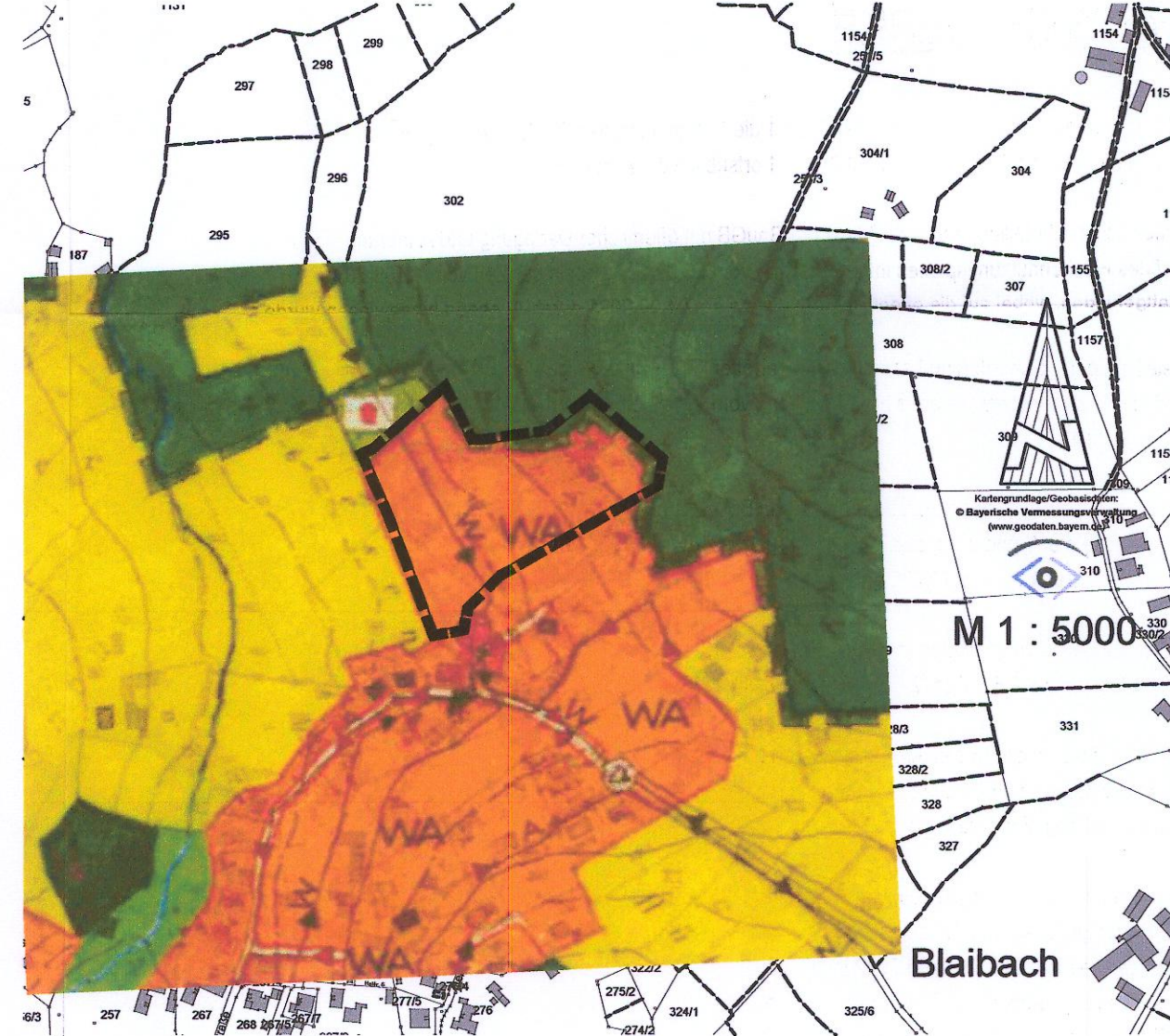
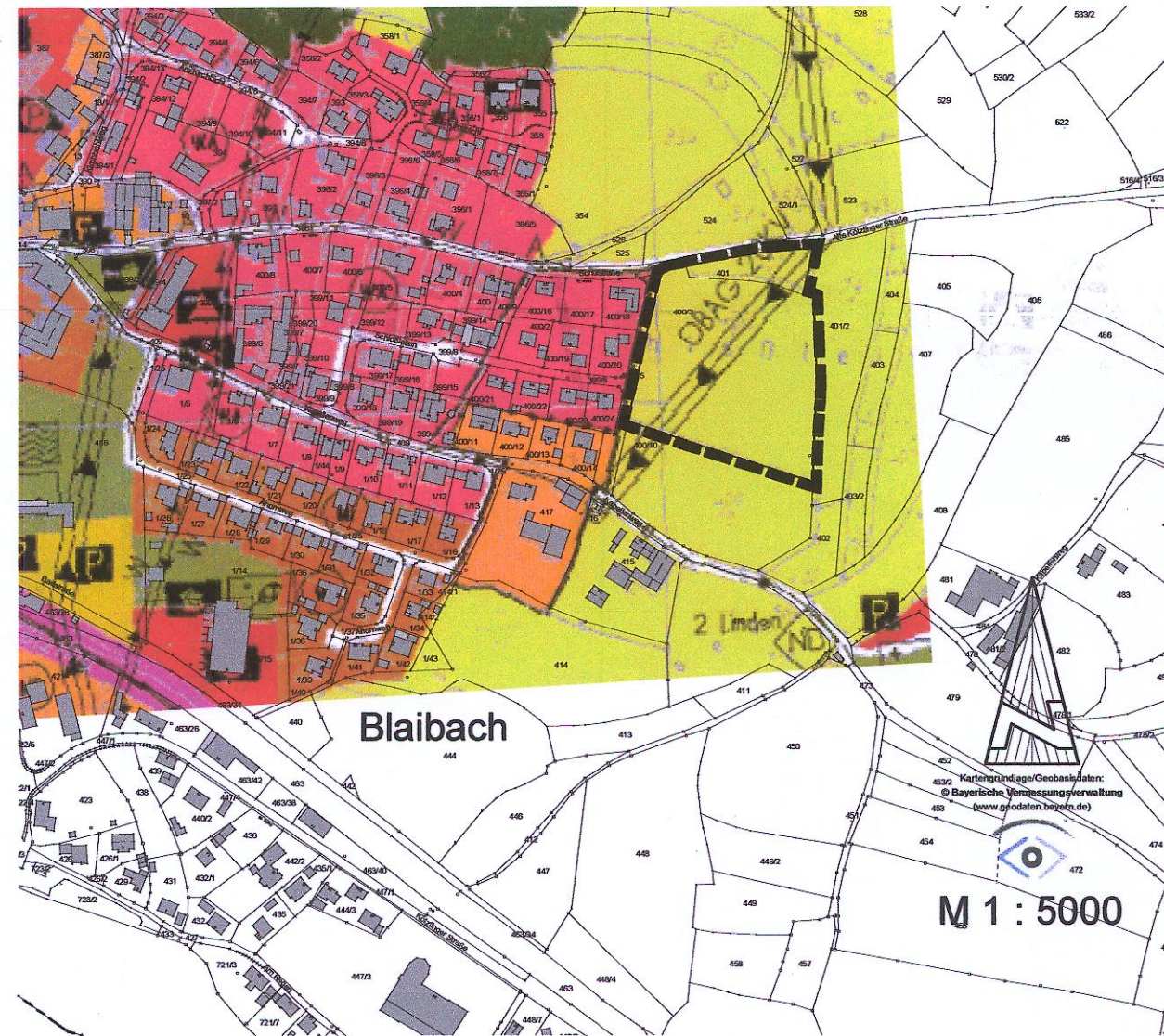
