



# **Gemeinde Blaibach**

## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

### **„Schlossleiten“ 2. Erweiterung**

Planungsstand: 31.03.2021  
29.07.2021  
16.09.2021

Inhalt:	Seite:
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
D. Begründung mit Umweltbericht	8



Planverfasser:



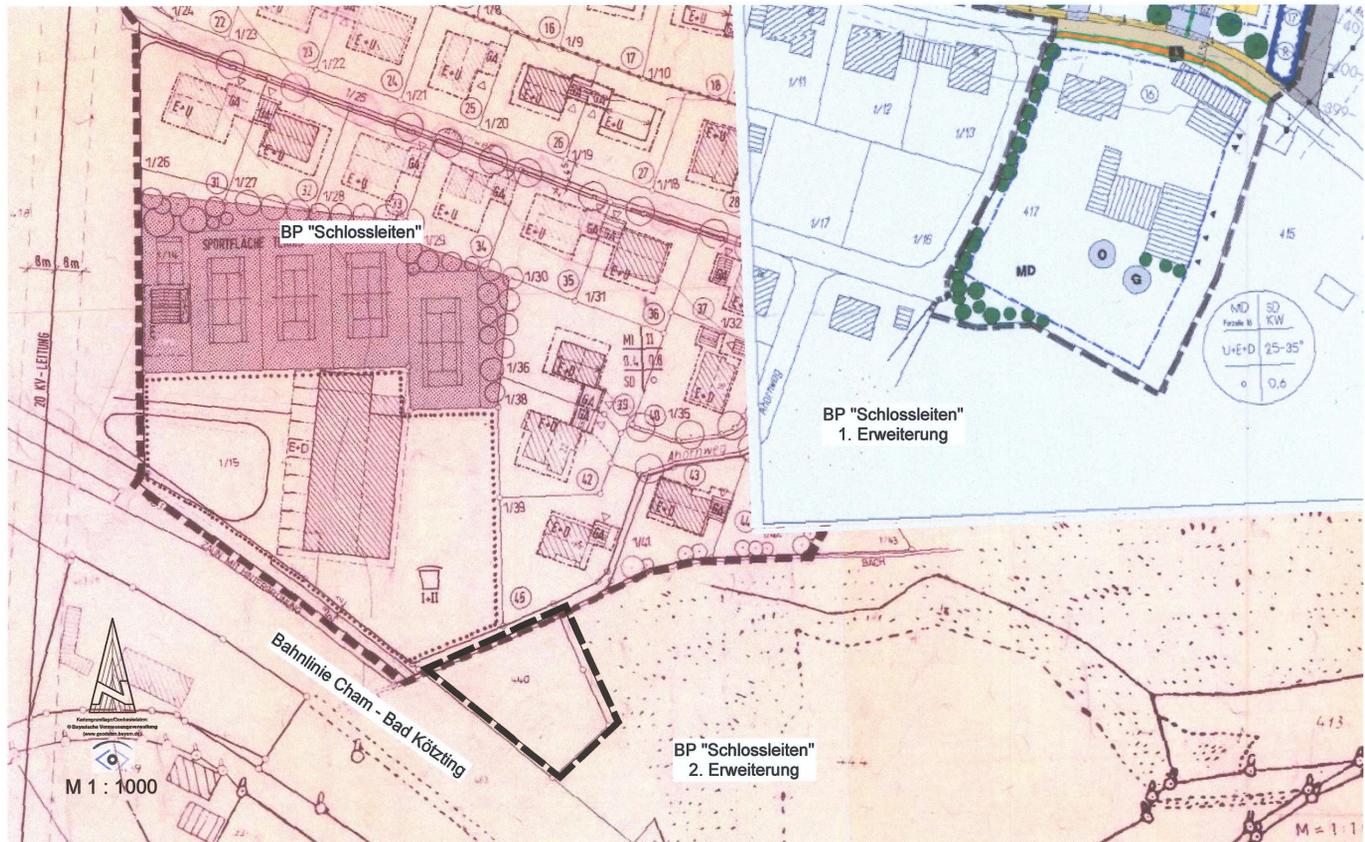

Gemeinde Blaibach



**Monika Bergmann**  
1. Bürgermeisterin

Kirchplatz 6  
93476 Blaibach  
Tel.: 09941/9450-0  
Fax: 09941/9450-20

**derzeit rechtsverbindlicher Bebauungsplan**



**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Der Gemeinderat Blaibach hat in der Sitzung vom 29.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Schlossleiten - 2. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2021 hat in der Zeit vom 04.06.2021 bis 08.07.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2021 hat in der Zeit vom 04.06.2021 bis 08.07.2021 stattgefunden.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.03.2021 vom Gemeinderat gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2021 bis 15.09.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2021 bis 15.09.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Blaibach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.03.2022 den Bebauungsplan "Schlossleiten - 2. Erweiterung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.09.2021 als Satzung beschlossen.

