



GEMEINDE IRCHENRIETH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHIRMITZ
LANDKREIS NEUSTADT /WN

- BEBAUUNGSPLAN „ WIESENSTRASSE „ -



Aufgestellt 14. November 2000
1. Änderung 30. März 2021

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „WIESENSTRASSE“, GEMEINDE IRCHENRIETH

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines

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

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. Öffentliche und private Grünflächen
- 2.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.12 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1. Wandhöhen
- 3.2. Haus- und Dachform, Dacheindeckung
- 3.3. Fassade
- 3.4. Werbeanlagen
- 3.5. Zäune und Einfriedungen
- 3.6. Geländegestaltung
- 3.7. Regelbeispiele
- 3.8. Geländeschnitt / Lärmschutzwall

B Hinweise und Empfehlungen

- 1. Technische Versorgung
- 2. Abfallbeseitigung
- 3. Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- 4. Regenwassernutzung
- 5. Wassergefährdende Stoffe
- 6. Anschluss an öffentliche Kanalisation
- 7. Denkmalschutz
- 8. Pflanzliste Bäume und Sträucher
- 9. Planungshilfen
- 10. Gesetzliche Grundlagen

C Begründung

1. Begründung Bebauungsplanaufstellung „**WIESENSTRASSE**“
 - 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
 - 1.3 Geplante bauliche Nutzung
 - 1.4 Erschließung
2. Begründung Bebauungsplanaufstellung „**WOHN-u. GEWERBEPARK BEIM HPZ**“
 - 2.1 Planungsgrundlage
 - 2.2 Plangebiet
 - 2.3 Planungsansatz- und ziele
3. Begründung 1.Bebauungsplanänderung „**WOHN-u. GEWERBEPARK BEIM HPZ**“
 - 3.1 Änderungen
4. Begründung 1.Bebauungsplanänderung „**WIESENSTRASSE**“
 - 4.1 Änderungen
 - 4.2 Erfordernis der Änderungen

D Umweltbericht

1. Teil 1 – bisheriger Bebauungsplan Wiesenstraße
2. Teil 2 – bisheriger Bebauungsplan Wohn- u. Gewerbepark beim HPZ

E Planteil

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000
vom 23.02.2021

ANHANG

Schalltechnischer Bericht Nr. 1989_0 vom 16.02.2021

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 Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) 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 09. März 2021 (GVBl. S. 74) die Satzung über den Bebauungsplan „**Wiesenstraße**“.

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

Der Bebauungsplan wurde am 30.03.2021 gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat Irchenrieth als Satzung beschlossen.

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplan „**WIESENSTRASSE**“

§ 1

Der rechtskräftige Bebauungsplan „**WIESENSTRASSE**“, gefertigt vom Architekturbüro Roland Pflaum, Irchenrieth, wird geändert.

In das Plangebiet des Bebauungsplanes „**WIESENSTRASSE**“, Stand 1. Änderung wird der Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „**WOHN- u. GEWERBEPARK BEIM HPZ**“ mit einbezogen und ebenfalls geändert.

Die Änderungen sind in den nachfolgenden Bestandteilen dieser Satzung aufgeführt und eingezeichnet.

§ 2

Der seit 28.12.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan „**WIESENSTRASSE**“ tritt außer Kraft, soweit er den Änderungen in § 1 widerspricht

§ 3

Der seit 26.04.2011 rechtsverbindliche Bebauungsplan „**WOHN- u. GEWERBEPARK BEIM HPZ**“, tritt außer Kraft, soweit er den Änderungen in § 1 widerspricht

§ 4

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

Irchenrieth,

(S)

Josef Hammer
1. Bürgermeister

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines

1.1 Bestandteile Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „**WIESENSTRASSE**“ setzt sich aus den zeichnerischen Darstellungen im Maßstab 1:1000 sowie einem Textteil mit den Festsetzungen, den Hinweisen, Empfehlungen, der Begründung, dem Umweltbericht und dem schalltechnischem Bericht zusammen.

Erstellt durch:

Architekturbüro Roland Pflaum
Birkenstrasse 11
92699 Irchenrieth
Tel. 09659 93 25 80 Fax 09659 93 25 81
email: architekt.rolandpflaum@t-online.de

Ergänzt wird die Begründung durch Umweltberichte

Für das Plangebiet Wiesenstraße Stand Dezember 2000 erstellt durch:

Hans Wölfl Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Im Wiesengrund 11
92685 Floß
Tel. 09603 1633 Fax 09603 800 836
Email: woelfl.dressler@t-online.de

Für das Plangebiet Wohn- u. Gewerbepark beim HPZ Stand 1. Bebauungsplanänderung 26. April 2011 erstellt durch:

Konrad & Mertl
Büro für Landschaftsökologie
Lohgasse 5
925671 Bärnau
Tel. 09635 92 47 57 Fax 09635 92 47 58
Email: Konrad.und.Mertl@t-online.de

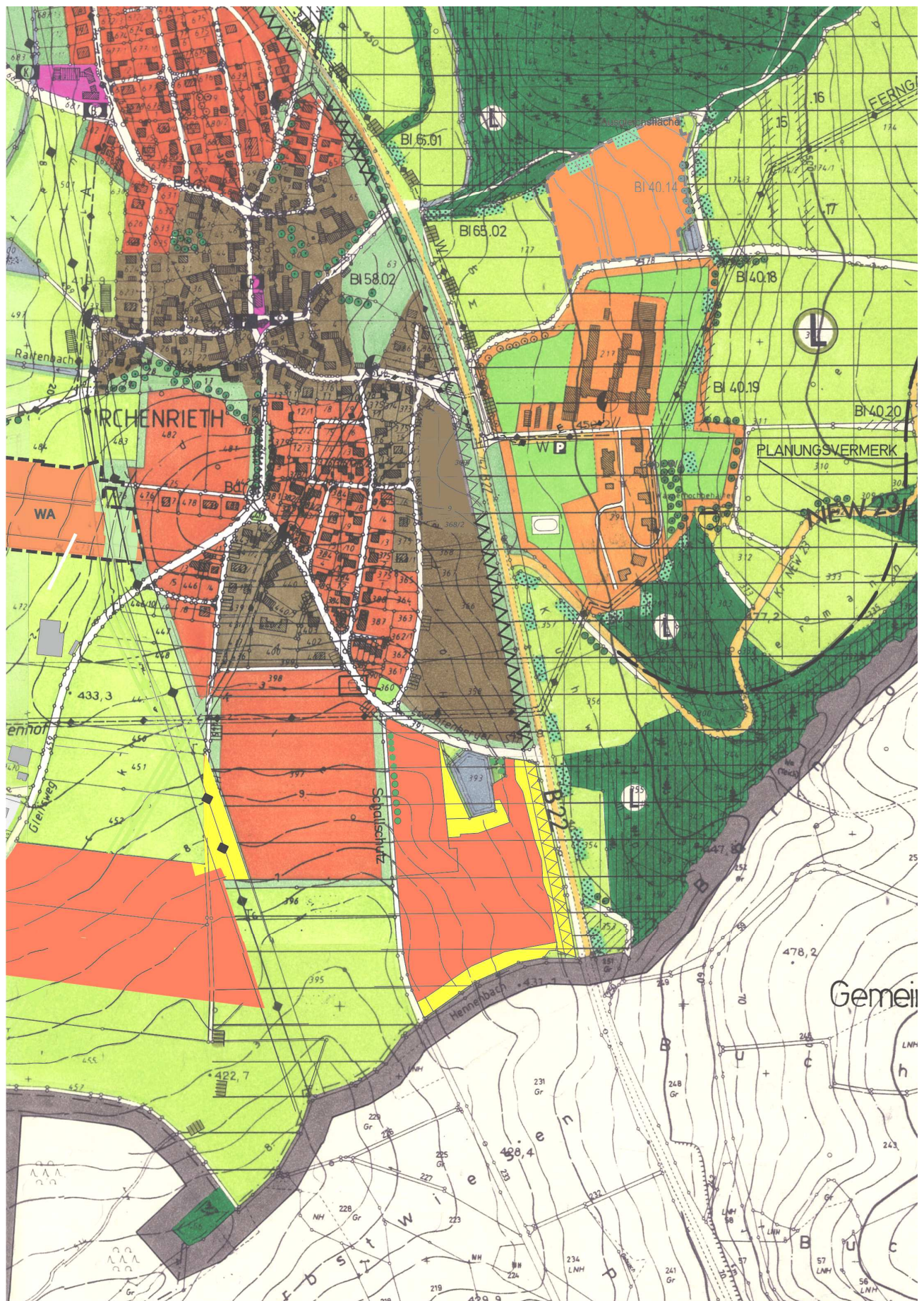
Entsprechendes Lärmgutachten bzgl. zu erwartender Lärmimmissionen ist Bestandteil des Bebauungsplanes und im Anhang beigelegt.

Für das gesamte Plangebiet Wiesenstrasse Stand 16.02.2021 – **Schalltechnischer Bericht Nr. 1989_0-** erstellt durch:

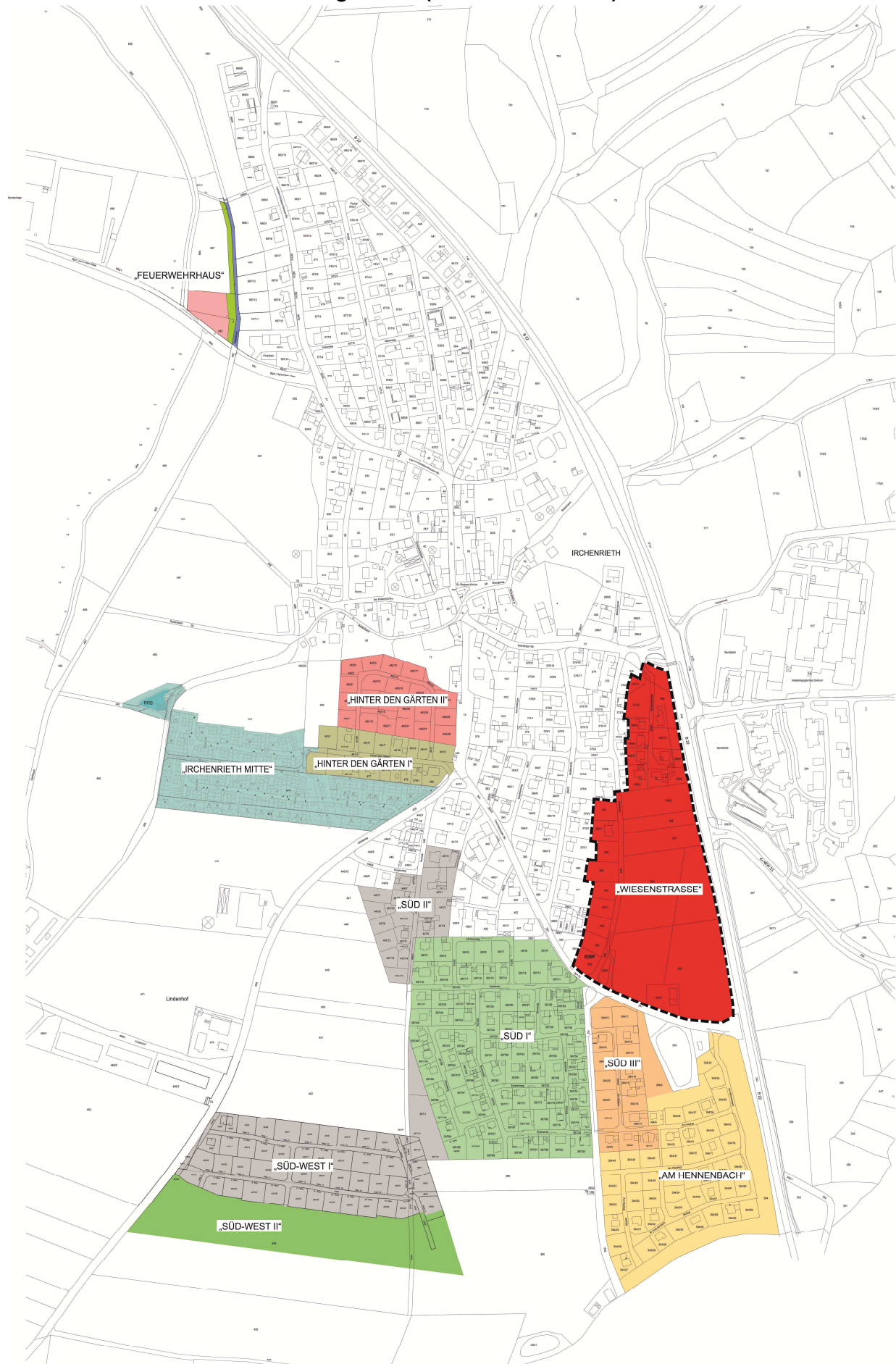
ab alfred bartl
Altentreswitz 25a
92648 Vohenstrauss
Tel. 09656/913150 Fax 09651/9240
email: akustik@alfred-bartl.de

1.2. Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Stand 7. Änderung



1.3. Übersicht Gemeindegebiet (ohne Maßstab)



1.4. Luftbild Geltungsbereich (ohne Maßstab)



**1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
„ WIESENSTRASSE „
30.03.2021**

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird für die entsprechend gekennzeichneten Flächen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO Teilbereich 4
- Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO Teilbereich 1a, 1b, 1c / 2 / 3a, 3b, 3c

2.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16- 21 BauNVO)

Das Maß der zulässigen Nutzung wird für Teilbereiche unterschiedlich festgesetzt und ist entsprechend mit max. Höchstwerten wie folgt versehen:

MU (Urbanes Gebiet)			
Gebiet	max. Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1a	III	0,60	0,90
1b	II	0,35	0,60
1c	II	0,35	0,60
2	I	0,35	0,60
3a	III	0,60	0,90
3b	III	0,60	0,90
3c	II	0,60	0,80

WA (Allgemeines Wohngebiet)			
Gebiet	max. Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
4	II	0,35	0,60

2.3. Bauweise

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

1a, 1b, 1c, 2, 3b, 4 offene Bauweise (o) - § 22 Abs.2 BauNVO

3a, 3c abweichende Bauweise - § 22 Abs.4 BauNVO
Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten

2.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung dargestellt. Eine Überschreitung der Baugrenzen an einer Seite um max. 0.50m ist zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen.

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

Nebenkörper 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 9 und Art 81 Abs.1 Nr.4)

Bei Gebäuden mit bis zu 6 Wohneinheiten sind mind. 2 offene Stellplätze, Garagen oder Carports je Wohneinheit zu errichten. Bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheit sind mind. 1.5 Stellplätze je Wohneinheit 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 grundsätzlich 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 mindestens einen Abstand von 1,0 m zum Fahrbahnrand einhalten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 3,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist zu beachten, dass ein Antrag auf (isolierte) Abweichung von § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV erforderlich ist.

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)

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie vlldurchlässige Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Stellplätze sind in Gruppen von maximal 20 Stellplätzen pro Reihe anzulegen und mit einem Grünstreifen zu trennen. Doppelreihen sind ebenfalls mit einem Grünstreifen zu trennen. Je 15 PKW Stellplätze ist mind. Ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Diese können beim Pflanzgebot für Bäume unter Punkt 2.13 angerechnet werden.

