GEMEINDE IRCHENRIETH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHIRMITZ
LANDKREIS NEUSTADT /WN

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

“IRCHENRIETH MITTE”

1.ÄNDERUNG

Aufgestellt: **24. November 2020**
1. Änderung: **13. September 2022**

Inhaltsverzeichnis

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines

1.1. Bestandteile Bebauungsplan
1.2. Auszug Flächennutzungsplan
1.3. Gesamtübersicht Gemeindegebiet
1.4. Luftbild Plangebiet
1.5. Geltungsbereich

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung
2.2. Maß der baulichen Nutzung
2.3. Bauweise
2.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
2.5. Nebenanlagen
2.6. Stellung der baulichen Anlagen
2.7. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
2.8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
2.9. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen
2.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
2.11 Öffentliche und private Grünflächen
2.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.13 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
2.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
2.15 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Wandhöhen
3.2. Haus- und Dachform, Dacheindeckung
3.3 Fassade
3.4. Zäune und Einfriedungen
3.5. Geländegestaltung

B Hinweise und Empfehlungen

1. Technische Versorgung
2. Abfallbeseitigung
3. Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
4. Hochspannungsfreileitung (110 KV)
5. Regenwassernutzung
6. Anschluss an öffentliche Kanalisation
7. Denkmalschutz
8. Landwirtschaft
9. Pflanzliste Bäume und Sträucher
10. Planungshilfen
11. Gesetzliche Grundlagen

C Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Erfordernis der Aufstellung
3. Planungsgrundlage
4. Plangebiet
5. Erschließung / Verkehr
6. Bebauung
7. Grünordnung
8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich
9. Umweltbericht
10. Ver- und Entsorgung
11. Immissionsschutz
12. Flächenverteilung

D Umweltbericht

E Planteil

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000
Aufgestellt am 24.11.2020 geändert am 13.09.2022

Die Gemeinde Irchenrieth im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) die Satzung über den Bebauungsplan **„Irchenrieth Mitte".**

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Irchenrieth entwickelt.

Der Bebauungsplan wurde am 24.11.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat Irchenrieth als Satzung beschlossen.

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans **„Irchenrieth Mitte"**

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Irchenrieth Mitte" vom 24.11.2020 gefertigt vom Architekt Dipl.-Ing. (FH) Roland Pflaum, Birkenstraße 11, 92699 Irchenrieth, wird in folgendem Umfang geändert.

Die bisher als Grünflächen ausgewiesenen Fl.Nrn. 473/43, 473/40, 473/38, 473/36, 473/34 und 473/32 der Gemarkung Irchenrieth werden in 6 Bauparzellen umgewandelt. Daraus resultierende Änderungen (Flächenverteilung) werden angepasst. Die ursprüngliche Maßangabe auf FlNr. 473/26 wird korrigiert.

Der Bebauungsplan „Irchenrieth Mitte", bestehend aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvorschriften, den Umweltbericht von landimpuls, Gesellschaft für Regionale Entwicklung mbH, und das Immissionsschutztechnische Gutachten von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Der seit 24.11.2020 rechtsverbindliche Bebauungsplan „IRCHENRIETH MITTE" tritt außer Kraft, soweit er den Änderungen in §1 widerspricht.

§ 3

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Irchenrieth, …….

(S) Hammer
1. Bürgermeister

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines

1.1 Bestandteile Bebauungsplan

Der Bebauungsplan **„IRCHENRIETH MITTE"** mit integriertem Grünordnungsplan setzt sich aus den zeichnerischen Darstellungen im Maßstab 1:1000 sowie einem Textteil mit den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans, den Hinweisen, Empfehlungen und der Begründung zusammen.

Erstellt durch:

Roland Pflaum Dipl.-Ing.(FH)
Architekt
Birkenstrasse 11
92699 Irchenrieth
Tel. 09659 93 25 80
Fax 09659 93 25 81
Mail: architekt.rolandpflaum@t-online.de

Ergänzt wird die Begründung durch den Umweltbericht mit der erforderlichen Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Erstellt durch:

landimpuls
Gesellschaft für regionale Entwicklung mbH
Bayernstraße 11
93128 Regenstauf
Tel. 09402 948280
Fax 09402 948289
Mail: info@landimpuls.de

Zudem wird die Begründung ergänzt durch das Immissionstechnische Gutachten

Luftreinhaltung
Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchsimmissionen
IRR-4236-01 / 4236-01_E04.0
03.11.2020

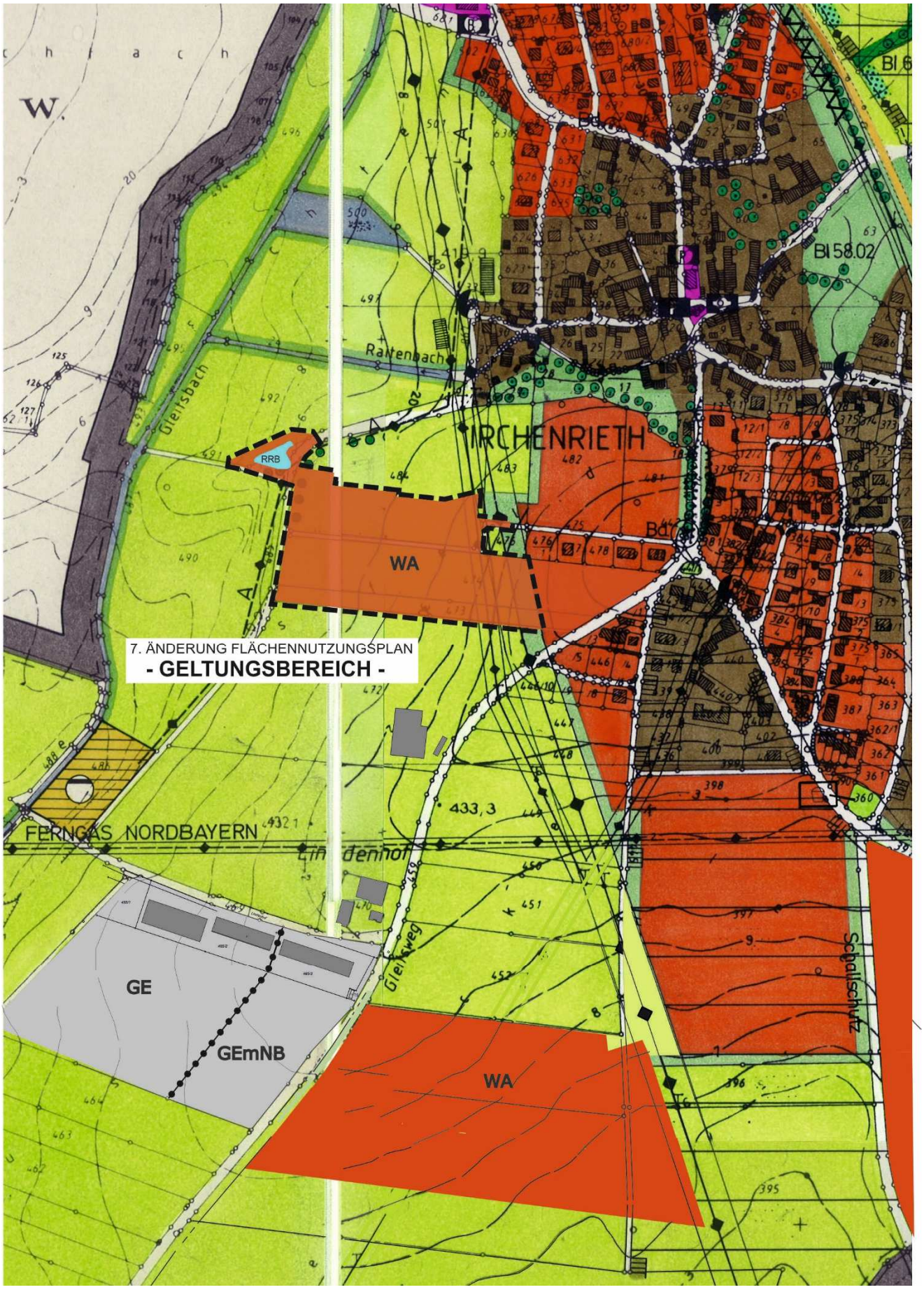
Erstellt durch:

Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB

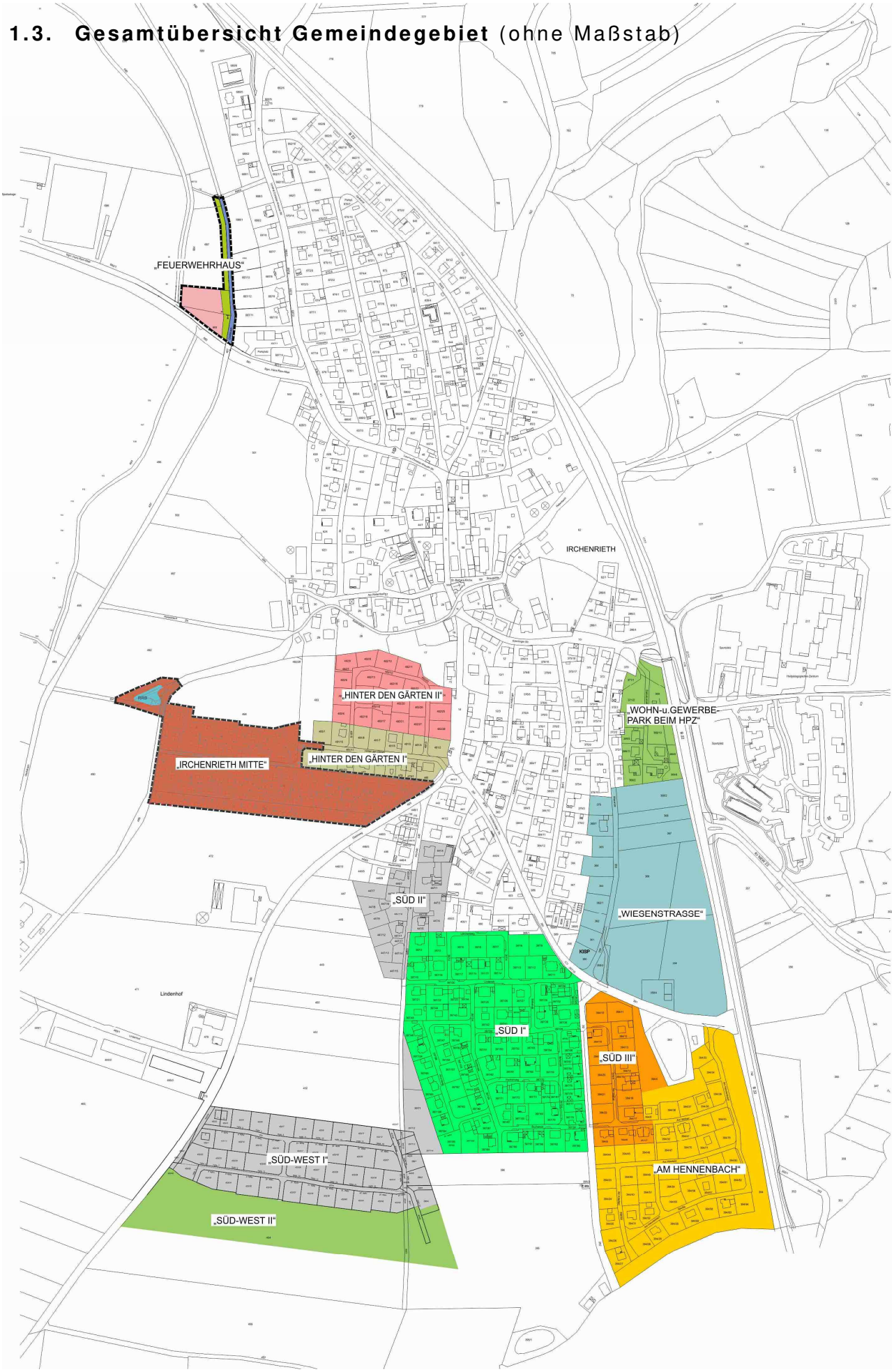
Sachverständige für Immissionsschutz Bauphysik und Akustik
Am Alten Viehmarkt 5
D-84028 Landshut
Fon: 0871 9656373-43
Fax: 0871 9656373-44
Mail: info@hoock-partner.de
Web: www.hoock-partner.de