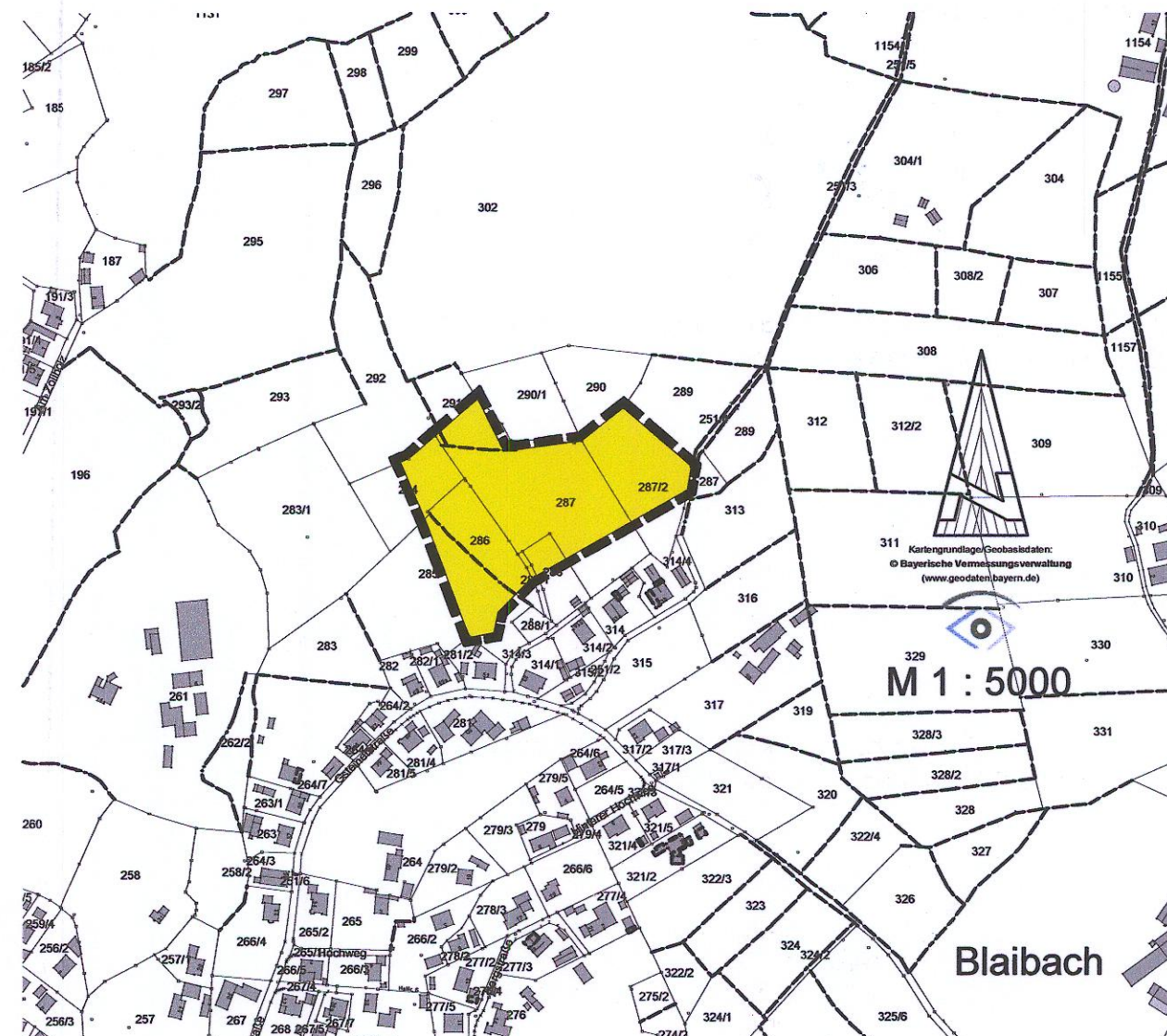
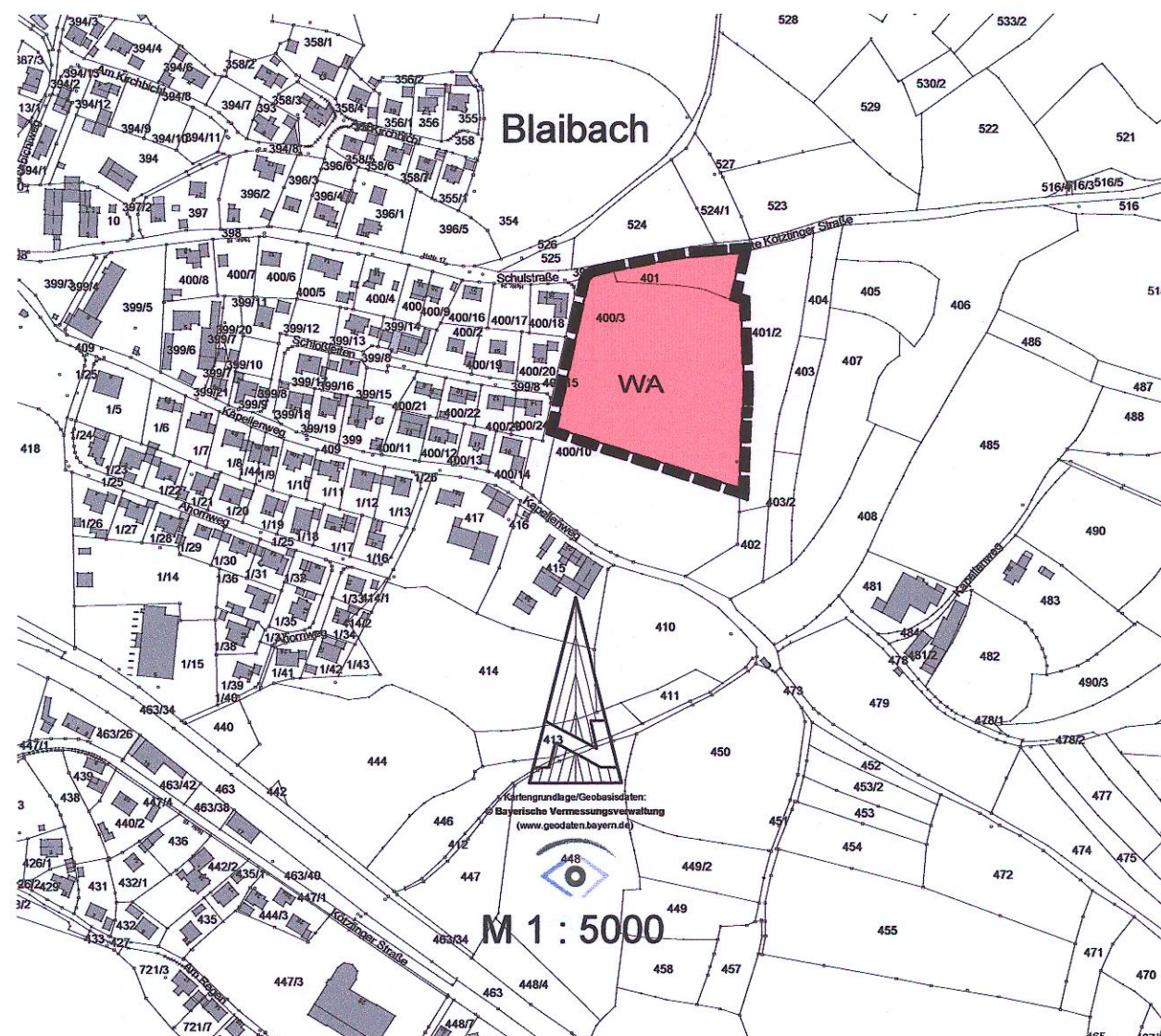


derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan



7. Änderung des Flächennutzungsplanes



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Blaubach hat in der Sitzung vom 29.07.2021 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss 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 Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.07.2021 hat in der Zeit vom 12.08.2021 bis 14.09.2021 stattgefunden, wobei auf die öffentliche Auslegung am 04.08.2021 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 29.07.2021 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 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.07.2021 vom Gemeinderat in der Sitzung vom 11.11.2021 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes 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, wobei auf die öffentliche Auslegung am 23.12.2021 durch Aushang hingewiesen wurde.
7. Da sich nach der Auslegung nach Ziffer 5 und 6 weitere Planungsänderungen bzw. -ergänzungen ergeben haben, wurde der Flächennutzungsplan-Entwurf nochmals geändert. Der Gemeinderat Blaubach hat den geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 30.06.2022 in der Sitzung am 30.06.2022 gebilligt. Daraufhin wurde die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes 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 Blaubach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2022 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.09.2022 festgestellt.

Blaibach, den 29.09.2022



Monika Bergmann
Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

9. Das Landratsamt Cham hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 18.10.2022, BauR-6100.7-2069-2021-FP F.Nr. 03.07 gemäß § 6 BauGB Abs. 1 genehmigt.

10. Ausgefertigt

Blaibach, den 19.10.2022



Monika Bergmann
Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

11. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am 20.10.2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Blaibach, den 20.10.2022

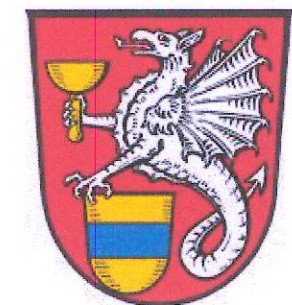


Monika Bergmann
Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

Zeichenerklärung (PlanZV)

- | | |
|----|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| | Flächen für die Landwirtschaft |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes |

DECKBLATT NR. 7 ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 09.04.1984



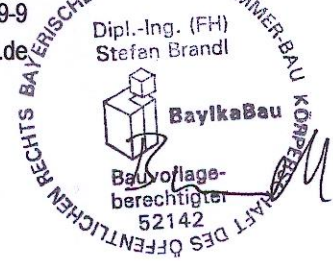
DER GEMEINDE BLAIBACH LANDKREIS CHAM

LAGEPLAN: M = 1 : 5000

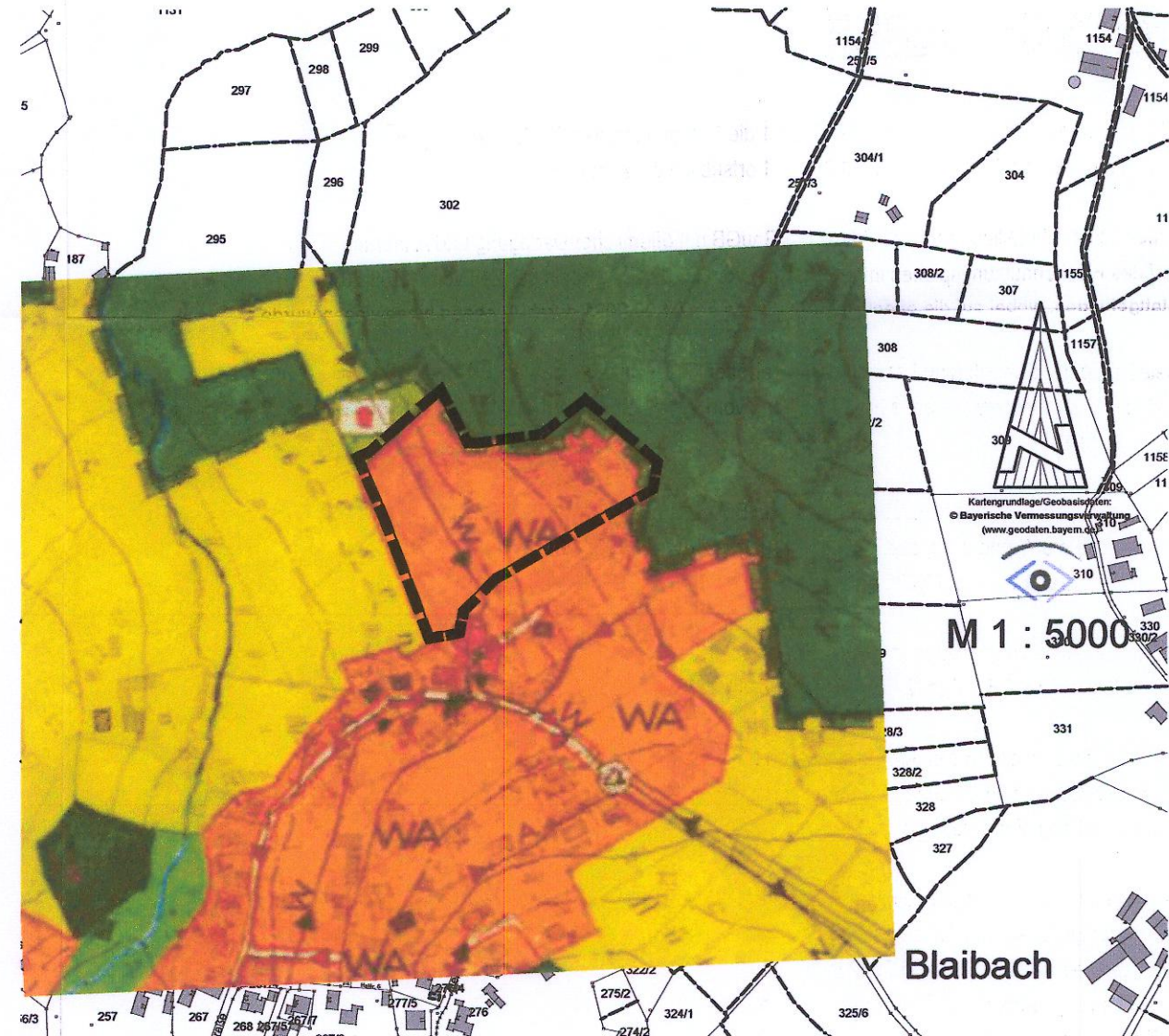
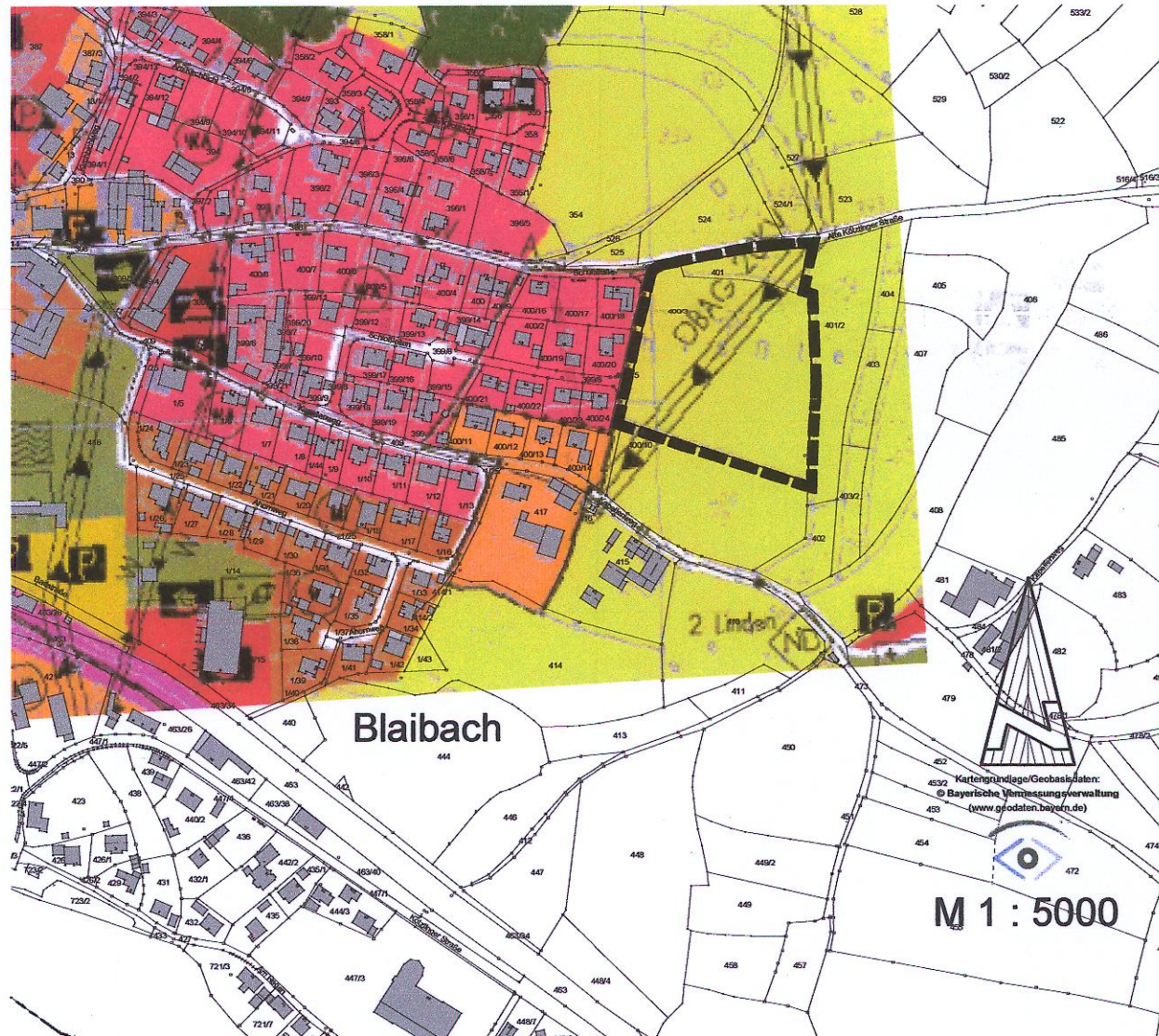
Entwurfsverfasser:

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

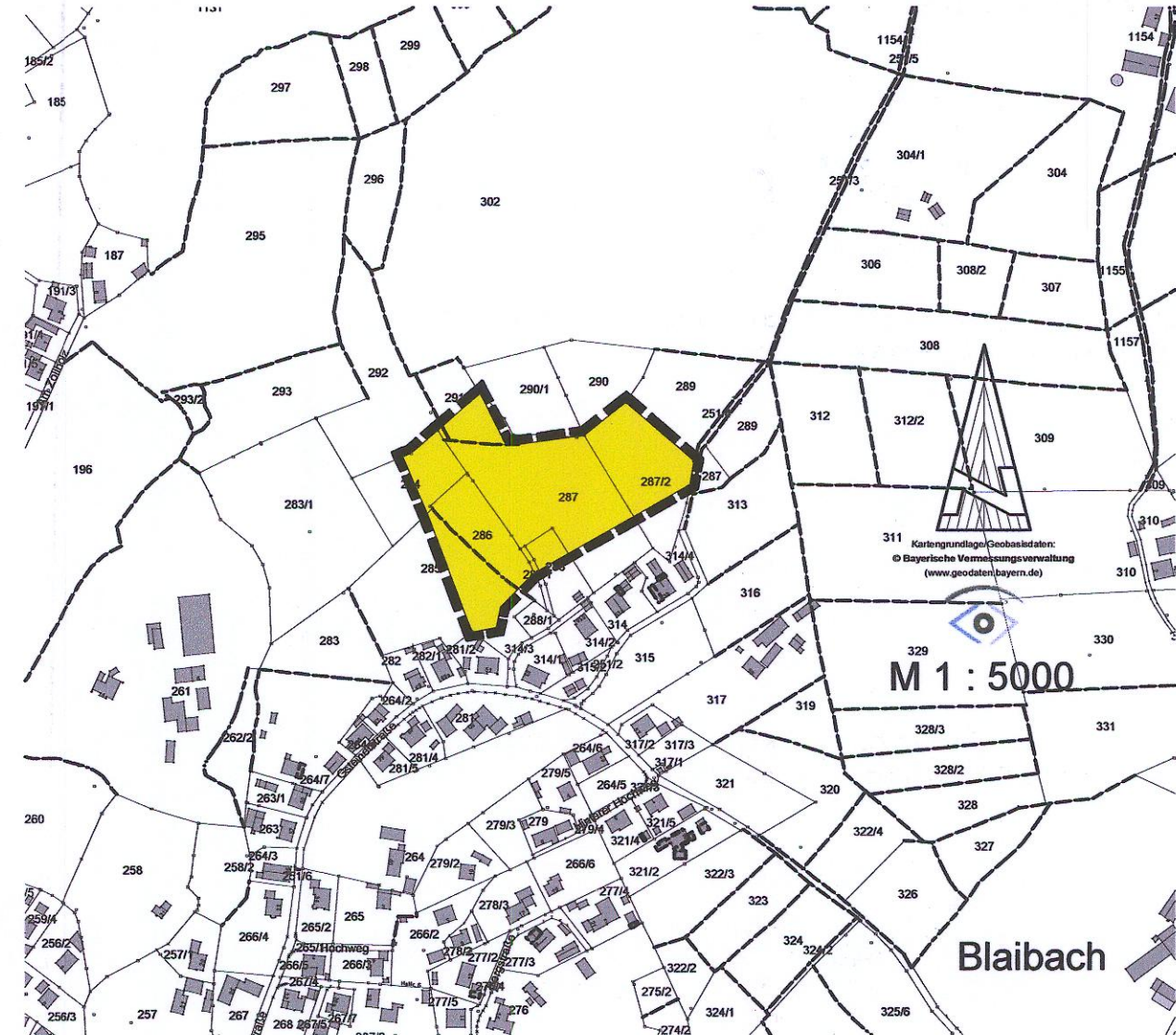
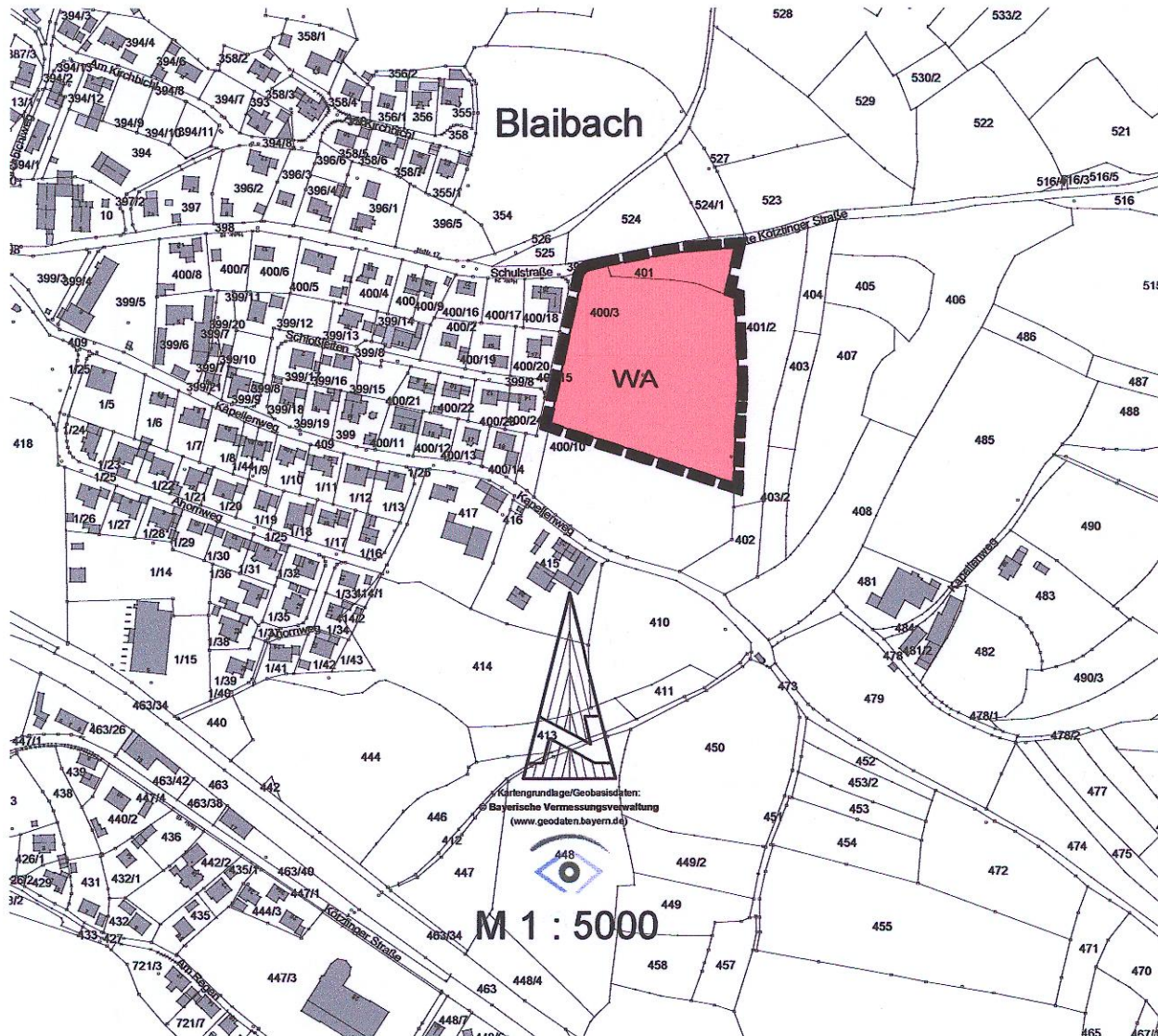
Planungsstand: 29.07.2021
28.10.2021
30.06.2022
22.09.2022