Die Stellplätze sind grundsätzlich mit Wasser undurchlässigem Belag (z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen) zu befestigen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im öffentlichen Straßenraum gem. grünordnerischen Festsetzungen.

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.

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,00 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Im Bereich der Gasfernleitung sind Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu bestehenden Versorgungsanlagen mit einem horizontalen Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlage vorzusehen. Die sich aus den Abständen ergebenden Freihaltezonen sind dauerhaft sockellos und begehbar zu halten.

2.10. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Standortgerechte Bäume und Sträucher insbesondere die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind zu erhalten.

Private Grünflächen

Die Grundstücke sind so zu erschließen und zu nutzen, dass erhaltenswerte Bäume und Hecken in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die dort aufgegangenen Nadelgehölze sind zu entfernen, die Flächen sind jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Ablagerungen gärtnerischer Herkunft sind zu vermeiden.

Bei baulicher Inanspruchnahme von erhaltenswertem Gehölzbestand ist dieser innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches umzupflanzen bzw. neu anzulegen.

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

2.11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.

2.12. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.12.1. Sichtdreieck

An den Einmündungen zur Kaimlinger Straße und zur Leuchtenberger Straße in die Bundesstraße sind die im Plan gekennzeichneten, erforderlichen Sichtfelder für die Annäherungssicht mit Schenkellängen 20/200m von Anpflanzungen aller Art, Stapeln, Haufen u. Ä. frei zu halten, wenn ihre Höhe über Straßenoberfläche mehr als 0,75 m erreicht.

2.12.2 Schutzstreifen

Gasfernleitung

Im Bereich eines Schutzstreifens von 10,0 m (5,0 m beiderseits der Gasfernleitung) dürfen keine Gebäude errichtet und keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasleitung und des Kabels beeinträchtigen oder gefährden.

Erdarbeiten im Schutzstreifen der Gasfernleitung sind nur nach vorheriger Einholung der schriftlichen Zustimmung der Ferngas Netzgesellschaft mbH zulässig.

2.12.3 Aktive Schallschutzmaßnahmen

2.12.3.1 Vorkehrung

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine entsprechend der Richtlinie ZTV-Lsw 06 schalldämmende und zur Straße hin hochabsorbierende Lärmschutzeinrichtung zu errichten. Lage und Höhe der Oberkante entsprechend der nachfolgenden Koordinatenangaben (UTM32 (EPSG:25832)m Höhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)):

Rechtswert	Hochwert	Oberkante (Mindesthöhe über NHN)	Rechtswert	Hochwert	Oberkante (Mindesthöhe über NHN)
733198,53	5501386,57	440,36	733164,39	5501519,33	443,34
733197,26	5501393,07	443,14	733162,94	5501525,65	443,41
733193,47	5501409,87	442,4	733147,35	5501596,96	443,27
733188,15	5501437,34	441,03	733144,7	5501607,11	443,02
733176,49	5501473,81	443,28	733141,81	5501618,31	440,57
733168,24	5501504,99	443,37			

Bestandteil der o. a. Lärmschutzeinrichtung können auch Gebäude sein. Bei Ausführung als Gebäude sind nach Süden, Osten und Norden weisende offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig.

Die o. a. Lärmschutzeinrichtung kann auch als Lärmschutzwall ausgeführt werden. Der Verlauf der Krone des Lärmschutzwalles muß dem Verlauf der Oberkante der o. a. Lärmschutzeinrichtung entsprechen.

2.12.3.1

Im Falle eines Abrisses von Gebäuden oder Gebäudeteilen kann es zu einer Veränderung der Immissionswerte kommen. Aus diesem Grunde hat der Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass die beabsichtigten Abrissmaßnahmen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Wohngebiet führen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Anlieger des Wohngebietes zu schützen. Die Maßnahmen können zum Beispiel in einer entsprechenden Ausgestaltung eines neuen Gebäudes an Stelle des abgebrochenen, in der Errichtung einer Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall in den dafür vorgesehenen Flächen bestehen.

2.12.3.1

Nördlich ist die Lärmschutzeinrichtung direkt an die bestehende Lärmschutzeinrichtung des „Wohn- und Gewerbepark am HPZ“ anzubinden. Der Anschluss wird auch im entsprechenden Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbepark am HPZ“ angepasst.

2.12.3.1

Eine Aufnahme von Wohnnutzungen darf erst nach Eintreten der akustischen Wirksamkeit der Lärmschutzeinrichtungen erfolgen.

2.12.3.1

Innerhalb der Parzellen 22 und 23 sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

2.12.3.1

Der Lärmschutzwall angrenzend an die Baufelder 3, 5a, 5b, 7 und 9 ist jeweils Bestandteil der Bauparzellen und von den jeweiligen Eigentümern in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten.

2.12.4 Passive Schallschutzmaßnahmen

2.12.4.1 Definition gemäß DIN 4109-1:2018-01

Schutzbedürftige Räume sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- (= *schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können*)

- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume und
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.
-

2.12.4.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Vorkehrung

Für alle schutzbedürftigen Räume, bei denen nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) durch die Straßenverkehrslärmimmissionen an allen Fenstern ein Beurteilungspegel von $L_r \geq 50$ dB(A) und zusätzlich tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) durch die Straßenverkehrslärmimmissionen an allen Fenstern ein Beurteilungspegel von $L_r \geq 60$ dB(A) vorliegt, sind, sofern es sich um Räume handelt die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass ein Innenpegel von $L_{p,in} = 35$ dB(A) nicht überschritten wird (z. B. fensterunabhängige schallgedämmte automatische Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen, Kastenfensterkonstruktionen, Kastenfensterkonstruktionen mit Schallabsorbern und Öffnungsbeschränkung). Betroffene Fassadenabschnitte sind in den Themenkarten mit „C“ gekennzeichnet.

Sofern es sich bei den mit "C" gekennzeichneten Räumen um Räume handelt die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass ein Innenpegel von $L_{p,in} = 30$ dB(A) nicht überschritten wird (z. B. fensterunabhängige schallgedämmte automatische Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen, Kastenfensterkonstruktionen mit Schallabsorbern und Öffnungsbeschränkung).

Für alle Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und bei denen nur tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) durch die Straßenverkehrslärmimmissionen an allen Fenstern ein Beurteilungspegel von $L_r \geq 60$ dB(A) vorliegt, sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass ein Innenpegel von $L_{p,in} = 35$ dB(A) nicht überschritten wird (z. B. fensterunabhängige schallgedämmte automatische Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen, Kastenfensterkonstruktionen mit Schallabsorbern und Öffnungsbeschränkung). Betroffene Fassadenabschnitte sind in den Themenkarten mit „B“ gekennzeichnet.

Die vorstehenden Maßnahmen sind nicht erforderlich,

wenn im Rahmen der Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass durch Straßenverkehrslärmimmissionen

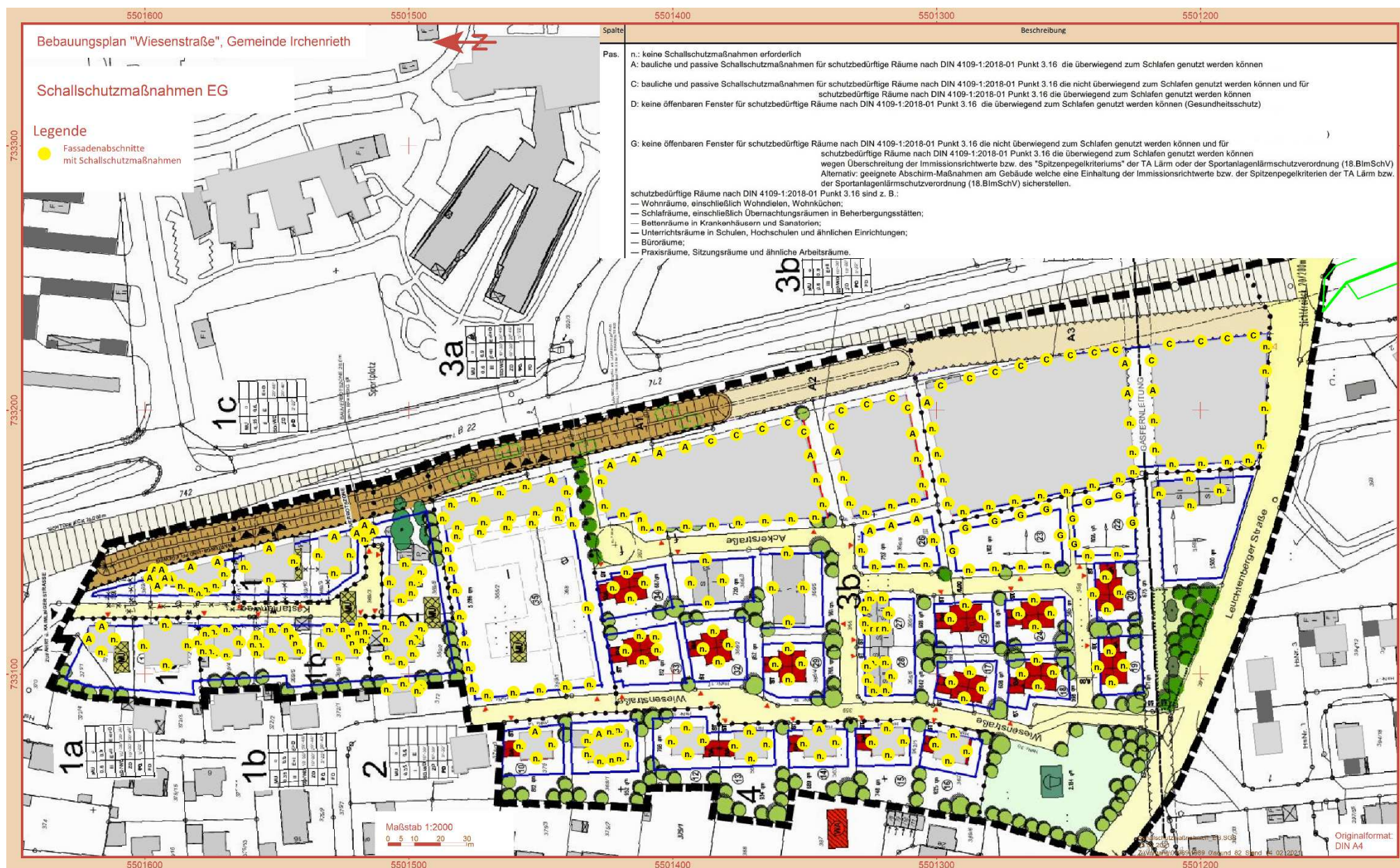
- bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, nachts ein Beurteilungspegel von $L_r = 50$ dB(A) in den urbanen Gebieten und von $L_r = 45$ dB(A) im allgemeinen Wohngebiet
- bei schutzbedürftigen Räumen tags ein Beurteilungspegel von $L_r = 60$ dB(A) in den urbanen Gebieten und von $L_r = 55$ dB(A) im allgemeinen Wohngebiet
-

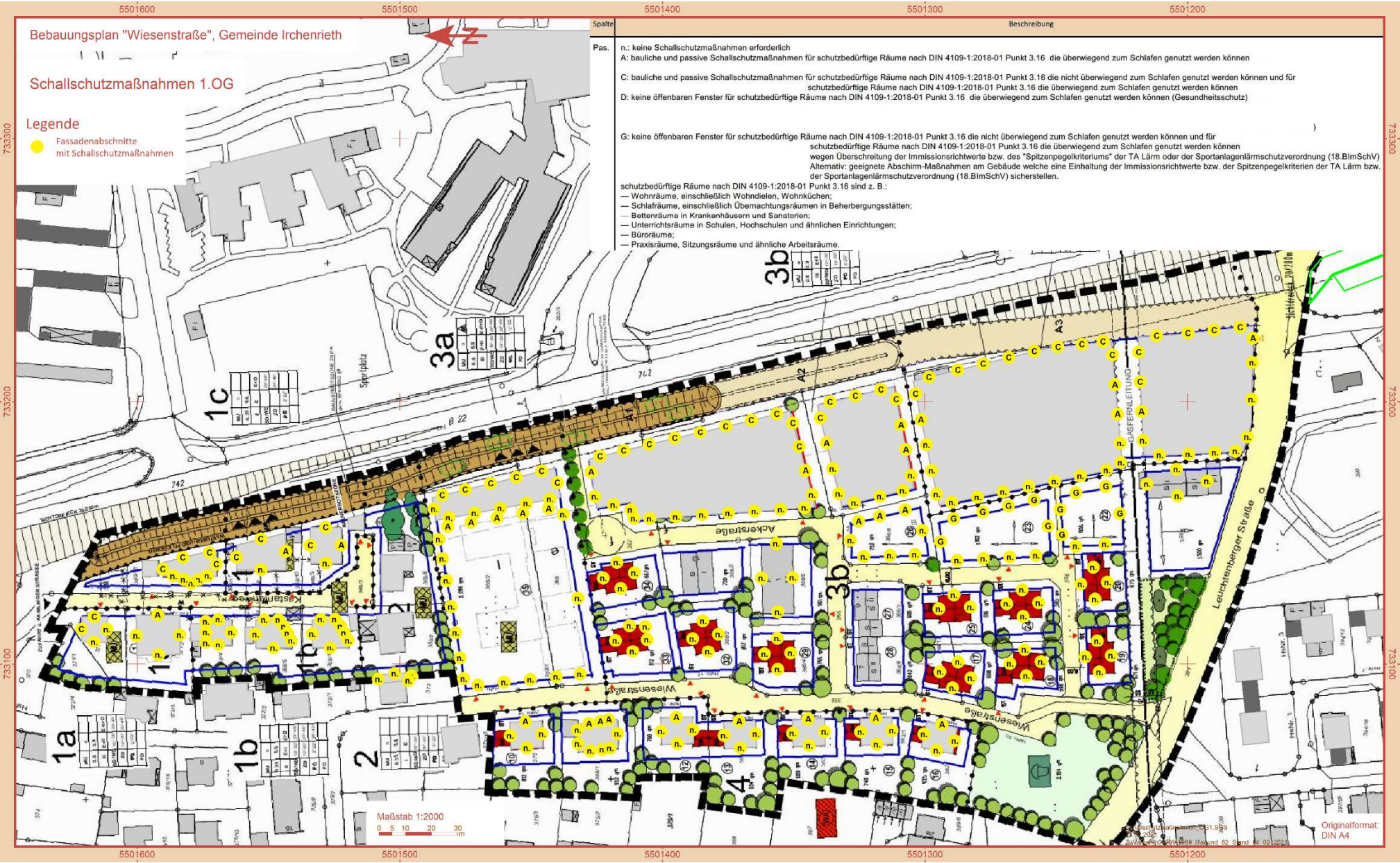
nicht überschritten wird.