Blaibach, den 01.04.2022  
 (Siegel) *Monika Bergmann*  
 Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

Blaibach, den 01.04.2022  
 (Siegel) *Monika Bergmann*  
 Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

Blaibach, den 13.04.2022  
 (Siegel) *Monika Bergmann*  
 Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

**SATZUNG**  
 über den Bebauungsplan  
 "Schlossleiten - 2. Erweiterung"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Blaibach den Bebauungsplan i. d. F. vom 16.09.2021 als Satzung beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 16.09.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:  
 - Verfahrensvermerke  
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 16.09.2021  
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 16.09.2021  
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 16.09.2021

**§ 3 Inkrafttreten**

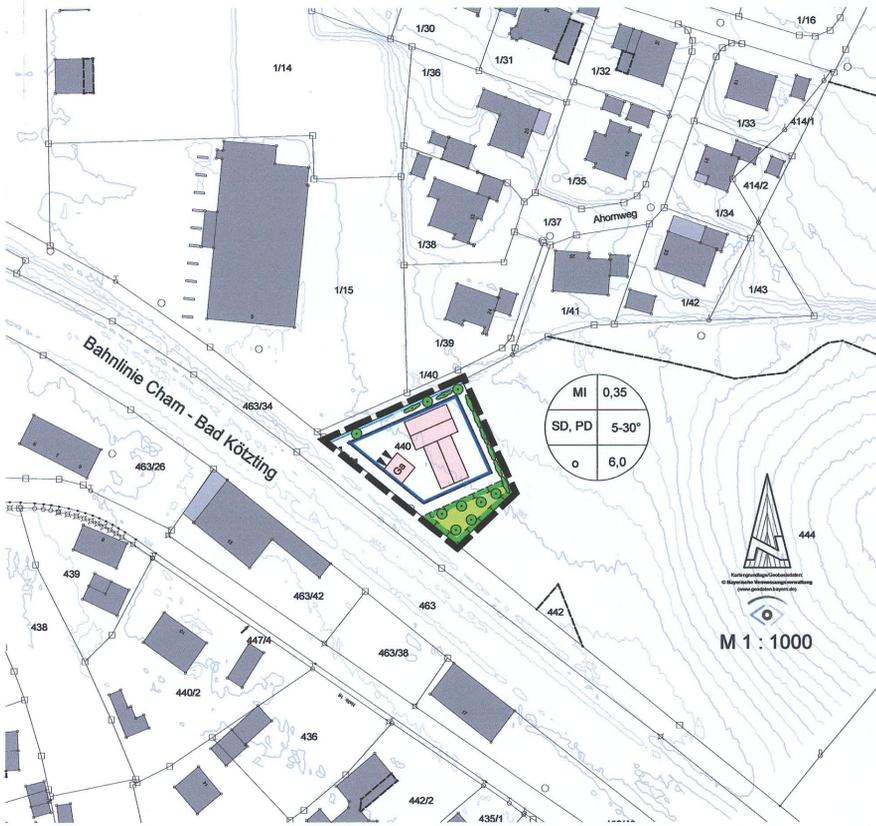
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Blaibach, den 01.04.2022  
 (Siegel) *Monika Bergmann*  
 Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

**ZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV)**

**Bebauungsplan Schlossleiten - 2. Erweiterung**

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

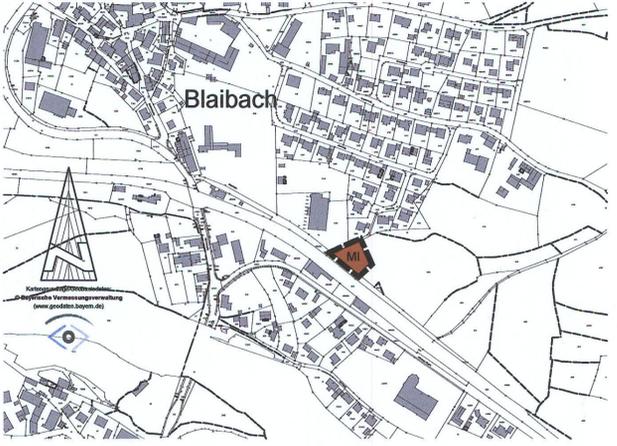


- MI** Mischgebiet § 6 BauNVO 1990
  - private Grünfläche (Streuobstwiese)
  - Wasserflächen
  - zu erhaltende Grünstruktur am Bachlauf
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsfläche mit Pflanzung einer Streuobstwiese
  - Abgrenzung des Geltungs- bzw. Änderungsbereiches
  - Baugrenze
  - Einfahrtsbereich
- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung  
 2 = max. Grundflächenzahl  
 3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach,  
 4 = Dachneigung  
 5 = Bauweise: o = offen  
 6 = max. zulässige Wandhöhe

**PLANLICHE HINWEISE**

- 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (privat)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Bebauung - vorgeschlagener Baukörper
- bestehende Bebauung
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhengichtlinie
- Bemaßung in Metern