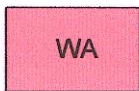
derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan



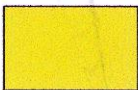
7. Änderung des Flächennutzungsplanes



Zeichenerklärung (PlanZV)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Flächen für die Landwirtschaft



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Blaubach hat in der Sitzung vom 29.07.2021 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss 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 Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.07.2021 hat in der Zeit vom 12.08.2021 bis 14.09.2021 stattgefunden, wobei auf die öffentliche Auslegung am 04.08.2021 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 29.07.2021 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 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.07.2021 vom Gemeinderat in der Sitzung vom 11.11.2021 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes 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, wobei auf die öffentliche Auslegung am 23.12.2021 durch Aushang hingewiesen wurde.
7. Da sich nach der Auslegung nach Ziffer 5 und 6 weitere Planungsänderungen bzw. -ergänzungen ergeben haben, wurde der Flächennutzungsplan-Entwurf nochmals geändert. Der Gemeinderat Blaubach hat den geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 30.06.2022 in der Sitzung am 30.06.2022 gebilligt. Daraufhin wurde die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes 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 22.09.2022 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.09.2022 festgestellt.

Blaibach, den 29.09.2022




Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

9. Das Landratsamt Cham hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 18.10.2022, BauR-6100.7-2069-2021-FP F.Nr. 03.07 gemäß § 6 BauGB Abs. 1 genehmigt.

10. Ausgefertigt

Blaibach, den 19.10.2022

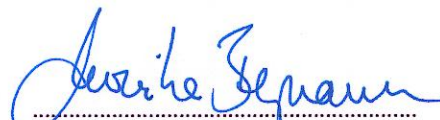



Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin

11. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am 20.10.2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Blaibach, den 20.10.2022




Monika Bergmann, 1. Bürgermeisterin



Gemeinde Blaibach

Deckblatt Nr. 7 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Blaibach i.d. Fassung vom 09.04.1984


Planverfasser


Dipl.-Ing. (FH)
Stefan Brandl
Bayerische Bau
Bauvorlage-
berechtigter
52142


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


Beratung
Planung
Bauleitung


Gemeinde Blaibach

Monika Bergmann
1. Bürgermeisterin

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



Planungsstand: 29.07.2021
28.10.2021
30.06.2022
22.09.2022

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	5
	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	7
	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	

C. Anlage:

Auszug aus der Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEK) zur Erfassung des Wohnbaulandbedarfs

B. BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

1.1.1 Bebauungsplan „Schloßwiesen“

In Blaibach herrscht derzeit rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Sollte sich die derzeitige Bevölkerungsentwicklung (2,8 % pro Jahr) der Gemeinde Blaibach weiter fortsetzen, so stellt der benötigte Wohnbaulandbedarf einen zusätzlichen Bedarf von 39 Einheiten dar. Weiterhin wird ein Auflockerungsbedarf von 0,3 % für den Prognosezeitraum von 20 Jahren angenommen. Dieser Wert beschreibt die zu erwartende Auflockerung im Bestand, die sich aus dem Trend zu 1 bis 2-Personenhaushalten ergibt und 62 weitere Wohneinheiten zur Folge hat.

Insgesamt ergibt sich für den Prognosezeitraum von 14 Jahren bis in das Jahr 2033 ein Bedarf von 101 Wohnungen. Wird die derzeitige Wohneinheitendichte zu Grunde gelegt, bedeutet das einen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von 8,3 ha bis zum Jahr 2039. (Quelle: Fortschreibung städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK), Schwerpunkt Siedlungstätigkeit – Vorrang Innenentwicklung – Blaibach; mks Architekten-Ingenieure GmbH; Oktober 2021)

Jede unbebaute Parzelle in den Baugebieten ist mit einem Bauzwang innerhalb von 5 Jahren belegt, so dass langfristig keine Leerstände zu verzeichnen sind. Auf Grund der topographischen Lage und des Geltungsbereiches der Naturparkverordnung Oberer Bayerischer Wald kann sich der Wohnort Blaibach nur eingeschränkt weiterentwickeln. Damit die Zahl der nicht nutzbaren Baugrundstücke verringert werden kann, überprüft die Gemeinde Blaibach in wie weit rechtskräftige Bebauungspläne wieder aufgehoben werden können.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die Grundlage für die Schaffung von ca. 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.

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 Gemeinde Blaibach, 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.

1.1.2 OT Gsteinet (Aufhebung WA-Fläche)

In der Gemeinde Blaibach sollen im Ortsteil Gsteinet bestehende WA-Flächen in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden. Einer möglichen baulichen Nutzung steht der Eigentümer derzeit entgegen.

1.2 Planungsgebiet

1.2.1 Bebauungsplan „Schlosswiesen“

Das Planungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ in Blaibach für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Blaibach liegt in der Gemarkung Blaibach und umfasst eine Fläche von ca. 1,70 ha.

Die Flurnummern 401 und 400/3 Gemarkung Blaibach sind Bestandteil des Planungsgebietes und sollen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

1.1.2 OT Gsteinet (Aufhebung WA-Fläche)

Beim Planungsgebiet handelt es sich um die Teilflächen der Flurnummern 284, 285, 286, 287, 287/1, 287/2, 291 und 292 alle Gemarkung Blaibach mit der Fläche von etwa 1,74 ha.

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 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 zahlreichen Hügeln geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Regen hin entwässern. Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt.