1.2. **Auszug Flächennutzungsplan** (ohne Maßstab)

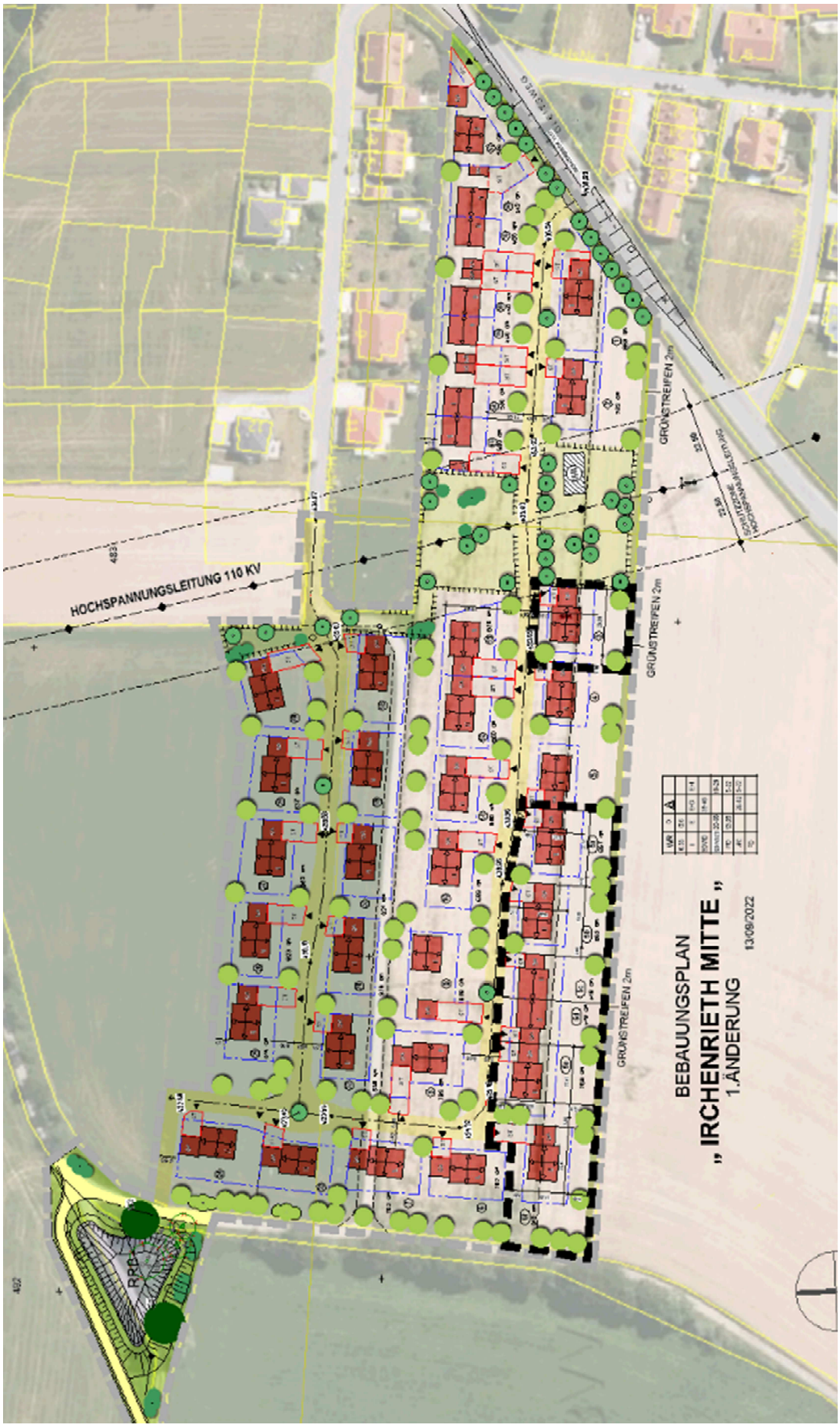
Stand 7. Änderung



1.3. Gesamtübersicht Gemeindegebiet (ohne Maßstab)

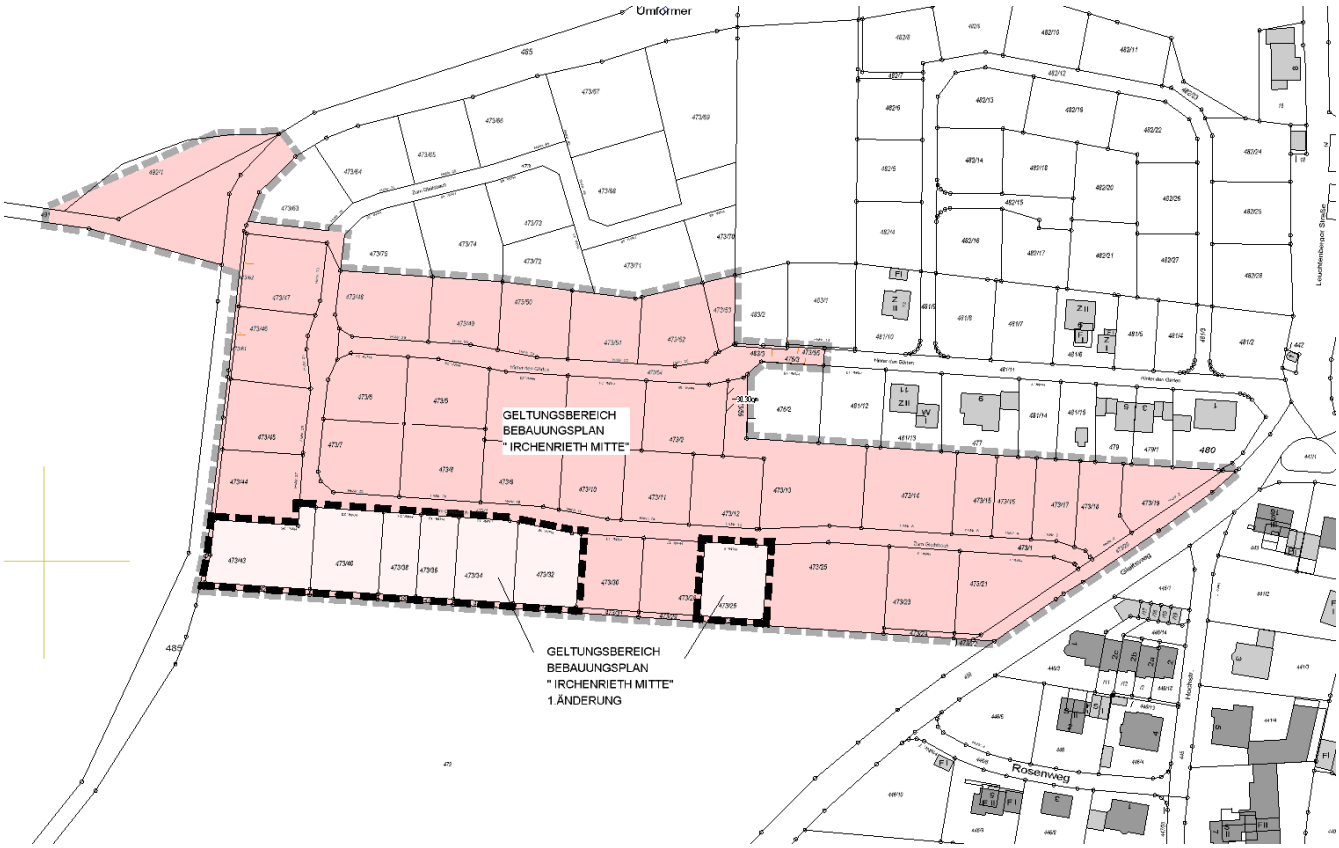


1.4. **Luftbild** / **Plangebiet** (ohne Maßstab)



1.5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „IRCHENRIETH MITTE“ liegt im südwestlichen Bereich des bisher gültigen Bebauungsplans „Irchenrieth Mitte und umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 473/43, 473/40, 473/38, 473/36, 473/34 und 473/32 der Gemarkung Irchenrieth.



2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16- 21 BauNVO)

Das Maß der zulässigen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich einheitlich festgesetzt und ist entsprechend mit max. Höchstwerten wie folgt versehen:

WA (Allgemeines Wohngebiet))

Max. Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
II	0,35	0.6

Zulässiges Höchstmaß für die Bebauung:	max. 2 Vollgeschosse
GRZ (Grundflächenzahl):	0.35
GFZ (Geschossflächenzahl):	0.6

2.3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

offene Bauweise (o) - §22 Abs.2 BauNVO

2.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der vorgegeben Baufenster zulässig. Der Bereich für Stellplätze ist vor den Garagenstandorten ausgewiesen.

2.5. Nebenanlagen
(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2.6. Stellung der baulichen Anlagen
(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen für Einzelhäuser oder Hausgruppen sind entsprechend den Angaben im Bebauungsplan anzuordnen. Die Gebäudelängsseite ist parallel zur Hauptfirstrichtung anzuordnen
Nebenbaukörper können von der eingezeichneten Firstrichtung abweichen.

2.7. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und BayBO Art. 6 Abs 7 und Art 81 Abs.1 Nr.4)

Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit sind mind. 2 offene Stellplätze, Garagen oder Carports zu errichten. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind je Einheit ebenfalls mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen darf dabei als Stellplatz gerechnet werden, sofern Garage und Stellplatz zur selben Wohneinheit gehören.
Für jede andere Nutzung gilt die Anlage zu §20 Teil V der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)

Garagen sind mit der Giebelseite an der Grundstücksgrenze bzw. grenznah zu errichten. Garagen müssen einen Stauabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5.0 m aufweisen.
Carports müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zum Fahrbahnrand einhalten

Die Zufahrten auf die Baugrundstücke sind jeweils durch einen Hinweispfeil gekennzeichnet.

Neben den dargestellten Einzelhäusern sind gem. den Festsetzungen auch Doppelhäuser zulässig. Der zusätzlich notwendig werdende Garagenstandort (max. eine Doppelgarage) ist unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen zulässig.

Das Ausleiten von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

2.8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächenversiegelungen bei privaten Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze und Gehwege sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Öffentliche Park- und Gehwegflächen sowie befestigte Grundstückszufahrten im Privatbereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge, Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen zu befestigen.

2.9. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die innerhalb des Planbereiches erforderlichen Versorgungsleitungen für Elektrizität und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

2.10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Die Flächen für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers sind im Lageplan dargestellt. Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserablaufs wird ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) mit einem Fassungsvermögen von 800 m³ so hergestellt, dass eine alte Weide und eine wüchsige Erle in ihren Bestand erhalten bleiben. Das dargestellte Regenrückhaltebecken erstreckt sich auf einer Fläche von 630 m² an der Böschungskrone. Die mittlere Fläche beträgt 380 m². Für die Eingrünung und Einbindung in die Landschaft ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich.

