Landratsamt
Neustadt
an der Waldnaab

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

VGem. Schirmitz
Hauptstraße 12
92718 Schirmitz

Per E-Mail an:
poststelle@vgem-schirmitz.de

Sachgebiet 42 | Bauamt (Recht)

Kontakt Herr Konopka
Zimmer C107
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt a.d. Waldnaab
Telefon 09602 79 4260
Telefax 09602 7997 4242
E-Mail bauleitplanung@neustadt.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Telefonvermittlung	Neustadt an der Waldnaab
	42 / 6102-02-10	09602 79 0	14.09.2026

Vollzug der Baugesetze
Hier: Bebauungsplanaufstellung *„Irchenrieth West“;*
Gemeinde Irchenrieth
(Parallelverfahren: Flächennutzungsplanänderung Nr. 10)

Vorentwurf vom: *11.08.2026*

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

1	Stellungnahme SG35	-	kommunale Abfallwirtschaft v. 18.08.2026
1	Stellungnahme SG41	-	Naturschutz v. 07.09.2026
1	Stellungnahme SG41	-	Technischer Umweltschutz v. 20.08.2026
1	Stellungnahme SG43	-	Wasserrecht v. 01.09.2026
1	Stellungnahme SG44	-	Bauordnung (technisch) v. 26.08.2026
1	Stellungnahme SG 45	-	Bodenschutz / staatl. Abfallrecht v. 18.08.2026
1	Stellungnahme Abt. 5	-	Kreisbaumeisterin v. 11.09.2026
1	Stellungnahme Abt. 6	-	Gesundheitswesen v. 11.09.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Bauleitplanung haben wir die in ihrem Aufgabenbereich berührten Facheinheiten unseres Hauses gehört und denselben amtsintern Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben beigefügt.

Das Sachgebiet 42 nimmt zur vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung und erhebt nachfolgend genannte Einwände oder Hinweise:

I. Flächennutzungsplan:

Keine Einwände

II. Bebauungsplan:

1. In Nr. 3.1 des Textteils des Bebauungsplanes wird zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhen und zur Bestimmung des Bezugspunktes auf einen nicht existierenden *„Art. 6 Abs. 9 BayBO“* verwiesen.

   Dieser Verweis ist in doppelter Hinsicht rechtswidrig. Zum einen ist die zitierte Norm (Absatz 9) im aktuellen Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Zuge der letzten Novellierungen entfallen. Zum anderen liegt ein gravierender Systemfehler vor: Die Bestimmung der Wandhöhe und des oberen Bezugspunktes regelt sich im bauplanungsrechtlichen Sinne ausschließlich nach § 18 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bauordnungsrechtliche Vorschriften des Abstandsflächenrechts dienen dem Schutz von Nachbarrechten (Abstand zum Nachbargrundstück), dürfen jedoch niemals zur Definition der städtebaulichen Höhenbegrenzung innerhalb einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung herangezogen werden.

   Der Verweis auf das Abstandsflächenrecht bei der Bezugspunktermittlung ist ersatzlos zu streichen. Die Bezugspunkte für die Wandhöhe sind rein nach planungsrechtlichen Kriterien (§ 18 BauNVO) absolut autark und unveränderlich zu definieren.

   Sofern abweichende Abstandsflächenvorschriften festgesetzt werden sollen, sind diese als separate örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB zu fassen und strikt von der Bezugspunktermittlung zu trennen. Hierzu ist in der Festsetzung dann noch klarzustellen, dass die tatsächliche Wandhöhe an der Grundstücksgrenze aus Nachbarschutzgründen ein bestimmtes städtebaulich vertretbares Maß nicht überschreiten darf.

2. Die Festsetzung Nr. 3.4 enthält das Pflanzgebot einer Hinterpflanzung von Einfriedungen mit der rein fakultativen Formulierung, dies *„... wäre wünschenswert“*.

