vergrößerung des Campingplatzes sondern auch ein Abrücken der Stellplätze vom unmittelbaren Ufersaum von Fluß und Sägewerkskanal Hölzl. Damit können die Uferzonen in einer Breite von bis zu 10,0 m von Intensivnutzung freigehalten werden. So kann sich der dortige Schwarzerlenuferauwald mit Silberweide (Weichholzaue) ungestört und unbeeinträchtigt entwickeln. Er sollte durch eine Abzäunung zusätzlich geschützt werden, der Zugang zum Wasser auf wenige Stellen beschränkt werden.

Undorf, den 08. August 1991

DIPL.-ING. M. MACHALITZKY
8419 UNDORF, AM KUGELBAUM 19

Aufstellungsbeschluß über die Änderung
des Flächennutzungsplanes

.....10.01.91/25.04.1991.....

Beteiligung TöB § 4 Abs.1 BauGB

.....22.07.1991.....

Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

.....05.09.1991.....

Billigungsbeschluß über die Änderung
des Flächennutzungsplanes

.....26.09.1991.....

ortsüblich bekanntgemacht

.....21.10.1991.....

öffentliche Auslegung vom 28.10.1991..... bis

.....29.11.1991.....

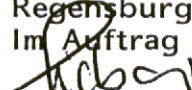
Feststellungsbeschluß

.....09.01.1992.....

Aufgestellt: Regensburg, den 22.07.1991
Ortsplanungsstelle f.d.Oberpfalz
Im Auftrag


Sieber
Techn.Oberamtsrat

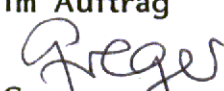
Ergänzt im Sinne des Gemeinde-
ratsbeschlusses am 26.09.1991

Ortsplanungsstelle f.d.Oberpfalz
Regensburg, den 24.10.1991
Im Auftrag

Sieber
Techn.Oberamtsrat

Die Regierung der Oberpfalz hat die Flächennutzungsplanänderung mit
Bescheid Nr. 420 - 4621 CHA 3-1 vom 21.07.92 gem. § 6 BauGB mit
Auflagen genehmigt.

Die Auflagen des Genehmigungsbescheides hat der Gemeinderat in seiner
Sitzung am 24.09.1992 angenommen.
Die Änderungen bzw. Berichtigungen des Bauleitplanes werden im Sinne des
Bescheides der Regierung der Oberpfalz durchgeführt.

Planfertiger:
Regensburg, den 30.09.1991
Ortsplanungsstelle f.d.Oberpfalz
Im Auftrag


Greger
Baudirektor



Gemeinde Blaibach
Blaibach, den 30.09.1991


.....
1. Bürgermeister

Tag der öffentlichen Bekanntmachung
(des Wirksamwerdens)

23. Okt. 1992
.....