2.11. Öffentliche und private Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen
80% der baulich nicht genutzten Flächen der Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

2.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan mit Gehölzen (siehe Teil B: Hinweise und Empfehlungen, Pkt. 9: Pflanzliste Bäume und Sträucher) spätestes in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

Erhalt von Bäumen (§9(1)25b BauGB)
Als zu erhalten gekennzeichnete Bäume sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen (siehe Teil B: Hinweise und Empfehlungen, Pkt. 9: Pflanzliste Bäume und Sträucher).

Pflanzgebote (§9(1)25a BauGB)
An den im Lageplan eingetragenen Standorten sind heimische standortgerechte Laubbäume entsprechend der Artenliste (siehe Teil B: Hinweise und Empfehlungen, Pkt. 9: Pflanzliste Bäume und Sträucher) zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl bis zu 5 m möglich. Die Gehölze sind dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen.

Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder fachlich begründete Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken

2.13. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung auszuführen.

Sichtdreieck
An der Einmündung zur Gemeindeverbindungsstrasse Irchenrieth – Gleitsmühle ist das im Plan gekennzeichnete, erforderliche Sichtfeld für die Annäherungssicht von

Anpflanzungen aller Art, Stapeln, Haufen u. Ä. frei zu halten, wenn ihre Höhe über Straßenoberfläche mehr als 0,75m erreicht.

Grünstreifen
2 m breiter, öffentlicher Grünstreifen zwischen den Bauparzellen und der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Gewährleistung der Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmittel zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden.

2.14. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung auszuführen.

Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen
Für die in der Planzeichnung als Anpflanzung von Bäumen gekennzeichneten Baumstandorte gilt, dass jeweils ein klein- mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Qualität: Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, 14-16 cm

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen im Bereich Schutzzone Hochspannungsleitung
Pflanzmaßnahmen sind mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf Privatflächen
Je angefangene 250 qm Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Großstrauch, kleiner Baum (Wuchsklasse 2 bzw. 3) oder Obstbaum- Hochstamm als Solitär zu pflanzen.

Je angefangene 300 qm Grundstücksfreifläche sind mind. 10 Sträucher, standortgerecht und heimisch zu pflanzen. Qualität 60-100 cm, 2xverpflanzt

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzen zu beachten.

Grundstücke, die im südlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs an Außenbereiche grenzen (Parzelle 1-12, 30 und 31), sind unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen ausreichend mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

Bauliche Anlagen (Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) sowie Geländeveränderungen sind ebenso in Schnitten und Ansichten darzustellen.

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb von 3 Jahren nach Nutzungsaufnahme gem. den vorher beschriebenen Festsetzungen bzgl. der Pflanzmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Hierbei sind heimische Gehölze gem. unter Hinweise und Empfehlungen aufgeführter Pflanzliste zu verwenden.

2.15 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 (§9 Abs. 1a BauGB)

Externe Ausgleichsfläche

Teilfläche Flurstück FlNr. 704 (Intensivwiese angrenzend an Gleitsbach)

Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth,

Maßnahmen:

Entwicklungsziel: Extensivwiese mit unterschiedlichen Feuchtegradienten,
Anpflanzung von Bäumen entlang der östlichen Grundstücksgrenze und in der Geländesenke

Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Als Frist für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen (Straße, Kanal, Medien) für das Baugebiet festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen mit diesem Zeitpunkt fertiggestellt sein.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Wandhöhen (§18 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E	max.	4,20 m
Satteldach / Walmdach	E+D	max.	4,20 m
Satteldach / Walmdach/Zeltdach	E+I	max.	6,20 m
Pultdach (PD)	E	max.	4,20 m traufseitig
		max.	6,50 m First
Pultdach (PD)	E+I	max.	6,20 m traufseitig
		max.	8,50 m First
Pultdach versetzt (vPD)	E+D	max.	4,20 m
Pultdach versetzt (vPD)	E+I	max.	6.20m
Flachdach (FD)	E	max.	4,20 m
Flachdach (FD)	E+I	max.	6,20 m
Nebengebäude / Garagen		max.	3.00 m

Die Bezugsebene bei der Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe für das Hauptgebäude ist die Höhe der fertigen Oberkante der Zufahrtsstraße (gekennzeichnet durch Pfeil) entlang des zu bebauenden Grundstückes, senkrecht zur Mitte des Grundstücks gemessen. Die Grundlage – festgelegte Straßenhöhen im Rahmen der Erschließungsplanung – wird durch die Gemeinde gewährleistet.

Garagen / Carports

Doppelgrenzgaragen sind zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zugelassen.
Bezugspunkt Wohngebäude
Abweichend zu Art. 6 BayBO ist für die Bemessung der Abstandsflächentiefe der Wohngebäude (mittlere Wandhöhe gemessen bis Schnittpunkt Dachhaut) nicht das natürliche Gelände anzusetzen, sondern das zufahrtsseitige (Zufahrt Garage) Straßenniveau in der Mitte des Grundstückes.

Bezugspunkt Nebengebäude / Garage / Carports
Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO ist für die Bemessung der mittleren Wandhöhe die zufahrtsseitige Straßenhöhe am Grenzpunkt zu dem Nachbargrundstück an deren Grenze die Garage / Carports errichtet werden soll maßgeblich. Von diesem Bezugspunkt darf die mittlere Wandhöhe, gemessen bis Schnittpunkt Dachhaut, eine mittlere Wandhöhe von 3 m nicht überschreiten. Sofern sich hierdurch gemessen von natürlichen Gelände eine mittlere Wandhöhe von mehr als 3 m ergeben sollte sind diese Garagen dennoch im Sinne des Art 6 Abs. 7 BayBO ohne eigene Abstandsfläche sowie in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig.

Die zulässigen maximalen Wandhöhen für Hauptgebäude und Garagen sowie die festgelegten Bezugsebenen sind in den Regelbeispielen (Planteil) im Einzelnen definiert.

3.2. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

Hauptgebäude
Übersicht über zulässige Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände

Satteldach / Walmdach /Zeltdach	E	20°- 35°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Satteldach / Walmdach	E+D	38°- 46°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+I	10°- 26°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Pultdach (PD)	E	12°- 25°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Pultdach versetzt (vPD)	E+D	38°- 42°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Pultdach (PD)	E+I	5°- 22°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Pultdach versetzt (vPD)	E+I	5°- 22°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Flachdach (FD)	E / E+I			

Bei Satteldächern ist der First mittig über der Gebäudelängsachse anzuordnen. Bei versetzten Pultdächern ist der Versatz im mittleren Drittel anzuordnen, die Höhe des Versatzes ist auf max. 1.30m begrenzt. Für aneinander gebaute Gebäude und Gebäudeteile, ist die gleiche Dachform und Dachneigung zwingend vorgeschrieben.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 38° zugelassen.
Dachgauben sind im inneren Drittel des Daches als stehende Einzelgauben, mit stehenden einheitlichen Fensterformaten, sowie einer Ansichtsfläche von maximal 1.5 m^2 zulässig.
Der Abstand zwischen Gauben muss das Eineinhalbfache der Gaubenbreite betragen.

Zulässig sind auch "Zwerchgiebel". Die Breite eines jeden Zwerchgiebels darf die Länge von einem Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen sind Dachziegel, Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit und schwarz zugelassen. Für Pultdächer, flach geneigte Satteldächer (bis zu einer Dachneigung von 26°) und für

untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung (z.B. Titanzink) möglich. Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig.
Eine Dachbegrünung insbesondere bei Pultdächern und flach geneigten Satteldächern (max. 26°) ist zulässig.

Garagen / Carports

Die Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung der Garagen / Carports sind entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports mit Flachdach unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zulässig.

3.3. Fassade

Das Verkleiden der Außenfassade mit Kunststoffplatten ist nicht zulässig. Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.
Holzverkleidungen sind zulässig.
Die Verwendung von transparenten Platten, Strohmatten und ähnlichem für Balkonverkleidungen, Sichtschutzwänden sind nicht zulässig.

3.4. Zäune und Einfriedungen

Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zäune /Einfriedungen straßenseitig:
Zulässig sind Holzzäune mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun) mit einer Zaunhöhe gemessen ab künftigem Gelände (Straßenniveau der Zufahrtsstraße) von max. 1,20 m. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Keine deckende Farbanstriche, Einfriedungen sind sockellos zu errichten. Pfeiler für Gartentüren und Gartentore aus verputztem Mauerwerk, Beton oder Sichtbeton sind zulässig.

Zäune/ Einfriedungen an rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen:
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Unzulässig als Einfriedung sind Mauern.
Sichtschutzmatten an Zäunen sind nicht zulässig. Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen Einsicht von öffentl. Verkehrsflächen durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden.

Grundstücke, die direkt an landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen sind einzuzäunen. Diese Einfriedungen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

3.5. Geländegestaltung

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten.
Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtsbereich ist das Gelände unmittelbar den angrenzenden Verkehrsflächen anzugleichen. Im Bereich der Garagenzufahrten sind als Abgrenzung zu benachbarten Grundstücken Stützmauern zulässig. Die Oberkante der Stützmauer darf max. 20 cm höher sein als die Garagenzufahrt.

Die Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen sind auf die Bereiche Garagenzufahrt, Wohnhauszugang und Terrassenbereich zu beschränken. Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen und die dafür erforderlichen Böschungsbereiche für Terrassen sind bis maximal 80 m² Grundfläche zulässig. Zum Abfangen von Geländesprüngen sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, gegebenenfalls sind Terrassierungen vorzunehmen.
Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

4.0. Widmungsfunktion

Der bestehende Feldweg „Weg Hinter den Gärten" (FL.Nr. neu: 473/Teilfl., Fl.Nr. alt: 475) wird in einer Länge von ca. 250 m überplant. Als Ersatz für den Feldweg werden zwei neue Ortsstraßen in ca. 35 m bzw. ca. 65 m und ca. 15 m Entfernung von der Feldwegtrasse errichtet. Damit handelt es sich um eine unerhebliche Verlegung. Der Feldweg hat somit seine Verkehrsfunktion verloren und wird durch die Verkehrsübergabe der zwei Ortsstraßen ersetzt. Die Einziehung wird mit der Sperrung wirksam Art.8 Abs.5 Satz 2 BayStrWG.

B Hinweise und Empfehlungen

1. Technische Versorgung

Die Versorgungsträger für Telekommunikation und Elektrizität sind frühzeitig in der weiteren tiefbautechnischen Planung im Detail zu beteiligen.

2. Abfallbeseitigung

Auf den privaten Grundstücken bzw. in Nebengebäuden/- anlagen ist ein Stellplatz für mind. 2 Tonnen vorzusehen. Es wird dringendst empfohlen, die Möglichkeit der Eigenkompostierung im Garten zu nutzen.

3. Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Private Freiflächen, Dachflächen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Flächen sollen soweit als möglich nicht in die Kanalisation entwässert werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst zu sammeln und soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden. Dadurch wird eine Erhöhung des Oberflächenabflusses vermindert und bei einer Versickerung eine Grundwasserneubildung gewährleistet.

5. Hochspannungsfreileitung (110 KV)

Im Bereich eines Schutzstreifens von 45.0m (22.50m beiderseits der Hochspannungsfreileitung) dürfen ohne Abklärung mit der Bayernwerk AG keine Gebäude errichtet werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist zwar grundsätzlich eine Bebauung möglich, es ist aber ein Mindestabstand zu den äußeren Leiterseilen von mind. 5.0m (bei max. Belastung und Ausschwingung) einzuhalten.

Bauvorhaben, die innerhalb der Baubeschränkungszone liegen oder die Baugrenzen im Bereich der Hochspannungsfreileitung überschreiten dürfen nur in Abstimmung mit der Bayernwerk AG errichtet werden. Bei Einreichen der Genehmigungsunterlagen ist die Stellungnahme der Bayernwerk AG mit vorzulegen.