   Bebauungspläne enthalten gemäß § 9 Abs. 1 BauGB normativ verbindliche Festsetzungen mit partiellem Gesetzesscharakter. Unverbindliche Absichtsbekundungen, Wünsche oder bloße Programmsätze (sogenannte „Soll-Vorschriften“ ohne rechtliche Bindungswirkung) besitzen keine Rechtswirkung und sind in einem qualifizierten Bebauungsplan unzulässig. Sie verletzen das bauplanungsrechtliche Bestimmtheitsgebot und führen zur Unwirksamkeit der Klausel.

   Die Formulierung ist entweder restlos zu streichen oder durch den verbindlichen Imperativ (z. B. *„Einfriedungen sind auf den Parzellen [...] mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste zu hinterpflanzen...“*) auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB rechtssicher zu konkretisieren.

3. Die Festsetzung zur Abschirmung von Abfallbehältern bleibt inhaltlich völlig ergebnisoffen, nennt keine konkreten baulichen oder pflanzlichen Anforderungen und eröffnet unzulässige Interpretationsspielräume.

   Die Festsetzung verstößt gegen das aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) abgeleitete städtebauliche Bestimmtheitsgebot. Ein Bebauungsplan muss die betroffenen Grundeigentümer und die Vollzugsbehörden unmissverständlich darüber aufklären, welche konkreten baulichen oder gestalterischen Pflichten verlangt werden. Die Freigabe eines unkontrollierten Interpretationsspielraums hinsichtlich der „Geeignetheit“ verlagert die planerische Abwägung unzulässig von der Gemeinde auf die Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.

   Die Festsetzung ist entweder zu streichen oder durch die Benennung konkreter, zulässiger Maßnahmen (z. B. *„Einhausung durch Holzelemente..., Sichtschutzmauern bis maximal 1,50 m Höhe .... oder lückenlose Heckenbepflanzung....“*) rechtssicher auszuformen.

4. In der Planzeichnung sind die Bauflächen des Baugebietes (MU) vollflächig weiß (ohne jegliche Füllung oder Schraffur) dargestellt, während die Planzeichenerklärung (Ziffer 1) das Planzeichen für das Urbane Gebiet („MU“) als freistehendes Kreissymbol ausweist. Das verwendete Planzeichen für Pflanzflächen weist ebenfalls nur eine filigrane Umrandung auf.

   Die gewählte Darstellung verletzt das städtebauliche Bestimmtheitsgebot. Allein aus der Planzeichnung muss parzellenscharf eindeutig erkennbar sein, wo Gebietsgrenzen verlaufen und welche Festsetzungen gelten. Die zeichnerische Abgrenzung des MU-Gebietes ist daher zu unbestimmt. Es wird empfohlen, eine durchgehend schraffierte Vollfläche „Braun-Mittel“ gemäß PlanZV zu verwenden.

5. Es widersprechen sich Nutzungsschablone und Systemschnitte hinsichtlich der Zulässigkeit von Flachdächern. Die Festlegung der Wandhöhe bei Flachdächern bis „OK Dachhaut“ anstelle von Oberkante Attika (OK Attika) verstößt zudem gegen die bauordnungsrechtliche Praxis. Die Definitionen in den Nutzungsschablonen sind zu korrigieren, Flachdächer (Dachneigung bis 5°) aufzunehmen und die maximale Wandhöhe bei Flachdächern zwingend bis OK Attika festzulegen.

6. Textziffer 1.7 setzt für alle 17 Parzellen einen generellen, automatischen Bauzwang zur Bebauung innerhalb von 5 Jahren fest.

   Die Festsetzung eines generellen Bauzwangs als reine textliche Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes ist mangels Rechtsgrundlage im abschließenden Katalog des § 9 BauGB städtebaulich unzulässig. Ein bauplanungsrechtliches Baugebot kann von der Gemeinde nur im Rahmen eines gesonderten, einzelfallbezogenen Verwaltungsverfahrens unter den strengen Voraussetzungen des § 176 BauGB per Verwaltungsakt angeordnet werden. Alternativ kann eine Bauverpflichtung über städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) beim privatrechtlichen Grundstücksverkauf geregelt werden – dies ist jedoch kein zulässiger Inhalt der eigentlichen Bebauungsplansatzung.