**Übersichtslageplan M 1 : 5000**



**Bebauungsplan**  
**"Schlossleiten"**  
**2. Erweiterung**



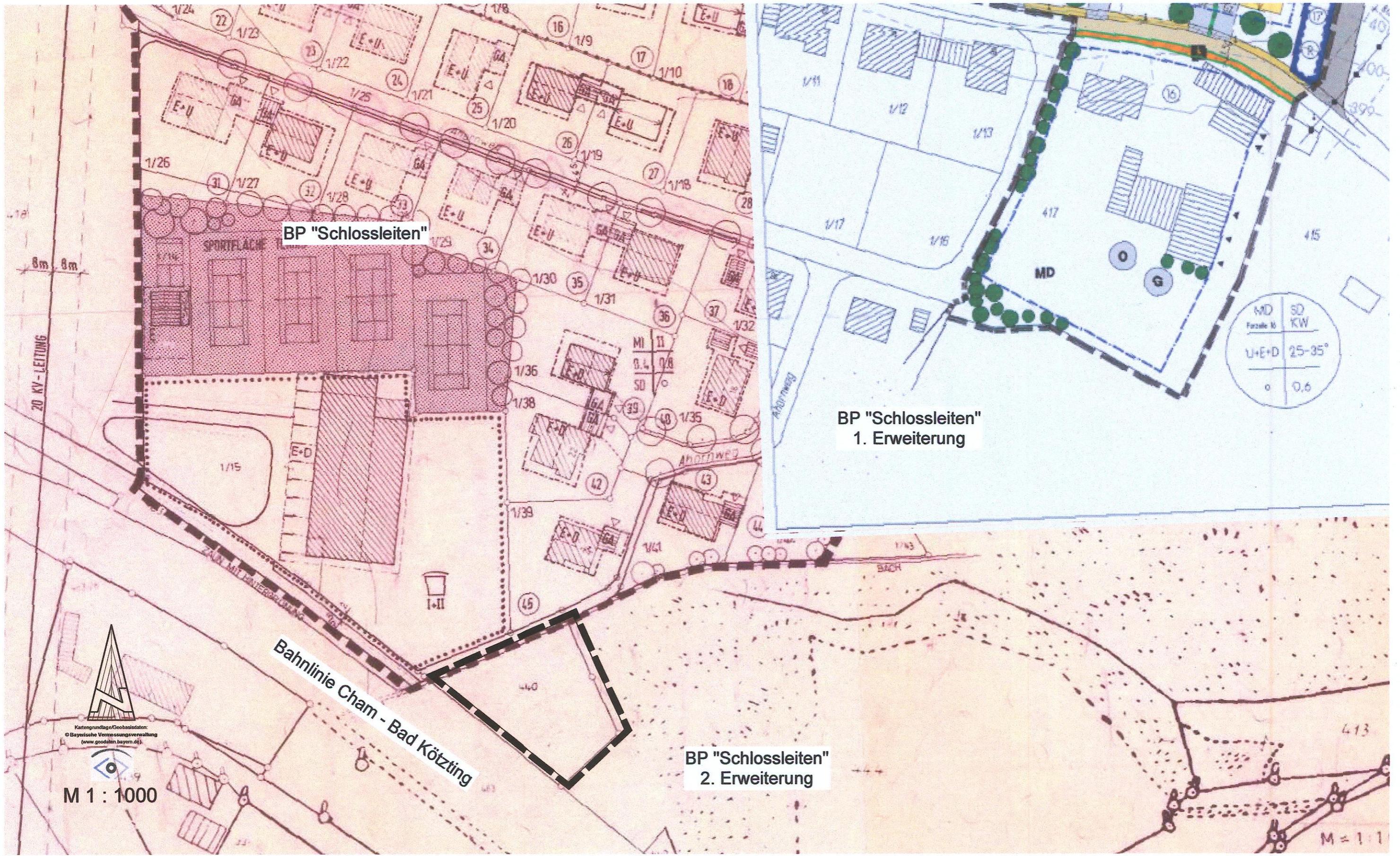
**GEMEINDE BLAIBACH**  
 LANDKREIS CHAM

**A. Planteil mit Verfahrensvermerken**

Entwurfsverfasser:  
**Ingenieurbüro für Bauwesen**  
**Brandl & Preischl**  
 Weinbergstraße 28 93413 Cham  
 Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9  
 email: info@brandl-preischl.de

Planungsstand: 31.03.2021  
 29.07.2021  
 16.09.2021

# derzeit rechtsverbindlicher Bebauungsplan



BP "Schlossleiten"

BP "Schlossleiten"  
1. Erweiterung

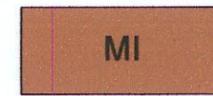
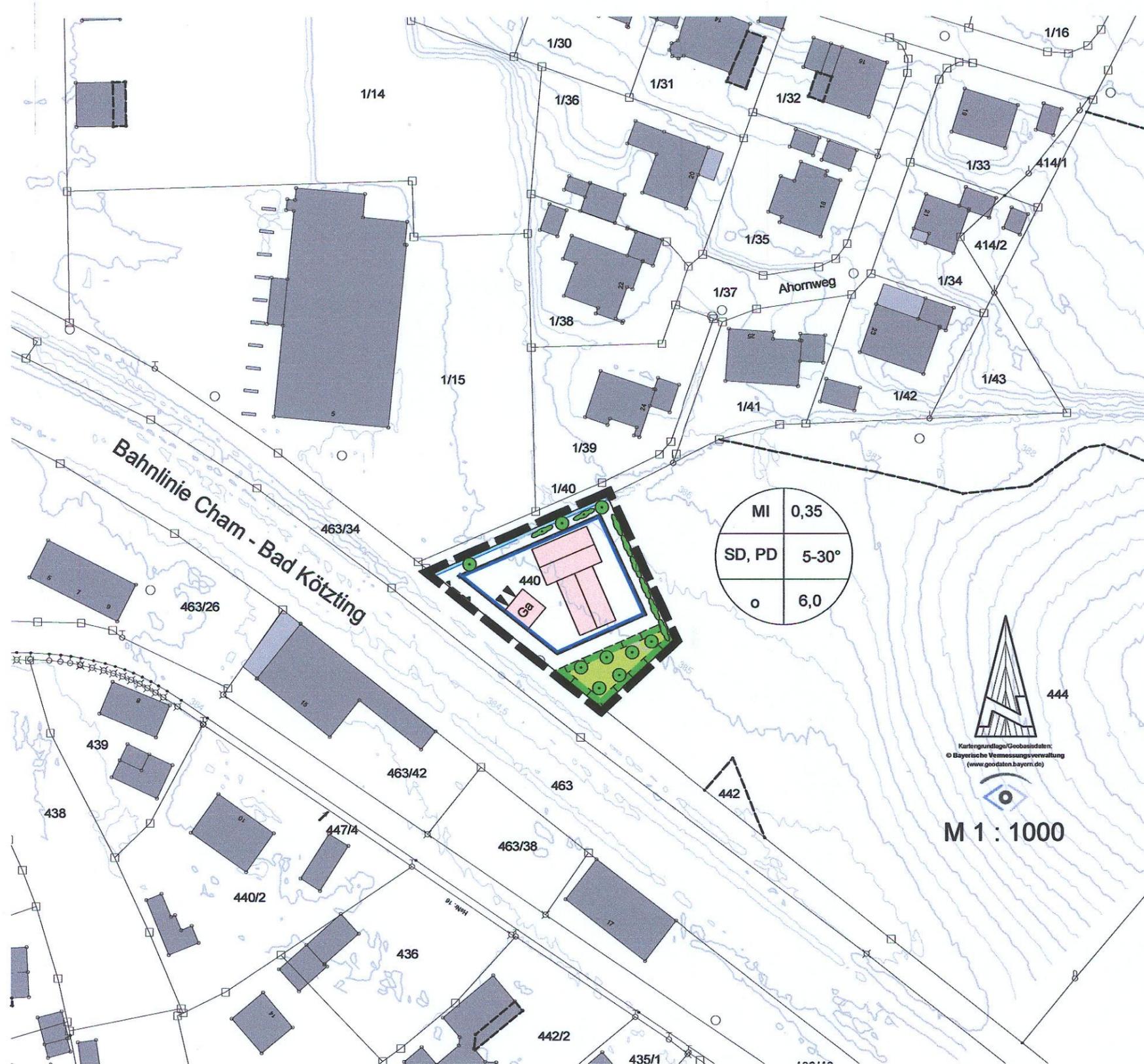
BP "Schlossleiten"  
2. Erweiterung

