







Aufgestellt:

Ergänzt  
im Sinne des Genehmigungsbe-  
scheides des Landratsamtes Cham  
vom 16.06.1995

Regensburg, 31.08.1994  
Ortsplanungsstelle f.d.OPf.

I. A.

*Sieber*  
Sieber  
Techn. Oberamtsrat

Regensburg, den 20.07.1995  
Ortsplanungsstelle f.d.OPf.

I. A.

*Sieber*  
(Sieber)  
Techn. Oberamtsrat

Blaibach, 31.08.1994  
Gemeinde Blaibach  
gez. Trenner  
1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Aufstellungsbeschuß über die  
3. Änderung des Flächennutzungs-  
planes (einschl. Landschaftsplan)

23.06.1994

ortsüblich bekanntgemacht

08.07.1994

Beteiligung der Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
(1. Beteiligung) durch die Orts-  
planungsstelle

05.09.1994

Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

18.08.1994

Billigungsbeschuß über die 3. Änderung  
des Flächennutzungsplanes (einschl.  
Landschaftsplan

27.10.1994

ortsüblich bekanntgemacht

28.11.1994

öffentliche Auslegung

06.12.1994 - 10.01.1995

Feststellungsbeschuß über 3. Änderung

09.02.1995

Das Landratsamt Cham hat die 3. Flächennutzungsplanänderung  
(einschl. Landschaftsplan) mit Bescheid Nr. 50-610 F.Nr. 3.3  
vom 16.06.1995 gem. § 6 BauGB genehmigt.

Tag der öffentlichen Bekanntmachung der 3. Änderung des Flächen-  
nutzungsplanes (einschl. Landschaftsplan)

(Wirksamkeit)

21. Juli 1995

(Siegel)



Blaibach, 07. Aug. 1995  
Gemeinde Blaibach

*T. Trenner*  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Blaubach verfügt über einen genehmigten und in Kraft gesetzten Flächennutzungsplan (einschl. Landschaftsplan). Dieser Plan wird im Rahmen einer 3. Änderung fortgeschrieben. Die Änderung beinhaltet nachstehende Punkte:

1. Darstellung eines Gewerbegebietes in Kreuzbach-Süd  
(südlich der Staatsstraße 2140)

Die Gemeinde Blaubach bemüht sich seit Jahren um die Bereitstellung eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes. Es fanden mehrere Ortsbegehungen mit den Fachstellen statt. Bei allen angebotenen Flächen wurde nur immer auf Schwierigkeiten verwiesen.

Die Gemeinde sieht als einzige Möglichkeit, das angestrebte Gewerbegebiet südlich des Ortes Kreuzbach zur Darstellung zu bringen. Sie verpflichtet sich bei Aufstellung eines Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan zu erstellen, der den landschaftlichen Eingriff möglichst niedrig halten soll. Größe des dargestellten GE-Gebietes § 8 BauNVO: 6,0 ha

Zur Milderung des Eingriffes in das Landschaftsbild ist für das Gewerbegebiet eine umlaufende dichte Eingrünung vorzusehen und im aufzustellenden Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen. Die Festlegung der Eingrünungsfläche einschl. der Bepflanzung ist in Absprache mit dem Sg. 43 (Gartenbau und Landschaftspflege) beim Landratsamt Cham vorzunehmen.

2. Rücknahme eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE<sub>NB</sub>),  
verbunden mit einer teilweisen Neuabgrenzung eines  
Mischgebietes im Ortsteil Kreuzbach

Die im Ortsbereich von Kreuzbach dargestellten gewerblichen Bauflächen lassen sich nicht verwirklichen, da die Grundstückseigentümer nicht abgabebereit sind und die unmittelbare Nähe zu bestehenden Wohngebäuden zu Schwierigkeiten beim Umweltschutz führt. Durch die Rücknahme des Gewerbegebietes soll auch die Dringlichkeit zur Ausweisung der unter Ziff. 1 beschriebenen Fläche unterstrichen werden.

Herausnahme GE = 2,4 ha (nunmehr LN-Fläche)  
(NB)

Neuabgrenzung MI-Gebiet (§ 6 BauNVO) 2,3 ha (bisher überwiegend GE-Darstellung, geringer Teil LN-Darstellung).

3. Festlegung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) in Blaibach-West

- entfällt -

4. Erweiterung des bestehenden Sondergebietes "SO-Ferienhausanlage" in Blaibach-Ost

Die Erweiterungsfläche wird dem zwischenzeitlich aufgestellten Bebauungsplan (räumlichen Geltungsbereich) angepaßt.

5. Darstellung eines Gewerbegebietes im Bereich der ehem. Bahnanlagen in Blaibach

Das ehem. Bahngelände wird im westlichen Bereich überwiegend bereits zu Lagerplätzen genutzt. Im östlichen Bereich wird eine Teilfläche als Abstell- u. Ausstellungsfläche durch einen ortsansässigen Kfz-Betrieb genutzt. Die Gesamtfläche wird mit Ausnahme der Gleisanlagen der Deutschen Bahn als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) dargestellt. Die Gleisanlagen können erst dann einer Gewerbegebietsnutzung zugeführt werden, wenn die Bahn den öffentlichen Verkehr einstellt.

GE-Fläche = 3,25 ha  
(bish. als Bahngelände bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt).

6. Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche (§ 5 Abs.2 Nr. 2 BauGB in Blaibach (ehem. Bahnhofsbereich)

Ein wesentlicher Punkt in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt die Festlegung einer geeigneten Fläche für ein gemeindliches Verwaltungszentrum dar, in dem u.a. Rathaus und weiterer Kindergarten untergebracht werden können. Die derzeitige Unterbringung der Gemeindekanzlei in der Mehrzweckhalle ist äußerst beengt und von der Zuordnung sehr ungünstig. Der dargestellte Bereich beim alten Bahnhof Blaibach ist gut geeignet für den Aufbau eines derartigen Zentrums. Es wird versucht, das alte Bahnhofsgelände, das sich in seiner äußeren Gestaltung durchaus ansprechend darstellt, zu erhalten. Die Gesamtfläche wird, mit Ausnahme der Gleisanlagen, als Fläche für den Gemeinbedarf im Sinne des § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB dargestellt. Die Gleisanlagen werden erst dann in diese Nutzung einbezogen, wenn die Bahn den öffentlichen Verkehr einstellt.

GBF-Fläche (neu) 1,25 ha (bisher als Bahngelände dargestellt).

7. Abrundung des WA-Gebiets "am unteren Schusterberg" in Blaibach

WA-Gebiet (§ 4 BauNVO) ca. 0,4 ha (bisher Darstellung als privates Grün). Der Grünbestand ist zu erhalten, die Bebauung so anzuordnen, daß keine Beeinträchtigung beim Wasserabfluß auftreten kann. Auf die Belange der Wasserwirtschaft ist besondere Rücksicht zu nehmen.

8. Darstellung der alten Bahnbrücke

Die Gemeinde Blaibach stellt Antrag beim Landesamt für Denkmalpflege, daß die alte Regenbrücke bei Pulling als geschütztes Objekt einzustufen. Das Brückenbauwerk stellt ein vorbildliches Beispiel für landschaftsbezogenes Bauen dar, das auch in Erinnerung an die alte Lokalbahn unter Schutz gestellt werden soll.

Nachrichtlicher Eintrag in den Flächennutzungsplan nach § 5 Abs.4 BauGB.