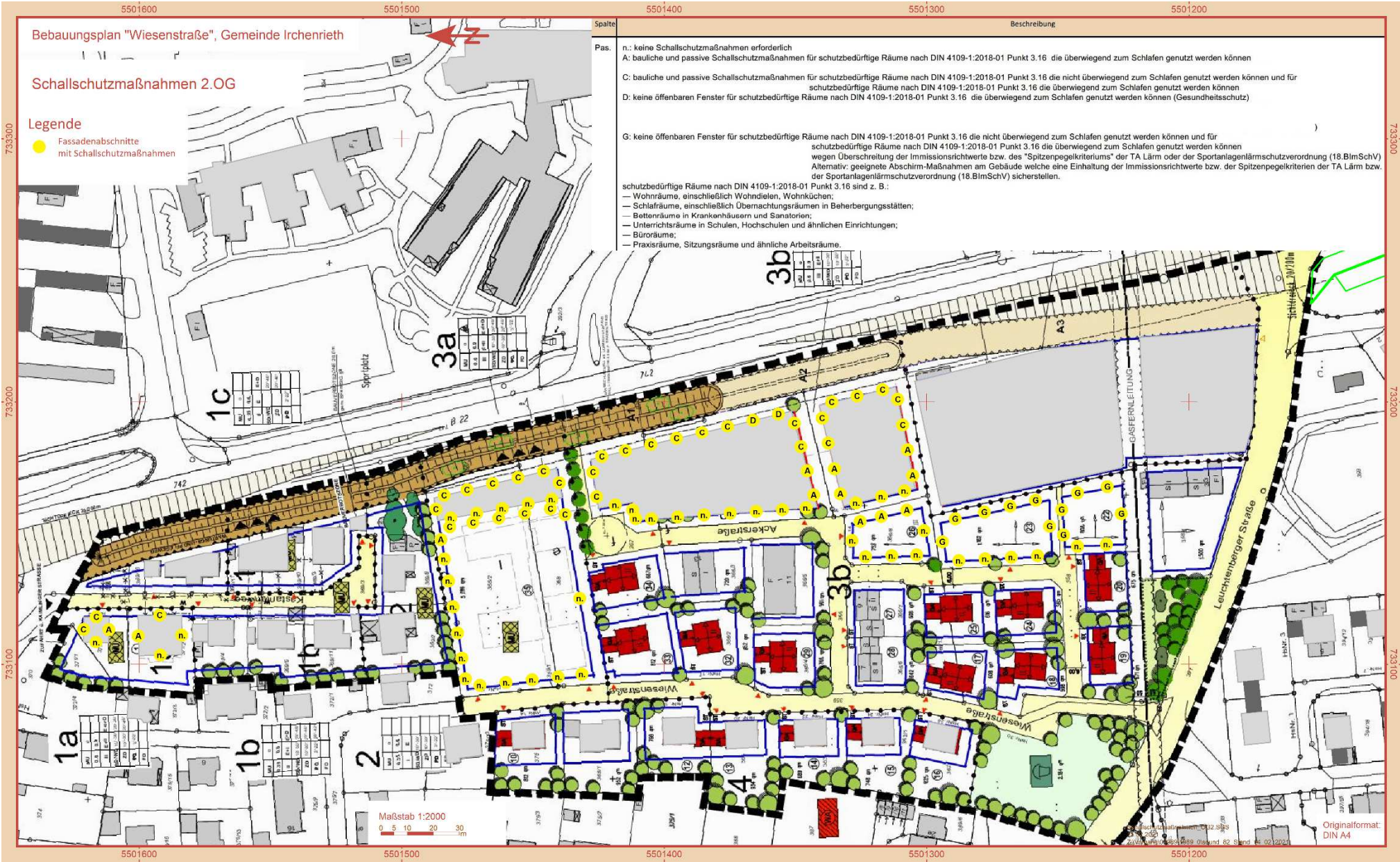
Die für die Berechnung der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen bei vom Schallgutachten Bericht Nr. 1989_0 abweichender Gebäudestellung erforderlichen Verkehrsdaten sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 16.02.2021 zu entnehmen.

(Bericht Nr. 1989_0, abConsultants GmbH, Vohenstrauß).

Themenkarten







2.12.4.3 Orientierung schutzbedürftiger Räume

Vorkehrung

Soweit die Orientierung der Fenster von schutzbedürftigen Räumen zur leiseren Gebäudeseite nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. fensterunabhängige schallgedämmte automatische Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen, Kastenfensterkonstruktionen mit Schallabsorbern und Öffnungsbeschränkung, sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit

- in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer), ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit bzw.
- in allen weiteren schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 35 \text{ dB(A)}$ während der Tagzeit

nicht überschritten wird. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Schallschutzvorbauten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO genutzt werden können. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen.

Die vorstehenden Maßnahmen sind nicht erforderlich,

wenn im Rahmen der Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass durch Straßenverkehrslärmimmissionen

- bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, nachts ein Beurteilungspegel von $L_r = 50 \text{ dB(A)}$ in den urbanen Gebieten und von $L_r = 45 \text{ dB(A)}$ im allgemeinen Wohngebiet
- bei schutzbedürftigen Räumen tags ein Beurteilungspegel von $L_r = 60 \text{ dB(A)}$ in den urbanen Gebieten und von $L_r = 55 \text{ dB(A)}$ im allgemeinen Wohngebiet

nicht überschritten wird.

Die für die Berechnung der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen bei vom Schallgutachten Bericht Nr. 1989_0 abweichender Gebäudestellung erforderlichen Verkehrsdaten sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 16.02.2021 zu entnehmen (Bericht Nr. 1989_0, abConsultants GmbH, Vohenstrauß).

Von dieser Festsetzung kann außerdem abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

2.12.4.4 Nicht öffentbare Fenster

Vorkehrung

Für schutzbedürftigen Räume, bei denen sich durch die Anlagenlärmimmissionen an den betroffenen Fenstern ein Beurteilungspegel entsprechend TA Lärm ergibt, der deren Immissionsgrenzwerte überschreitet, bzw. einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte nach 6.1 der TA Lärm tags um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, sind nicht öffentbare Fenster vorzusehen.

Betroffene Fassadenabschnitte sind in den Themenkarten mit „G“ gekennzeichnet.

Die vorstehenden Maßnahmen sind nicht erforderlich,

wenn im Rahmen der Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Abschirmmaßnahmen am Gebäude sichergestellt wird, dass die Anforderungen der TA Lärm vor dem betroffenen Fenster eingehalten werden (z. B. teilverglaste Loggia, Blumenfenster o. gleichwertig).

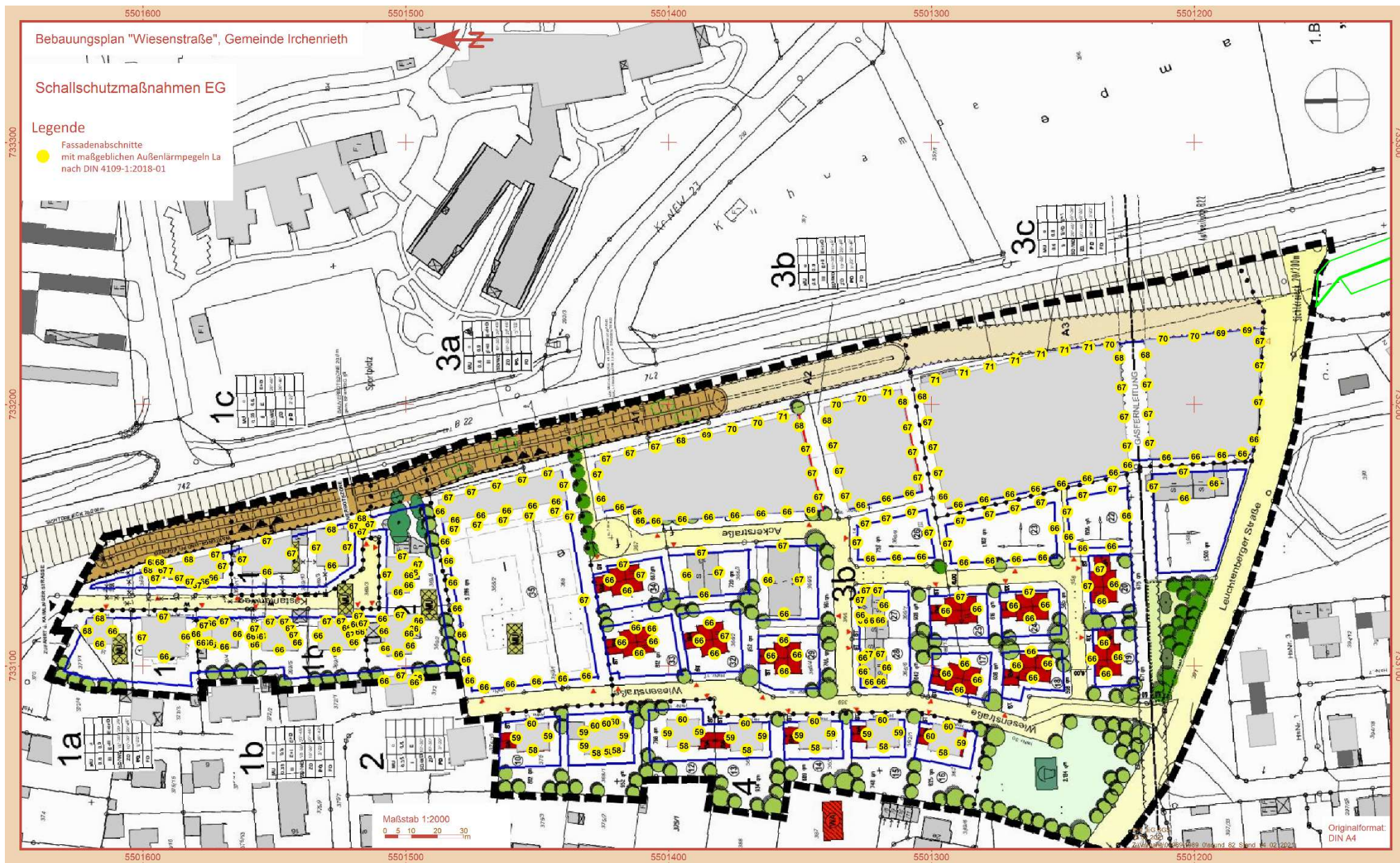
2.12.4.5 Vorgaben zur Raumbe- und entlüftung

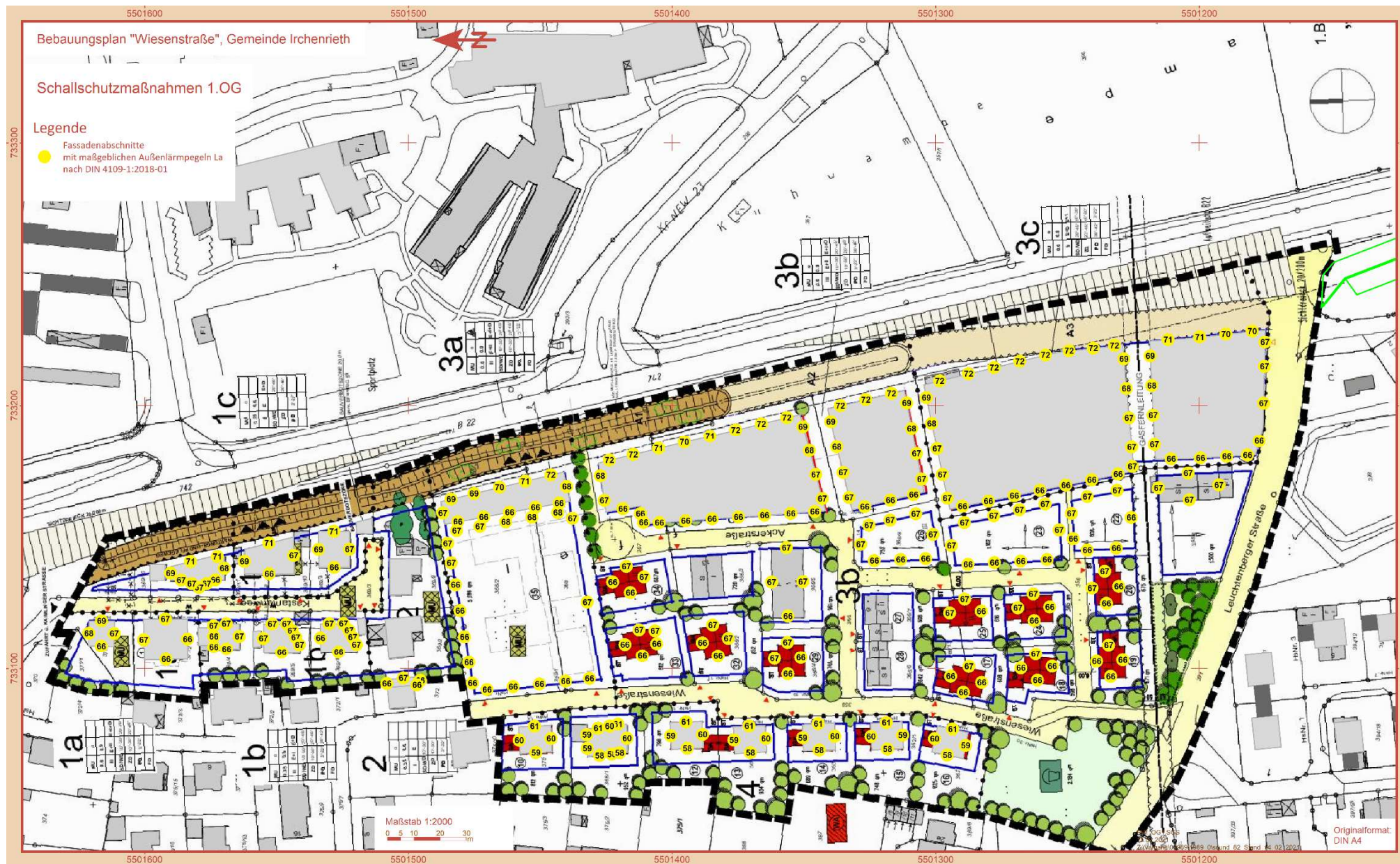
Die Raumbe- und entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.

