

**ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV**

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- öffentliche Grünfläche
- festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsfläche mit 2-reihiger Hecke und Magerwiese
- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 |   |

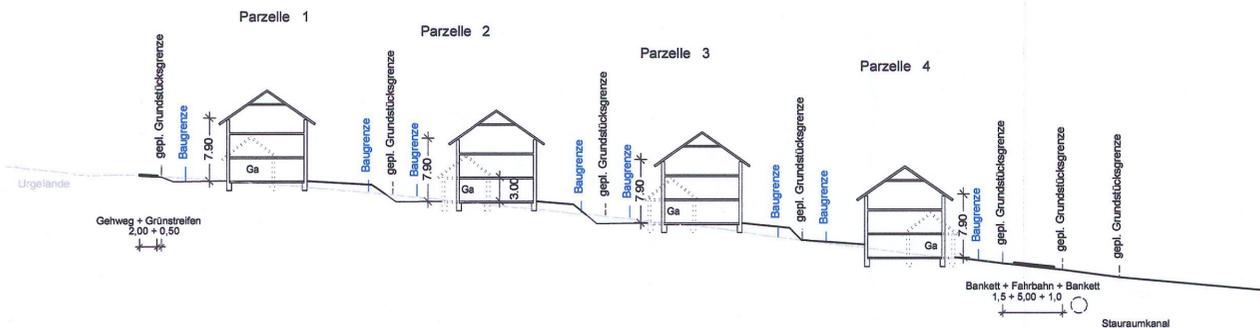
  - 1 = Art der baulichen Nutzung
  - 2 = Bauweise: O = offene Bauweise
  - 3 = max. zulässige GRZ
  - 4 = max. zulässige GFZ
  - 5 = Dachneigung
- Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses, hier Stauraumkanal DN 2000

**PLANLICHE HINWEISE**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern
- Schnittführung Regelquerschnitt
- 20 kV-Leitung (Bayernwerk Netz GmbH) mit Schutzstreifen (wird im Rahmen der Erschließung in den Untergrund verlegt)

**REGELQUERSCHNITTE M = 1 : 500 ALS HINWEIS**

Schnitt A - A



**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Der Gemeinderat Blaibach hat in der Sitzung vom 29.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Schlosswiesen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2021 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 29.07.2021 hat in der Zeit vom 12.08.2021 bis 14.09.2021 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 29.07.2021 hat in der Zeit vom 12.08.2021 bis 14.09.2021 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.2021 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.2022 bis 09.02.2022 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.2022 bis 09.02.2022 öffentlich ausgelegt.
7. Da sich nach der Auslegung nach Ziffer 5 und 6 weitere Planungsänderungen bzw. -ergänzungen ergeben haben, wurde der Bebauungsplan-Entwurf nochmals geändert. Der Gemeinderat Blaibach hat den geänderten Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 30.06.2022 in der Sitzung am 30.06.2022 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 30.06.2022 mit Begründung wurde daraufhin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2022 bis 25.08.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Blaibach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.10.2022 den Bebauungsplan "Schlosswiesen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2022 als Satzung beschlossen.

Blaibach, den 28.10.2022



*Monika Bergmann*  
Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

Blaibach, den 28.10.2022



*Monika Bergmann*  
Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

**SATZUNG**  
über den Bebauungsplan  
**„Schlosswiesen“**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 13a des BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayVO, erlässt die Gemeinde Blaibach den Bebauungsplan "Schlosswiesen" als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 22.09.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
  - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 22.09.2022
  - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 22.09.2022
  - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 22.09.2022