   Die textliche Festsetzung zum pauschalen 5-jährigen Bauzwang ist wegen fehlender Satzungskompetenz aus dem Satzungstext des Bebauungsplanes zu streichen. Der Hinweis auf die vertragliche Absicherung im Zuge der Grundstücksveräußerung kann lediglich als informeller, nachrichtlicher Hinweis außerhalb des Satzungstextes aufgenommen werden.

7. Der Bebauungsplan setzt in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Reithalle und den Koppeln der Pferdehaltung (Teilbereich 1, Parzelle 06) ein Urbanes Gebiet mit Wohnnutzung fest, ohne die nachgewiesenen nächtlichen Spitzenpegelüberschreitungen planerisch zu bewältigen.

   Nach der fachtechnischen Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes (SG 41) vom 20.08.2026 (Az. 41TU-170-Kr-370-2026) führt das Wiehern von Pferden auf der Koppel im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) zu einem Einwirkpegel von bis zu 81 dB(A) auf das geplante Wohngebäude in Parzelle 06. Der nach der TA Lärm zulässige nächtliche Spitzenpegel wird damit erheblich überschritten. Da die bestehende Genehmigung der Pferdehaltung (Az.: B-1017/2012) keinerlei nächtliche Aufenthaltsverbote im Freien vorsieht, ist der Lärmkonflikt real und dauerhaft. Der Vorschlag des Technischen Umweltschutzes, diesen Konflikt über eine bloße städtebauliche Absprache oder privatrechtliche Vereinbarung mit dem Betreiber zu lösen, genügt den bauplanungsrechtlichen Anforderungen jedoch nicht.

   Die Gemeinde darf sich bei der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nicht auf rein schuldrechtliche Verträge verlassen, die keine dingliche Wirkung entfalten und gegenüber künftigen Grundstückseigentümern unvollstreckbar sind. Die Planung leidet hier an einem erheblichen Abwägungsfehler (Abwägungsdefizit), da sie

schutzbedürftige Nutzungen ungeschützt unzulässigen Lärmimmissionen aussetzt und den Konflikt ungelöst auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert.

Der Konflikt ist zwingend auf Ebene des Bebauungsplanes durch städtebauliche Festsetzungen zu lösen (z.B. g*eometrische Anpassung der* Baugrenze, Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, Öffentlich-Rechtlicher Vertrag / Grunddienstbarkeit...)

8. Die innere Erschließung ist als Sackgasse/Stichstraße ohne ausreichende Wendemöglichkeit geplant. Die Funktionsfähigkeit hängt unzulässigerweise von einem westlich anschließenden landwirtschaftlichen Feldweg ab.

   Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB hat die Gemeinde die Verkehrsverhältnisse und die Sicherheit der Erschließung abzuwägen. Beispielsweise Müllsammelfahrzeuge dürfen laut den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) Stichstraßen regelmäßig nicht rückwärts befahren. Aber auch Rettungsdienste, Polizei und Feuerwehr wären durch die eingeschränkte Verkehrsführung ggf. erheblich beeinträchtigt. Der Verweis auf die Befahrbarkeit des Feldwegs zur Fortführung des Verkehrs ist planungsrechtlich unhaltbar, da Feldwege nicht für dauerhafte Achslasten von beispielsweise Entsorgungsfahrzeugen (bis zu 32 Tonnen) ausgelegt und im Winter nicht verlässlich geräumt sind. Kann die Befahrbarkeit nicht nachgewiesen werden, ist die Erschließung des gesamten Baugebiets rechtlich nicht gesichert. Die Abwägung zur Abfallentsorgung auf Seite 41 des Umweltberichts (die Abfallentsorgung sei gesichert) stellt eine fehlerhafte Sachverhaltsermittlung dar.

   Die Gemeinde muss die Stichstraße mit einer entsprechenden Wendeanlage (Wendehammer/-schleife) ausstatten oder die Durchfahrt über eine ordnungsgemäße Widmung und den verkehrssicheren Ausbau des Feldwegs rechtssicher nachweisen.