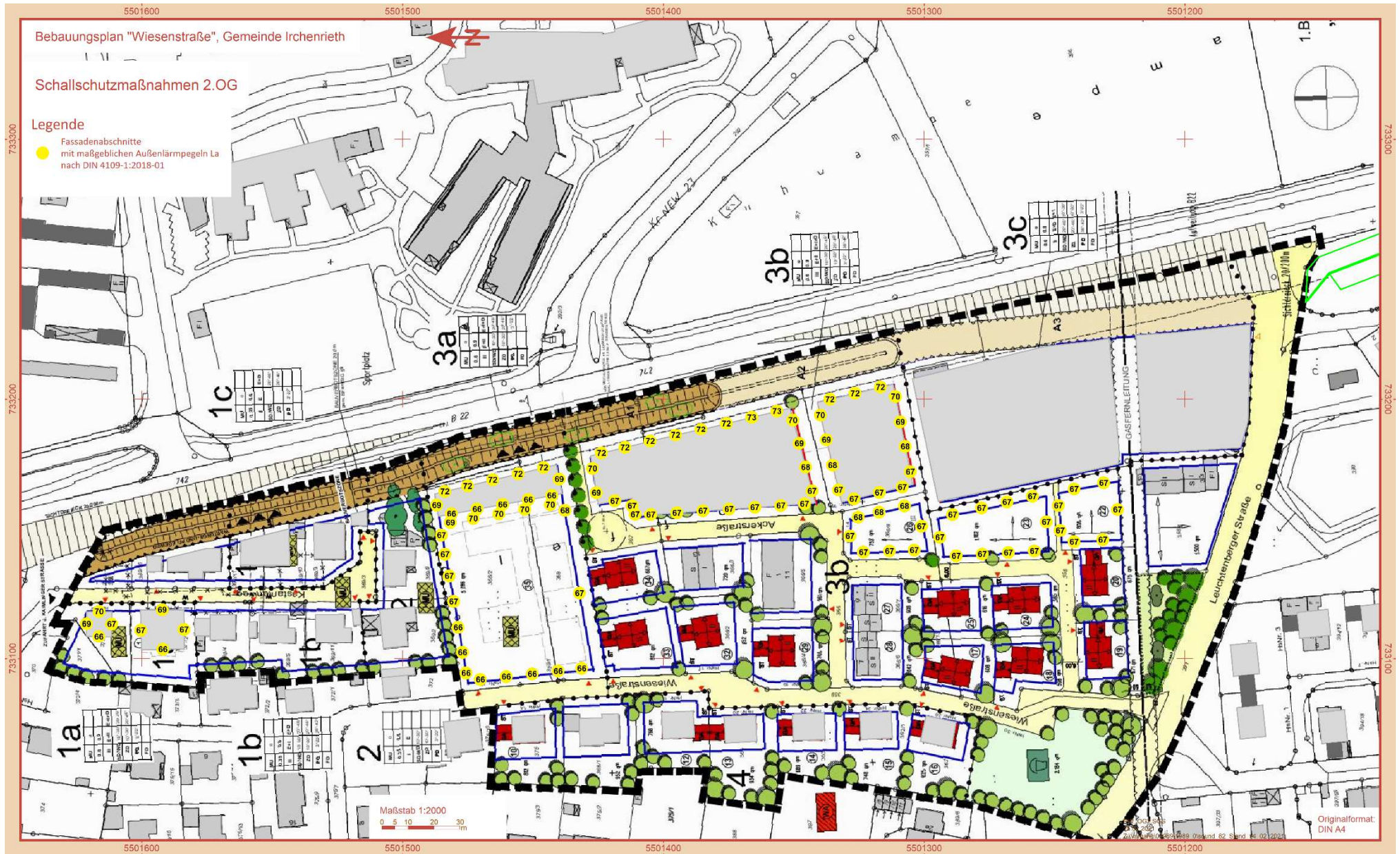
2.12.4.6 Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109**Vorkehrung**

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die in der Nebenzeichnung zum Planteil angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel L_a , gemäß DIN 4109-1:2018-01 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und für Räume die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Die für die Berechnung der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen bei vom Schallgutachten Bericht Nr. 1989_0 abweichender Gebäudestellung erforderlichen Verkehrsdaten sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 16.02.2021 zu entnehmen (Bericht Nr. 1989_0, abConsultants GmbH, Vohenstrauß).







Die vorstehenden Maßnahmen sind nicht erforderlich,

wenn im Rahmen der Bauvorlagen unter Zugrundelegung der Verkehrsdaten der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 16.02.2021 (Bericht Nr. 1989_0, abConsultants GmbH, Vohenstrauß) nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 zu reduzieren.

Das Berechnungsverfahren der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 ist nicht anzuwenden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen die DIN 4109 in einer aktuelleren gültigen Fassung vorliegt, bzw. ein ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm bauordnungsrechtlich eingeführt ist.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

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

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf Privatflächen

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Großstrauch, kleiner Baum (Wuchsklasse 2 bzw. 3) oder Obstbaum- Hochstamm als Solitär zu pflanzen.

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

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.

Für diese Flächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren die geplanten Bäume mit darzustellen. Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in der Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschossgrundriss nachzuweisen.

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb von 3 Jahren nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

Ein als mögliche Wartungs- und Pflegezone vorgesehener 3,0 m breiter Streifen im Anschluss an den Lärmschutzwall ist von jeglicher Bepflanzung oder Einzäunung freizuhalten. Ein Geh-, Fahrtrecht und Betretungsrecht für die Gemeinde oder von der Gemeinde Beauftragte für den Lärmschutzwall, für den 1,50 m breiten Abstandsstreifen zur B 22, im Sichtdreieck einen 3,0 m breiten Streifen und für einen 3,0 m breiten Streifen zwischen Lärmschutzwall und den Bauparzellen ist im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde zu sichern.

Der Lärmschutzwall ist von den jeweiligen Eigentümern zu pflegen. Wenn die jeweiligen Eigentümer ihrer Verpflichtung nicht nachkommen sind Pflegemaßnahmen durch die Gemeinde oder durch die Gemeinde Beauftragte zu dulden.

Das staatliche Bauamt Amberg-Weizsach erlaubt der Gemeinde oder von der Gemeinde Beauftragte einen Streifen von 1,50 m entlang des Lärmschutzwalles zu betreten oder zu befahren.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Wandhöhen (§ 18 BauNVO)

A Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** gilt als Wandhöhe das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die Anzahl der angegebenen Vollgeschossen gilt als Maximalwert.

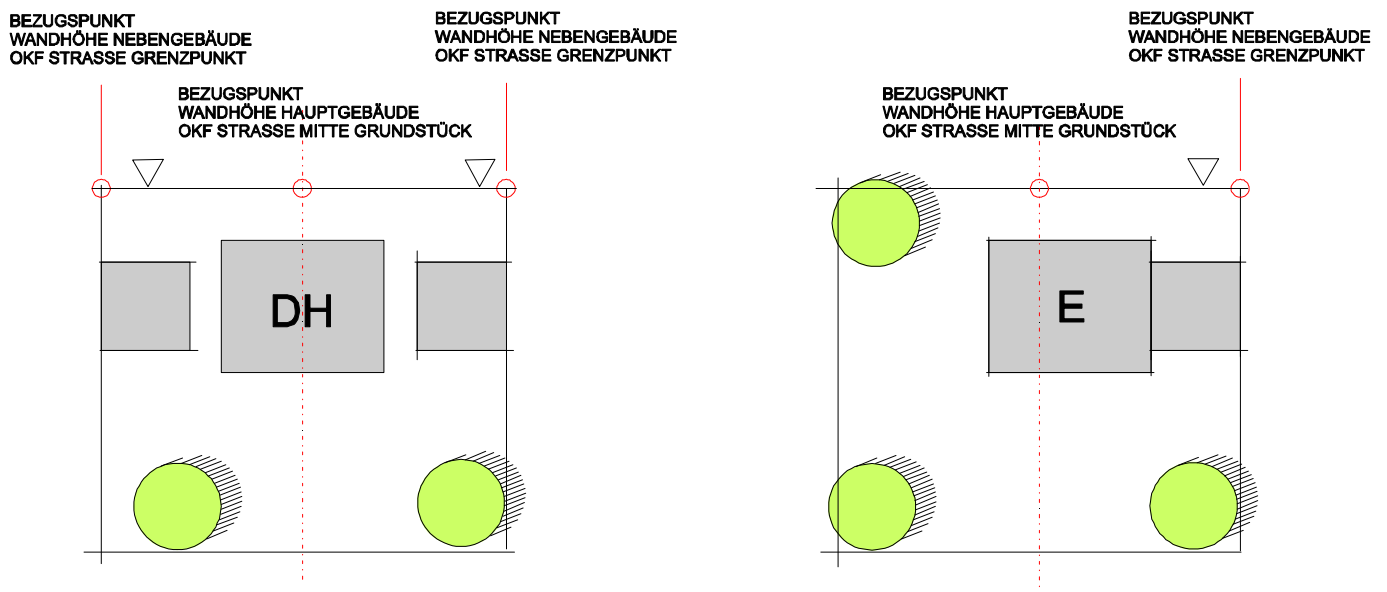
4	Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+D	max. 4.20 m
	Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+I	max. 6.50 m
	Pulldach (PD)	E+I	max. 6.20 m (traufseitig)
	Pulldach versetzt (PD) max. Versatz 1.30m	E+D	max. 4.50 m
	Flachdach (FD)	E+I	max. 7.50 m

B Im **Urbanen Gebiet (MU)** gilt als Wandhöhe das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die Anzahl der angegebenen Vollgeschossen gilt als Maximalwert.

1a	Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+I+D	max. 7.10 m
	Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+II	max. 9.40 m
	Pulldach	E+I+D	max. 9.10 m (traufseitig)
	Pulldach versetzt (PD) max. Versatz 1.30m	E+II	max. 9.40 m
	Flachdach (FD)	E+II	max. 9.40 m
1b	Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+D	max. 4.20 m
	Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+I	max. 6.50 m
	Pulldach	E+I	max. 6.20 m (traufseitig)
	Pulldach versetzt (PD) max. Versatz 1.30m	E+I	max. 6.50 m
	Flachdach (FD)	E+I	max. 7.50 m
1c	Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+D	max. 4.20 m
	Pulldach (PD)	E	max. 4.20 m (traufseitig)
	Flachdach (FD)	E	max. 4.50 m
2	Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E	max. 3.60 m
	Pulldach (PD)	E	max. 4.20 m (traufseitig)
	Flachdach (FD)	E	max. 4.50 m
3a/3b	Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+I+D	max. 7.10 m
	Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+II	max. 9.40 m
	Pulldach versetzt (PD) max. Versatz 1.30m	E+II	max. 9.40 m
	Pulldach (PD)	E+I+D	max. 9.10 m (traufseitig)
	Flachdach (FD)	E+II	max. 11.50 m

3c	Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+D	max. 4.20 m
	Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+I	max. 6.20 m
	Pulldach (PD)	E+I	max. 6.20 m (traufseitig)
	Pulldach versetzt (PD) max. Versatz 1.30m	E+D	max. 4.50 m
	Pulldach versetzt (PD) max. Versatz 1.30m	E+I	max. 6.50 m
	Flachdach (FD)	E	max. 7.50 m
	Flachdach (FD)	E+I	max. 7.50 m

- D** 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 Grundstückes gemessen. Die Grundlage zur Ermittlung der Bezugsebene ist mit der bereits fertiggestellten Straße gewährleistet.



- E** Für die Bebauung im Urbanen Gebiet (3b / 3c) sind Mindestfirsthöhen (FH) im Bezug auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im EG (OK FFB EG) festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufenstern, an der entsprechenden Stelle eingetragen.

Die Bezugshöhe (BZH) entspricht einer Höhe von 437.50 üNN. Die Firsthöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe.

3.2. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

A Hauptgebäude

Übersicht über zulässige Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände

Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E	10°- 30°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+I	10°- 30°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+II	10°- 30°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+D	20°- 46°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+I+D	20°- 46°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Pulldach	E	3°- 22°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Pulldach	E+I	3°- 22°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Pulldach	E+I+D	3°- 22°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Pulldach versetzt	E+D	38°- 42°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Pulldach versetzt	E+I	3°- 22°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Pulldach versetzt	E+II	3°- 22°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30

Flachdach

Bei Satteldächern ist der First mittig über der Gebäudelängsachse anzuordnen. Bei versetzten Pulldächern ist der Versatz im mittleren Drittel anzuordnen. Für aneinander gebaute Gebäude und Gebäudeteile, ist die gleiche Dachform und Dachneigung zwingend vorgeschrieben.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 38° zugelassen:

Zulässig als stehende Einzelgauben im inneren Drittel des Daches, und stehenden einheitlichen Fensterformaten, sowie einer Ansichtsfläche von maximal 1.5 m².

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 mit Sattel-, Walm- oder Zeltdächern sind Dachziegel, Dachsteine in den Farben rot, braun und anthrazit zugelassen. Grüne und blaue Dacheindeckungen sind unzulässig.

Für Pulldächer, flach geneigte Satteldächer und für untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung (z.B. Titanzink) möglich. Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig.

Eine Dachbegrünung insbesondere bei Flachdächern, flach geneigten Pult- und Satteldächern wäre wünschenswert.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO zulässig und sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist.

B Garagen / Carports

Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.

Doppelgrenzgaragen sind zulässig. Bei Grenzbebauung müssen sie mit gleicher Wandhöhe und gleicher Dachneigung an ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden.

Abweichend dazu sind Garagen und Carports mit Flachdach zugelassen.

Der Außenputz dieser Garagen ist dem der Wohngebäude anzupassen.

Als Wandhöhe für Grenzgaragen wird eine Höhe von max. 3,00 m festgelegt. Zur Ermittlung der Wandhöhe wird für Grenzgaragen die anzubauende Grundstücksgrenze im Bezug zur fertigen Straßenoberkante gem. 3.1 D festgelegt.

3.3. Fassade

Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich, sowie das Verkleiden der Außenfassade mit Kunststoffplatten ist nicht zulässig.

Es sind nur gedeckte Töne bzw. mattierte Materialien zu verwenden, die Reflexionen im Bereich von Bundesstraße ausschließen.

Holzverkleidungen sind zulässig. Die Verwendung von transparenten Platten, Strohmatte und ähnlichem für Balkonverkleidungen, Sichtschutzwänden sind nicht zulässig.

3.4 Werbeanlagen

Die Anbringung von Werbeeinrichtungen, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße in einer den Verkehr gefährdenden Weise ablenken können, ist nicht gestattet.

Außenwerbungen im Einwirkungsbereich der Straße sind nur nicht reflektierend.

Von der Bundesstraße B22 aus sichtbare Werbeanlagen bedürfen generell der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Weizsach.

3.5. Zäune und Einfriedungen

A Einfriedungen und Außenanlagen im Bereich 4 (WA)

Es sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig.

Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen aus Mauerwerk, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

B Einfriedungen und Außenanlagen im Bereich 1a, 1b, 1c, 2, 3a, 3b und 3c (MU)

Es sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen aus Mauerwerk, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen, die dem Lärmschutz dienen.

Diese dürfen geschlossen ausgeführt werden und dürfen eine Höhe von bis zu 8,50 m erreichen, sofern dies der Lärmschutz erfordert. Lärmschutzwände sind beidseitig zu 80 % mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich von Einmündungen sind zu berücksichtigen.

Außenbeleuchtungen und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist.

C Gesamter Geltungsbereich

Längs der B 22 ist das Grundstück, sofern nicht durch andere Maßnahmen (Lärmschutzwand etc.) aus Gründen der Verkehrssicherheit geschlossen einzufrieden. Im Bereich der Wartungs- und Pflegezone (3,00 m breiter Streifen entlang Lärmschutzwand) ist von einer Einzäunung abzusehen.

Ansonsten ist die Errichtung von Zäunen nicht zwingend vorgeschrieben.

Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen Einsicht von öffentl. Verkehrsflächen durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden.