**§ 3 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

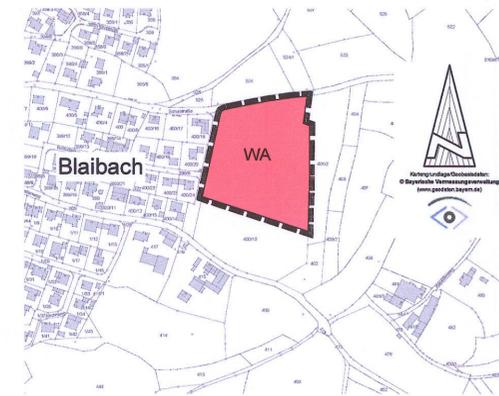
Blaibach, den 28.10.2022



*Monika Bergmann*  
Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

**Übersichtslageplan**

M 1:5000



**Bebauungsplan**

**"Schlosswiesen"**



**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

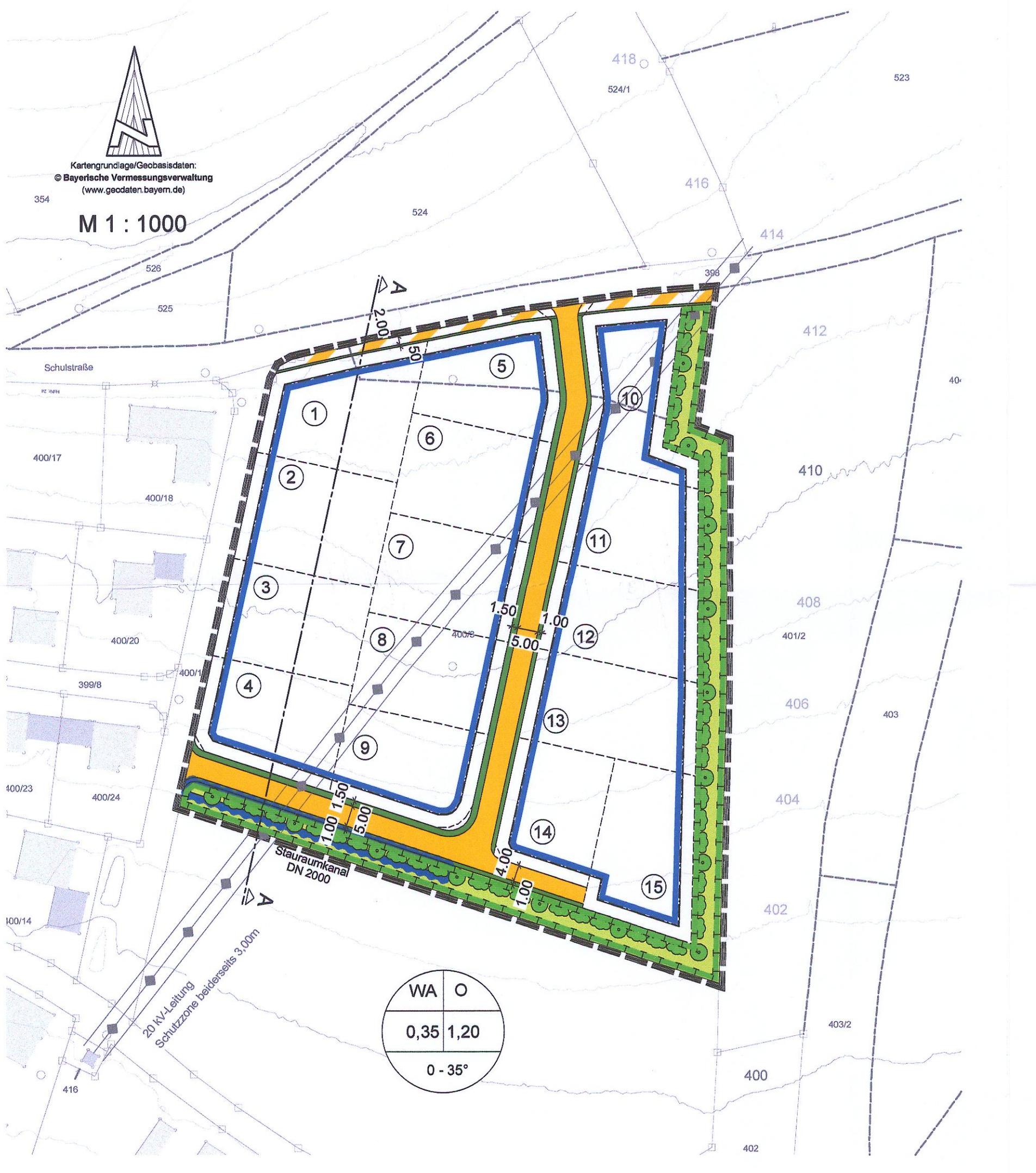
Dipl.-Ing. (FH) Station Brandl  
Bayka Bau  
Bauvorlageberechtigt  
52142

Planungsstand: 29.07.2021  
28.10.2021  
30.06.2022  
22.09.2022



Kartengrundlage/Geobasisdaten:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
(www.geodaten.bayern.de)