9. Der Umweltbericht schließt das Vorkommen der Feldlerche im Süden des Plangebiets pauschal aus. Die untere Naturschutzbehörde (SG 41) widerspricht dieser Einschätzung mangels ausreichender Sachverhaltsermittlung ausdrücklich.

   Die Annahme, dass aufgrund eines Abstands von 100 Metern zu Wegen keine Feldlerchen vorkommen, widerspricht den Erfahrungswerten aus der Genehmigungspraxis. Durch die leichte Kuppenlage des Geländes wird die optische Störwirkung der bestehenden Bebauung stark reduziert. Das potenzielle Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) wurde von der Gemeinde nicht ordnungsgemäß geprüft. Ein Verzicht auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) trotz konkreter Hinweise der Fachbehörde stellt ein materielles Abwägungsdefizit dar und führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

   Es ist zwingend mindestens eine Übersichtsbegehung (Kartierung) zur geeigneten Jahres- und Tageszeit für die Feldlerche durchzuführen und das

Ergebnis in den Umweltbericht einzuarbeiten. Das weitere Vorgehen ist mit der UNB abzustimmen. Bis dahin wird ein formeller artenschutzrechtlicher Einwand aufrechterhalten.

10. Für die externe Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 708 liegt keine zeichnerische Festsetzung vor. Zudem kollidiert bereits die textliche Festsetzung des externen Ausgleichs mit alten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gleitsweg“.

    Ein Bebauungsplan darf Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs festsetzen; diese müssen jedoch im Planteil eindeutig geografisch abgegrenzt werden. Zudem verlangt der Text fälschlicherweise das Belassen eines „5 m breiten Saums entlang des Gleisbachs“. Das Flurstück 708 liegt jedoch nicht am Bach, und nach angefügter Stellungnahme der UNB ist dieser Uferbereich bereits als Kompensationsmaßnahme des B-Planes „Gleitsweg“ belegt. Eine Doppelbelegung derselben Fläche für zwei verschiedene Eingriffe ist rechtlich unzulässig, was einen erheblichen Abwägungsausfall zur Folge hätte.

    Externe Ausgleichsmaßnahmen, welche zu einer Doppelbelegung führen würden sind daher zu streichen und in Abstimmung mit der UNB neu zu fassen. Die korrigierte Ausgleichsfläche ist dann parzellenscharf mit Planzeichen im Planteil festzusetzen.

11. In der Begründung variieren die Angaben zur Flächengröße des Plangebiets widersprüchlich zwischen ca. 1,53 ha (Ziffer 1.3 und 1.5.1.4) und ca. 1,558 ha (Schutzgut Mensch, Seite 25).

    Zur Sicherung der formellen Planidentität und Bestimmtheit des Geltungsbereichs sind alle textlichen Angaben zu den Flächengrenzen innerhalb der Begründungen redaktionell zu überprüfen und einheitlich auf den exakten Wert zu korrigieren.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Konopka

Landratsamt
Neustadt
an der Waldnaab

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

SG 42

Im Hause

Sachgebiet 35 | Kommunale Abfallwirtschaft

Kontakt Michaela Harrer
Zimmer A 210
Adresse Stadtplatz 36
92660 Neustadt a.d.Waldnaab
Telefon 09602 79 3500
E-Mail mharrer@neustadt.de
Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Telefonvermittlung	Neustadt an der Waldnaab
	35-1761.01.02/Ha	09602 79 0	18.08.2026

Kommunale Abfallwirtschaft;
IRCHENRIETH | Bebauungsplan Irchenrieth West - 10. Änderung des Flächennutzungsplanes - Entwurf vom 11.08.2026

Anlage
Auszug aus der Zeitschrift „Sicherheitspartner“

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Zuständigkeitsbereich des Sachgebietes 35 „Kommunale Abfallwirtschaft“ wird zu der o.g. Bauleitplanung auf folgendes hingewiesen:

1. Allgemeingültige Regelungen und Hinweise

Damit die Abfallentsorgung im Holsystem für anschlusspflichtige Grundstücke an der Grundstücksgrenze erfolgen kann, müssen Straßen in Baugebieten so beschaffen sein, dass ein Befahren mit Abfallentsorgungsfahrzeugen problemlos und zügig möglich ist. Probleme können z. B. Engstellen in Kurven, Bäume mit einer niedrigen und in die Verkehrsfläche hineinragenden Krone u. Ä. sein. Zudem lassen die geltenden Unfallverhütungsvorschriften ein Rückwärtsfahren von Abfallentsorgungsfahrzeugen regelmäßig nicht zu. Sackgassen und Stichstraßen müssen deshalb ausreichend dimensionierte Wendekreise, Wendeschleifen oder Wendehämmer haben (vgl. auch die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASt 06-).
Darüber hinaus ist auch auf eine ausreichende Tragfähigkeit der Straßen zu achten. Derzeit eingesetzte Abfallentsorgungsfahrzeuge haben mittlerweile ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 32 to!

Die betroffenen Bewohner bzw. Gewerbetreibende und dgl. von nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten anfahrbaren Grundstücken haben ihre Abfallbehältnisse (analog auch den Sperrmüll) selbst zur nächsten vom Abfallentsorgungsfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu verbringen (§ 15 Abs. 7 Satz 3 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Neustadt a.d.Waldnaab vom 04.04.2017 (AWS)).

Nach der Rechtsprechung ist eine Transportstrecke von Abfallbehältnissen bzw. den Sperrmüll von 100 m bis zu einem Bereitstellungsplatz regelmäßig zumutbar. Die Bereitstellung von Abfallbehältnissen hat so zu erfolgen, dass diese ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können; durch die Bereitstellung der Abfallbehältnisse und des Sperrmülls dürfen Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden (§ 14 Abs. 6 Satz 2 und § 15 Abs. 7 Sätze 1 und 4 AWS).

Grundsätzlich nicht befahren werden sog. „Privatstraßen“ oder „Privatplätze“.

Es wird deshalb empfohlen, bei allen Baugebieten grundsätzlich immer darauf zu achten, dass Erschließungs- und Anliegerstraßen, Zufahrten und eventuelle Wendekreise oder Wendehämmer ausreichend dimensioniert, tragfähig und für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind, um die direkte Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten.

2. Konkrete Hinweise zur vorgelegten Planung

Gemäß Teil C, Ziffer 4 des Bebauungsplanes erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes „*in Ost-West-Richtung über eine Stichstraße mit Anbindung an den bestehenden Feldweg im Westen sowie mit einer Anbindung an eine mögliche Erweiterung nach Süden*“.

Müllsammelfahrzeuge können das Plangebiet nur befahren, wenn die innere Erschließung nicht als Stichstraße ohne Wendemöglichkeit ausgebildet ist. Dies ist abhängig von der Befahrbarkeit des im Westen anschließenden Feldweges. Nur wenn der Feldweg eine ausreichende Tragfähigkeit aufweist, seitliches Abrutschen und Umstürzen ausgeschlossen und die Befahrbarkeit auch bei schlechter Witterung (Schnee, Glätte, länger andauernde Regenperioden) ganzjährig zuverlässig gewährleistet ist, kann das Plangebiet von den Müllsammelfahrzeugen befahren werden. Da ein Feldweg üblicherweise nicht für die dauerhafte Befahrbarkeit mit Müllsammelfahrzeugen ausgelegt ist, behalten wir uns vor, diesbezüglich geeignete Nachweise zu fordern.
Falls die Befahrbarkeit des Feldweges nicht nachweisbar ist, dann kann das ganze Baugebiet nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren werden.

Aufgrund der Länge der inneren Erschließungsstraße scheidet ein allgemeiner Müllsammelplatz an der Einmündung zum Gleitsweg für alle künftigen Parzellen in dem Plangebiet aus. Ein Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgungseinrichtung des Landkreises ist dann nicht möglich.

Auf Seite 41 des Bebauungsplanes wird festgestellt, dass die Abfallentsorgung sichergestellt ist. Sollten dabei andere als die vorgehend beschriebenen Erwägungen eingeflossen sein, so sind wir gerne zu einer gesonderten Abstimmung bereit.