3.6. Geländegestaltung

A Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die geplante Bebauung ist der bestehenden Geländeform anzupassen. Zulässig ist die Aufschüttung bzw. Abgrabung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße. Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen. In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Zum Abfangen von Geländesprüngen sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,00 m gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, zulässig. Sie sind in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

B Urbanes Gebiet (MU)

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen bis max. 2.0m über oder unter dem vorhandenen Geländeniveau vorgenommen werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mind. 1:1,5 auszugleichen.

Auffüllungen und Abgrabungen zu den Grundstücksgrenzen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzugleichen.

Stützmauern die aus betrieblichen Gründen resultieren (z. B. Rampen etc.) sind entsprechend der Abstandsflächenregelung der BayBO zu gestalten.

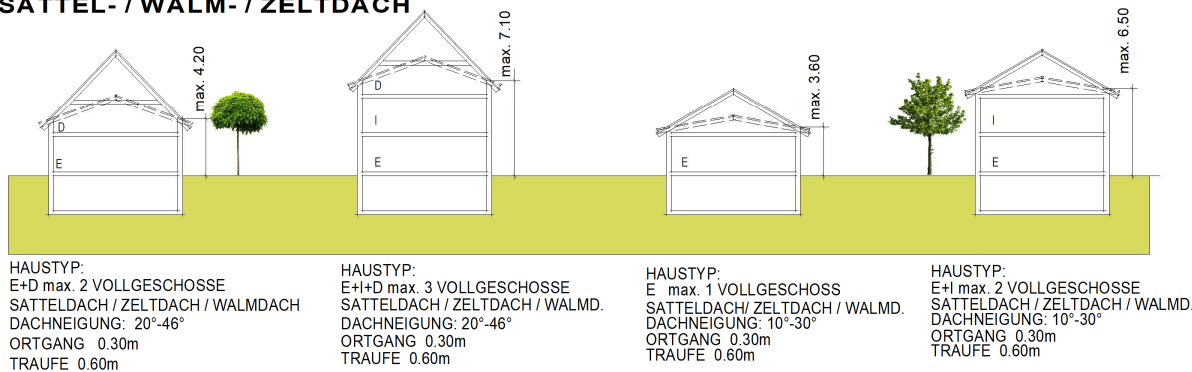
Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

C Hinweis Allgemeines Wohngebiet (WA) / Urbanes Gebiet (MU)

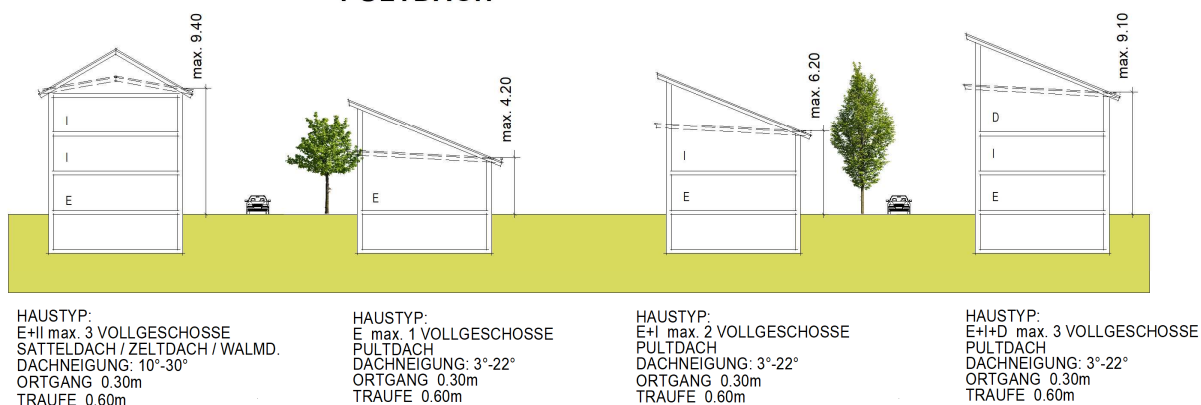
Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggfs. Des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S. d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

3.7 Regelbeispiele (s. Planteil)

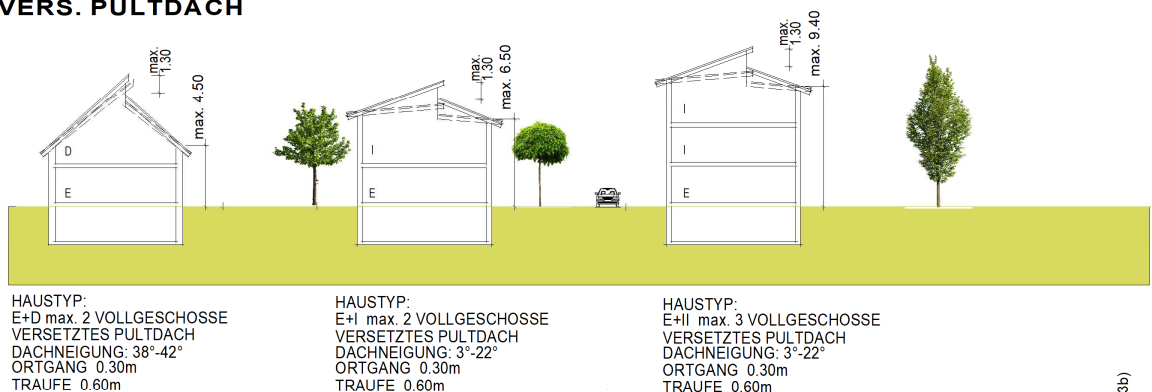
SATTEL- / WALM- / ZELTDACH



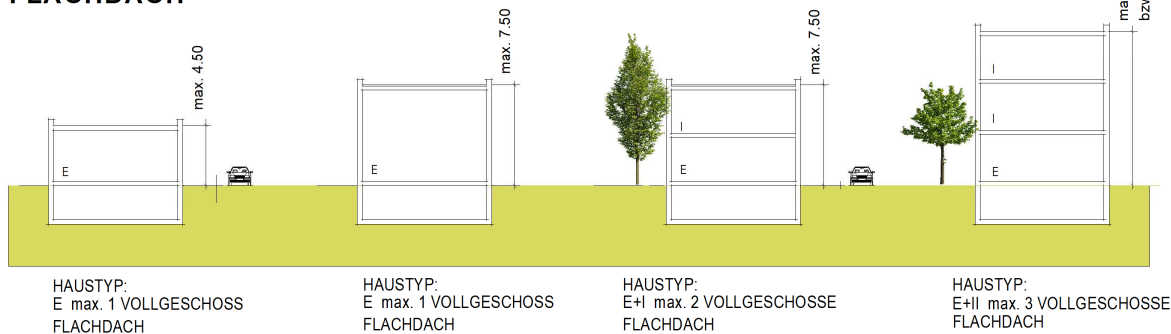
PULTDACH



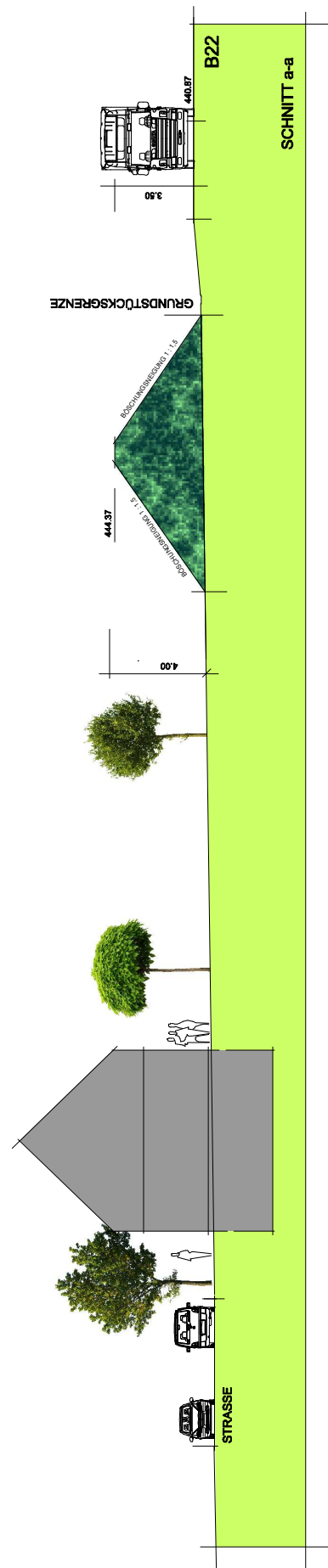
VERS. PULTDACH



FLACHDACH



3.8 Schemaschnitt Lärmschutzwall / Gebäude / Strasse



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.

Müllgefäße bzw. Abfälle (z.B. Sperrmüll) sind von den Grundstücksbesitzern bzw. Bewohnern zur nächsten vom Müllfahrzeug anfahrbaren Stelle verbracht werden.

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.

4. Regenwassernutzung

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

5. Wassergefährdende Stoffe

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzl. Vorschriften zu beachten.

6. Anschluss an öffentliche Kanalisation

Sämtliche Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) sind vor der Verfüllung von der Gemeinde überprüfen zu lassen.

Auf das Verbot des Einleitens von Grund- und Quellwasser (auch Drainagenwasser) in die Kanalisation wird eindringlich hingewiesen.

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 / Verdachtsflächen

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten 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). Gleichzeitig sind die Arbeiten 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 Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

9. Pflanzliste Bäume und Sträucher

Für Strauchpflanzungen in Privatgärten, sowie teilweise zur Ortsrandeingrünung werden folgende Arten 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 1,5m²

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, an Lärmschutzwänden sowie zur Ortsrandeingrünung.

Kletterpflanzen:

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

Straßenbäume sowie Ortsrandeingrünung

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhl. Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia 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

Obstbäume (alte bewährte Sorten)

Nussbäume (alte bewährte Sorten)

Pflanzdichte, Pflanzqualifikation: Hochstamm 4 x verpflanzt,
Stammumfang 20-25 cm
Kronenansatz bei 2,00 m Höhe

10. Planungshilfen

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

11. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch), Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.Juli 2017
- BauNVO (Baunutzungsverordnung), Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
- PlanZV90 (Planzeichenverordnung 1990) , Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) , Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art 1 vom 15.September 2017
- BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) Fassung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Art. 3 vom 18.Juli 2017

C Begründung

1. Begründung Bebauungsplanaufstellung

zur Bebauungsplanaufstellung „**WIESENSTRASSE**“ nach § 10 BauGB Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Gemeinderat Irchenrieth hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Im Hinblick auf den Wohnbedarf der Gemeinde Irchenrieth und der steigenden Nachfrage von klein –und mittelständischen Betrieben nach Ansiedlungsflächen wird das Bebauungsplanaufstellungsverfahren gem. §2 BauGB durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan wird aus dem in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Dringlichkeit der Flächenausweisung als Wohn- und Mischgebiet macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die gleichzeitige Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Irchenrieth die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesenstrasse“ beschlossen.

Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfes wurde dem Architekturbüro: Architekt dipl.-ing.(fh) Roland Pflaum, Jägerstrasse 8, 92699 Irchenrieth erteilt

Das Architekturbüro hat dem Gemeinderat mehrere Bebauungs- und Erschließungsvarianten vorgelegt. Dabei wurde das nun vorliegende Konzept ausgewählt.

1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Irchenrieth. Es schließt westlich an die bestehende Bebauung und im Norden an das Gewerbegebiet „An der B22“ an. Die Abgrenzung nach Osten ist durch die Bundesstraße B22 vorgegeben.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 5,19 ha. Das Gelände fällt leicht nach Westen ab.

Der Untergrund besteht aus lehmigem Material. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 3-4m unter Gelände.

Erhaltenswerter Bestand an Großbäumen ist im Bereich des Kinderspielplatzes vorhanden

Das Gelände wird bisher als landwirtschaftliches Grünland intensiv genutzt.

1.3 Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Das Wohngebiet soll als gemischte Einzel- und Doppelhausbebauung den Übergang zum geplanten Mischgebiet herstellen.

Die Bebauung soll, angepasst an den vorhandenen Ortscharakter, nach innen und außen vielfältig gegliedert erscheinen.

Der Eindruck einer eintönig und schematisch aufgereihten Neubausiedlung ist unbedingt zu vermeiden. Durch die Erschließung der Wiesenstraße ist die Anbindung an den Ortskern gewährleistet.

Die Neugestaltung der Wiesenstraße im Anschluss an die Leuchtenberger Straße ermöglicht die Erweiterung des Kinderspielplatzes.

Im Geltungsbereich sind 41 neue Bauparzellen ausgewiesen. Diese sind variabel mit Einzel- und Doppelhäusern sowie im Mischgebiet mit Gewerbebetrieben bebaubar.

Der Bebauungsplan lässt durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung. Eine monotone Einheitsbebauung soll vermieden werden. Die Text einschränkungen des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung sichern und Auswüchse verhindern.

Flächenverteilung:

Nettowohnbauland ca. 3.52 ha (67,8%)

Öffentliche Verkehrsflächen ca. 0.92 ha (17,7%)

Grünflächen ca. 0.75 ha (14,5%)

Geltungsbereich ca. 5.19 ha (100%)

Einwohner im Geltungsbereich

41 Parzellen mit durchschnittlich

1.5 WE = 61,5 WE x 3 Personen = ca. 184 Einwohner

Dichte

184 Einwohner auf 3.52 ha Nettowohnbauland entsprechen 52 Einwohner/ha (Nettodichte)

1.4 Erschließung

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

Die Stromversorgung obliegt der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG)

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Abwässer werden über das Kanalsystem zur Kläranlage geleitet

Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.

2. Begründung Bebauungsplanaufstellung

zur Bebauungsplanaufstellung **„WOHN-u. GWERBEPARK BEIM HPZ“** nach § 10 BauGB Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

2.1. Planungsgrundlage

Mit der Durchführung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Irchenrieth wird die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauungsplanänderung geschaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Mit Aufstellung der 1. Änderung und der damit verbundenen Umbenennung in „Wohn- und Gewerbepark beim HPZ“ werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B22“ ersetzt und der best. Plan außer Kraft gesetzt.

2.2 Plangebiet

Die räumlichen Grenzen des Planungsgebiets bilden im Osten die Bundesstrasse B22, im Norden die Kaimlinger Strasse, durch die das Gebiet auch erschlossen wird. Von Westen her wird das Baugebiet durch die bestehende Bebauung abgegrenzt. Im Süden schließt das Planungsgebiet an das bestehende Mischgebiet „Wiesenstraße“ an. Der geplante Bereich umfasst die Flurnummern 369 (5.948,36qm) und 371 (3.704,94 qm) mit einer Gesamtfläche von 9.653,30 qm.

Das Areal mit der Fl.Nr. 369, früher Standort eines Zimmereibetriebes, wird derzeit nicht genutzt. Es befinden sich noch leerstehende Gebäudeteile dieses Zimmereibetriebes auf dem Gelände. Die Fl.Nr. 371 wird landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

2.3 Planungsansatz- und ziele

Die ursprünglich für den Änderungsbereich angestrebte Nutzung, nämlich die Erweiterung eines Zimmereibetriebes, ist wegen Geschäftsaufgabe nicht mehr umsetzbar. Aufgrund der sich geänderten Eigentumsverhältnisse ergibt sich für die Gemeinde Irchenrieth die Möglichkeit, das im FNP als Mischgebiet vorgesehene Flurstück 371 in den Bebauungsplan mit aufzunehmen und das bisher ausgewiesene Gewerbegebiet dem tatsächlichen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen für den Gemeinbedarf anzupassen.