Kartengrundlage/Geobasisdaten:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
(www.goodaten.bayern.de)  
M 1 : 1000

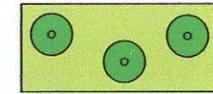
MD	SD
Parzelle N	KW
U+E+D	25-35°
o	0.6

## Bebauungsplan Schlossleiten - 2. Erweiterung

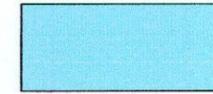
### PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Mischgebiet  
§ 6 BauNVO 1990



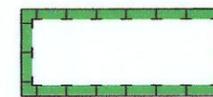
private Grünfläche (Streuobstwiese)



Wasserflächen



zu erhaltende Grünstruktur am Bachlauf



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
hier: Ausgleichsfläche mit Pflanzung einer Streuobstwiese



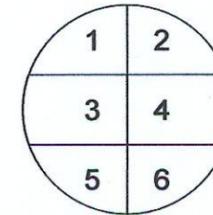
Abgrenzung des Geltungs- bzw. Änderungsbereiches



Baugrenze



Einfahrtsbereich



1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung  
2 = max. Grundflächenzahl  
3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach,  
4 = Dachneigung  
5 = Bauweise: o = offen  
6 = max. zulässige Wandhöhe

### PLANLICHE HINWEISE



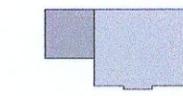
2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (privat)



bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Bebauung - vorgeschlagener Baukörper



bestehende Bebauung

392

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie

10.0

Bemaßung in Metern

# VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Blaibach hat in der Sitzung vom 29.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Schlossleiten - 2. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2021 hat in der Zeit vom 04.06.2021 bis 08.07.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2021 hat in der Zeit vom 04.06.2021 bis 08.07.2021 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.03.2021 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2021 bis 15.09.2021 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2021 bis 15.09.2021 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Blaibach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.03.2022 den Bebauungsplan "Schlossleiten - 2. Erweiterung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.09.2021 als Satzung beschlossen.

Blaibach, den 01.04.2022



(Siegel)

Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan wurde am 01.04.2022 ausgefertigt.

Blaibach, den 01.04.2022



(Siegel)

Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Schlossleiten - 2. Erweiterung" in der Fassung vom 16.09.2021 wurde am 13.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Blaibach, den 13.04.2022



(Siegel)

Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

# SATZUNG

## über den Bebauungsplan "Schlossleiten - 2. Erweiterung"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Blaibach den Bebauungsplan i. d. F. vom 16.09.2021 als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 16.09.2021 maßgebend.  
Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 16.09.2021
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 16.09.2021
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 16.09.2021

### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Blaibach, den 01.04.2022



Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Erweiterungsbereich als „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021, BGBl. I, S.1802).

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 genannten Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

$$\begin{aligned} \text{GRZ} &= 0,35 \\ \text{GFZ} &= 0,70 \end{aligned}$$

max. zulässige Wandhöhen: 6,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind die Dachformen Sattel- und Pultdach zulässig.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 5° – 30° gewählt.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dachdeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig. Metalldächer (< 50 m<sup>2</sup>) und deren Niederschlagsabfluss sind nach den Regeln der Technik zu behandeln.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

## 7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen.

Carports sind zulässig.

Verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Abweichend davon sind auch Flachdächer zulässig.

max. zulässige Wandhöhe: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

## 8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO (Fassung 2007).

## 9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet wird über einen nördlich angrenzenden, bestehenden Wiesengraben als Vorfluter abgeleitet und im weiteren Verlauf dem Regen zugeführt. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,5 l/s dem Vorfluter zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, ist auf dem Grundstück eine geeignete Einrichtung (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4,0 m<sup>3</sup> zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten ist. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m<sup>3</sup>) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Vorfluter zulässig (Notüberlauf).