2.2 Verkehrsräumliche Lage

2.2.1 Bebauungsplan „Schlosswiesen“

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2140 an den überregionalen Verkehr nach Westen und die Chamer Straße (Kreisstraße CHA 10). Die innere Erschließung erfolgt über die „Alte Kötztlinger Straße“ und eine neu zu errichtende Anliegerstraße.

2.2.2 OT Gsteinet (Aufhebung WA-Fläche)

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Blaibach und wird über die Gsteinetstraße erschlossen.

2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Naturschutz- noch in einem Landschaftsschutzgebiet.

2.4 Landwirtschaft

Auf den betroffenen Flurnummern herrscht derzeit Landwirtschaft mit intensiver Grünland- und Ackernutzung vor.

2.5 Forstwirtschaft

Aus forstwirtschaftlicher Sicht ist lediglich eine Teilfläche der Flurnummer 285 Gemarkung Blai-bach eine Waldfläche betroffen.

2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

Unter Schutz stehende Landschaftsteile sind von der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

2.7 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Lediglich durch das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Schlosswiesen“ verläuft eine Mittelspannungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Verlauf der Leitung ist im Planteil dargestellt. Die Freileitung soll im Zuge der Erschließung in den Untergrund verlegt werden.

3. UMWELTBERICHT

3.1 Einführung

In der Gemeinde Blaibach soll durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dringend benötigtes Bauland ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die östlich bestehende Bebauung nach Osten hin erweitert.

Als umweltrelevante Ziele sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung insbesondere ökologisch optimierte Lösungen der Freianlagen in Verbindung mit dem bestehenden Landschaftsgebiet und Biotopflächen zu nennen.

3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.2.1 Schutzgut Wasser

3.2.1.1 Bebauungsplan „Schlosswiesen“

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch das geplante Baugebiet nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird bei ca. 0,30 anzusiedeln sein. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch das geplante Baugebiet beabsichtigt ist, gestört. Aufgrund der Hanglage sind im Planungsgebiet Auswirkungen jedoch nur mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Es ist möglich, dass im überplanten Gebiet Quell- bzw. Hangwasser austritt.

3.2.1.2 OT Gsteinet (Aufhebung WA-Fläche)

Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf der als landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche bleibt unverändert erhalten.

3.2.2 Schutzgut Mensch

3.2.2.1 Bebauungsplan „Schlosswiesen“

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen nur unwesentlich vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Straßen ist nicht gegeben.

Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine erheblichen Belastungen für die angrenzenden Gebiete und auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Vom Modellflugplatz auf Flur-Nr. 514/6 Gemarkung Blaibach ist mit Geräuschen aus dem Flugbetrieb zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden allerdings eingehalten. Die Flugrunde verläuft weg von der Bebauung in Richtung Süden und Osten, es darf ausschließlich auf Sicht geflogen werden.

3.2.2.2 OT Gsteinet (Aufhebung WA-Fläche)

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen nur unwesentlich vorbelastet. Eine Erhöhung des Lärms ist nicht gegeben. Erhebliche Belastungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

3.2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nicht vorhanden.

3.2.4 Schutzgut Boden

3.2.4.1 Bebauungsplan „Schlosswiesen“

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschweren, lösbaaren Boden. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftlich genutzte Böden überbaut und natürliche Bodenschichten zerstört. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen in- und außerhalb des Planungsgebietes und die damit verbundene Aufwertung dieser Bereiche sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2.4.2 OT Gsteinet (Aufhebung WA-Fläche)

Die bisher unversiegelten Flächen durch die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche bleiben unverändert erhalten.

3.2.5 Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereiche werden überwiegend durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt. Die Planungsgebiete liegen 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.

Die Geltungsbereiche der Planungsgebiete sind 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 der Planungsgebiete 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

Die Untersuchungsgebiete liegen 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.

3.2.6.1 Bebauungsplan „Schlosswiesen“

Der überplante Bereich grenzt im Osten und Süden an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, im Westen an die bestehende Bebauung, im Norden an die „Alte Kötztlinger“ Straße an. Das Planungsgebiet ist ein nach Süden exponierter Hang.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die „Alte Kötztlinger Straße“, die Bebauung im Westen von Blaibach wirkt sich ebenfalls landschaftsprägend aus.

3.2.6.2 OT Gsteinet (Aufhebung WA-Fläche)

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

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.

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.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung entstehen, werden durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten.

Hierzu dienen vor allem die Durchgrünung des Planungsgebietes und eine möglichst geringe Versiegelung von Flächen.

Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert.

3.3.1 Schutzgut Wasser

- Der Baugrund lässt lt. Bodengutachten nur eine sehr geringe Versickerung zu, so dass eine örtliche Versickerung nur in sehr geringem Umfang möglich ist.
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

3.3.2 Schutzgut Mensch

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

3.3.3 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung

- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern

3.3.5 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung an den ost- und südlichen Rändern des Baugebiets.
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

3.3.6 Schutzgut Klima / Luft

- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern
- Keine Beeinträchtigung der Frischluftversorgung

3.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes herangezogen. Der für das geplante „allgemeine Wohngebiet“ erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Bauleitverfahrens abgehandelt und beläuft sich auf etwa 0,43 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

Fortschreibung
Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK)
Schwerpunkt Siedlungstätigkeit
- Vorrang Innenentwicklung -
Blaibach

Aufgestellt: Oktober 2021, zuletzt ergänzt Juli 2022



Projektträger

Gemeinde Blaibach

Erster Bürgermeister Wolfgang Eckl
Stellv. Bürgermeister Josef Speckner
Erste Bürgermeisterin Monika Bergmann
(ab 24.02.2022)

**Landkreis
Regierungsbezirk**

Cham
Oberpfalz

Bearbeitung

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Stephan Schreiner
B. Eng. Landschaftsarchitektur
Roswitha Schanzer,
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Förderinitiative Innen statt Außen
des Freistaates Bayern

**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**



von ca. 625 – 980 m² erreichen, wenn man von einer Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern ausgeht.

Auf Grund einer Evaluierung unter den Interessenten, welche in der Bauplatzbewerberliste der Gemeinde Blaibach eingetragen sind, ist bekannt, dass eine Nachfrage hauptsächlich nach Grundstücken bzw. Bauflächen vorhanden ist, die größer als 800 m² sind.

2.3 Baulandbedarf

Zur Erfassung des Wohnbaulandbedarfs im Gemeindegebiet von Blaibach wurde die Berechnungsmethode des Landesamtes für Umwelt (LfU) verwendet, welche in der Flächenmanagementdatenbank (FMD 4.2) Verwendung findet. Grundlage der nachfolgenden Berechnung sind die Daten des Demographie-Spiegels des Bayerischen Landesamts für Statistik (Stand 2021), welches für die Gemeinde Blaibach eine Zunahme der Bevölkerung bis 2033 um 2,8 % prognostiziert.

Aufgrund der vorliegenden statistisch erfassten Daten kann bei der Berechnung des Baulandbedarfs mit der FMD 4.2 nur die Bevölkerungsanzahl für das Jahr 2020, mit 1.961 Personen, ausgewählt werden. Die Parzellengröße von 815 m² wird dabei aus dem prognostizierten Baulandbedarf von 6,2 ha, verteilt auf 76 Wohnungen, abgeleitet.