Durch die unmittelbare Nähe zur B22 und zum Heilpädagogischen Zentrum Irchenrieth sind positive Voraussetzungen für die Entwicklung gewerblicher Standorte gegeben.

Die Baukörperhöhen innerhalb des Mischgebietes werden in den Maßen begrenzt, so dass ein Übergang zwischen bestehender Bebauung am HPZ und der bestehenden Bebauung geschaffen wird und somit die Einbindung in das landschaftliche Umfeld gewährleistet wird.

3. Begründung 1. Bebauungsplanänderung

zur Bebauungsplanänderung **„WOHN-u. GWERBEPARK BEIM HPZ“** nach § 10 BauGB Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

3.1 Änderungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbepark beim HPZ“ beinhaltet die Ergänzung der öffentlichen Erschließungsstrasse und Aufteilung der Bauparzellen, die Zulassung der Hausform E und Änderung der Dachneigung bei Sattel- und Zeltdächern auf 20-46° bei der Hausform E / E+D / E+I+D im gesamten Geltungsbereich des Baugebietes, Regelungen zum Lärmschutzwall, sowie die Einarbeitung des lärmtechnischen Gutachtens. Verweise auf Gesetze, sowie allgemeine Hinweise werden aktualisiert.

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

4. Begründung 1. Bebauungsplanänderung

zur Bebauungsplanänderung „**WIESENSTRASSE**“ nach § 10 BauGB Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

4.1 Änderungen

Hauptaugenmerk der 1.Änderung des Bebauungsplans „Wiesenstraße,“ ist die Eingliederung des angrenzenden Baugebiets „Wohn- und Gewerbepark beim HPZ“ mit Anpassung und Aktualisierung der schalltechnischen Nachweise. Im Vergleich zur bisherigen Fassung reduziert sich die Zahl der Parzellen wobei umfassende Neuzuschnitte und Verschiebungen der Baufelder und - damit verbunden - der Baufenster vorgenommen werden. In Teilbereichen erfolgt eine Erhöhung in Teilbereichen eine Reduzierung der Grund- und Geschossflächenzahl.

In Verbindung mit der Anpassung der Parzellen sowie der Erschließungsstraßen werden die textlichen Festsetzungen den aktuellen Festsetzungen der angrenzenden Baugebiete (Am Hennenbach, Irchenrieth Süd III) angeglichen.

In Teilbereichen kann aufgrund der geänderten baulichen Situation auf den bisher vorgesehenen Lärmschutzwall verzichtet werden, sofern entsprechende Ersatzmaßnahmen getroffen werden. Im Nord-Osten wird an den bestehenden Lärmschutzwall angeschlossen.

Auf die Ausführungen in den beigegeführten Umweltberichten haben die aufgeführten Änderungen keinen Einfluss.

Verweise auf Gesetze, sowie allgemeine Hinweise werden aktualisiert.

4.2 Erfordernis der Änderungen

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenstrasse“ ist ein geänderter Flächenbedarf bei der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes, eines bereits bestehenden Handwerksbetriebes geplanter Gewerbebetriebe und eines Gesundheitszentrums, geänderte Anforderungen an die Baulandnutzung und die damit verbundene Eingliederung der Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbepark beim HPZ“ mit entsprechenden Nutzungsfestsetzungen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von konkreten Bauanfragen bei der Gemeinde zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

D Umweltberichte

1 Teil 1 – bisheriger Bebauungsplan „Wiesenstrasse“

Umweltbericht

GEMEINDE IRCHENRIETH
Verwaltungsgemeinschaft
Schirmitz
Landkreis Neustadt /WN

1.Bebauungsplanänderung
„W i e s e n s t r a ß e“

Bearbeiter:

Hans W ö l f l Dipl. Ing. (FH)

L a n d s c h a f t s A r c h i t e k t

Im Wiesengrund 11 92685 Floß

T: 09603/1633 F: 09603/800 836

e-mail: woelfl.dressler@t-online.de

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
 - 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
- 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 der 1. Bebauungsplansänderung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenstrasse“ ist ein geänderter Flächenbedarf bei der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes, eines bereits bestehenden Handwerksbetriebes, geplanter Gewerbebetriebe und eines Gesundheitszentrums. Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Irchenrieth. Es schließt im Westen an die bestehende Bebauung und im Norden an das Baugebiet „Wohn- u. Gewerbepark beim HPZ“ an. Die räumliche Abgrenzung nach Osten erfolgt durch die Bundesstraße B22. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 5,19 ha. Das ebene Gelände fällt leicht nach Westen ab. Der Untergrund besteht aus lehmigen Material. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 3 bis 4 Meter unter Gelände.

Die nicht bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Im Südwesten befindet sich ein Kinderspielplatz mit schattenspendenden und zu erhaltenden Laubbäumen. Die teilweise als Erschließungsstraße ausgebaute Wiesenstraße verläuft von Nord nach Süd und bindet das Baugebiet innerörtlich an die Kaimlinger Straße im Norden und an die Leuchtenberger Straße im Süden an. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr (Bundesstraße B 22) erfolgt über die vorgenannten Ortsstraßen.

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Urbanes Gebiet (MU) genutzt. Das Wohngebiet soll als gemischte Einzel- und Doppelhausbebauung den Übergang zum geplanten Urbanen Gebiet herstellen. Die Bebauung soll, angepasst an den vorhandenen Ortscharakter, nach innen und außen vielfältig gegliedert erscheinen. Der Eindruck einer eintönig und schematisch aufgereihten Neubausiedlung ist unbedingt zu vermeiden. Eine Anbindung an den Ortskern ist durch die Wiesenstraße gewährleistet.

Im Geltungsbereich sind 35 neue Bauparzellen ausgewiesen. Diese sind variabel mit Einzel- und Doppelhäuser sowie im Urbanen Gebiet mit Gewerbebetrieben bebaubar.

Im Norden, Westen und Süden sind aufgrund der vorhandenen Bebauung keine Ortseingrünungsmaßnahmen erforderlich. Im Osten werden durch einen begrünten Lärmschutzwall, der in Teilbereichen erforderlich wird, entsprechende Eingrünungsmaßnahmen erfolgen. Auch im weiteren Verlauf der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B22 werden durch entsprechende Freiflächengestaltungsmaßnahmen wirksame Eingrünungsmaßnahmen erfolgen.

Die Gemeinde Irchenrieth hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ im Jahr 2000 von der Freistellungsklausel, die Eingriffsregelung nach § 1 a II Nr. 2 und II BauGB nicht anzuwenden, Gebrauch gemacht. Da das Planungsgebiet planungsrechtlich als WA- und MU-Gebiet gesichert ist, besteht grundsätzlich ein Baurecht und es entfällt eine Eingriffs Ausgleichsbetrachtung.

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 gemäß dem Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` ist nicht durchgeführt worden. (vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung`, 2003).

Nach dem Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) befindet sich der Ort Irchenrieth mit dem Plangebiet in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, jedoch nicht innerhalb eines Naturparks. 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- und MU-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 Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Irchenrieth. Es schließt im Westen an die bestehende Bebauung und im Norden an das Baugebiet „Wohn- u. Gewerbepark beim HPZ“ an. Die räumliche Abgrenzung nach Osten erfolgt durch die Bundesstraße B22.

Die Wiesenstraße bindet das Baugebiet innerörtlich an die Kaimlinger Straße im Norden und an die Leuchtenberger Straße im Süden an. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr (Bundesstraße B 22) erfolgt über die vorgenannten Ortsstraßen. Die Erschließung des Grundstückes für den Lebensmittelmarktes erfolgt am Siedlungsrand über die Leuchtenberger Straße.

Das Planungsareal wird überwiegend intensiv als Grünland/Wiese landwirtschaftlich genutzt.

Die Höhenlage im Geltungsbereich des B-Planes liegt auf einer mittleren Höhe von 435 müNN. Das Planungsgebiet ist relativ eben und steigt gleichmäßig von Südwesten nach Nordosten zur planebenen Bundesstraße B 22 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 von sandig-lehmiger Braunerde auszugehen.

Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens sind im Untersuchungsgebiet Flächen mit mittleren bis schlechten (Zustandsstufe III) 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. Es kann aber von einem Grundwasserstand bei ca. 3 bis 4 Meter unter Gelände ausgegangen werden.

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 Preiselbeer-Eichenwald (Vaccinio-Quercetum) für das Hügelland.

Reale Vegetation

Als reale Vegetation kommt auf nicht bebauten Grundstücken artenarmes Dauergrünland vor.

Der Kinderspielplatz wird intensiv genutzt. Die wüchsigen und schattenspendenden Ahornbäume, Weiden, Eichen, Eschen, Hainbuchen und Wildkirschen im Bereich des Kinderspielplatzes sind zu erhalten.

2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Schutzgut Mensch / Lärm / Gesundheit

Beschreibung

Das Planungsareal umfasst Grünland, das in der Primärproduktion von Nahrungsmitteln für den Menschen seine Bedeutung hat. Wegen der Größe spielt dies aber eine untergeordnete Rolle. Durch die Nähe zur Bundesstraße B 22 und der Kreisstraße NEW 23 sind Lärmimmissionen zu erwarten. Auch die geplante Wohn- und Mischbebauung führt zu einer Verkehrszunahme, welche wiederum vermehrt Abgase und Lärm hervorruft.

Auswirkungen

Mit der Einrichtung des Baugebietes gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, die der Primärproduktion von Nahrungsmitteln dienen. Dieser Flächenverlust spielt allerdings eine untergeordnete Rolle, zumal durch die landwirtschaftliche Nutzung auch negative Einflüsse auf die bestehenden, direkt angrenzenden Wohnareale verbunden sein können.

Hinsichtlich zu erwartender Lärmemissionen, ausgehend von der unmittelbar im Osten angrenzenden Bundesstraße B 22 und der Kreisstraße NEW 23, wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Eine detaillierte Schalltechnische Untersuchung (ab alfred bartl, 92648 Vohenstrauß) liegt vor.

Der durch die verkehrslärmbedingte Belastung des Gebiets hervorgerufene Konflikt wird durch Maßnahmen des aktiven bzw. passiven Schallschutzes gemindert. Es werden Schutzvorkehrungen notwendig. Das Schallschutzgutachten formuliert konkrete Festsetzungen für die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz. Auflagen zum Schallschutz werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Auf der 20 Meter breiten Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 22 erfolgt nach Maßgabe des Lärmschutzgutachtens aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines begrünten Lärmschutzwalles. Auch Festsetzungen für Mindestfirsthöhen, Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung der vorgesehenen Bebauung im Süden des Urbanen Gebiets dienen dem aktiven Schallschutz.

Aktiver Lärmschutz an der Bundesstraße B 22 verbessert auch die Lärmsituation für die bereits bestehenden Wohnareale.

Ergebnis

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

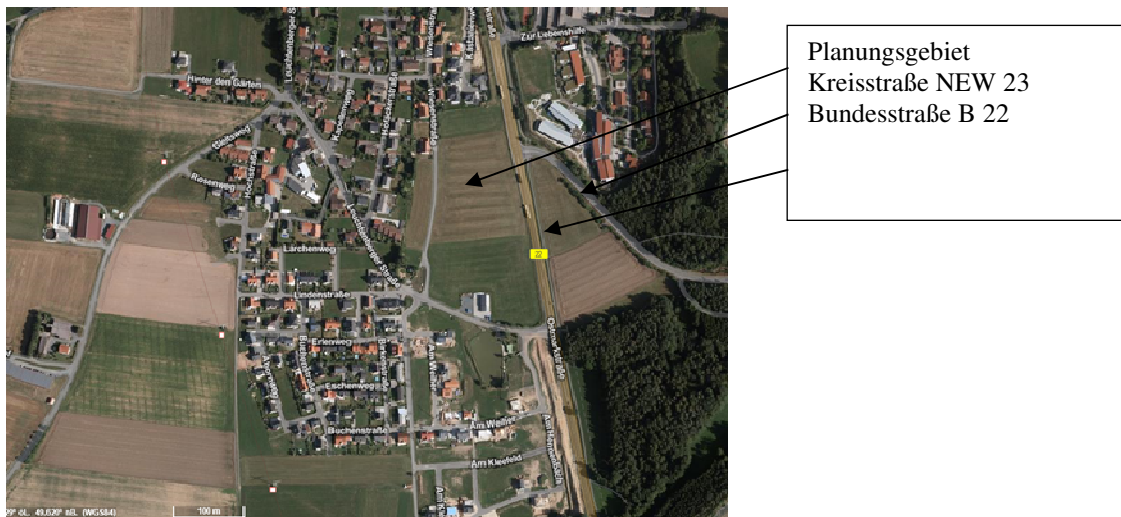


Abbildung 1 : Luftbild aus BAYERNATLAS

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Wiesenareal 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 gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen.

Hinsichtlich der Tierwelt ist außerdem die nahe, vielbefahrene Bundesstraße B 22 als Beeinträchtigung und Wanderbarriere anzusprechen.

Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine geschützten Biotope und keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, keine europäischen Schutzgebiete des Schutzgebietssystems NATURA 2000 und keine Arten der Artenschutzkartierung Bayern nachgewiesen.

Eine Vernetzung von Lebensraumstrukturen über das Plangebiet eingrünenden Hecken, begrünten Lärmschutzwall und öffentliche Grünflächen (eingegrünter Kinderspielplatz) 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 nicht betroffen.

Auswirkungen

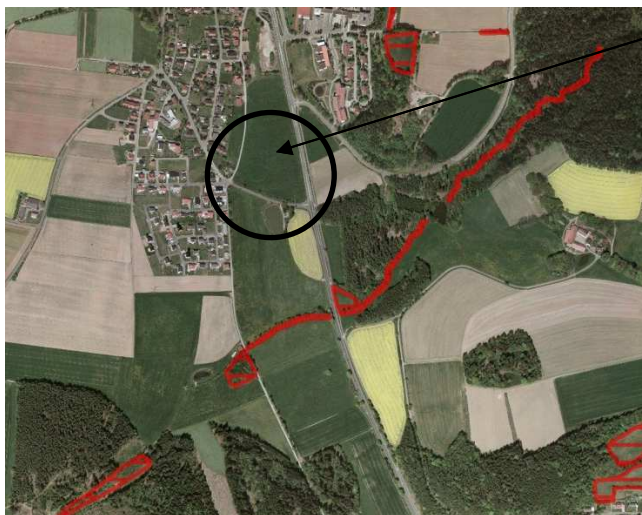
Durch die Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Da es sich hierbei um Flächen geringer Empfindlichkeit handelt, ist mit einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des Bestands nicht zu rechnen. Dem Arealverlust auf intensiv genutzten Wiesen steht eine 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.