M 1 : 1000

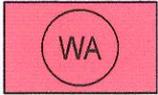


WA	○
0,35	1,20
0 - 35°	



# ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg



Abgrenzung des Geltungsbereiches



Baugrenze



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



öffentliche Grünfläche

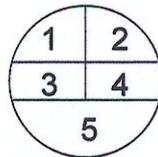


festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

hier: Ausgleichsfläche mit 2-reihiger Hecke und Magerwiese



1 = Art der baulichen Nutzung

2 = Bauweise: O = offene Bauweise

3 = max. zulässige GRZ

4 = max. zulässige GFZ

5 = Dachneigung



Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses, hier Stauraumkanal DN 2000

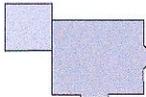
# PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



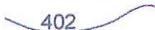
bestehende Bebauung

3

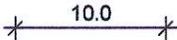
laufende Parzellennummer

392

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern



Schnittführung Regelquerschnitt



20 kV-Leitung (Bayernwerk Netz GmbH) mit Schutzstreifen  
(wird im Rahmen der Erschließung in den Untergrund verlegt)

# VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Blaibach hat in der Sitzung vom 29.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Schlosswiesen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2021 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 29.07.2021 hat in der Zeit vom 12.08.2021 bis 14.09.2021 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 29.07.2021 hat in der Zeit vom 12.08.2021 bis 14.09.2021 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.2021 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.2022 bis 09.02.2022 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.2022 bis 09.02.2022 öffentlich ausgelegt.
7. Da sich nach der Auslegung nach Ziffer 5 und 6 weitere Planungsänderungen bzw. -ergänzungen ergeben haben, wurde der Bebauungsplan-Entwurf nochmals geändert. Der Gemeinderat Blaibach hat den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 30.06.2022 in der Sitzung am 30.06.2022 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 30.06.2022 mit Begründung wurde daraufhin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2022 bis 25.08.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Blaibach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.10.2022 den Bebauungsplan "Schlosswiesen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2022 als Satzung beschlossen.

Blaibach, den 28.10.2022



  
Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan "Schlosswiesen" in der Fassung vom 22.09.2022 wurde am 28.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen 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 ist hingewiesen worden.

Blaibach, den 28.10.2022



  
Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

## **SATZUNG**

### **über den Bebauungsplan „Schlosswiesen“**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 13a des BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayBO, erlässt die Gemeinde Blaibach den Bebauungsplan "Schlosswiesen" als Satzung.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 22.09.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

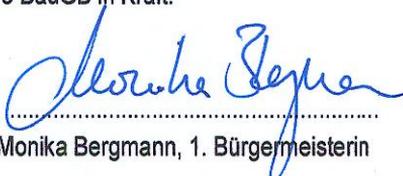
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 22.09.2022
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 22.09.2022
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 22.09.2022

#### **§ 3 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Blaibach, den 28.10.2022



  
Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin



# **Gemeinde Blaibach**

## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

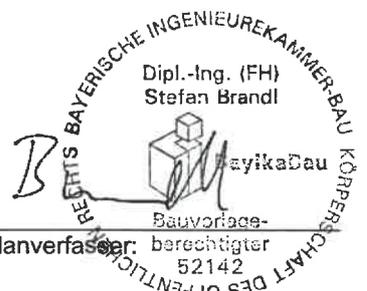
### **„Schlosswiesen“**

Planungsstand: 29.07.2021  
28.10.2021  
30.06.2022  
22.09.2022

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

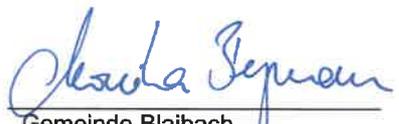
## Anhang:

Schalltechnische Untersuchung Planungsbüro GEO.VER.S.UM


  
 Dipl.-Ing. (FH)  
 Stefan Brandl  
 Bauvorbereitungs-  
 berechtigter  
 52142  
 Planverfasser


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

Beratung  
 Planung  
 Beurteilung

  
 Gemeinde Blaibach

**Monika Bergmann**  
 1. Bürgermeisterin

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



## 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 Bereich der Parzellen 1 – 15 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021, BGBl. I, S. 1802). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise

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.

Parzellen 1 – 15:            GRZ = 0,35  
   GFZ = 1,20

Die max. zulässige mittlere Wandhöhe wird festgesetzt:    max. 7,90 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur OK Attika.

## 6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 0° – 35° gewählt.

Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen ohne Blendwirkung sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig.

## 7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

max. zulässige Wandhöhen: 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur OK Attika.

