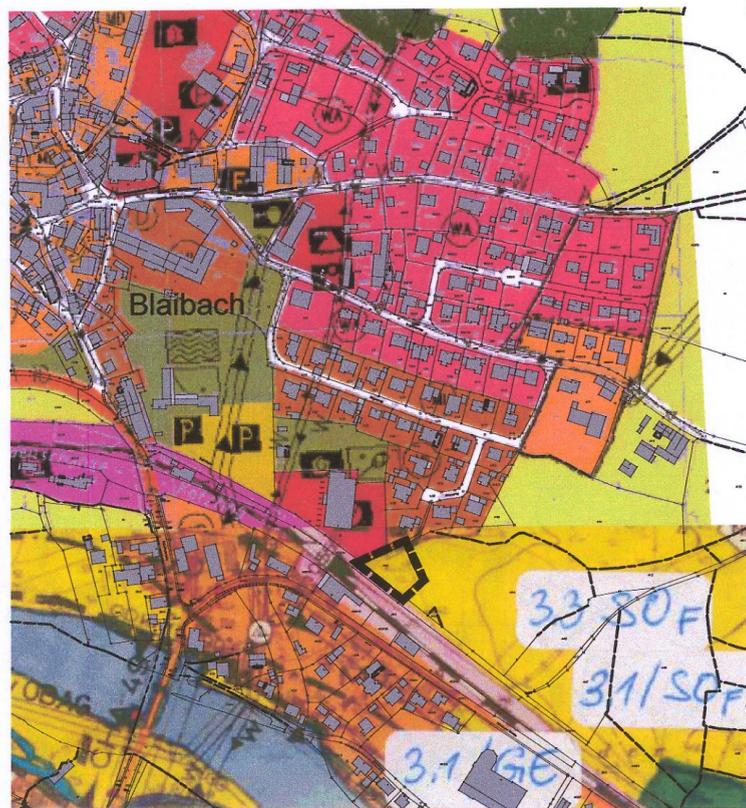
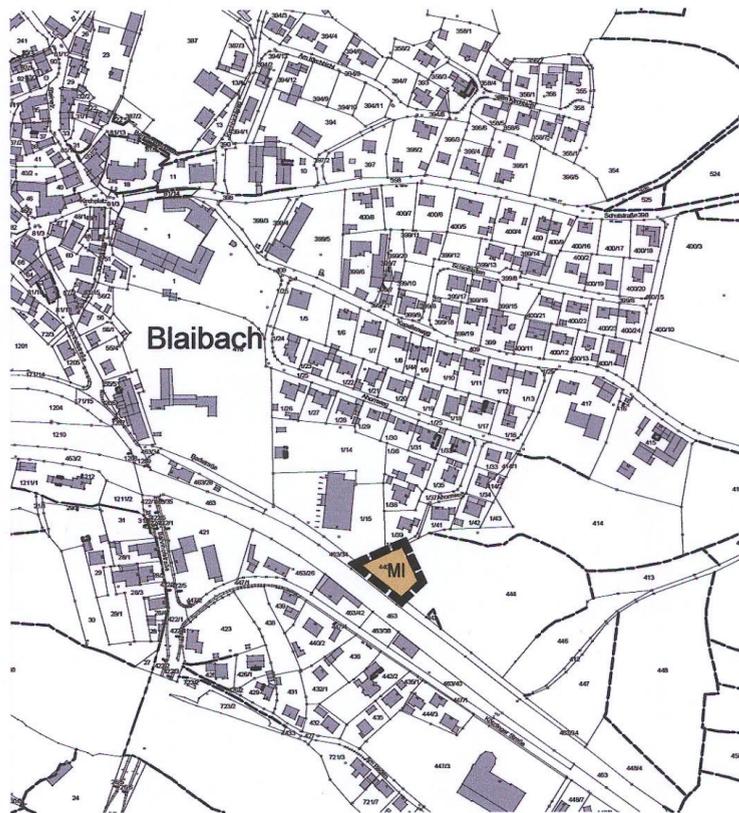


derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan



6. Änderung des Flächennutzungsplanes



Zeichenerklärung (PlanZV)