Sollte der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Auslegers, von Baukränen, Betonpumpen u.ä. in die Baubeschränkungszone hineinragen, so muss der Aufstellungsort und die Auslegerhöhe mit der Bayernwerk AG abgestimmt werden.
Im Leitungsbereich dürfen Fahnenstangen, Reklametafeln, höhere Gerüste und dergleichen nur in Abstimmung mit der Bayernwerk AG aufgestellt werden.

5. Regenwassernutzung

Zur Reduktion des Oberflächenabflusses wird empfohlen, bei der Erstellung von Gebäuden geeignete Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Dachabflusswasser herzustellen.

6. Anschluss an öffentliche Kanalisation

Sämtliche Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) sind vor der Verfüllung von der Gemeinde überprüfen zu lassen. Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.
Das Verbot des Einleitens von Grund- und Quellwasser (auch Drainagenwasser) in die Schmutzwasserkanalisation wird eindringlich hingewiesen. Die Drainagen aus der landwirtschaftlichen Nutzfläche Fl.Nr. 472 werden an den Regenwasserkanal angeschlossen, somit sind der Wasserabfluss und die Funktion sichergestellt.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.
Sollte dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet. Für diesen Fall fordert das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem. Art. 69 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen gehört zu werden. Weiterhin ist das Referat Oberpfalz des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

8. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgungsmaßnahmen zu treffen.

9. Landwirtschaft

Auf Grund der ländlichen Lage mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Geruch usw. auf. Die Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt teilweise durch das Baugebiet. Von angrenzenden und benachbarten Acker- und Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind.

Außerdem können aufgrund der räumlichen Nähe des geplanten Vorhabens zu Tierhaltungen und der Kläranlage Beeinträchtigungen in Form von Geruchsimmissionen an den geplanten Wohneinheiten auftreten können.

Die zu erwartende Belastung an Geruchsimmissionen an den geplanten Wohneinheiten im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans "IRCHENRIETH MITTE" wird im Rahmen des beigefügten Gutachtens nach den Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL 2008) /4/ dargestellt.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in seinen Beschluss (15 NE 18.382) am 04. Mai 2018 festgestellt „ Denn der Außenbereich dient dazu, nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte Vorhaben wie Landwirtschaftliche Betriebe unterzubringen, sodass Eigentümer von Wohngebäuden im Randbereich zum Außenbereich jederzeit mit der Ansiedelung solche Betriebe rechnen müssen und ihr Schutzanspruch deswegen gemindert ist.

Die Grundstücke mit den Fl.Nrn.: 473/36, 473/38 und 473/34, Gmkg. Irchenrieth werden mit folgender Grunddienstbarkeit belastet:

„Der Eigentümer des jeweiligen Grundstücks ist verpflichtet, Immissionen, die vom landwirtschaftlichen Betrieb auf den Grundstücken FlNr. 472 des Antragstellers infolger der dortigen Tierhaltung ausgehen, zu dulden, solange der Umfang des Betriebes nicht mehr als 335 Tiere = 256,1 GV (Groß-Vieheinheiten) umfasst und sich bauliche Erweiterungen in dem aus dem Lageplan vom 27.August 2018 (Planbeilage 3) vorgegebenen Rahmen halten. Die Verpflichtung zur Duldung setzt ferner voraus, dass der Betrieb im Übrigen im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere auch unter Einhaltung etwaiger bauordnungsrechtlicher Vorgaben, geführt wird. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verzichtet im Rahmen seiner Duldungspflicht auf jedwede Geltendmachung von Abwehrrechten auch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer oder Betriebsinhaber des landwirtschaftlichen Betriebs. Davon umfasst sind auch Rechtsbehelfe/Rechtsmittel gegen diesem zur Betriebsführung erteile Baugenehmigung."

10. Pflanzliste Bäume und Sträucher

Für Strauchpflanzungen in Privatgärten, sowie teilweise zur Ortsrandeingrünung werden folgende Arten (Gehölzauswahl) empfohlen:

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna od. laevigata	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum		Rote Heckenkirsche
Rosa canina	-	Wild-Rose
Rosa rubiginosa		Apfel-Rose
Viburnum opulus	-	Schneeball

Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea		Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Pflanzdichte:		1 Pflanze pro 1,5m^2
		Gruppen von 1-3 in einer Art
Pflanzqualifikation:		Sträucher, 2xv,
		o.B 90 – 150cm je nach Art
		oder Solitärsträucher m.B.

Niedrige Arten und Kletterpflanzen für Pflanzungen in offenen Vorgärten, sowie zur Ortsrandeingrünung.

Kletterpflanzen:

Hedera helix	-	Efeu
Kletterrosen		
Clematis in Arten	-	Waldrebe
Lonicera in Arten	-	Geißblatt

Straßenbäume sowie Ortsrandeingrünung (Gehölzauswahl)

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnl. Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tillia cordata	-	Winter-Linde
Tillia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Wild-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Pflanzdichte, Pflanzqualifikation:	Hochstamm 2 x verpflanzt,
	Stammumfang 14-16 cm
	Kronenansatz bei 2,00 m Höhe

Obstbäume (alte bewährte Sorten
Nussbäume (alte bewährte Sorten)

11. Planungshilfen

Auf die Planungshilfen für die Bauleitplanung - herausgegeben von der Obersten Baubehörde – wird hingewiesen.

12. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- PlanZV90 (Planzeichenverordnung 1990)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)

in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung.

C Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „IRCHENRIETH MITTE“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Irchenrieth entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum Großteil auf einer Fläche, die im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt ist. Der östliche Teil (ca. 20%) ist bereits als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.
Der Gemeinderat beschloss daher in der Sitzung vom 29.05.2018 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die vorgesehenen Flächen.

Der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan „IRCHENRIETH MITTE“ wurde ebenfalls am 12.08.2019 durch den Gemeinderat gefasst.

2. Erfordernis der Aufstellung

Die letzte Baulandausweisung durch die Gemeinde Irchenrieth erfolgte im Oktober 2016 mit den Baugebiet „Irchenrieth Süd-West II“ mit 34 Bauparzellen. Innerhalb von einem Jahr wurden davon 32 Grundstücke verkauft und zum Teil schon bebaut. Mittlerweile sind auch die restlichen zwei Grundstücke verkauft. Alle anderen von der Gemeinde erschlossenen Grundstücke wurden mittlerweile verkauft, sodass in Gemeindehand befindliche Baulücken bestehender Baugebiete komplett geschlossen werden konnten.

Trotz stetiger Ausweisung neuer Wohnbauflächen stehen der Gemeinde Irchenrieth momentan keine Bauparzellen zum Verkauf zur Verfügung.

Dass die Baulandnachfrage in der Gemeinde Irchenrieth weiterhin anhält, zeigt, dass für das geplante Baugebiet „IRCHENRIETH MITTE“ bereits jetzt alle 38 Bauparzellen reserviert sind und sich 32 weitere Interessenten auf einer Warteliste befinden. Aufgrund dieser starken Nachfrage ist die Ausweisung des Baugebiets „IRCHENRIETH MITTE“ in dem vorgesehenen angemessenen Umfang zwingend erforderlich, um bereits relativ kurzfristig Bauwerbern wieder Bauplätze anbieten zu können.

In der Gemeinde Irchenrieth gibt es aktuell 82 Baulücken in privaten Besitz die für eine Bebauung zurzeit nicht zur Verfügung stehen. Diese Baulücken sind in der Vergangenheit entstanden, deshalb überplant die Gemeinde seit Jahren nur noch Grundstücke die im Eigentum der Gemeinde stehen. Um weiter Baulücken zu vermeiden werden die Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung von 5 Jahren veräußert. Die 21 Bauflächen „Hinter den Gärten II“ wollen die Grundstückseigentümer nicht erschlossen haben. Es ist auch zu befürchten, dass wieder Baulücken produziert werden, wenn keine Bereitschaft zum Verkauf besteht.

Bei den in Privatbesitz befindlichen Bauflächen hat sich im Vergleich zur letzten Baugebietsausweisung die Situation wenig verändert. Im Gemeindegebiet besteht weiterhin bis auf drei Eigentümern keine Verkaufsbereitschaft. Ein Teil dieser Flächen (30 Grundstücke) wurde aus diesem Grund von der Gemeinde auch nicht erschlossen.

Bei den restlichen Bauparzellen handelt es sich um Grundstücke, die zum Teil schon bebaut sind, bzw. sich der Bau in Planung befindet.

Die im Bestand vorhandenen nicht öffentlich verfügbaren Baupotentiale, d.h. die sich in Privateigentum befindlichen Flächen – Leerstände sind nicht vorhanden- stehen der Gemeinde zur Nachverdichtung bzw. Nutzung nicht zur Verfügung. Eine Aktivierung dieser Baupotentiale gestaltet sich erfahrungsgemäß schwierig und langwierig. Private Grundstücksbesitzer zeigen wenig Bereitschaft Flächen zur Bebauung bereitzustellen. Hierbei ist die familieninterne Baulandbevorratung der Hauptgrund für fehlende Verkaufsbereitschaft. Zudem werden viele dieser Grundstücke als Gartengrundstücke genutzt.
Trotzdem wird die Gemeinde weiterhin versuchen, kontinuierlich Baulücken im Bestand zu schließen oder sonstige Baupotentiale im Bestand zu aktivieren. Für die kommenden Jahre möchte die Gemeinde die vorhandenen Potentiale nutzen und bemüht sich die zur Verfügung stehenden privaten Baupotentiale an den Markt zu bringen.
Die westliche Erweiterung für das Gebiet Hinter den Gärten ist mit dieser Ausweisung abgeschlossen. Eine Abrundung in Richtung Norden mit den Gebiet „Hinter den Gärten II" wird abgestrebt. Somit ist eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung abgeschlossen. Eine fingerartige Siedlungsstruktur oder eine Zersiedelung ist somit nicht gegeben.

Die vorhandene Infrastruktur, speziell die Ansiedelung des Norma-Marktes, Bäcker mit Café, Metzger, Getränkemarkt und Geldausgabeautomat seit Mitte 2016 hat dazu beigetragen, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken in Irchenrieth immer noch hoch ist. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass bei entsprechender Bereitstellung von Bauland der starke Trend des Einwohnerzuwachses anhalten wird. Vor allem junge Familien haben sich in den letzten Jahren in Irchenrieth angesiedelt.
Irchenrieth ist einwohnerbezogen der größte Ort an der B 22 zwischen Weiden und Oberviechtach. Auch die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde Irchenrieth zur Stadt Weiden, direkt an der B 22 und die kurze Entfernung zu den Autobahnen ist für viele Bauplatzkäufer ein wichtiger Faktor und ist ausschlaggebend für die weiter starke Entwicklung von Irchenrieth.

Auf Grund dieser anhaltenden enormen Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Gemeinde weiteres Bauland für Wohnbebauung auszuweisen. Mit einem Einwohnerstand von ca. 1519 (Stand Juli 2019) zu Beginn des Aufstellungsverfahrens wurden die vom Landesamt für Statistik prognostizierten Werte (1.390 Einwohner im Jahr 2021) bei weitem übertroffen. Die Prognose konnte deshalb nicht für eine realistische Bedarfsermittlung herangezogen werden.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik wurde für die Gemeinde Irchenrieth nach oben angepasst. Die früheren prognostizierten Werte von 1.390 Einwohner für das Jahr 2021 wurden auf 1.550 Einwohner mit der neuen Berechnung im Juli 2019 angepasst. Mit einem Einwohnerstand von derzeit 1.555 (Stand September 2020) sind auch die erneuten prognostizierten Werte überschritten.
Von der Tatsache, dass alle geplanten Bauparzellen reserviert sind und eine weitere Warteliste mit über 50 Bauplatzbewerbern vorhanden ist, kann die Erforderlichkeit zur Ausweisung der Siedlungsfläche abgeleitet werden.