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

Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert  $\psi$  der Fläche  $\leq 0,7$ ). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Stellplätze: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der aktuellen Fassung. Abweichend davon sind bei Einfamilienhäusern mind. 2 Stellplätze zu errichten.

## 8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen berechnen sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

## 9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

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

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet und einem Stauraumkanal zugeführt und fließt gedrosselt über einen neuen Regenwasserkanal der Vorflut (Kapellenbach) zu. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebietes (Parzellen 1 - 15) werden über neue Abwasserkanäle der Kläranlage Blaibach zugeführt.

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen max. 1,50 m betragen und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche). Zum Straßenraum und zum Rand des Geltungsbereichs sind nur Trockenmauern aus Natursteinen mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

## 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.

Material: Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hanichlzäune, silbergraue Maschendrahtzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

## 12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

## 13. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden.

## 14. Bepflanzung und Eingrünung

### 14.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 402 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*),  
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),  
 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*),  
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),  
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*).

## 14.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 14.1). 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.

Flächige „Steinwüsten“ ohne Bepflanzung als monotone Gartengestaltung sind zu unterlassen.

## 14.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

Am östlichen und am südlichen Rand des Planungsgebietes muss eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern und heimischen Laubbäumen II. Ordnung in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden. Als Pflegeweg wird entlang der Eingrünung ein 4,0 m breiter Fahrstreifen als Magerwiese geführt.

Pflegeweg und Eingrünung werden als Ausgleichsfläche für den Eingriff bereitgestellt (siehe Seite 18).

## 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 Regen** 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. Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden. Die bestehende, das Baugebiet kreuzende 20 kV-Freileitung wird im Zuge der Erschließung in den Untergrund verlegt.
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 erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Stadt 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. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138) zu bemessen und auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung). Als Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlage ist zwingend ein Sickertest durchzuführen.
8. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>  
Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen. Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.
9. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen.
10. Vom Modellflugplatz auf Flur-Nr. 514/6 Gemarkung Blaibach ist mit Geräuschen aus dem Flugbetrieb zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden eingehalten. Die Flugrunde

verläuft weg von der Bebauung in Richtung Süden und Osten, es darf ausschließlich auf Sicht geflogen werden.

## **D. BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

In der Gemeinde Blaibach herrscht derzeit rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dringend benötigtes Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die im Westen angrenzende bestehende Bebauung nach Osten 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).

Vor allem beim Anteil der sehr jungen Bevölkerung (Altersgruppe unter 18 Jahren) zeichnet sich ein proportional stärkeres Wachstum für die Gemeinde Blaibach ab. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung von Blaibach seit 2013 weist ähnlichen Verlauf auf. Vom 2013 bis 2019 stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde Blaibach auf 1.972 Personen (Quelle: Bayerisches Landesamt 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 fragt im Rahmen eines Bedarfsnachweises am 29.09.2021 alle Grundstückseigentümer an, die freie Baugrundstücke besitzen, ob diese ihre Grundstücke an Bauwillige oder die Gemeinde veräußern wollen. Von 43 Adressaten mit insgesamt 50 freien Grundstücken (ca. 5 ha) war kein Grundstückseigentümer bereit, Bauland zu veräußern.

Mit dem Bebauungsplan sollen 15 Bauparzellen im Baugebiet „Schlosswiesen“ geschaffen werden. Der Gemeinde Blaibach liegen derzeit bereits etwa 50 Anfragen und Anträge für die neuen Bauflächen vor, wobei der überwiegende Teil der Anträge aus dem Kreis der einheimischen, jungen Bevölkerung stammt.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich ist die Bereitstellung des Baulandes. Die betroffenen Grundstücke werden nach Abschluss des Bauleitverfahrens bebaut. Durch die Bereitstellung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden. Oft findet diese Nachfrage keine freien Flächen im innerörtlichen Bereich, so dass Neuerschließungen am Ortsrand etabliert werden müssen, die sich im Laufe von künftigen Bauleitverfahren weiter verdichten lassen und final einen geschlossenen Ortscharakter erzielen.

Beim geplanten Neubaugebiet handelt es sich um ein kleines Gebiet, das den derzeitigen Engpass an verfügbaren Bauflächen überbrücken soll.

In den letzten 10 Jahren hat Blaibach sehr erfolgreich Leerstände im Ortskern wiederbeleben können, weiterhin wird es Ziel der Gemeinde Blaibach sein, die Innenentwicklung weiter voranzutreiben.

Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die westlich bereits bestehende Bebauung erweitert.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

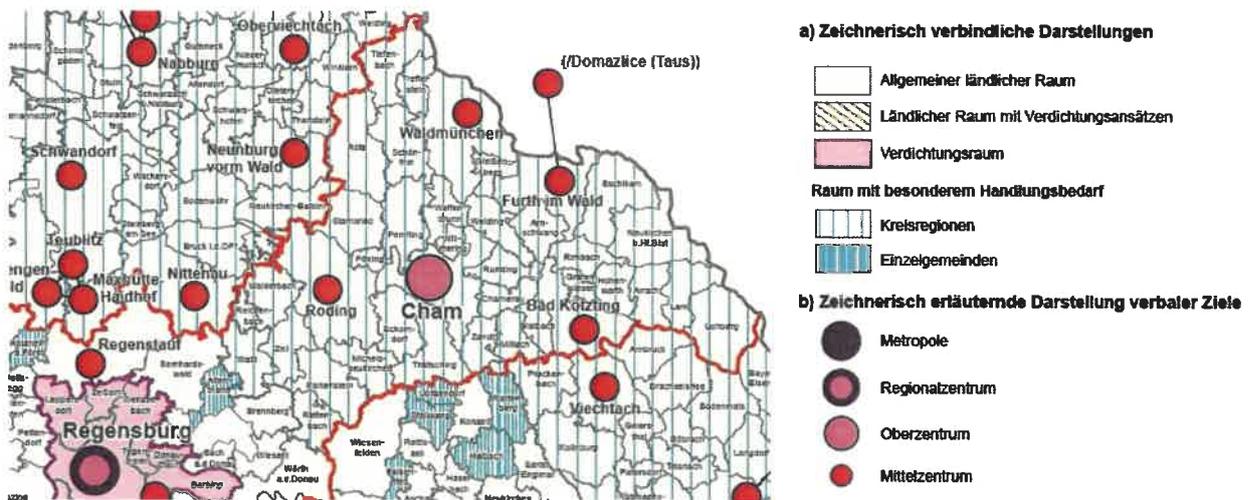


Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Auszug Strukturkarte

Blaibach ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Gemeinde Blaibach ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2018 formuliert:

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

**Ziel:** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

**Grundsatz:** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

###### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

**Ziel:** Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

##### 1.2 Demographischer Wandel

###### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

**Grundsatz:** Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

**Ziel:** Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

###### 1.2.2 Abwanderung vermindern

**Grundsatz:** Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Grundsatz: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Grundsatz: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Ziel: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ lässt sich in Blaibach nur bedingt oder kleinteilig umsetzen. Nachverdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse meistens nicht möglich. Die derzeitige Einwohnerentwicklung der Gemeinde Blaibach erfordert ein größeres Angebot an Bauflächen, welches innerorts schlichtweg nicht zur Verfügung steht.