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Blaibach hat in der Sitzung vom 29.04.2021 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss 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 Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.04.2021 hat in der Zeit vom 04.06.2021 bis 08.07.2021 stattgefunden, wobei auf die öffentliche Auslegung am 27.05.2021 durch Aushang hingewiesen wurde.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.04.2021 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 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.04.2021 vom Gemeinderat in der Sitzung vom 29.07.2021 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes 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, wobei auf die öffentliche Auslegung am 05.08.2021 durch Aushang hingewiesen wurde..
7. Die Gemeinde Blaibach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.2021 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.09.2021 festgestellt.

Blaibach, den 10.01.2022



J. Speckner
Josef Speckner, 2. Bürgermeister

8. Das Landratsamt Cham hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 17.02.2022, BauN-6100-7-1434-2021-FP gemäß § 6 BauGB Abs. 1 genehmigt.

9. Ausgefertigt

15.03.2022
Blaibach, den ~~10.01.2022~~



J. Speckner
Josef Speckner, 2. Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.03.2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Blaibach, den 16.03.2022



Monika Bergmann
Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 6

ZUM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

IN DER FASSUNG VOM 09.04.1984



DER

GEMEINDE BLAIBACH

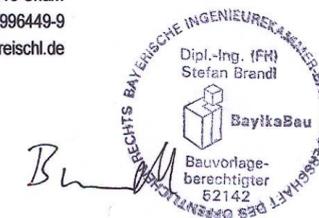
LANDKREIS CHAM

LAGEPLAN: M = 1 : 5000

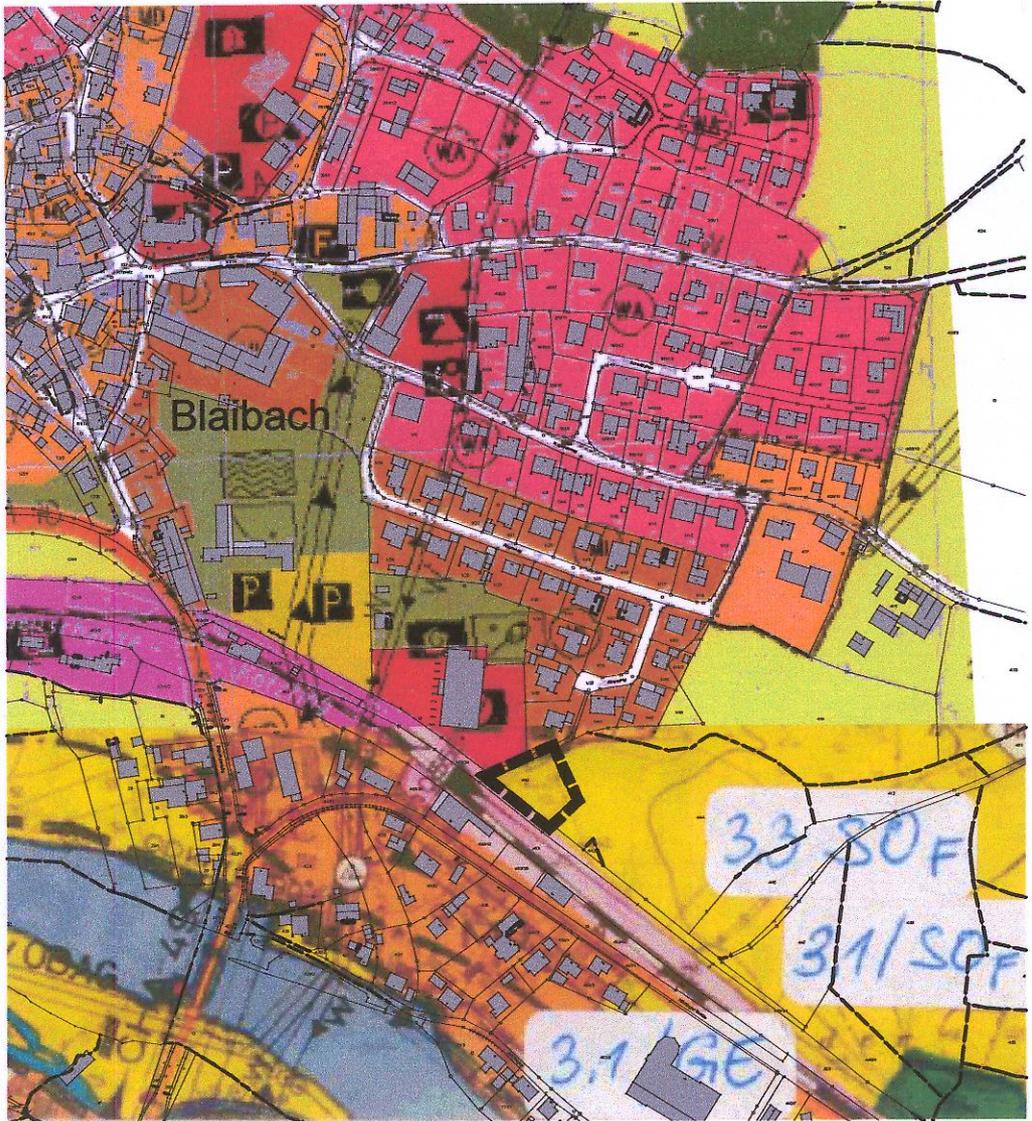
Entwurfsverfasser:

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

Planungsstand: 29.04.2021
29.07.2021
16.09.2021



derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Blaibach

33 SOF

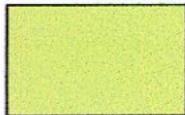
31/SOF

3.1 GE

Zeichenerklärung (PlanZV)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Flächen für die Landwirtschaft



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Flächennutzungsplans

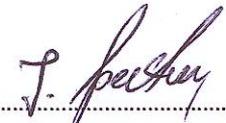
VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Blaibach hat in der Sitzung vom 29.04.2021 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss 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 Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.04.2021 hat in der Zeit vom 04.06.2021 bis 08.07.2021 stattgefunden, wobei auf die öffentliche Auslegung am 27.05.2021 durch Aushang hingewiesen wurde.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.04.2021 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 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.04.2021 vom Gemeinderat in der Sitzung vom 29.07.2021 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes 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, wobei auf die öffentliche Auslegung am 05.08.2021 durch Aushang hingewiesen wurde..
7. Die Gemeinde Blaibach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.2021 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.09.2021 festgestellt.

Blaibach, den 10.01.2022



(Siegel)


.....
Josef Speckner, 2. Bürgermeister

8. Das Landratsamt Cham hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 17.02.2022, BauR-6100.7-1434-2021-FP gemäß § 6 BauGB Abs. 1 genehmigt.

9. Ausgefertigt

Blaibach, den 15.03.2022
~~10.01.2022~~



(Siegel)


.....
Josef Speckner, 2. Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.03.2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Blaibach, den 16.03.2022



(Siegel)

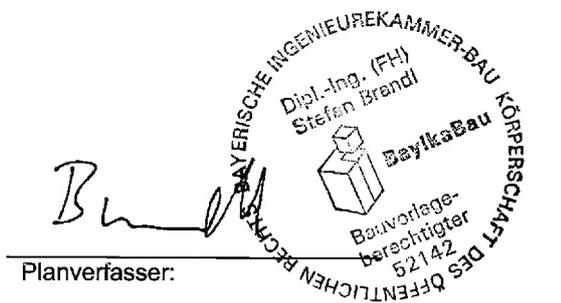

.....
Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin



Gemeinde Blaibach

Deckblatt Nr. 6 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Blaibach

i.d. Fassung vom 09.04.1984



Planverfasser:

Gemeinde Blaibach



Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9 email: info@brandl-preischl.de

Monika Bergmann
1. Bürgermeisterin

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

Planungsstand: 28.04.2021
29.07.2021
16.09.2021

Inhalt:**Seite:****A. Planteil mit Verfahrensvermerke****B. Begründung**

| | |
|--|----------|
| 1. Einführung | 3 |
| 1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung | |
| 1.2 Planungsgebiet | |
| 2. Sachbereiche | 4 |
| 2.1 Lage im Naturraum | |
| 2.2 Verkehrsräumliche Lage | |
| 2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege | |
| 2.4 Landwirtschaft | |
| 2.5 Forstwirtschaft | |
| 2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen | |
| 2.7 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen | |
| 3. Umweltbericht | 6 |
| 3.1 Einführung | |
| 3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | |
| 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung | |
| 3.4 Maßnahmen zum Ausgleich | |
| 3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung | |

B. BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

In Blaibach herrscht derzeit rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll dringend benötigtes Bauland für den Wohnungsbau als Mischfläche für einen nicht störenden Kunstbetrieb mit Atelier ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch den Erweiterungsbereich im Anschluss an die im Norden angrenzende bestehende Bebauung nach Westen hin erweitert.

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Stand Juli 2019, Berechnungen für die Gemeinde Blaibach von 2017 bis 2033) sagen für die Gemeinde Blaibach einen leichten Anstieg von ca. 2,8 % voraus (ca. 4 Einwohner pro Jahr). Die tatsächliche Einwohnerentwicklung von Blaibach seit 2013 weist ähnlichen Verlauf auf. Vom 2013 bis 2021 stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde Blaibach um 22 Personen (ca. 3 Einwohner pro Jahr; Quelle: Bayerischen Landesamtes für Statistik). Dies ist ein deutliches Zeichen der positiven Entwicklung der Gemeinde Blaibach. Um diese Entwicklung fortführen zu können, wird Wohnbauland benötigt. Die zur Verfügungstellung von Bauland ist durch die Wahrnehmung von Rückkaufrechten bei unbebauten Grundstücken leider nur sehr selten möglich. Leerstände im Ort, durch die der Bedarf gedeckt werden könnte, sind nicht vorhanden. Ehemals baulich genutzte, brachliegende Flächen sind auch nicht vorhanden. Entsprechende Verdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Die Gemeinde Blaibach verfügt derzeit über keine einzige freie Bauparzelle, die an Bauwillige veräußert werden könnte.

Die bereits vorhandenen WA- und MI-Flächen in der Gemeinde Blaibach befinden sich fast ausnahmslos in Privatbesitz. Ein Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde ist derzeit nicht möglich. Auf Grund der topographischen Lage und des Geltungsbereiches der Naturparkverordnung Oberer Bayerischer Wald kann sich der Wohnort Blaibach nur eingeschränkt weiterentwickeln.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die Grundlage für die Schaffung von Mischgebietsflächen im Baugebiet „Schlossleiten – 2. Erweiterung“ geschaffen werden. Der Grundstückseigentümer bebaut den Bereich mit einem Wohnhaus mit Künstlerwerkstatt und Atelier nach Beendigung des Verfahrens.

Mit der Flächennutzungsplanänderung strebt die Gemeinde Blaibach eine kontinuierliche, aber in Bezug auf den demographischen Wandel, verhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung an. Es soll verhindert werden, dass bauwillige Bürger der Stadt, aufgrund fehlender Baumöglichkeiten, in andere Gemeinden ausweichen müssen.

Im Sinne einer kontinuierlichen Gemeindeentwicklung, zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit und der kommunalen öffentlichen Einrichtungen ist die Ausweisung von neuen, attraktiven und bezahlbaren Baumöglichkeiten für Einheimische und Neubürger mehr als gerechtfertigt.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet „Mischgebiet“ in Blaibach für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Blaibach liegt in der Gemarkung Blaibach und umfasst eine Fläche von ca. 0,12 ha.