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

1. Kommune auswählen:		Blaibach	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	1.961	im Jahr:	2020
Bevölkerungsprognose in %:	2,8		
für einen Zeitraum von Jahren:	14		
Wohnungen je 1000 Einwohner:	500		
Wohnbaufläche in ha*	80,0		
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	12,3		
		Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung)	2
		* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,3	(Standardwert 0,3)
4. Prognosezeitraum auswählen:		15 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr:		2035	
Ab-/Zunahme der Einwohner:		59	
Bedarf an Wohnungen:		30	aus der Bevölkerungsentwicklung
und		46	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:		76	
Wohnbaulandbedarf (in ha):		6,2	

Berechnung Wohnbaulandbedarf Blaibach 2020 – 2035

(Datenquelle: FMD 4.2, Statistik kommunal 2020, Gemeinde Blaibach)

Auf dieser Basis ergibt sich rein rechnerisch ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen von 30 Einheiten allein aus der Bevölkerungsentwicklung. Weiterhin wird ein Auflockerungsbedarf von 0,3 % für den Prognosezeitraum von 15 Jahren angenommen. Der Wert beschreibt die zu erwartende Auflockerung im Bestand, die sich aus dem Trend zu 1- bis 2-Personenhaushalten (rückläufige Belegungsdichte von Wohneinheiten) ergibt. Der Wert von 0,3 % ist ein in der Praxis angenommener und von der FMD 4.2 empfohlener Wert. Hieraus ergibt sich rechnerisch ein Bedarf von 46 Wohnungen.

Insgesamt ergibt sich damit für den Prognosezeitraum (Zuwachs der Bevölkerung in der Gemeinde Blaibach) von 15 Jahren bis in das Jahr 2035 ein Bedarf von 76 Wohneinheiten. Wird die derzeitige Wohneinheitendichte zu Grunde gelegt – wie in untenstehender Abbildung geschehen – bedeutet dies einen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von 6,2 ha bis in das Jahr 2035.

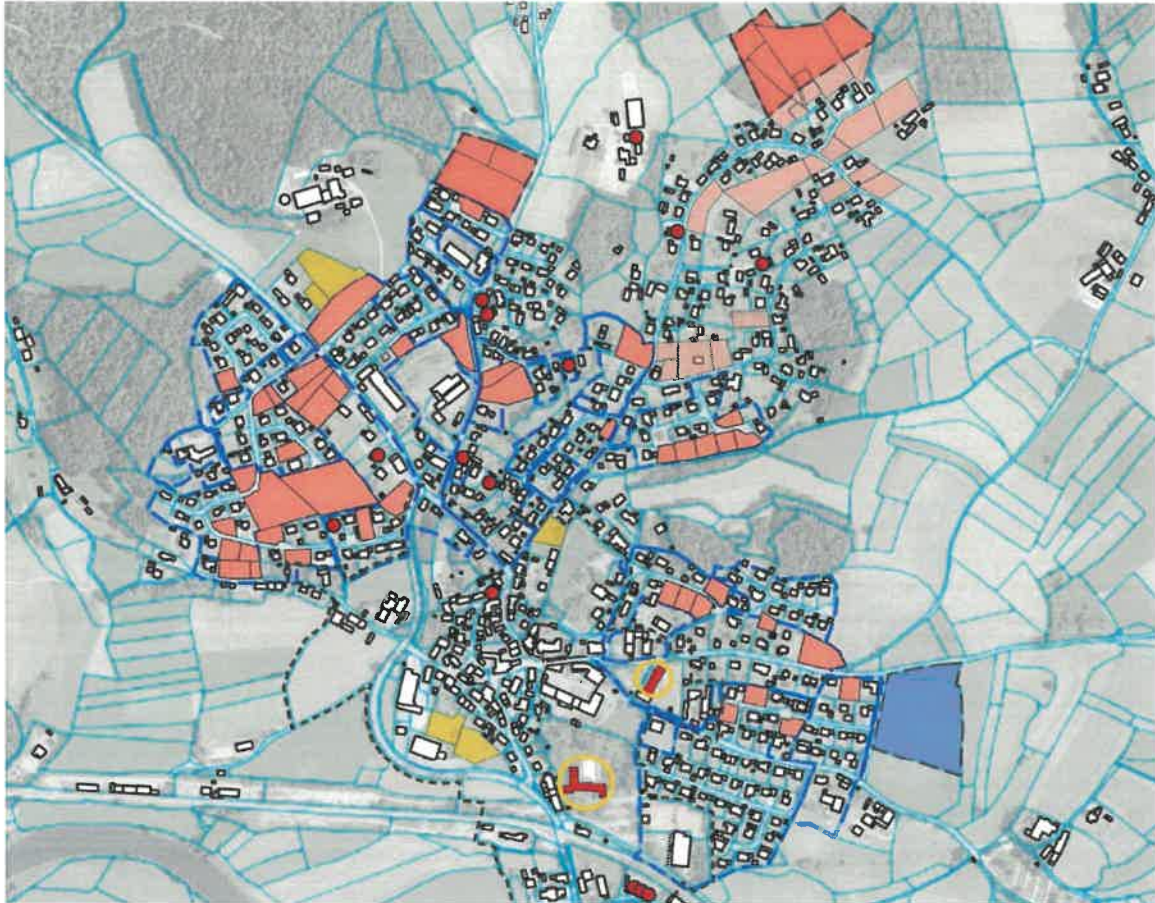
Ursächlich für diesen Bedarf sind die durchschnittlich hohen Grundstücksgrößen in Blaibach (Im Rahmen der Berechnung ca. 815 m²). Werden maßvollere Annahmen für die zukünftige Baufläche (Bruttoland) pro Wohneinheit unterstellt, zeigt sich ein geringerer Flächenbedarf. Dies ist insofern von Bedeutung, da ein geringerer Flächenbedarf pro Wohneinheit als planerische und politische Zielsetzung verstanden werden kann.

Andererseits spricht das Vorhandensein von größeren Baugrundstücken gerade im ländlichen Raum potenzielle Bewerber und Bauinteressenten an. Im Kontrast zur meist beengten Wohnsituation im städtischen Raum ohne den direkten Anschluss an private oder öffentliche Grünflächen stellt eine Ausweisung von im Verhältnis angemessen großen Grundstücken eine Schlüsselrolle dar, um Interessenten zum Bau im ländlichen Umfeld zu bewegen. Dadurch können andere sonst vorhandene Defizite wie etwa ein lückenhafter Ausbau des ÖPNV aufgewogen werden.

Eine Neuausweisung von Bauland bzw. die Schaffung von neuem Wohnraum kann jedoch nur sinnvoll in Abgleich mit der Nutzung schon bestehender Bauflächen bzw. Gebäude erfolgen. Im Kontext betrachtet weist der ländliche Raum und die historisch gewachsene Siedlungsstruktur eine verglichen mit dem städtischen Raum wesentlich geringere Siedlungs- und Bebauungsdichte auf.

Dem rechnerisch ermittelten Bedarf von 6,2 ha bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2035 gegenüber stehen potenziell zur Bebauung nutzbare Baulandreserven mit einer Gesamtfläche von 16,66 ha im gesamten Gemeindegebiet von Blaibach. Bis zum Jahr 2035 ergibt sich dadurch rein theoretisch kein Defizit an verfügbarer Wohnbaufläche in der Gemeinde Blaibach.

Wie bereits unter Punkt 2.1 (Leerstände u. Baulandreserven – Stand 2022) aufgeführt, sind diese Flächen aufgrund der ausbleibenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer dieser Flächen, trotz regelmäßiger Bemühungen der Gemeinde, jedoch kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar. Zum anderen sind unter den 16,66 ha Gesamtfläche nur 6,0 ha potenzielle Bauflächen mit bestehendem Baurecht im Bereich des Hauptortes Blaubach und 1,4 ha im Bereich außerhalb liegender Ortsteile enthalten.