## 2.2 Regionalplan

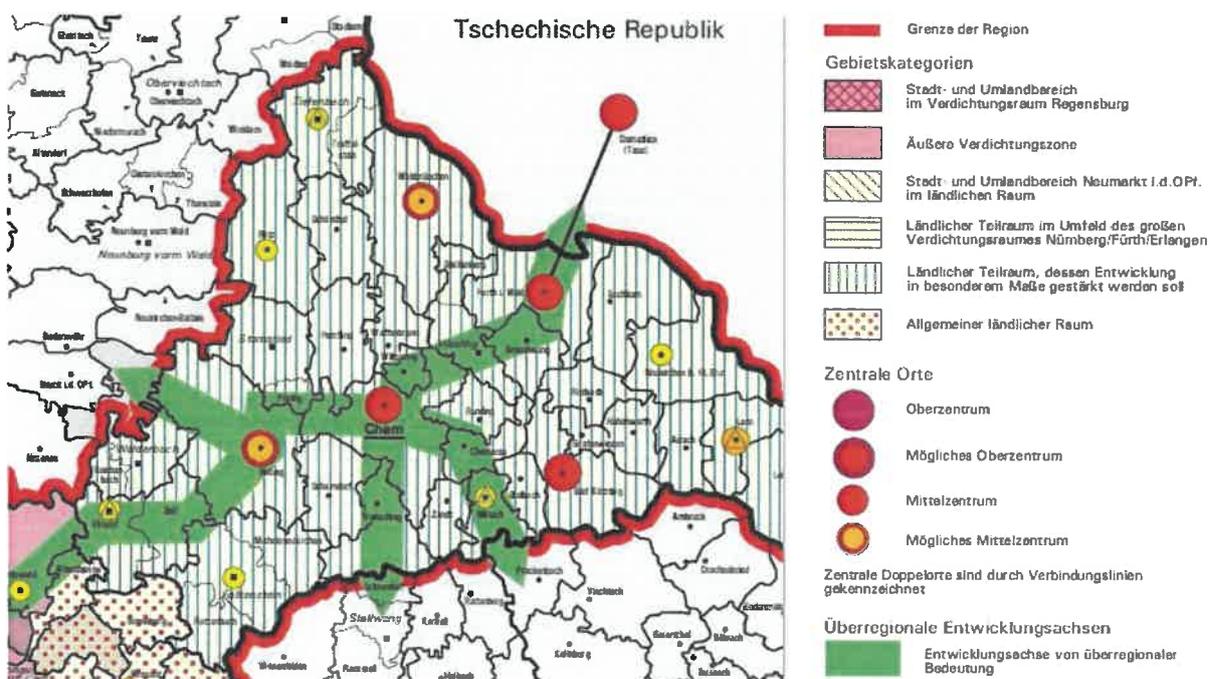


Abb. 2: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Blaibach ist gem. Regionalplan 11 – Regensburg mit dem kompletten Landkreis Cham als ländlicher Raum ausgewiesen, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Aus der vorliegenden Bauleitplanung lassen sich keine größeren Diskrepanzen zum Regionalplan erkennen.