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage Blaibach zugeführt.

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 0,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 0,50 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt. Auffüllungen und Abgrabungen richten sich nach dem Urgeländeverlauf.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

## 11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

## 12. Bepflanzung und Eingrünung

### 12.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

#### Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),  
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
 Esche (*Fraxinus excelsior*),  
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),  
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),  
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
 Walnuss (*Juglans regia*),  
 Obstbaumhochstämme

#### Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),  
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),  
 Schlehe (*Prunus spinosa*),  
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),  
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),  
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),  
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),  
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),  
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),  
 Sal-Weide (*Salix caprea*),  
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),  
 Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

## 12.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung des Gartens zur Gliederung und Auflockerung muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird.

Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

Am südöstlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes muss eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität bzw. eine Streuobstwiese zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden. Es sind nur freiwachsende Hecken zu pflanzen.

Der nördliche Gehölzbestand entlang des Kapellenbaches ist zu erhalten und die Ufer des Baches vor Verbauung zu schützen.

## 13. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden.

## C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Blaibach zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regem** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.  
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.  
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.  
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Blaibach wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigen Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.  
Überschüssiges Oberflächenwasser wird in einen Vorfluter (angrenzender Wiesengraben) entwässert, der über einen Regenwasserkanal dem Regen zufließt.

## D. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Durch die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Schlossleiten“ soll der rechtswirksame Bebauungsplan um eine weitere Parzelle als Mischgebiet erweitert werden. Durch die Ausweitung des bestehenden Mischgebietes soll eine bessere Durchmischung des Baugebietes „Schlossleiten“ angestrebt werden.

Auf der Erweiterungsparzelle soll eine Künstlerwerkstatt mit Atelier angesiedelt werden. Ein gebürtiger Künstler aus Blaibach will seinen Lebensmittelpunkt zurück in seine Heimat verlegen und die kulturelle Entwicklung der Gemeinde weiter positiv gestalten.

In der künftigen Wohn-, Arbeits- und Ausstellungsstätte entsteht ein weiterer Begegnungsort künstlerischer Prägung offen für Mitbürger und Feriengäste, der das Ortsbild im Osten von Blaibach abrundet.

Durch die zusätzlich geplante Mischgebietsparzelle soll somit der Möglichkeit einer besseren Durchmischung Raum geschaffen werden.

Die Ausweitung des Mischgebietes ist mit keiner nennenswerten Zunahme des Verkehrs verbunden. Die umliegende Wohnbebauung wird durch einen nichtstörenden Künstlerbetrieb nicht beeinträchtigt.

Verdichtungen in bereits vorhandenen Mischgebietsflächen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Leerstände im Ort sind zwar vorhanden, jedoch als Bauland noch nicht verfügbar, da die Bewohner älter bzw. ohne Nachfolger sind. Von 2010 bis 2020 wurde der Leerstand im Ortskern revitalisiert. Entsprechende Verdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Im Siedlungsbereich sind ca. 5 ha Baulandreserven vorhanden, dieses Potential der Nachverdichtung kann nicht ausgeschöpft werden, da die Grundstücke von den Eigentümern zurückgehalten werden.

Sollten notarielle Bauverpflichtungen auslaufen, nimmt die Gemeinde, wie bisher, das Rückkaufsrecht bei Bedarf wahr, um die vorhandenen Baulücken und den neuen Baulandverbrauch zu reduzieren.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 2.1 Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blaibach ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.
- 2.2 Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von gemischten Bauflächen, die eine Durchmischung des Baugebietes erfordern

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Blaibach und grenzt im Norden an die bestehende Bebauung an. Im Osten wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden grenzt der Planungsbereich an einen landwirtschaftlichen Weg und an die Bahnlinie Cham – Bad Kötzting an.  
Die Größe des gesamten Baugebietes beträgt ca. 0,12 ha.  
Die Flurnummer 440 der Gemarkung Blaibach ist Bestandteil des Planungsgebietes.
- 3.2 Das Gelände ist ebenflächig.
- 3.3 Es liegen keine Angaben über Grundwasserverhältnisse vor.
- 3.4 Der Boden besteht überwiegend aus bindigen Bodenarten.