Gegenüberstellung von Leerständen / Baulandreserven im Ortsbereich mit Abgrenzungen B-Pläne, Geplantes Baugebiet Schlosswiesen im Osten von Blaubach, Herausnahme Flächen aus dem FNP

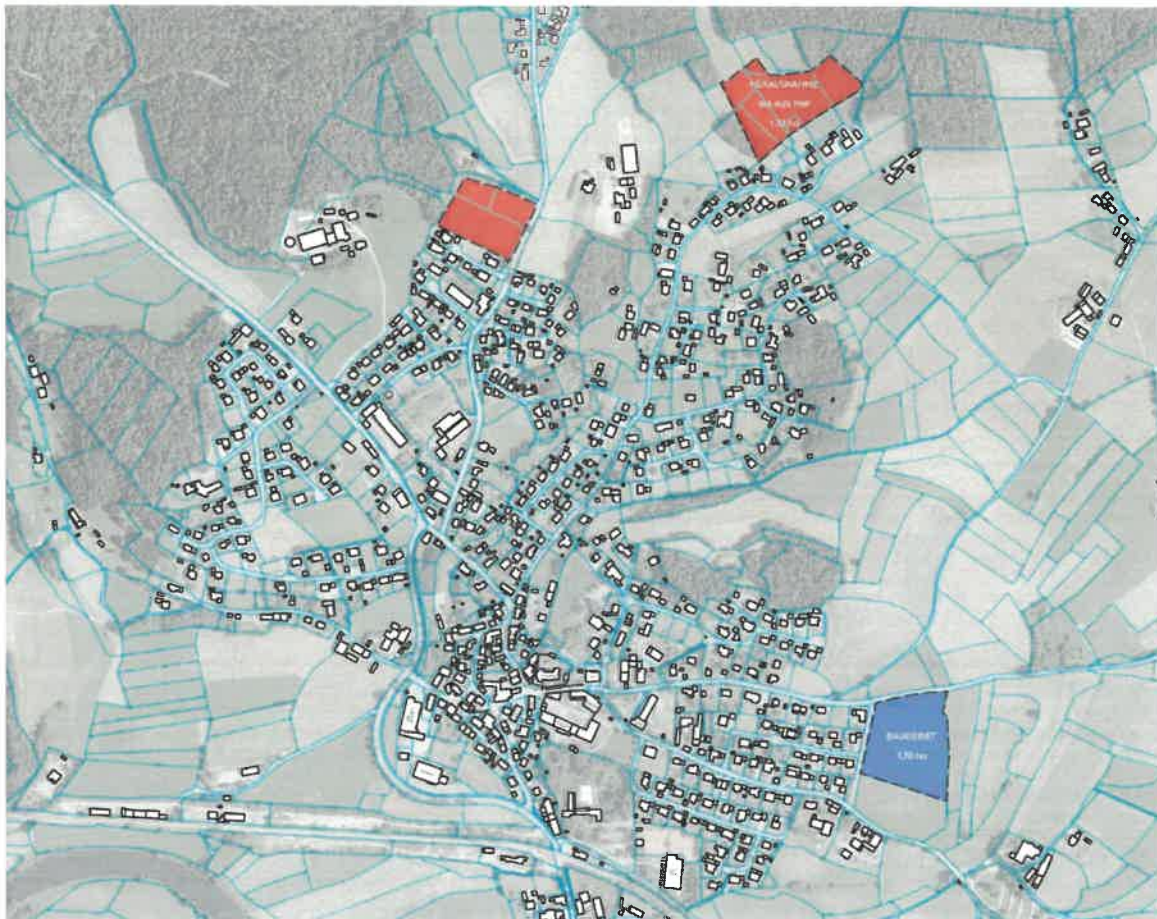
2.4 Baulandausweisung

Die Gemeinde Blaubach verfügt gemäß der Bedarfsermittlung von Wohnbauflächenpotentialen über Baulandreserven im Umfang von ca. 6,9 ha im gesamten Gemeindegebiet, welche nach dem gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder Dorfgebiet dargestellt sind.

Im Bereich des Hauptortes Blaubach sind im aktuellen FNP noch zwei größere zusammenhängende und aktivierbare Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von etwa 3,4 ha (WA im Norden des Hauptortes (ohne offizielle Bezeichnung) mit 1,2 ha und

WA „Im Gsteinet“ im Nordosten mit 2,2 ha) enthalten, welche nicht innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen liegen.

Da für die Flächen des im Nordosten dargestellten WA-Gebietes keine Verkaufsbereitschaft besteht, scheint es sinnvoll, eine Herausnahme dieser nicht realisierungsfähigen Flächen aus dem Flächennutzungsplan anzustreben. Aufgrund der isolierten Lage im Randgebiet des zusammenhängend bebauten Bereichs und der damit verbundenen aufwendigeren Erschließung erscheint eine Herausnahme dieser WA-Flächen aus dem Flächennutzungsplan auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.



Herausnahme WA Flächen „Im Gsteinet“ (rot, im Nordosten) - Baugebiet WA „Schlosswiesen“ (blau), weitere potentielle Flächen zur Herausnahme im Norden des Hauptortes (westlich WA „Im Gsteinet“)

In Anbetracht des theoretisch vorhandenen Überangebots an potenziellen Wohnbauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der geplanten Neuausweisung des Baugebiets Schlosswiesen im östlichen Siedlungsbereich, bietet sich in diesem Fall ein Flächentausch an.

Für den Flächentausch bedeutet die vorläufige Bilanz, dass die Wohnbaufläche des WA „Im Gsteinet“ im Nordosten anteilig mit 1,70 ha herausgenommen und in das geplante Baugebiet „WA Schlosswiesen“ (1,70 ha) eingebracht wird. Das WA

„Schlosswiesen“ weist aus verkehrstechnischer Sicht und im Hinblick auf die zukünftige Siedlungsentwicklung eine wesentlich günstigere Lage zum Ortskern vor und ist daher potenziell besser zur Ausweisung von Wohnbauflächen geeignet. Um eine zeitnahe Bebauung der Parzellen des neuen Baugebietes Schlosswiesen zu gewährleisten, sollte für die auszuweisenden Flächen ein Bauzwang festgesetzt werden.

3 Strategisches Fazit: Schwerpunkt Siedlungstätigkeit als Leitziel der Innenentwicklung

- Enorme Nachfrage nach Bauland innerhalb der Gemeinde Blaibach.
- Die Gemeinde Blaibach möchte ihren jungen Ortsbürgern eine zeitnahe und reelle Perspektive geben, damit diese im Ort wohnhaft bleiben können.
- Innenentwicklungspotentiale können derzeit so gut wie nicht aktiviert werden. Die Möglichkeit der Ausweisung von Bauland im Anschluss an bestehende Wohnbaugebiete zeigt sich daher als derzeit einzige realisierbare Alternative.
- Die letzte Baulandausweisung in der Gemeinde liegt über 15 Jahre zurück.
- In den vergangenen 10 Jahren hat die Gemeinde Blaibach sehr erfolgreich vorhandene Leerstände im Ortskern wiederbeleben können.
- Bei dem geplanten Neubaugebiet handelt es sich um ein sehr kleines Wohngebiet, welches den derzeitigen Engpass an verfügbaren Bauflächen überbrücken soll.
- Die von der Politik angedachte Grundsteuer C, mit der die Gemeinden ein sinnvolles Regularium bekämen, um einen gewissen Druck auf die Eigentümer von Leerständen und Brachflächen/Baulandreserven ausüben könnten, steht voraussichtlich erst 2025 zur Verfügung.
- Die Gemeinde Blaibach wird sich weiterhin intensiv bemühen, die Innentwicklung im Ort voranzutreiben, um bestehende Baugrundstücke im Innenbereich aktivieren zu können.

Bewertung der geplanten Baugebietsausweisung

Im Hinblick auf die derzeitige Situation ist die geplante Ausweisung eines kleinen und angemessen dimensionierten Baugebietes als Überbrückung zu sehen, um jungen Ortsbürgern, insbesondere jungen Familien eine Perspektive zu bieten, damit sie dauerhaft in Blaibach wohnhaft bleiben können. Die damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die allgemeine demographische Entwicklung im Gemeindegebiet können nicht außer Acht gelassen werden.