## 2.3 Flächennutzungsplan

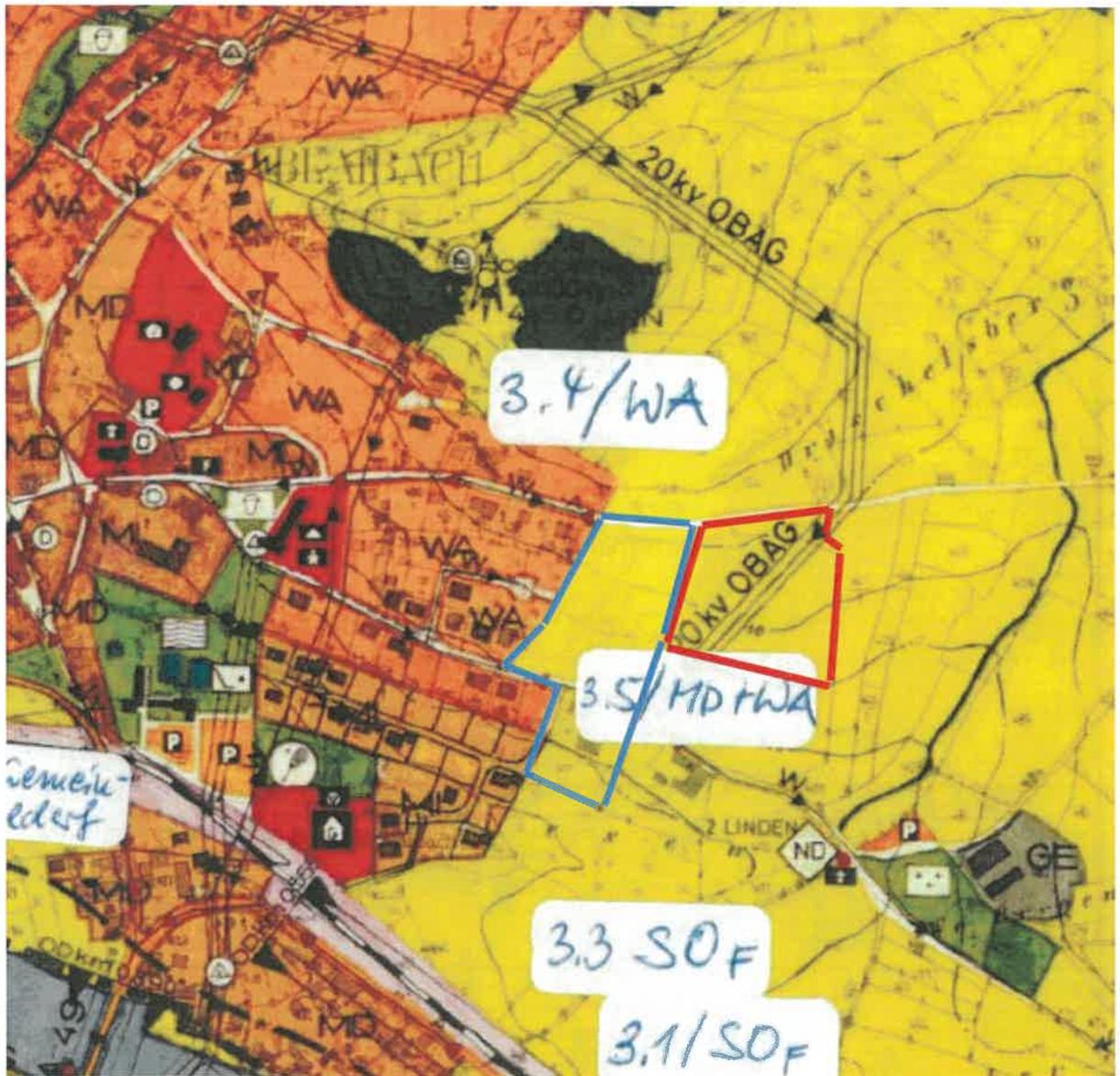


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Blaubach

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blaubach ist das Planungsgebiet momentan noch als Fläche für die Landwirtschaft (Grünlandstandort (gelb-grün) dargestellt. Die notwendige 7. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt und Ende 2022 abgeschlossen (rote Linie).

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

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Blaibach und grenzt im Westen an die bestehende Bebauung an. Im Osten, Norden und Süden wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen.  
Die Größe des gesamten Bebauungsgebietes beträgt ca. 1,70 ha.  
Die Flurnummern 400/3 und 401 der Gemarkung Blaibach sind Bestandteil des Planungsgebietes.
- 3.2 Das Gelände ist ein Südhang mit einer Geländeneigung von etwa 7,5 %.
- 3.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
- 3.4 Auf der überplanten Fläche sind keine Altlasten bekannt.



Abb. 4: Luftaufnahme – geplantes allgemeines Wohngebiet

#### 4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 400/3 und 401 der Gemarkung Blaibach mit einer Gesamtfläche von ca. 1,70 ha.
- 4.2 Der Bebauungsplan weist insgesamt 15 Parzellen auf. Es sind generell Einzel- und Doppelhausbebauungen vorgesehen.
- 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung  
Der gesamte Geltungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.  
Die max. GRZ wird auf 0,35 und die max. GFZ auf 1,20 festgesetzt.

#### 4.3 Flächennutzung:

Nettobauland (Bauparzellen)	ca.	12.902 m <sup>2</sup>	76 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.405 m <sup>2</sup>	8 %
Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün	ca.	2.688 m <sup>2</sup>	15 %
<b>Bruttobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>16.995 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### 5. Erschließung

- 5.1 Das Planungsgebiet wird über die Schulstraße bzw. „Alte Kötztinger Straße“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die neu zu errichtende Anliegerstraße. Im Norden wird entlang des Baugebietes ein Gehweg für Fußgänger an die „Alte Kötztinger Straße“ angebaut.
- 5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Blaibach sichergestellt.
- 5.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet und einem Stauraumkanal zugeführt und fließt gedrosselt über einen neuen Regenwasserkanal der Vorflut (Kapellenbach) zu. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.
- 5.4 Die Schmutzwässer und die Oberflächenwässer der Erschließungsstraße werden an die bestehende Kanalisation im Kapellenweg im Süden angeschlossen. 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.

#### 6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken des Baugebietes soll die Durchgrünung zusätzlich verstärkt werden. Eine festgesetzte 2-reihige Hecken im Osten und Süden des Baugebietes dienen als Pufferzonen hin zur freien Landschaft.

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

### 7.1 Standort

Das geplante Baugebiet „Schlosswiesen“ liegt am östlichen Ortsrand von Blaibach, im Westen grenzt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung an. Im Osten und Süden grenzt das Planungsgebiet an land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Baugebiet fällt nach Süden und Osten ab und weist ein Gefälle von ca. 8 % auf.

#### 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 größtenteils 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 Biotope 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. 5: Intensiv genutztes Grünland /Ackerland

### 7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

#### 7.4 Klima / Luft

Die Gemeinde Blaibach liegt auf 381 – 511 m ü. NN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 7 - 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 700 – 800 mm. Das geplante Baugebiet ist ein Südhang.