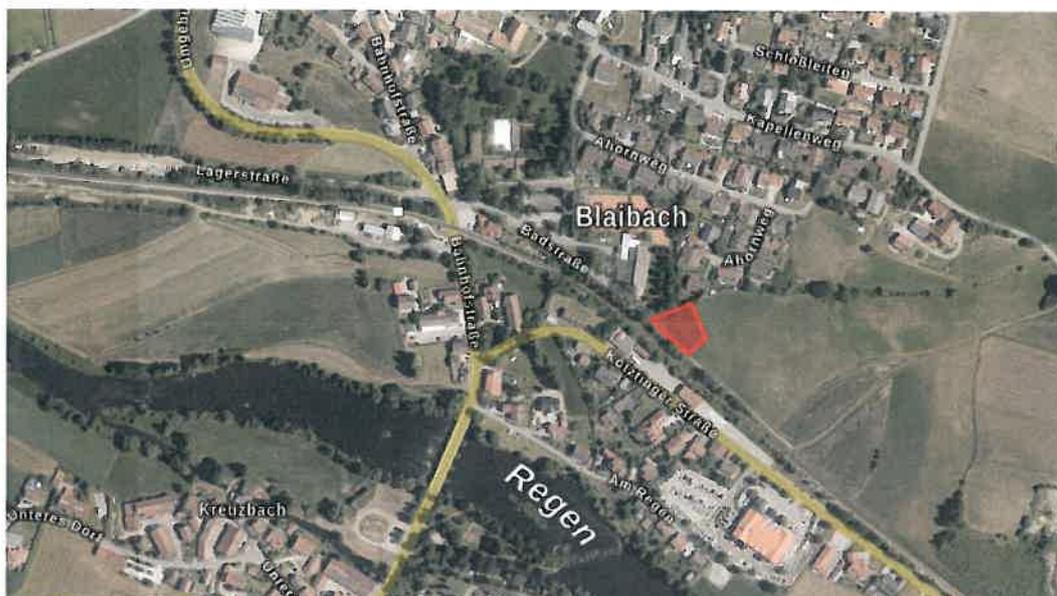


Abb. 1: Luftaufnahme – geplantes Mischgebiet

#### 4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Das Planungsgebiet wird in einer Richtigstellung des Flächennutzungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt in der anstehenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer 440 der Gemarkung Blaibach mit einer Gesamtfläche von ca. 0,12 ha.
- 4.2 Der Bebauungsplan weist insgesamt eine Parzelle auf, die für eine Einzel und Doppelhausbebauung vorgesehen ist.
- 4.3 Flächennutzung:

Nettobauland (Bauparzellen)	ca.	400 m <sup>2</sup>	33 %
private Grünflächen / Straßenbegleitgrün	ca.	830 m <sup>2</sup>	67 %
<b>Bruttobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>1.230 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### 5. Erschließung

- 5.1 Das Planungsgebiet wird über die Ortsstraße (Badstraße) und das Flurstück 463/34 Gemarkung Blaibach (Begleitweg Bahnlinie) erschlossen.
- 5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Blaibach sichergestellt.
- 5.3 Die Abwässer werden einem neuen Schmutzwasserkanal zugeführt und an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet wird über einen nördlich angrenzenden, bestehenden Wiesengraben als Vorfluter abgeleitet und im weiteren Verlauf dem Regen zugeführt. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,5 l/s dem Vorfluter zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, ist auf dem Grundstück eine geeignete Einrichtung (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4,0 m<sup>3</sup> zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten ist. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m<sup>3</sup>) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Vorfluter zulässig (Notüberlauf).
- 5.4 Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.
- 5.5 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt, die Mülltonnen müssen zur nächstgelegenen Abholstelle an der Badstraße gebracht werden.

## 6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Privatgrundstück des Baugebietes soll die Durchgrünung zusätzlich verstärkt werden. Die Ausgleichsfläche im Süden des Baugebietes verstärkt die Ziele der Grünordnung.

## 7. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

### 7.1 Standort

Das geplante Baugebiet „Schlossleiten“ – 2. Erweiterung liegt am südlichen Ortsrand von Blai-bach und schließt sich im Norden an die bestehende Bebauung an. Im Osten grenzt das Pla-nungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden verläuft die Bahnlinie Cham – Bad Kötzing.

Das Baugebiet ist ebenflächig.

Ergebnis: Die Lage ist für eine Besiedlung geeignet.

### 7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotopstrukturen beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.