In der Gemeinde Irchenrieth sind keine verfügbaren Baulücken, keine Brachen oder

leerstehende Gebäude vorhanden.

Durch laufende Gespräche wird versucht, die vorhandenen Baulücken mit einer Bebauung zu verwirklichen. Durch Grundstückstausch konnten einige Baulücken geschlossen werden. Diese Strategie wird weiterhin verfolgt. Die Neuausweisung des Baugebiets „Irchenrieth Mitte“ deckt den Bedarf des Baulandbedarfs nicht. Da die prognostizierten Strukturdaten schon überschritten sind, kann der Baulandbedarf davon nicht abgeleitet werden.

Die Folgekosten werden in den Baulandpreis berücksichtigt, damit für die Gemeinde Irchenrieth die finanzielle Belastung nicht erhöht wird.

Um auch weiterhin die positive Entwicklung der Gemeinde Irchenrieth zu sichern, werden dem Bedarf entsprechend Bauflächen ausgewiesen und die entsprechende Erschließung der Wohnbauflächen nach dem tatsächlichen Bedarf abschnittsweise fortgeführt.
Diese weitere Baugebietsausweisung trägt dazu bei, dass auch die öffentlichen Einrichtungen wie der Kindergarten, die geplante Erweiterung mit einer zusätzlichen Krippengruppe, Bauhof und Kläranlage gesichert und gestärkt werden.
Die Nähe zum Oberzentrum Weiden i.d.Opf, mit Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel und die sehr guten regionalen (ÖPNV) wie überregionalen Verkehrsanbindungen, sowie die Nähe zum Heilpädagogischen Zentrum als größten Arbeitgeber in der Gemeinde bieten eine gute Grundlage die Gemeinde Irchenrieth als Arbeits- und Wohnstandort zu sichern.

3. Planungsgrundlage

Auf Grund des weiterhin dringenden Wohnbedarfs der Gemeinde Irchenrieth hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.08.2019 ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in die Wege geleitet.

Zur Sicherung einer weiterhin positiven Entwicklung der Gemeinde Irchenrieth ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Wohnbauflächen dringend erforderlich.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 3.56 ha.
Das Vorhabensgebiet liegt auf einem mittleren Höhenniveau von etwa 430 m üNN.
Eine Baugrunduntersuchung hat derzeit noch nicht stattgefunden, so dass über Bodenverhältnisse keine Aussage getroffen werden kann.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen können in Erweiterung der best. Einrichtungen der vorhandenen Wohnbebauung ausgeführt werden. Die Abwasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die gemeindeeigene Kläranlage. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über das geplante Regenrückhaltebecken.

4. Plangebiet

Die Gemeinde Irchenrieth plant im Anschluss und als Erweiterung der Wohnbebauung ‚Hinter den Gärten I+II‘ ein Allgemeines Wohngebiet „IRCHENRIETH MITTE“ (Flächengröße ca. 3.56ha) zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken auszuweisen.

Das Baugebiet liegt am Südwestrand von Irchenrieth auf den Grundstücken Flur-Nr. Fl.Nrn. 473/Teilfl., 485/Teilfl., 491/Teilfl. und 492/Teilfl. der Gemarkung Irchenrieth. Es schließt westlich an das Baugebiet "HINTER DEN GÄRTEN I" und „HINTER DEN GÄRTEN II an und ermöglicht die gewünschte Abrundung des westlichen Ortsrandes in diesem Bereich.
Im Süden und Norden grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an das geplante Wohngebiet. Im Westen bildet der bestehende öffentliche Feld- und Waldweg „Weg zur Kläranlage“ die natürliche Grenze für das Planungsgebiet. Die überplanten Flächen werden z.Zt. landwirtschaftlich als intensives Ackerland und z.T. auch als intensives Grünland genutzt.
Die Grundstücksgrößen betragen ca. 589 m² bis 989 m² für Einzelhaus- und 393 m² bis 540 m² für Doppelhausbebauung. Die Bauparzellen werden im Osten über den Gleitsweg (Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt in Ost-West-Richtung mit Anbindung an die bestehenden Bebauung ‚Hinter den Gärten‘ im Osten. Die Anbindung an den Ort und überörtlichen Verkehr (Bundesstraße B 22) erfolgt über den Gleitsweg

5. Erschließung / Verkehr

Die Erschließung von 38 Bauparzellen erfolgt in Anbindung an das bestehende Wohngebiet „Hinter den Gärten I+II“ durch eine öffentliche Ringstraße und mit einem Anschluss an das bestehende örtliche Verkehrsnetz über die Gemeindeverbindungsstraße Irchenrieth – Gleitsmühle.
Da die neue Siedlung keinen Durchgangsverkehr aufzuweisen hat, wurde bei der Gestaltung dem “Wohnstraßencharakter” der Vorzug gegeben.
Die Straßenprofilbreiten in diesem Baugebiet können auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die Linienführung entspricht dem Ziel einer weitgehenden Verkehrsberuhigung (Tempo 30-Zone) in Wohngebieten (Wohnstraße) und dient der Verkehrssicherheit im Bereich von Straßeneinmündungen. Die Erschließungswege werden durch seitlich wechselnde Baumbepflanzungen gegliedert. Durch diese wechselseitigen Fahrbahnverengungen kann mit baulichen Maßnahmen eine angemessene Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit erzielt werden.
Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet. Auf einen straßenbegleitenden Gehweg wurde verzichtet, da innerhalb des Baugebietes nur mit reinem Anliegerverkehr sowie geringen landwirtschaftlichen Verkehr zu rechnen ist. Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaukosten werden durch die reduzierten Fahrbahnbreiten gesenkt.

Durch die 38 Parzellen ist mit durchschnittlichen Verkehrsaufkommen für ein Baugebiet zu rechnen. Es wird in den Morgenstunden und Abendstunden der normale Berufsverkehr entstehen. Die Gemeindeverbindungstraße Irchenrieth – Gleitsmühle kann den zusätzlichen Verkehr auf Grund der Beschaffenheit aufnehmen. Das Baugebiet „Irchenrieth Mitte ist mit zwei Zufahrts- /Ausfahrtsstraßen optimal erschlossen. Eine Lärmbelastung wird somit nicht entstehen, weil sich der Verkehr erfahrungsgemäß auf zwei Straßen verteilt.

6. Bebauung

Der gesamte Planbereich des Baugebietes „IRCHENRIETH MITTE“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNVO bestimmt und umfasst insgesamt 38 Bauparzellen.

Entsprechend der Nachfrage ist eine Bebauung variabel mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bzw. Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze pro Parzelle werden durch Einzel- und Doppelgaragen mit Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche auf dem jeweiligen Grundstück gesichert.

Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen wird ausreichend Spielraum zur individuellen Gestaltung gegeben. Ebenso sind die Textlichen Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.
Für den gesamten Planbereich mit den 38 Parzellen ist ein Bauzwang zur Bebauung des jeweiligen Grundstückes innerhalb von 5 Jahren vorgesehen.
Somit kann eine zügige und vollständige Bebauung innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes sichergestellt werden.

7. Grünordnung

Möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch eine lockere Eingrünung mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen an den südlichen und westlichen Randbereichen gemindert.
Mindestanforderungen an die Durchgrünung der Gärten, Straßen begleitende Baumpflanzungen und Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten ergänzen die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes.

8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde in Form einer Bilanzierung laut Leitfaden des StmUV durchgeführt und ist im Umweltbericht erläutert.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen (Grünordnung) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung. Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden dem gesamten Gebiet zugeordnet. Mit diesen Maßnahmen wird der naturschutzrechtliche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

<u>Externe Ausgleichsfläche</u>

Teilfläche Flurstück FlNr. 704 (Intensivwiese angrenzend an Gleitsbach)

Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth,

<u>Maßnahmen:</u>
Entwicklungsziel: Extensivwiese mit unterschiedlichen Feuchtegradienten,

- Oberbodenabtrag mit anschließend Ansaat einer Extensivwiese mit zertifizierten Wildsamengut (Ampferproblem)

- Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- In den ersten 3 Jahren Mahd zweimal jährlich nicht vor dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr; danach Mahd ab 1. August mit Abfuhr des Mähgutes.
  Auf ca. 25 % der angelegten Grünlandfläche alternierende Mahd ab Anfang September auf jeweils der Hälfte der Fläche mit Mähgutabfuhr zur Offenhaltung

einseitiger, 5 Meter breiter Saum am Gleitsbach wird erst beim zweiten Schnitt mitgemäht

- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz

- Anlage von Mulden und Seigen mit Anbindung an den Gleitsbach (keine Fischfallen)
- Anpflanzung von Bäumen
  4 St Tilia cordata (Winterlinde) entlang der östlichen Grundstücksgrenze
  3 St Fraxinus excelsior (Grewöhnl. Esche) im Bereich der Bodensenke
  Pflanzqualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18
  Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

- Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.
- Flächen im Vorlandbereich sind auf Dauer von Gehölzbewuchs (mit Ausnahme der zu pflanzenden Solitärweiden) freizuhalten.

<u>Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:</u>

Als Frist für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen (Straße, Kanal, Medien) für das Baugebiet festgelegt. Die Maßnahmen müssen mit diesem Zeitpunkt fertiggestellt sein.

9. Umweltbericht

Ein Umweltbericht wurde gefertigt. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt. Negative Auswirkungen auf den Ort Irchenrieth werden nicht festgestellt.

10. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird über die vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.

Die Stromversorgung obliegt dem Energieversorger EON.
In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekomunikationsanlagen vorzusehen.
Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
Die Abwässer werden über das Kanalsystem zur Kläranlage geleitet

Die Müllentsorgung erfolgt über die internen Erschließungsstraßen sowie die umgebenden bereits bestehenden Straßen.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

In Nachbarschaft zum geplanten WA "IRCHENRIETH MITTE" befinden sich mehrere Tierhaltungsbetriebe und die kommunale Kläranlage, die bei der Beurteilung der Geruchssituation im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen sind.

Aus dem immissionstechnischen Gutachten ist zu entnehmen, dass im südwestlichen Bereich an den Baugrenzen (Parzellen 5 bis 9. 23) im Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets "Irchenrieth Mitte" Maximalwerte von 11% bis 12% Geruchshäufigkeit prognostiziert werden.

An den übrigen Baugrenzen (Parzellen 1 bis 4, 10 bis 22 und 24 bis 29) werden Geruchsimmissionswerte von 4% bis maximal 10% der Jahresstunden erreicht.

Am östlich gelegenen Wohngebiet "Irchenrieth Süd II" werden durch die geplanten Erweiterungen des Betriebs Forster an der Grenze dieses Wohngebiets bereits Geruchsbelastungen von bis zu 11% der Jahresstunden prognostiziert. Die geplante Erweiterung des Rinderhaltungsbetriebes Forster auf Fl. Nr. 472 ist gegenüber der bereits bestehenden Bebauung bzw. des rechtskräftigen Bebauungsplans in der östlichen Nachbarschaft somit gerade noch zulässig und der Betrieb wird dadurch in einer weiteren Entwicklung eingeschränkt.