Ergebnis

Mit der Realisierung des Baugebietes werden keine erheblichen oder nachhaltigen Störungen wildlebender Tierarten erwartet. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes, der realen landwirtschaftlichen Intensivnutzung und der vielbefahrenen Bundesstraße B 22 kann davon ausgegangen werden, dass keine europäischen Vogelarten oder Anhang-IV-Arten (z.B. Fledermäuse, Kammmolch, Ameisen-Bläuling) der FFH-Richtlinie innerhalb des Planungsgebietes vorkommen, so dass auf eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)“ (Behandlung der Erfordernisse des Artenschutzrechts) verzichtet werden kann.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind als gering einzustufen



Bebauungsplan WA+MI
Wiesenstraße

Abbildung 2 : Auszug aus Biotopkartierung Biotopkomplex 6339-1073, Teilflächennummer 6339-1073-001

ROTE Markierungen im Süden: Auwald am Hennen-Bach südlich von Irchenrieth, westlicher Teil

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. Aufgrund der Grünlandnutzung kann die Naturbelassenheit der Böden im Planungsgebiet als sehr hoch eingestuft werden.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,30 bis 0,60 ist ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad möglich. Zur Vermeidung und Verminderung ist deshalb ein sorgsamer Umgang bei der Zwischenlagerung und dem Wiederherstellen der Bodenschichten erforderlich.

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.

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 an der Bundesstraße B 22 und innerhalb der Ortschaft Irchenrieth ist kein herausragender Bereich für das Landschaftsbild betroffen.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, ist die landwirtschaftliche Fläche (Grünland). Die Einsehbarkeit aus Richtung Norden, Westen und Süden ist durch die vorhandene Bebauung nur bedingt vorhanden. Im Osten erfolgt die Einbindung in die Landschaft durch einen begrünten Lärmschutzwall und Freiflächengestaltungsmaßnahmen.

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. Langfristig ist mit keiner entscheidenden Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen. Das Landschaftsbild ist durch die Lage nicht nennenswert berührt.

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 zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen) zu besonderen Kulturgütern.

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.

Biologische Vielfalt**Beschreibung**

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im Bereich des Grünlands 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 Grünlandflächen in bebaute Flächen wird zunächst eine Verschlechterung der Artenausstattung in diesem Bereich bewirkt. Durch die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und Erhalt von Gehölzen im Bereich des Kinderspielplatzes 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 Gut 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 und MU Urbanen ("Null-Variante")

Wenn das Allgemeine Wohngebiet und Urbane Gebiet nicht verwirklicht wird, werden die entsprechenden Flächen wie bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Tendenz in der Landwirtschaft, Dauergrünland in Ackerstandorte umzuwandeln, kann auch hier an diesem Standort dazu führen, dass die noch vorhandene Wiesenfläche zugunsten eines intensiv genutzten Ackers umgebrochen wird. Eine intensiv landwirtschaftliche Nutzung kann sich auch negativ auf die bestehenden Wohnareale in unmittelbarer Nähe 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

Der durch die verkehrslärmbedingte Belastung des Gebiets hervorgerufene Konflikt wird durch Maßnahmen des aktiven bzw. passiven Schallschutzes gemindert. Anforderungen an den Lärmschutz gemäß vorliegenden Schallschutzgutachtens werden im Bebauungsplan durch konkrete Maßnahmen formuliert und festgesetzt (z.B. Errichtung eines Lärmschutzwalles etc.).

Es ist mit keiner Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen im Gebiet und benachbarten Gebieten auszugehen.

Aktiver Lärmschutz an der Bundesstraße B 22 verbessert auch die Lärmsituation für die bereits bestehenden Wohnareale.

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die Leuchtenberger Straße, Nähe Einmündung zur B 22, so dass das Wohn- und Mischgebiet innerorts von zusätzlichem Lärm und Abgasen verschont bleibt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Erhalt von Grünflächen im Bereich des Kinderspielplatzes und die Neuanlage von Grünflächen mit Lärmschutzwall innerhalb der flächenintensiven Anbauverbotszone an der Bundesstraße B 22 führt zu einer Neuschaffung von Lebensraum für Flora und Fauna. Die Anlage von naturnahen Gärten verbessert ebenso die Artenvielfalt.

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. 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, Straßenbegleitgrün, begrünter Lärmschutzwall, Erhalt der Gehölze am Kinderspielplatz) 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 nach § 1 a II Nr. 2 und II BauGB wird nicht angewandt, weil das Planungsgebiet planungsrechtlich als WA- und MU-Gebiet gesichert ist und grundsätzlich ein Baurecht besteht. Die Gemeinde Irchenrieth hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ im Jahr 2000 von der Freistellungsklausel bis 31.12.2000, die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, Gebrauch gemacht.

Die geänderte Festsetzung über Art und Maß der Baulichen Nutzung erfordert jedoch eine nähere Betrachtung beider Bebauungspläne, insbesondere eine Gegenüberstellung der unterschiedlichen Grundflächenzahlen GRZ und Flächenverteilung.

Flächenbilanzierung (Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad):

Flächen in ha (ca.-Angaben)	Bebauungsplan „Wiesenstraße“ Dez. 2000	1. Bebauungsplanänderung „Wiesenstraße“
Geltungsbereich	5.19	5.19
Nettowohnbauland WA + MU		
GRZ 0.60	0.00	1.20
GRZ 0.40	3.52	1.54
GRZ 0.30	0.00	1.27
die daraus resultierende zulässige überbaubare Grundfläche	1.41	1.72
Öffentliche Verkehrsflächen	0.92	0.79
Grünflächen	0.75	0.39

Zusammenfassung:

Die überbaubare Grundfläche hat sich von 1.41 ha auf 1.72 ha erhöht. Abzüglich der von 0.92 ha auf 0.79 ha reduzierten Verkehrsflächen erhöht sich die überbaubare Grundfläche netto um ca. 0.18 ha gegenüber dem Bebauungsplan „Wiesenstraße“, Dezember 2000.

Diese höhere Eingriffsintensität wird durch Flächenextensivierung auf öffentlichen Grünflächen (begrünter Lärmschutzwall, Grünfläche an der Leuchtenberger Straße) kompensiert.

Gemäß der geringfügigen Erhöhung der überbaubaren Grundfläche ergibt sich auch unter Betrachtung der Ausgleichsregelung eine geringfügige Erhöhung der Eingriffsintensität und damit der erforderlichen Ausgleichsflächen, der durch entsprechende Flächenextensivierung Rechnung getragen wird.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit 35 Bauparzellen wurden schmale Ring-/ Erschließungsstraßen mit zwei Einmündungen (Kaimlinger Straße im Norden und Leuchtenberger Straße im Süden) der Vorzug gegeben.

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 Wohn- und Mischgebietsbebauung mit maximal 35 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 Sommer 2014 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.

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.

Überwachungsmatrix:

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.

Umweltschutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Gewässer

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. 5,19 ha erfolgt die 1. Bebauungsplanänderung ,
W i e s e n s t r a ß e“, Gemarkung Irchenrieth, Gemeinde Irchenrieth.

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	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Luft / Klima	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe 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
Abfälle/ Abwässer	unerheblich	unerheblich	unerheblich	unerheblich

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 Festsetzungen für den Geltungsbereich werden Eingriffe gemindert.

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

**2 Teil 2 – bisheriger Bebauungsplan „Wohn- u. Gewerbepark
beim HPZ“**

Umweltbericht

GEMEINDE IRCHENRIETH
Verwaltungsgemeinschaft
Schirmitz
Landkreis Neustadt /WN

Bearbeiter:

Büro für Landschaftsökologie

Konrad & Mertl

Lohgasse 5 95671 Bärnau

Tel. 09635 92 47 57 Fax 09635 92 47 58

email: Konrad.und.Mertl@t-online.de

Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

2.1 Methodik der Umweltprüfung, Einführung

Das geplante Mischgebiet an der B22 befindet sich in einem bereits belasteten Bereich zwischen Bundesstraße und einem bestehenden Mischgebiet, das von Wohnnutzung dominiert wird. Das betroffene Areal hat in der Vergangenheit schon verschiedene Planungsstufen durchlaufen, bei denen der Gemeinderat auch die Umweltbelange vor allem hinsichtlich des Schutzgutes Mensch abgewogen hat. Zunächst ist der Flächennutzungsplan mit Stand 1998 anzuführen. Für dessen Aussagen war der Bestand eines mittlerweile aufgelassenen Zimmereibetriebes zu nennen. Als Umweltbelang wurde im Flächennutzungsplan eine Lärmbelastung für die Umgebung von größer als zulässig nach DIN 18005 ermittelt, und es wurden Lärmschutzmaßnahmen auf dem Acker im Zwischenbereich zur westlich angrenzenden Wohnnutzung angeraten.

Der Lärmschutz hat auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück der ehemaligen Zimmerei (Fl.Nr. 369) für die geplante Errichtung von Abbundhallen und eines Schwerlastregales eine besondere Rolle gespielt, der im Jahr 2000 rechtskräftig geworden ist. Die damaligen Pläne für ein Gewerbegebiet wurden nicht verwirklicht.

Bei der neuen Planung eines Mischgebietes, das die Grundstücke Nr. 369 wie 371 umfasst, ist in erster Linie wieder der Lärmschutz, schon wegen der Lage an der Bundesstraße entscheidend. Er stellt deshalb die bedeutendste Umweltrelevanz dar und vom Umweltbericht aus ist auf die verschiedenen Auflagen v.a. baulicher Art im Bebauungsplan hinzuweisen. Andere Schutzgüter treten dahinter zurück, werden aber im folgenden Bericht der Vollständigkeit halber angesprochen. Eine Besonderheit stellt die mehrere Jahre Ungenutztheit des Sägewerksgeländes dar, so dass sich hier Brachestrukturen an Gehölzen und Bodenvegetation eingefunden haben. Diese Strukturen sind als Lebensräume bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen maßgeblich und mit den Neuplanungen in gewissen Sinne abzuwägen. In der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung spielen sie keine Rolle, da hierfür der rechtsgültige Bebauungsplan für das Gewerbegebiet auf dem betroffenen Areal von Flurstück Nr. 369 als Bestand maßgebend ist, bei dem ein hoher Überbauungsgrad (0,8 Grundflächenzahl - §§ 17, 19 BauNVO) möglich ist.

Für die Umweltbelange wurden folgende Unterlagen gesichtet:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern
- Bayerische Geologische Landeskarte
- Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Oberpfalz Nord (6)
- Bayerisches Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Vorfeld wurden als maßgebliche, umweltrelevante Stellen die Immissionsschutz- und die untere Naturschutzbehörde abgefragt ("Scoping"). Die Ergebnisse sind im nachstehenden Bericht eingeflossen.

2.2 Natürliche Grundlagen und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

2.2.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum

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

Lage

Das Areal befindet sich in Irchenrieth zwischen der Bundesstraße B 22 im Osten und einem bestehenden Mischgebiet im Westen, das von Wohnbebauung geprägt ist. Im Norden grenzt es an die "Kaimlinger Straße" an, im Süden befindet sich zurzeit eine intensiv genutzte Wiese. Auf dem Gelände ist aber bereits ein Mischgebiet ("Wiesenstraße") rechtskräftig geplant.

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 Fl.Nr. 371 (Grünland) von sandig-lehmiger Braunerde auszugehen, auf 369 ist gestörter Boden mit unterschiedlichem Auffüllmaterial bishin zu reinen Schotterflächen vorhanden.

Wasserhaushalt

Im geplanten Sondergebiet sind keine Oberflächengewässer gegeben. Südlich des aufgelassenen Sägewerkes befindet sich ein Entwässerungsgraben, der zeitweise Wasser hält.

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 Preiselbeer-Eichenwald (*Vaccinio-Quercetum*) für das Hügelland.

Reale Vegetation

Als reale Vegetation kommt auf Fl.Nr. 371 artenarmes Dauergrünland vor. Auf Fl.Nr. 369 umgibt die aufgelassenen Sägewerksgebäude unterschiedliche Sukzessionsvegetation, ausgenommen sind ein ursprüngliches Kleingehölz aus Kirsche (*Prunus spec.*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Wildrose (*Rosa canina*), und randlich - vor allem zur Straße hin - gepflanzte Strauchhecken, die vor allem vom Roten Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Rosen (*Rosa spec.*) geprägt sind. Als Sukzessionsstadien treten flächige ruderale, magere Fluren auf Schotter- und Wegeflächen bishin zu nährstoffliebenden Ruderalfluren auf unterschiedlichen Ablagerungsmaterial auf. An vielen Stellen haben sich schon Pioniergehölze v.a. aus Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Sal-Weide (*Salix caprea*), selten Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) am südlichen Rand von Fl.Nr. 369 mit einem Entwässerungsgraben in jungem Wuchsstadium eingefunden. Eine nähere Aufnahme der Bodenvegetation war zur Zeit der Bestandsaufnahme im Februar 2006 nicht möglich und wurde aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet auf Fl.Nr. 369 als Bilanzierungsgrundlage in der Eingriffsregelung (siehe spätere Ausführungen) nicht für maßgebend erachtet.

2.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen (Bestand)

Schutzgut Mensch

1 Das Planungsareal umfasst 3.700 m² Grünland, das in der Primärproduktion von Nahrungsmitteln für den Menschen seine Bedeutung hat. Wegen der Kleinflächigkeit spielt dies aber eine untergeordnete Rolle. Entscheidender ist die Lage in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung hinsichtlich von Emissionen. Durch die Auflassung des

lärmintensiven Sägewerkes auf Fl.Nr. 369 ist diesbezüglich derzeit vom Areal ausgehend keine Vorbelastung gegeben. Dies könnte sich dem Planungsstatus nach ändern mit der Verwirklichung eines Gewerbebetriebes auf dem Sägewerksareal, wofür ein rechtskräftiger Bebauungsplan (mit Auflagen zum Schallschutz) besteht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Wiesenareal hat aufgrund der intensiven Nutzung und artenarmen Ausprägung für Tiere und Pflanzen eine untergeordnete Rolle. Auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerkes sind Ruderalfluren und Gehölzstrukturen vorhanden, die ein gewisses Lebensraumangebot für Tiere, v.a. für Singvögel darstellen. Gefährdete Arten sind nicht gegeben bzw. bekannt oder zu erwarten. Der Lebensraum auf dem Sägewerk ist nicht von Dauer anzusehen, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt mit rechtsgültigem Bebauungsplan. V.a. hinsichtlich der Tierwelt ist außerdem die nahe, vielbefahrene Bundesstraße 22 als Beeinträchtigung und Wanderbarriere anzusprechen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser sind keine besonderen Strukturen vorhanden. Auf dem Sägewerksgelände entspricht das Areal nicht mehr den natürlichen Gegebenheiten durch Auffüllungen und Entwässerungen.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die angrenzende, vielbefahrene Straße ist von einer Vorbelastung durch Kfz-Abgase auszugehen. Ein besonderer Bereich für die kleinklimatischen Verhältnisse (z.B. Kaltluftabzug) ist nicht gegeben.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit Lage an der B 22 und innerhalb der Ortschaft Irchenrieth ist kein herausragender Bereich für das Landschaftsbild betroffen.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen) zu besonderen Kulturgütern.