Abb. 2: Intensiv genutztes Grünland

### 7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

### 7.4 Klima / Luft

Die Ortschaft Blaibach liegt auf 380 – 420 m ü. NN am Ufer des Flusses Regen und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 8° Celsius, der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt ca. 750 mm. Das geplante Baugebiet ist ein Nordhang.

Ergebnis: Der Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung und die Erschließungsstraße ist nur in geringstem Maße möglich.

### 7.5 Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Auffüllungen dürfen max. 0,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 0,50 m betragen.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Eine bestehende Überfahrt bei Flur-Nr. 463/34 bleibt erhalten, weitere Überfahrten sind nicht geplant.

Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

Die HQ100 und HQ<sub>Extrem</sub> - Linie des nördlich angrenzenden Kapellenbaches wurde bereits vom Wasserwirtschaftsamt ermittelt, das Flurstück 440 ist von Auswirkungen durch Hochwasser nicht betroffen.

Ergebnis: Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

### 7.6 Kultur / Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine nennenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

### 7.7 Pflanzen / Tiere

Die intensiv, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Fettwiesen auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin.



Abb. 3: Luftaufnahme – kartierte Biotope (rosa), Landschaftsschutzgebiet (grün)

Das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald ist von Planungsbereich nicht betroffen.

#### Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet vergesellschaftet mit Waldziest-Eschen-Haibuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auwald.

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch ein intensiv genutztes, landwirtschaftliches Grünland aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf.

Formen der potentiellen, natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Planungsgebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende landwirtschaftlich, genutzte Flächen durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet.

Sowohl der Lebensraum als auch das Gleichgewicht der vorhandenen Tierwelt soll so gut wie möglich erhalten und geschützt werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Schutz von Insekten: - für die Straßenbeleuchtung werden nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (LED) verwendet
- Schutz von Kriechtieren: - bei Einfriedungen sind keine Sockel zulässig (nur Punktfundamente)  
- zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten

Ergebnis: Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

## 7.8 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und an der Grenze der Naturraum-Untereinheit „Regensenke“ (Quelle: LfU).

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungegliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.“

Im Bereich von Blaibach ist diese Landschaft von einem hügeligen Charakter geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Regen hin entwässern. Das Planungsgebiet ist nicht geprägt von dieser Strukturvielfalt, der landschaftstypische Charakter tritt hier nicht hervor. Einen Kontrast dazu bildet ein Blick in die nähere Umgebung, wodurch der facettenreiche Charakter am Landschaftsbild durch Waldränder, Feldgehölze und Fluss bzw. Bachtäler verdeutlicht wird.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, bestehende Bebauung und durch die Bahnlinie Cham – Bad Kötzing geprägt.

Ergebnis: Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 13) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

## 8. Ausgleichsmaßnahmen

### 8.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

#### 1. Kompensationsfaktoren

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ⇒ Kategorie I (Grünland)

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ =  $0,35 \leq 0,35$  ⇒ Typ B

Kompensationsfaktoren:

Kategorie I, Typ B → Feld B I, mittlerer Wert ⇒ **0,40** (Grünland)

#### 2. Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf

Intensiv genutztes Grünland	1.230 m <sup>2</sup>
<u>abzgl. Grünflächen</u>	<u>830 m<sup>2</sup></u>
Eingriffsfläche:	400 m <sup>2</sup>
<u>Kompensationsfaktor:</u>	<u>× 0,4</u>
<b>erforderliche Ausgleichsfläche</b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird innerhalb des Baugebietes eine Fläche von 160 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Bei der Fläche handelt es sich um einen Bereich im Osten und Südosten.

## 8.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das geplante Baugebiet „Schlossleiten“ 2. Erweiterung vorgesehen:

Das bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland (Fl.-Nr. 440 Gemarkung Blaibach) sollen durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme der Flächen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung.
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Keine Düngung
- Anpflanzung eines Obstgehölzbestandes mit alten Sorten im Südosten, der auch als Abschirmung zur bestehenden Wohnbebauung dient.
- Schutz der jungen Pflanzen vor Wildverbiss und vor der Sonne.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahmen wird mit 160 m<sup>2</sup> an der internen Fläche als Ausgleichsfläche angesetzt.

Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen Hecken und Feuchtgebiete vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

## 8.3 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder sowie der angrenzende Auwald entlang des Regens in der Umgebung des Planungsgebietes.

## 9. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Herbst 2021 begonnen werden.

Cham, den 16.09.2021