Durch die Ausbreitungsrechnung nach TA Luft kann nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung der Erweiterungspläne des Betriebs Forster an den Bauparzellen 1 bis 4, 10 bis 22 und 24 bis 29 des Bebauungsplanes "Irchenrieth Mitte" durch Einhaltung des GIRL-konformen Immissionswertes von 10% Geruchshäufigkeit der Jahresstunden für allgemeine Wohngebiete keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen nach §3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere des Betriebes Forster mit seinen berücksichtigten Erweiterungsplänen, ist dann ebenfalls nicht zu befürchten. Allerdings reizen die Erweiterungspläne des Betriebs Forster die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet am ausgewiesenen, östlich gelegenen Wohngebiet "Irchenrieth Süd II" komplett aus, weshalb hier bereits unabhängig von der Ausweisung des WA "Irchenrieth Mitte" eine Einschränkung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten besteht.

An den Bauparzellen 5 bis 9 und 23 wird der zulässige Immissionswert von 10% für allgemeine Wohngebiete überschritten.

Gemäß den Vorgaben nach Nr. 3.1 der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) /4/ ist für allgemeine Wohngebiete (WA) ein Immissionswert (IGb) von bis zu 10% der Jahresstunden zulässig. Im Einzelfall kann in Übergangsbereichen zweier unterschiedlich schutzwürdiger Gebiete, die direkt aneinandergrenzen bzw. ineinander übergehen, laut der Zweifelsfrage Nr. 31 zr GIRL/12/ die Anwendung von Immissions-Zwischenwerten in Erwägung gezogen werden.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in seinen Beschluss (15 NE 18.382) am 04. Mai 2018 festgestellt „Denn der Außenbereich dient dazu, nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte Vorhaben wie Landwirtschaftliche Betriebe unterzubringen, sodass Eigentümer von Wohngebäuden im Randbereich zum Außenbereich jederzeit mit der Ansiedelung solche Betriebe rechnen müssen und ihr Schutzanspruch deswegen gemindert ist“. Die Gemeinde Irchenrieth, erachtet den Geruchsimmissionswert, der von einem eingeschalteten Gutachterbüro ermittelt wurde, im südwestlichen Teil des Plangebiets für zumutbar. Ein Geruchsimmissionswert bis zu einer Höhe von 15 % (GIRL) für Wohngebiete am Rand zum Außenbereich ist vertretbar.

12. Flächenverteilung

Nettowohnbauland	ca.	2.52	ha	(70,8%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0.38	ha	(10,7%)
Grünflächen	ca.	0,66	ha	(18,5%)
Geltungsbereich	ca.	3.56	ha	(100 %)

Einwohner im Geltungsbereich
38 Parzellen mit durchschnittlich 1.5 WE = 57 WE x 2 Personen
= ca. 114 Einwohner

Dichte
114 Einwohner auf 2.52 ha Nettowohnbauland entsprechen ca, 45 Einwohner/ha (Nettodichte)

13. Begründung zur 1.Änderung

zur Bebauungsplanänderung „IRCHENRIETH MITTE“ nach §13 a BauGB Gemeinde Irchenrieth, LandkreisNeustadt a.d. Waldnaab, Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGb

Mit der Einstellung des Normenkontrollverfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof 15 N 21.640 sind die Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Irchenrieth Mitte“ geschaffen. Mit den in der Einigung mit dem angrenzenden Landwirt festgelegten Regelungen können bisher als Grünflächen ausgewiesene Bereiche in Bauparzellen umgewandelt werden. Dies entspricht der ursprünglichen Planungsabsicht der Gemeinde. In Verbindung mit dieser Bebauungsplanänderung wird die falsche Maßangabe zur Größe des Baufensters auf Parzelle 3 korrigiert.

Durch die Änderungen und Ergänzungen sind die Grundzüge der bestehenden Planung nicht berührt. Sie haben keine Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge.

D Umweltbericht

GEMEINDE IRCHENRIETH
Verwaltungsgemeinschaft
Schirmitz
Landkreis Neustadt /WN

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
``IRCHENRIETH MITTE``

Umweltbericht

mit Behandlung der
naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bearbeitung:

landimpuls GmbH
Bayernstraße 11
93128 Regenstauf
Tel. 09402 948 28-0
Fax 09402 948 28-9
info@landimpuls.de

Bearbeiter:
Hans Wölfl, Dipl.-Ing.(FH)
Landschaftsarchitekt

Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung
2.1 Natürliche Grundlagen
2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Schutzgut Mensch / Gesundheit
Schutzgut Tiere und Pflanzen
Schutzgut Boden und Wasser
Schutzgut Luft / Klima
Schutzgut Landschaft / Erholung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Schutzgut Biologische Vielfalt
Abfälle / Abwässer
Wechselwirkungen

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit
Schutzgut Tiere und Pflanzen
Schutzgut Boden und Wasser
Schutzgut Luft / Klima
Schutzgut Landschaft / Erholung

4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Eingriffsermittlung
Ausgleichsermittlung

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

9 Anlagen

1 Einleitung

Im Umweltbericht sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere/Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Erholung, Kultur- und Sachgüter einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Ziel dieses Vorgehens ist es, erhebliche Umwelteinwirkungen frühzeitig, d.h. schon auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu erkennen und zu vermeiden. Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungsbeschluss bis zur Beschlussfassung als Satzung. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Irchenrieth plant im Anschluss und als Erweiterung der Wohnbebauung ‚HINTER DEN GÄRTEN I+II' ein Allgemeines Wohngebiet „IRCHENRIETH MITTE" (Flächengröße ca. 3,56 ha) zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken auszuweisen.
Das Baugebiet liegt am Südwestrand von Irchenrieth auf den Grundstücken Flur-Nr. Fl.Nrn. 473/Teilfl., 485/Teilfl., 491/Teilfl. und 492/Teilfl. der Gemarkung Irchenrieth. Es schließt westlich an das Baugebiet "HINTER DEN GÄRTEN I" und „HINTER DEN GÄRTEN II an und ermöglicht die gewünschte Abrundung des westlichen Ortsrandes in diesem Bereich.
Im Süden und Norden grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an das geplante Wohngebiet. Im Westen bildet der bestehende öffentliche Feld- und Waldweg „Weg zur Kläranlage" die natürliche Grenze für das Planungsgebiet. Die überplanten Flächen werden z.Zt. landwirtschaftlich als intensives Ackerland und z.T. auch als intensives Grünland genutzt.
Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 38 Bauparzellen und eine Grundflächenzahl von ≤ 0,35 aus, so dass maximal 35 % der Fläche überbaut werden dürfen. Näheres zur Grüngestaltung ist im Textteil in den grünordnerischen Festsetzungen geregelt.
Die Grundstücksgrößen betragen ca. 589 m² bis 989 m² für Einzelhaus- und 393 m² bis 540 m² für Doppelhausbebauung. Die Bauparzellen werden im Osten über den Gleitsweg (Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt in Ost-West-Richtung mit Anbindung an die bestehenden Bebauung ‚Hinter den Gärten' im Osten. Die Anbindung an den Ort und überörtlichen Verkehr (Bundesstraße B 22) erfolgt über den Gleitsweg.
Im Süden und Westen des Baugebietes werden auf Privatgrund Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Ausgleichsflächen werden in räumlicher Nähe zum Baugebiet festgesetzt.

Abbildung 1:Bebauungsplan

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die Eingriffsregelung ist gemäß dem Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` durchgeführt worden.
(vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung´, 2003).
Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen. Es handelt sich jedoch um ein Gebiet, das für Erholungszwecke besonders geeignet ist. In Hinblick auf die positive Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung des Ortes und seiner strukturellen Voraussetzungen werden keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorgesehene Darstellung von WA-Gebieten erhoben. Irchenrieth befindet sich im Umlandbereich der Stadt Weiden i.d.OPf.
Fachpläne und –programme z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: gering – mittlere – hohe Erheblichkeit

2.1 Natürliche Grundlagen

Lage im Raum

Naturraum
Das geplante Gebiet liegt in der Überganszone vom Vorderen Oberpfälzer Wald (401) in das Oberpfälzische Hügelland (070)

Lage
Das Areal befindet sich im Westen von Irchenrieth, südwestlich und im direkten Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung „Hinter den Gärten". Die Haupterschließung erfolgt über den Gleitsweg, der unmittelbar an das Baugebiet angrenzt. Das gesamte Areal des Baugebietes wird überwiegend intensiv als Acker (Getreideanbau) landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken befinden sich wüchsige Erlen und alte Weiden. Die Fläche wird extensiv genutzt. Zudem befinden sich auf der betreffenden Fläche erdüberdeckte Kanalschächte.
Durch das geplante Wohngebiet führt von Ost nach West ein befahrbarer Schotterweg.
Die Höhenlage im Geltungsbereich des B-Planes liegt auf einer mittleren Höhe von 430 müNN. Das Planungsgebiet steigt gleichmäßig mit einer Neigung von ca. 2 % von Westen nach Osten zum Gleitsweg an.
Boden / Geologie
Die Geologische Karte M 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Planungsbereich einen Übergang vom "Alten Gebirge" mit Gneis als Grundgestein zum Rotliegenden, geprägt von Sandstein, aus. Bei den Böden ist auf den Grünland- und Ackerflächen von sandig-lehmigen Braunerden auszugehen.
Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens sind im Untersuchungsgebiet Flächen mit mittleren (Grünlandnutzung L II 3) bis schlechten (Ackernutzung sL 5 V) Erzeugungsbedingungen vorhanden. Die teils tiefgründigeren und bindigeren Böden werden aufgrund der mittleren Wasserverhältnisse (Wasserstufe 3) weitgehend als intensives Grünland genutzt.

Wasserhaushalt
Angaben zu den Grundwasserverhältnissen können nicht gemacht werden, da entsprechende Bodenuntersuchungen und Aufschlussbohrungen fehlen.
Im geplanten Baugebiet sind keine Oberflächengewässer gegeben.

Potentielle natürliche Vegetation
Nach Untersuchungsergebnissen zur potentiellen natürlichen Vegetation Bayerns von SEIBERT und JANSSEN (1968), die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete großräumig beschreiben, befindet sich der Planungsbereich entsprechend den natürlichen Gegebenheiten in der Übergangszone vom Eichen-Tannenwald (Vaccinio-Abietetum, Hügelland-Form mit Melampyrum pratense) für den Vorderen Oberpfälzer Wald zum Moos-Kiefernwald (Leucobryo-Pinetum mit Peucedano-Pinetum) und Preißelbeer-Eichenwald (Vaccinio-Quercetum) für das Hügelland.

Reale Vegetation
Als reale Vegetation kommen artenarmes Dauergrünland und mit Getreide und Mais bestellte Äcker vor. Eine nähere Aufnahme der Bodenvegetation ist im Hinblick auf die bestehende Nutzung nicht erforderlich.
Die vorhandenen und zum Teil zu erhaltenden Solitärgehölze (wüchsige Erlen und alte Weiden, Wuchshöhen von 10- bis 15m) an der Wegegabelung im Nordosten befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches (Fläche für geplantes RRB).

2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung
Das Planungsareal umfasst ca. 3,2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, die in der Primärproduktion von Nahrungsmitteln für den Menschen seine Bedeutung hat.

Auswirkungen Der landwirtschaftliche Betrieb mit Milchviehhaltung hat auch bei möglichen Erweiterungsabsichten den erforderlichen Abstand zum geplanten Wohngebiet

Dieser Flächenverlust spielt allerdings eine untergeordnete Rolle, zumal durch die landwirtschaftliche Nutzung auch negative Einflüsse auf die bestehenden, direkt angrenzenden Wohnareale verbunden sein können.
Durch die unmittelbare Benachbarung zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Geruchs- und Lärmemissionen während der Vegetationszeit zu rechnen.