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. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird nicht abgeleitet, sondern ist zu versickern und wird dadurch wieder dem Grundwasser zugeführt.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen jeweils max. 1,50 m betragen. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

Ergebnis:

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

#### 7.6 Kultur / Sachgüter

Nicht betroffen.

#### 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. 6: Luftaufnahme – kartierte Biotope (rosa) und Landschaftsschutzgebiet (grün)

Das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald beginnt erst im Anschluss in nordöstlicher Richtung.

#### Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald örtlich mit Berg-Ulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch ein intensiv genutztes, landwirtschaftliches Ackerland aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf. Bestehende Heckenstrukturen und Einzelsträucher bleiben erhalten. 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. Versorgungsleitungen und Wege werden gebündelt.

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 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 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 nach Norden oder nach Süden zum Perlbach 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 Bachtäler verdeutlicht wird.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, die bestehende Bebauung im Westen des Baugebietes 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. 15) 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 ≤ 0,35 ⇒ Typ B

Kompensationsfaktoren:

Kategorie I, Typ B → Feld B I, mittlerer Wert ⇒ **0,30** (Grünland)

#### 2. Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf

Bruttobauland	16.995 m <sup>2</sup>
<u>abzgl. Grünflächen</u>	<u>2.688 m<sup>2</sup></u>
Eingriffsfläche:	14.307 m <sup>2</sup>
<u>Kompensationsfaktor:</u>	<u>× 0,30</u>
<b>erforderliche Ausgleichsfläche</b>	<b>4.292 m<sup>2</sup></b>
<u>abzgl. Eingrünung mit Extensivstreifen</u>	<u>2.105 m<sup>2</sup></u>
<b>erforderliche externe Ausgleichsfläche</b>	<b>2.187 m<sup>2</sup></b>

Die Gemeinde Blaubach stellt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb des Baugebietes eine Fläche von 2.105 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Außerhalb des Baugebietes handelt es sich um einen 2.187 m<sup>2</sup> großen Bereich auf der Fl.-Nr. 713 Gemarkung Blaubach.

## 8.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das Baugebiet „Schlosswiesen“ vorgesehen:

### a) Entwicklung ökologisch hochwertigere Fläche auf interner Ausgleichsfläche:

Am östlichen und am südlichen Rand des Planungsgebietes wird eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung in autochthoner Pflanzqualität gepflanzt. Als Pflegeweg wird entlang der Eingrünung ein 4,0 m breiter Fahrstreifen als Magerwiese geführt.

- Einmalige bzw. max. zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähgutes, kein Mulchen
- Verwendung Saatgut „Extensivwiese“, möglichst gebietseigen

### b) Entwicklung ökologisch hochwertigere Fläche auf externer Ausgleichsfläche:

Das bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland (Fl.-Nr. 713 Gemarkung Blaibach) sollen durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Pflanzung hochstämmiger, regional verbreiteter Streuobstsorten, Pflanzabstand je nach Baumart zwischen 8 und 15 m
- Herausnahme der Flächen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch und keine Düngung (eine Erhaltungsdüngung mit Festmist ist im Einzelfall möglich).
- Keine Pflanzenschutzmittel
- mindestens ein- und maximal zweischürige Mahd im Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung
- ggf. Beweidung mit max. 1,0 GVE/ha möglich; bei Beweidung: Prüfung der Erforderlichkeit der Nachmahd, Beschränkung der Weidepflege (Walzen, Schleppen max. einmal im Jahr, keine Nachsaat).
- Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume; bei der Pflege von Altbäumen Belassen von Biotopholz.
- Auf der Flur-Nr. 713 Gemarkung Blaibach befindet sich ein 0,4 kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH, bis zu einem Abstand von 2,5 m beiderseits ist die Kabeltrasse von einer Bepflanzung freizuhalten.



Abb. 7: Streuobstwiese (rot), Flur-Nr. 713 Gemarkung Blaibach

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 2.187 m<sup>2</sup> angesetzt. Die Flächen werden rechtlich für einen Entwicklungszeitraum von 25 Jahren gesichert.



Abb. 8: Ausgleichsfläche, Flur-Nr. 713 Gemarkung Blaibach, Blickrichtung Osten

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf der Fl.-Nr. 713 Gemarkung Blaibach soll einen naturnahen, strukturreichen Obstwiesenstandort schaffen. Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna geboten. Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen, Hecken und Waldstrukturen 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 in der Umgebung des Planungsgebietes.

## 9. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Herbst 2022 begonnen werden.

Cham, den 22.09.2022