2.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das geplante Mischgebiet weist eine Grundflächenzahl von 0,6 aus, so dass maximal 60 % der Fläche überbaut werden dürfen. Von der restlichen Fläche sind nach den Planungsgrechten Festsetzungen (Kap. 3, Punkt 14) 80 Prozent als Vegetationsflächen anzulegen und landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Näheres der Grüngestaltung ist unter Punkt 14 der textlichen Festsetzungen geregelt. Zur Bundesstraße 22 hin sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles in Verbindung mit passiven und baulichen Maßnahmen vorgegeben.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt kann in erster Linie die Wahl des Standortes mitten im Ort unter Einbeziehung eines bestehenden Gewerbegebietes angesprochen werden. Darüber hinaus wird der Entwässerungsgraben mit Pioniergehölzflächen am südlichen Rand von Fl.Nr. 369 als Gliederungsgrün mit verschiedenen heimischen Gehölzen wenn möglich erhalten. Bei baulicher Inanspruchnahme des vorgenannten Gehölzbestandes wird

dieser innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches durch Umpflanzung bzw. Neuanlage ersetzt bzw. ausgeglichen.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes mit Verwirklichung des Baugebietes

2.5.1 Auswirkungen auf maßgebliche Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Mit der Einrichtung des Mischgebietes gehen ca. 0,37 ha landwirtschaftliche Flächen (Wiese) verloren, die der Primärproduktion von Nahrungsmitteln dienen. Dieser Flächenverlust spielt allerdings eine untergeordnete Rolle, zumal durch die landwirtschaftliche Nutzung auch negative Einflüsse auf das bestehende, direkt angrenzende Wohnareal verbunden sein können. Für die benachbarte Wohnnutzung wird außerdem der Lärmschutz verbessert, wenn Schallschutzwände zur B 22 und Gebäude errichtet werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Besonders geschützte Tiere und Pflanzen sind nicht berührt. Der Verlust an kleinflächigen Gehölzlebensräumen und von Ruderalfluren um den aufgelassenen Sägewerksbetrieb wird durch die geplanten Neupflanzungen auf Grünflächen im Mischgebiet für Arten wie Singvögel kompensiert werden können. Gegenüber dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan verringert sich die überbaubare Fläche von 80 % auf 60 %, so dass auch im Lebensraumangebot eine planerische Verbesserung eintritt. Dem Arealverlust auf der Intensiv-Wiese steht eine künftige Verbesserung an vertikalen Strukturen mit Bäumen und Sträuchern gegenüber.

Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Standortwahl ist vor allem der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert. Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Mit der Grundflächenzahl von 0,6 ist zwar ein hoher Versiegelungsgrad möglich, aber im Verhältnis zum bereits bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan, wo eine Überbauung von 0,8 möglich wäre, ist die maximal mögliche Überbauung auf dem neuen Areal mit Fl.Nr. 371 nur um rund 1.100 m² höher. Für Park- und Gehwegflächen sind darüber hinaus wasserdurchlässige Beläge vorgegeben.

Schutzgut Luft/Klima

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. Wie bereits zu den Schutzgütern Boden und Wasser angeführt, ist das Maß auch geringfügig höher gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan für F.Nr. 369 für ein Gewerbegebiet. Mit der geplanten Grüngestaltung kann von einer ausreichenden Kompensation durch Blattmasse ausgegangen werden. Im Übrigen befindet sich Irchenrieth in einer ländlichen Region mit intakten Wäldern und Fluren im Umgriff, sodass stets ein ausreichender Luftaustausch zu erwarten ist.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die innerörtliche Lage nicht nennenswert berührt.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten - weder im Geltungsbereich noch in einem Wirkungsgefüge mit dem Umland. Sollten, wider Erwarten, bei Erdarbeiten besondere Bodenfunde gemacht werden, so ist dies der Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen (siehe auch Punkt 6 bei "Hinweise und Empfehlungen" im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan).

Bewertung gegenüber der Prognose der Umweltentwicklung ohne Verwirklichung des Mischgebietes ("0-Variante")

Wenn das Mischgebiet nicht verwirklicht wird, ist auf der Fläche von Fl.Nr. 369 mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet mit einer Verschlechterung des Umweltzustandes zu rechnen (höhere Versiegelung u.a.). Auf Fl.Nr. 371 wird das Grünland in der bestehenden Form nicht erhalten bleiben, da im südlichen Anschluss, wo die Hauptfläche des Grünlandes liegt, ebenfalls ein Mischgebiet geplant ist, mit dessen Verwirklichung das Flurstück Nr. 371 für eine landwirtschaftliche Fläche zu klein bzw. zu umständlich zu bewirtschaften wäre. Die spätere Nutzung und damit sein Umweltzustand sind ohne Verwirklichung des Mischgebietes "Wohn- und Gewerbepark am HPZ" zu unwägbare für eine Prognose.

2.5.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die Einrichtung eines Mischgebietes erfolgt auf Fl.Nr. 371 mit einer Fläche von 3.704,94 m² ein naturschutzrechtlicher Eingriff, der nach Art. 6a (3) BayNatSchG auszugleichen ist.

Auf Flurstück Nr. 369 mit einer Fläche von 5.958,36 m² ist für die Eingriffsregelung nicht der Bestand eines aufgelassenen Sägewerksgeländes mit begleitender Sukzessionsvegetation maßgeblich, sondern ein bestehender, rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet "An der B22" aus dem Jahre 2000. Dieser besondere Umstand erfordert eine nähere Betrachtung der Bebauungspläne in der Gegenüberstellung von maßgeblichen Festsetzungen:

<i>Festsetzungen für</i>	<i>MI "Wohn- u. Gewerbepark am HPZ"</i>	<i>GE "An der B22"</i>
Überbaubare Fläche, Grundflächenzahl GRZ	0,6	0,8
Zulässige Wandhöhen	9,4 m	10 m
Belagsart für Stellplätze und Gehwege	wasserdurchlä ssig	keine Vorgaben
Begrünung	In Art und Weise vergleichbar	

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich ein deutlich geringerer Eingriff mit der neuen Planung eines Mischgebietes, der sich vor allem im verminderten Grad Überbaubarkeit manifestiert. Diese geringere Überbaubarkeit ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neustadt a.d. WN als fiktive Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand anrechenbar. D.h. da nun 20 % der Fläche nicht mehr überbaubar sind, ergibt sich eine Fläche von

$$0,2 \times 5.958 \text{ m}^2 = 1.192 \text{ m}^2 \text{ rechnerisch aufgewertete Fläche}$$

Dem steht der Eingriff auf Flurstück Nr. 371 gegenüber, der sich wie folgt ermittelt. Die intensive Grünlandfläche ist nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003), als Fläche geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu werten.

Ausgleichsfaktor:

Entsprechend der „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, wird der Kompensationsfaktor nach einer dafür vorgesehenen Matrix wie folgt ermittelt:

Bewertung des Gebietes nach der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Ausgleichsfaktor bei festgesetzter GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Gebiet geringer Bedeutung	0,3 – 0,6

Trotz hoher möglicher Überbauung wird wegen der deutlichen Eingriffsminimierung durch die Standortwahl und dem Erhalt bzw. Neuanlage des Gehölzbestandes am südlichen Rand von Flr.Nr. 369 der niedriger **Kompensationsfaktor 0,3** gewählt.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs für den Bereich des Grundstückes Nr. 371:

Kompensationsfaktor 0,3 x 3.704 m² auszugleichendes Baugebiet =

1.111 m² Ausgleichsflächenbedarf

Grundlage der Ausgleichsberechnung:



- Fläche mit rechnerischer Aufwertung gegenüber bestehendem Bebauungsplan
- Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, Ausgleichsfaktor 0,3

Aus der Gegenüberstellung von rechnerischer Aufwertung auf Flurstück Nr. 369 mit 1.192 m² und dem Ausgleichsbedarf für den Eingriff auf Flurstück Nr. 371 von 1.111 m² ergibt sich ein geringfügiges Plus in der Bilanz für die Belange von Natur und Landschaft.

Das Baugebiet ist im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung somit in sich ausgeglichen.

2.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht so erheblich, dass besondere Überwachungsmaßnahmen erforderlich erscheinen. Dies betrifft auch den Lärmschutz, wenn die Vorkehrungen bezüglich der nahen Bundesstraße B22 verwirklicht werden. Sollten sich umweltbelastende Betriebe ansiedeln wollen, sind die Auswirkungen auf die nahen Wohnstandorte in Einzelbaugenehmigungsverfahren besonders sensibel abzuschätzen.

2.7 Zusammenfassung

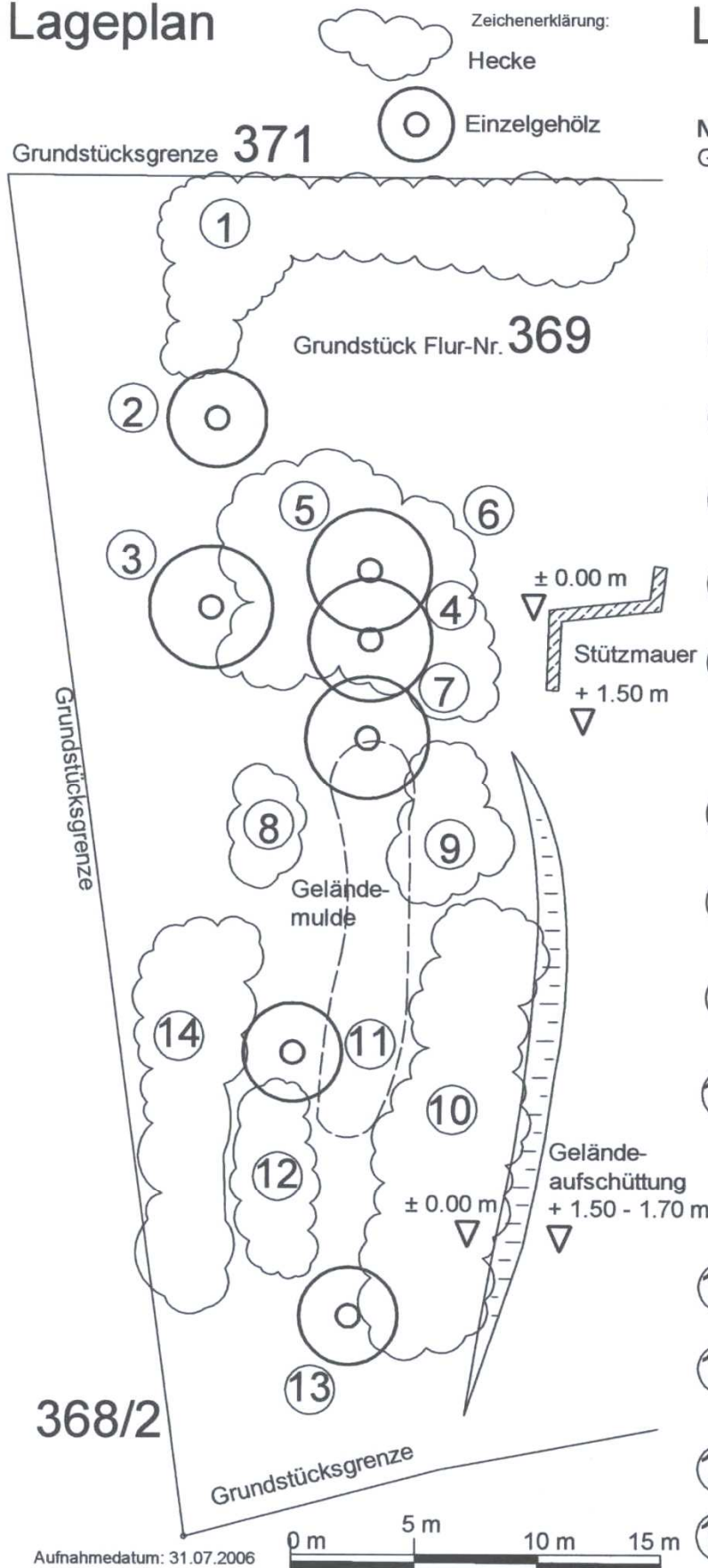
Die Einrichtung eines Mischgebietes "Wohn- und Gewerbepark am HPZ" lässt keine außergewöhnlichen Belastungen für umweltrelevante Schutzgüter erwarten, insbesondere da für das Schutzgut Mensch Vorkehrungen gegen Lärm von der Bundesstraße 22 vorgesehen sind. In der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanz ist das Baugebiet als in sich ausgeglichen zu betrachten, da auf dem größeren Teil des Areals eine rechnerische Verbesserung gegenüber dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B22", bei dem ein höherer Grad der Überbauung möglich gewesen wäre, eintritt. Positiv wirkt sich dabei auch der geplante Erhalt bzw. Neuanlage eines Teils des Gehölzbestandes als gliedernde Grünstruktur aus.

Anhang



Detailplan Gehölzbestand

Lageplan



Legende

Nr.	Gehölzbeschreibung
	Gehölz (H= Höhe, B= Breite, STU= Stammumfang, ca.-Angaben)
1	Hecke Cornus alba (Hartriegel) B= 4.0 m, H= 2.0 - 2.5 m Fläche ca. 85 m²
2	Einzelgehölz Betula pendula (Birke) STU 30, H= 4.0
3	Einzelgehölz Salix caprea (Sal-Weide) 5-bis 6-stämmig, STU 23, 25, 28, 68, 72 und 74, H= 5- 6 m
4	Einzelgehölz Salix alba (Silber-Weide) STU 45, H= 6 - 8 m
5	Einzelgehölz Salix alba (Silber-Weide) STU 38, H= 6 - 8 m
6	Hecke, Jungwuchs Pflanzendichte 1 - 3 Gehölze / m² (Anflug) Salix caprea (Sal-Weide), Salix alba (Silber-Weide), Betula pendula (Birke), vereinzelt Populus spec. (Pappel) 5-bis 6-stämmig, STU 23, 25, 28, 68, 72 und 74, H= 5- 6 m, Fläche ca. 90 m²
7	Einzelgehölz Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) STU 38, H= 6 - 7 m
8	Hecke Rosa spec. (Wild-Rosen) H= 2.5 m Fläche ca. 12 m²
9	Hecke Rosa spec. (Wild-Rosen) H= 3 - 4 m Fläche ca. 25 m²
10	Hecke, Jungwuchs Pflanzendichte 1 - 3 Gehölze / m² (Anflug), ausschließlich am Böschungsfuß der Aufschüttung, Salix caprea (Sal-Weide) dominant STU 22, 25, 28, 38, z.T. mehrstämmiger Wuchs, vereinzelt Betula pendula (Birke) mit bis zu STU 30, vereinzelt Pinus sylvestries (Gemeine Kiefer) STU 10 - 15 Fläche ca. 90 m²
11	Einzelgehölz Salix caprea (Sal-Weide) STU 25, H= 4 - 5 m
12	Hecke, Jungwuchs Pflanzendichte 1 - 2 Gehölze / m² (Anflug), ausschließlich Betula pendula (Birke) STU 18, 25 bis zu 40 Fläche ca. 23 m²
13	Einzelgehölz Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) STU 27, H= 4 - 5 m
14	Hecke Rubus spec. (Brombeeren) H= 1.5 bis 2.0 m Fläche ca. 60 m²