Ergebnis
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering bis mittel zu bewerten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung
Das Ackerareal hat aufgrund der intensiven Nutzung und artenarmen Ausprägung für Tiere und Pflanzen eine untergeordnete Bedeutung.
Unter Berücksichtigung der bestehenden intensiven Nutzung ist der Bereich als stark anthropogen beeinflusst einzustufen.
Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine geschützten Biotope nachgewiesen.
Auf dem extensiv genutzten Teilgrundstück des geplanten Regenrückhaltebeckens im Nordwesten des Baugebietes befinden sich 3 wüchsige Erlen und 2 alte Weiden.

Auswirkungen
Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht- Belange des Artenschutzes nach §42 BNatSchG auf Ebene der Bauleitplanung:
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund ‚Natura 2000' gemäß §31 BNatSchG. Die überplante Fläche liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).
Aufgrund der beschriebenen geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit ist auszuschließen, dass Pflanzen- oder Tierarten der Anhänge der FFH-Richtlinie und

nach nationalem Recht streng geschützte Arten von der Baugebietsausweisung relevant betroffen sind.
Darüber hinaus ist aber nicht gänzlich auszuschließen, dass bei einigen gemeinen europäischen Vogelarten der offenen Kulturlandschaft und der Siedlungsbereiche sowie auch an relativ geringwertigen Gehölzbeständen vorkommende Arten Verbotstatbestände nach §§42 und §62 BNatSchG bzw. Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie ausgelöst werden (Arten: Amsel, Star, Buchfink u.a. Arten, die in der intensiv genutzten Kulturlandschaft und in Siedlungsbereichen sowie auch an weniger wertvollen Gehölzen fast flächendeckend vorkommen). Als Verbotstatbestände kommen in Frage:
- Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Wohn- und Zufluchtsstätten
- Störung an der Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten

Wenngleich solche Beeinträchtigungen für diese Arten nicht ausgeschlossen werden können, so sind die naturschutzfachlichen Befreiungsvoraussetzungen nach Art. 9 bzw. Art. 13 der Vogelschutz-Richtlinie gegeben, da sich der Erhaltungszustand der lokalen Population dieser häufigen und weit verbreiteten Arten, die auch nach der Bebauung in diesen Bereichen existieren können, nicht verschlechtert, und es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt. Aufgrund des Bestandes an zahlreichen weiteren vergleichbaren Lebensräumen in der direkten Umgebung des Planungsgebietes (z.B. Baumreihe am westlichen Wegrand des Feldweges in Richtung Kläranlage) wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben ggf. betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Durch die Ausgleichsmaßnahme am Gleitsbach wird das Angebot an vergleichbaren Lebensräumen wieder erhöht.

Für mögliche Fledermausvorkommen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf den Jagdlebensraum bewirkt, da in der näheren Umgebung ausreichend potentielle Jagdlebensräume liegen. Angrenzender Baumbestand als Wochenstuben- oder Winterquartier ist nicht betroffen.

Potenzielle Amphibien können in ihren Wanderungen durch das geplante Baugebiet beeinträchtigt werden. Ein Verbotstatbestand wird jedoch nicht erfüllt.

Das Vorkommen weiterer streng geschützten Säugetiere, Kriechtierarten und sonstige Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie ist im Bereich des Vorhabens nicht bekannt und aufgrund fehlender Standorteigenschaften auch nicht zu erwarten. Eine eingehendere Betrachtung ist daher erlässlich.
Wenngleich keine gezielten Untersuchungen vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass seltene oder gefährdete Arten von der Baugebietsausweisung nicht betroffen sind.

Folgende Maßnahmen sollten jedoch grundsätzlich beachtet werden:
- Auf bauvorbereitende Maßnahmen und Bodenarbeiten wie die Beseitigung der Vegetationsdecke, Abschieben von Oberboden, Wegebau etc. wird während der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten verzichtet. Sie sind nur zulässig von Ende Juli bis Ende Februar oder wenn nachgewiesen ist, dass keine Vögel im Bereich des Baufeldes brüten.

Ergebnis
Mit der Realisierung des Baugebietes „Irchenrieth Mitte“ werden keine erheblichen oder nachteiligen Störungen wildlebender Tierarten erwartet. In Rücksprache mit

Frau Rossmann, Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Neustadt / WN ist deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.
Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gering bis mittel bedeutende Flächen betroffen, so dass in der Zusammenschau gering bis mittlere erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Durch die Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Da es sich hierbei um Flächen geringer Empfindlichkeit handelt, ist mit einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des Bestands nicht zu rechnen. Dem Arealverlust auf intensiv genutzten Äckern steht eine künftige Verbesserung an vertikalen Strukturen mit Bäumen und Sträuchern gegenüber.

Eine Vernetzung von Lebensräumen und vor allem eine Durchgrünung der Flur ist durch die Anlage von Hecken und extensiv genutzten Flächen zukünftig stärker gewährleistet.

Eine Vernetzung von Lebensraumstrukturen über das Plangebiet eingrünenden Hecken ist möglich.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der überwiegende Flächenanteil der Lebensräume eine lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Teile mit hoher Bedeutung sind von der Überbauung im Bereich des RRB betroffen.

Ergebnis
Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind als gering bis mittel einzustufen

Schutzgüter Boden und Wasser

Beschreibung
Boden dient als Pflanzen- und Tierlebensraum, als Filter, für die Wasserversickerung und Wasserverdunstung sowie der Klimaregulierung. Zudem hat er seine Funktion als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Belebter, gewachsener Boden ist damit nicht ersetzbar.
Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens sind im Untersuchungsbereich Flächen mit mäßigen bis schlechten Erzeugungsbedingungen vorhanden. Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.
Zu Altlasten oder Altablagerungen ist in diesem Bereich nichts bekannt.

Auswirkungen
Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.
Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,35 ist ein mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad möglich.
Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden und keine Gefährdung des Grundwassers. Private Verkehrsflächen und öffentliche Stellflächen erhalten

wasserdurchlässige Beläge. Durch begrünte Flächen wird eine flächige Versickerung gewährleistet.

Ergebnis
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser werden als mittel eingestuft.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung
Ein besonderer Bereich für die kleinklimatischen Verhältnisse (z.B. Kaltluftabzug) ist nicht gegeben. Die nicht bebaubare Trasse - Schutzzone Freileitung - zwischen bestehender und geplanter Bebauung wird auf Dauer als Kaltluftabzug- bzw. Frischluftschneise wirksam bleiben.
Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Auswirkungen
Einflüsse auf Luft und Kleinklima können durch die Versiegelung (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.) begrenzt bzw. lokal auftreten, wodurch jedoch erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten sind.
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein dazugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
Im Übrigen befindet sich der Ort Irchenrieth in einer ländlichen Region mit intakten Wäldern und Fluren im Umgriff, sodass stets ein ausreichender Luftaustausch zu erwarten ist.

Ergebnis
Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind als gering zu bewerten.

Schutzgut Landschaft / Erholung

Beschreibung
Mit Lage am westlichen Ortsrand und direkte Anbindung an bestehende Baugebiete von Irchenrieth ist kein herausragender Bereich für das Landschaftsbild betroffen. Die Freileitung mittig durch das Baugebiet wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus.
Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, ist auch die landwirtschaftliche Fläche. Die Einsehbarkeit aus Richtung Westen und Norden ist durch die vorhandenen Gehölze am Feldweg aus Richtung Ortsmitte in Richtung Kläranlage und die vorhandene Bebauung im Osten (Ortsmitte) nur bedingt vorhanden. Im Süden grenzt Ackerland an. Die landschaftsgerechte Eingrünung im Süden wird durch Pflanzgebote auf Privatgrund und öffentlichen Grünflächen gewährleistet.
Die durch den Bebauungsplan beanspruchte Fläche besitzt keine erkennbare Erholungsfunktion.

Auswirkungen
Die Bebauung verändert das Landschaftsbild im unmittelbaren Planungsumgriff. Durch die Siedlungserweiterung sind keine störenden Fernwirkungen zu erwarten. Durch die vorgesehene Eingrünung werden diese zudem reduziert. Das

Landschaftsbild wird durch die Pflanzmaßnahmen aufgewertet und der Eingriff kompensiert.
Langfristig ist mit keiner entscheidenden Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen.

Ergebnis
Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild ist als gering einzustufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Auswirkungen
Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden (Recherche im BayernAtlas) zu erwarten. Im Wirkungsgefüge mit dem Umland bleiben Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen Burg Leuchtenberg) zu besonderen Kulturgütern bestehen.
Sollten, wider Erwarten, bei Erdarbeiten besondere Bodenfunde gemacht werden, so ist dies der Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes bekannt zu machen.

Ergebnis
Denkmale oder Denkmalbereiche sind nicht betroffen.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Beschreibung
Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im Bereich des Ackerlands sind als für den Landschaftsraum unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Besonders seltene oder gefährdete Arten oder Gesellschaften wurden nicht festgestellt.

Auswirkungen
Durch die Umwandlung der bisherigen, intensiv genutzten Ackerflächen in bebaute Flächen sowie die Rodung von 3 wüchsigen, alten Bäumen wird zunächst eine Verschlechterung der Artenausstattung in diesem Bereich bewirkt. Durch die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden jedoch kleinräumig differenzierte Standortverhältnisse geschaffen (z.B. Nistplätze in Bäumen und Sträuchern, Wasser- und Teichflächen in den Gärten), die zu einer Vielzahl unterschiedlichster Lebensräume für Flora und Fauna führen. Durch naturnahe Gartengestaltung können diese zusätzlich unterstützt werden.
Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung wird nicht erkannt.

Ergebnis
Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.

Abfälle / Abwässer

Beschreibung
Abwasser oder Abfälle fallen an.

Ergebnis
Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten, da die Abwasser- und Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen unter einander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bewertung gegenüber der Prognose der Umweltentwicklung ohne Verwirklichung des WA Allgemeinen Wohngebietes ("Null-Variante")

Wenn das Allgemeine Wohngebiet nicht verwirklicht wird, werden die entsprechenden Flächen wie bisher landwirtschaftlich genutzt.
Eine intensiv landwirtschaftliche Nutzung kann sich auch negativ auf die bestehenden Wohnareale „Irchenrieth Süd-West“ und „Irchenrieth Süd II“ auswirken. Da aber auch eine Entwicklung hin zu Brachflächen (Acker- und Wiesenbrache) möglich ist, ist es für eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu unwägbar.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit
Die vorgesehene Eingrünung (Pflanzgebote) führt zu einer Einbindung ins Landschaftsbild. Es ist mit keiner Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen im Gebiet und benachbarten Gebieten auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Die Baumhecke am Gleitsweg führt zu einer Neuschaffung von Lebensraum für Flora und Fauna und stellt einen Ersatz für die zu rodenden Bäume im Bereich des RRB dar.

Schutzgut Boden
Durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß wird ein Eingriff in den Boden verringert.

Schutzgut Wasser
Durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß wird auf der Fläche der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimiert.

Schutzgut Luft/Klima
Die Luft und Klimaverhältnisse werden durch die Bebauung nicht negativ beeinträchtigt.
Der Kaltluftabfluß ist durch die von Bebauung freizuhaltende Schutzzone unterhalb der Freileitung sichergestellt.
Die Versiegelung erfolgt auf ein Mindestmaß.
Durch eine geeignete Fassaden- und Dachbegrünung und Verwendung emissionsarmer Heizungssysteme können diese Auswirkungen minimiert werden.

Schutzgut Landschaft / Erholung
Die vorgesehene Eingrünung (Pflanzgebot auf Privatgrund, Straßenbäume am Gleitsweg) trägt zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft bei.

4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden

„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" Leitfaden Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999, 2. erweiterte Ausgabe Januar 2003).