Die Flurnummer 440 Gemarkung Blaibach ist Bestandteil des Planungsgebietes und soll durch die geplante Flächennutzungsplanänderung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Im Planteil A ist der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan, begrenzt auf das Planungsgebiet mit Umgriff, dargestellt.

2. SACHBEREICHE

2.1 Lage im Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und nach Meynen/Schmithüsen in 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 ungliederten 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 zahlreichen Hügeln geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Weißen Regen hin entwässern. Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Kreisstraße CHA 49 und die Bahnlinie Cham – Bad Kötzing geprägt.

2.2 Verkehrsräumliche Lage

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2140 an den überregionalen Verkehr nach Südwesten und die Bahnhofstraße (Kreisstraße CHA10). Die innere Erschließung erfolgt über die Badstraße.

2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Naturschutz- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Biotop sind nicht vorhanden.

2.4 Landwirtschaft

Auf den betroffenen Flurnummern herrscht derzeit Landwirtschaft mit intensiver Grünlandnutzung vor.

3.2.5 Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt. Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf intensiv genutztem Grünland auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin. Daher ist eine spezielle Lebensraumfunktion für Tier und Pflanzenarten nicht gegeben. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird keine saP durchgeführt. Diese ist im Rahmen der Bebauungsplanung durchzuführen, wobei zu prüfen ist, ob eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gegeben sind.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes. Das FFH-Gebiet Nr. 6844-371 „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachaue“ ist nach Osten etwa 4,0 km entfernt. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Planungsgebietes ist eine Beeinträchtigung des FFH-Schutzgebietes auszuschließen.

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 geringe Erheblichkeit einzustufen. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Bei der Grünordnung werden heimische Gehölze verwendet.

3.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Regensenke“.

Dieser Landschaftsraum wird durch zahlreiche Bachläufe gegliedert, die zum Regen hin entwässern.

Das Relief weist verschiedene Hügelformen und Senken auf, wie sie für den Bayerischen Wald typisch sind.

Außerhalb der Waldflächen, die vorwiegend mit Fichte und Buche bestockt sind, herrscht Grün- oder Ackerlandnutzung vor.

Der überplante Bereich grenzt im Norden an die bestehende Bebauung an. Im Westen grenzt das überwiegende Planungsgebiet an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden verläuft die Bahnlinie Cham – Bad Kötzing. Das Planungsgebiet ist eine ebene Wiesenfläche.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Kreisstraße CHA 49 und die Bahnlinie Cham – Bad Kötzing geprägt. Die Bebauung im Osten von Blaibach wirkt sich ebenfalls landschaftsprägend aus.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen. Die geplante Künstlerwerkstatt mit Atelier kann in Verbindung mit einer naturnahen Gartengestaltung zu einer Bereicherung des Landschaftsbildes vor Ort beitragen.

3.2.7 Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima wird vorrangig zur Lufthygiene und als klimatische Ausgleichsfunktion verwendet. Die Lufthygiene bezieht sich darauf, dass Waldgebiete Staubpartikel binden und Immissionen vermindern, der klimatische Ausgleich stellt Flächen zur Verfügung, die für die Kalt- und Frischluftentstehung bzw. für den Kalt- und Frischluftabfluss verantwortlich sind.

Das Planungsgebiet ist wegen der Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Teilbereiche haben geringe spezielle Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkret festgesetzt und beläuft sich auf etwa 0,02 ha Ausgleichsfläche.

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt mit den Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|---|-----------------------|
| Wasser | geringe Erheblichkeit |
| Mensch | geringe Erheblichkeit |
| Kultur und Sachgüter | nicht betroffen |
| Boden | geringe Erheblichkeit |
| Arten und Lebensräume | geringe Erheblichkeit |
| Landschaftsstruktur und Landschaftsbild | geringe Erheblichkeit |
| Klima / Luft | geringe Erheblichkeit |