Eingriffsermittlung

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme und ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Eingriffsbilanzierung Bebauungsplan "Irchenrieth Mitte":

Der Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt wurde der Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003) zugrunde gelegt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich bei der Eingriffsschwere aufgrund der Grundflächenzahl von 0,35 um Typ B mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

<u>Begründung der Kompensationsfaktoren 0,3, 0,5 und 1,5:</u>

- Grundflächenzahl kleiner/gleich 0,35
- Gestaltung der privaten Grundstückszufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Durchgrünung des Baugebietes durch festgesetzte Baumpflanzungen im öffentlichen Strassenbereich (Pflanzgebot)
- Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen mit Pflanzgebot

- Festgeschriebene Ortsrandeingrünung auf Privatgrund (Pflanzgebot)

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren für Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere entsprechend Leitfaden:

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	**Eingriffsschwere:** Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	**Eingriffsschwere:** Typ B niedriger bzw. mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: Acker intensiv genutztes Grünland	**Feld A I** 0,3 - 0,6 nicht vorhanden	**Feld B I** 0,2 - 0,5 **gewählt: 0,3**
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: Grünland, Hecke naturnah extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün Ackerrain, Brennesselfluren	**Feld A II** 0,8 - 1,0 nicht vorhanden	**Feld B II** 0,5 - 0,8 **gewählt: 0,5**
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung:	**Feld A III** 1,0 - 3,0 nicht vorhanden	**Feld B III** 1,0 - 3,0 **gewählt: 1,5**

A) AUSGLEICHSBEDARF FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA)

Nicht ausgleichsrelevante Flächen:

Nicht ausgleichsrelevant sind:

3.330 m² Ackerfläche, die künftig als Grünfläche genutzt werden.
55 m² Schotterweg, der künftig als Grünfläche genutzt wird.
90 m² Wiese, die ebenfalls als Grünfläche genutzt wird.

Die Summe der nicht ausgleichsrelevanten Flächen beträgt 3.475 m².

Ausgleichsrelevante Flächen:

Die dargestellten Nutzungsänderungen ergeben den folgenden Kompensationsbedarf für das Allgemeine Wohngebiet (siehe Anlage 1, Flächennutzung und Bewertung des Ausgangszustandes):

Nutzung	Fläche (m^2)	Bebauungstyp	Komp. faktor	Kompensations-bedarf in m²
WA/GRZ 0,35				
Acker	28.890	Typ B I	0,3	8.667
Schotterweg	630	Typ B I	0,5	189
Wiese	147	Typ B II	0,5	74
Ackerrain	152	Typ B II	0,5	76
Summe	**29.819**			**9.006**

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 9.006 m².

B) AUSGLEICHSBEDARF FÜR DEN BEREICH REGENRÜCKHALTEBECKEN:

Nicht ausgleichsrelevante Flächen:

Nicht ausgleichsrelevant sind:

13 m² Asphalt
411 m² Schotterweg
77 m² Straßengraben Ost

Die Summe der nicht ausgleichsrelevanten Flächen beträgt 501 m².

Ausgleichsrelevante Flächen:

Die dargestellten Nutzungsänderungen ergeben den folgenden Kompensationsbedarf für das Regenrückhaltebecken (siehe Anlage 2, Flächennutzung und Bewertung des Ausgangszustandes RRB):

Nutzung	Fläche (m^2)	Bebauungstyp	Komp. faktor	Kompensations-bedarf in m²
GRZ 0,35				
Wiese	913	Typ B II	0,5	457
Straßengraben	265	Typ B III	1,5	398

Ruderal-/Brennesselflur	685	Typ B II	0,5	343
Summe	**1.863**			**1.198**

Ausgleich für Einzelgehölze:
Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für zu rodende Einzelgehölze wird errechnet aus der Kreisfläche der Baumkrone x Faktor 3.

Nr. Gehölz	Gehölzart	Bemerkung	Kronen-fläche (m^2)	Komp. faktor	Kompensations-bedarf in m^2
G 1	Salix alba, Weide	zu erhalten	-	-	-
G 2	Salix alba, Weide	wird gerodet	95	3	285
G 3	Alnus glutinosa, Erle	Erhalten, ggf. auf Stock setzen	-	-	-
G 4	Alnus glutinosa, Erle	wird gerodet	50	3	150
G 5	Salix alba, Weide	wird gerodet	50	3	150
Summe					**585**

Zusammenstellung Kompensationsbedarf:
Durch das Bauvorhaben ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von **10.789 (m^2)**

- A) Ausgleichsbedarf Allgemeines Wohngebiet: 9.006 m^2
- B) Ausgleichsbedarf Regenrückhaltebecken:

Flächenansatz:	1.198 m^2
Einzelgehölze:	585 m^2
Summe	1.783 m^2

Summe Kompensationsbedarf Gesamt **10.789 m^2**

Darstellung der Ausgleichsfläche

	Fläche in ha	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche in ha
Externe Ausgleichsfläche			
Teilfläche Flurstück FlNr. 704, Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth			
Intensivwiese angrenzend an den biotopkartierten Gleitsbach			
- Flächenextensivierung - Anpflanzung von Bäumen			
Summe (Ist)	1,079	1,0	**1,079**
Ausgleichserfordernis (Soll)	1,079	1,0	**1,079**
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz			**0,000**
Haben für weitere Bauvorhaben / Ökokonto			**0,000**

Der Eingriff wird durch die dargestellte externe Ausgleichsfläche kompensiert.

Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen (Grünordnung) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung. Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden dem gesamten Gebiet zugeordnet. Mit diesen Maßnahmen wird der naturschutzrechtliche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Externe Ausgleichsfläche

Teilfläche Flurstück FlNr. 704 (Intensivwiese am Gleitsbach), Gmgk. Irchenrieth,

Eigentümer: Gemeinde Irchenrieth

Maßnahmen:

Entwicklungsziel: Extensivwiese mit unterschiedlichen Feuchtegradienten,

- Oberbodenabtrag mit anschließend Ansaat einer Extensivwiese mit zertifizierten Wildsamengut

- Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes

In den ersten 3 Jahren Mahd zweimal jährlich nicht vor dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr; danach Mahd ab 1. August mit Abfuhr des Mähgutes.

Auf ca. 25 % der angelegten Grünlandfläche alternierende Mahd ab Anfang September auf jeweils der Hälfte der Fläche mit Mähgutabfuhr zur Offenhaltung

- einseitiger, 5 Meter breiter Saum am Gleitsbach wird erst beim zweiten Schnitt mitgemäht
- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz
- Anlage von Mulden und Seigen mit Anbindung an den Gleitsbach (keine Fischfallen)
- Anpflanzung von Bäumen

  4 St Tilia cordata (Winterlinde) entlang der östlichen Grundstücksgrenze

  3 St Fraxinus excelsior (Gewöhnl. Esche) im Bereich der Bodensenke

  Pflanzqualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18

  Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.
- Flächen im Vorlandbereich sind auf Dauer von Gehölzbewuchs (mit Ausnahme der zu pflanzenden Solitärweiden) freizuhalten.

<u>Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:</u>

Als Frist für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen (Straße, Kanal, Medien) für das Baugebiet festgelegt. Die Maßnahmen müssen mit diesem Zeitpunkt fertiggestellt sein.

Die Maßnahmen sind bei der Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Der Flächennutzungsplan FNP sieht im Planungsgebiet Siedlungsflächen und Grünflächen vor. Mit der Ausweisung des Baugebietes „Irchenrieth Mitte“ erfolgt eine Ortsabrundung durch geordnete Planung, statt Einzelbaumaßnahmen durch Einzelbauwerber.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit 38 Bauparzellen wurden schmale Ring-/ Erschließungsstraßen in Ost-West-Richtung mit zunächst einer Einmündung (Gleitsweg im Westen) der Vorzug gegeben. Erweiterungen nach Süden und Osten sind mit der gewählten Erschließung sichergestellt.

Mit der jetzigen Standortauswahl wurden erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden. Die Eingriffe sind als sehr gering einzustufen

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um einen relativ überschaubaren Bereich von Wohnbebauung mit maximal 38 Bauparzellen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen im Juli 2018 ergänzt wurde. Darüber hinaus sind Daten der Bayerischen Biotopkartierung, zu Schutzgebieten u. ä. ausgewertet worden.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Biotopkartierung Landkreis Neustadt/WN, der Flächennutzungsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern werden nachträglich mit aufgenommen.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

<u>Überwachungsmatrix:</u>

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht so erheblich, dass besondere Überwachungsmaßnahmen erforderlich erscheinen.

Die Gemeinde bzw. die Untere Naturschutzbehörde als fachlicher Betreuer ist angehalten, die Umsetzung der Maßnahmen zu kontrollieren.

Was?	Wann?	Wer?	Wie?
Pflanzbindung/Einhaltung Pflanzgebotslisten	Alle 3-5 Jahre	Gemeinde Irchenrieth/ U. Naturschutzbehörde	Begehung/ Dokumentation

Pflanzung/Zustand Baumpflanzung	Alle 5 Jahre	Gemeinde Irchenrieth / U. Naturschutzbehörde	Begehung/ Dokumentation

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von ca. 3,56 ha wird der Bebauungsplan „Irchenrieth Mitte" Gemarkung Irchenrieth, Gemeinde Irchenrieth aufgestellt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	**Baubedingte Auswirkungen**	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Ergebnis**
Mensch / Gesundheit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering-mittel
Tiere und Pflanzen	Mittlere bis hohe Erheblichkeit (RRB)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering-mittel
Boden	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	mittel
Luft / Klima	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	gering
Landschaft/ Erholung	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Biologische Vielfalt	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Zeitliche Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Frist für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen (Straße, Kanal, Medien) für das Baugebiet festgelegt. Die Maßnahmen müssen mit diesem Zeitpunkt fertiggestellt sein.

Die Flächen sind dauerhaft im Sinne der vorgenannten Festlegungen zu pflegen und zu entwickeln.

9. Anlagen

Anlage 1	Bestand - Flächennutzung – Bewertung Wohngebiet WA ohne RRB
Anlage 2	Bestand - Flächennutzung – Bewertung RRB
Anlage 3	Bestand – Maßnahmen Ausgleichsfläche
Anlage 4	Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen

Quellen

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT
(1981 Hrsg.):
Geologische Karte von Bayern 1:500.000
München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).
München 2003

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID:
Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung.
1. Auflage, Berlin 2005

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.
München

SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968

Anlage 4

Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen

Leistung	Menge	EP	GP
<u>Ausgleichsfläche Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 704</u> (ca. 10.789 m², Fläche in Eigentum der Gemeinde)			
Oberbodenabtrag i.M 20 cm und Abfuhr	4.250 m²	1,60 €	6.800,00 €
Bodenabtrag i.M.10 cm und Abfuhr für Mulden und Seigen	550 m²	1,60 €	880,00 €
Ansaat Extensivwiese (Regiosaatgut)	4.250 m²	0,50 €	2.125,00 €
Laubbäume liefern, pflanzen, wässern,	7 Stk.	220,00 €	1.540,00 €
Pflege Laubbäume			
4 Jahre Pflege 15,- €/Stck./Jahr	7 Stk.	60,00 €	420,00 €
Flächenextensivierung			
Mahd und Mähgutentfernung 2x pro Jahr (Extensivwiese)			
20 Jahre Pflege 0,10 €/m²/Jahr	6.539 m²	2,00 €	13.078,00 €
Mahd und Mähgutentfernung 1x pro Jahr (Extensivwiese, abgegrabene Fläche)			
20 Jahre Pflege 0,10 €/m²/Jahr	4.250 m²	2,00 €	8.500,00 €
		netto	33.343,00 €
Kosten Ausgleichsfläche		**brutto**	**39.678,170 €**