Zur näheren Information verweisen wir auf die Anlage. Die darin mehrfach erwähnte EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) ist zwischenzeitlich durch die o.g. RASt 06 ersetzt worden. Die wesentlichen Vorgaben wurden dabei aber unverändert übernommen.

Mit freundlichen Grüßen

Michaela Harrer

Landratsamt
Neustadt
an der Waldnaab

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Sachgebiet 42 -Bauamt-
Herr Konopka

im Hause

Sachgebiet 41 | Naturschutz

Kontakt Frau Kraus
Zimmer C 004
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt a.d. Waldnaab
Telefon 09602 79 4175
E-Mail rkraus@neustadt.de
Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Telefonvermittlung	Neustadt an der Waldnaab
/ 18.08.2026	41-173/40 rk/880-2026	09602 79 0	07.09.2026

Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – und des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG;
Bebauungsplan Irchenrieth West - 10. Änderung des Flächennutzungsplanes - Entwurf vom 11.08.2026
, Gemarkung Irchenrieth
Antragsteller: Gemeinde Irchenrieth

Das Sachgebiet 41 – untere Naturschutzbehörde – teilt in obiger Angelegenheit folgendes mit:

1. Flächennutzungsplan

Im Zuge der Änderung soll eine bisher als Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung dargestellte Fläche als Urbanes Gebiet und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen, insofern kommt es zu keinem zusätzlichen Eingriff i. S. d. §§ 14 ff BNatSchG. Zusätzliche bzw. grundsätzlich anders gelagerte artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht erkennbar.

Allerdings wäre im Zuge der FNP-Änderung auch die Ausgleichsfläche als Fläche für Naturschutz i S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darzustellen. In diesem Zuge sollte dies auch für sämtliche Ausgleichsflächen aus vorherigen Bebauungsplänen veranlasst werden, da dies in den meisten Fällen unterlassen wurde.

2. Bebauungsplan

Da das Plangebiet bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Baufläche, wenn auch für Gewerbe, dargestellt ist, bestehen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Aus fachlicher Sicht wird allerdings bemängelt, dass die in den letzten Jahren ausgewiesenen Wohngebiete nur unzureichend an den Ortskern angegliedert sind. Insbesondere das Wohngebiet Gleitsweg/Irchenrieth Süd-West liegt deutlich abgesetzt und isoliert vom übrigen Ort. Diese Entwicklung beeinträchtigt durch die damit einhergehende Zersiedelung das Landschaftsbild. Durch die jetzige Planung wird diese Tendenz noch verstärkt.
Einem harmonischen Orts- und Landschaftsbild wäre es zuträglicher, Flächen für die Wohnbebauung auszuweisen, die bereits von mehreren Seiten von Bebauung oder Straßen umgeben sind, anstatt die Bebauung immer weiter in den Außenbereich zu verlagern.

Zudem wird erneut auf die nach wie vor mangelnde Umsetzung diverser Kompensationsflächen aus bestehenden Bebauungsplänen verwiesen, siehe hierzu folgendes Zitat aus der Stellungnahme Az. 41-173/40 jw/1094-2024 zum Bebauungsplan „Gleitsweg“:

„Jedoch sei vorab angemerkt, dass diverse Kompensationsflächen aus den vorherigen Bebauungsplänen „Süd-West“ sowie „Irchenrieth Süd-West II“ und den dazugehörigen Änderungen noch nicht umgesetzt wurden. Als Beispiele seien die Flurnummern 397/1 sowie 357 der Gemarkung Irchenrieth genannt. Beide Flächen sollten unter anderem mit zahlreichen Gehölzen bepflanzt werden. Ehe weitere Flächen versiegelt werden, muss vorrangig angestrebt werden, die festgesetzte Kompensation für die umfangreichen Eingriffe in Natur und Landschaft gänzlich umzusetzen. Andernfalls bleiben diese Eingriffe unkompensiert und das immense ökologische Potenzial der für die Biodiversität vorgesehenen Flächen wird nie ausgeschöpft.
Immerhin die im Bebauungsplan „Irchenrieth Süd-West II“ festgesetzte Bachrenaturierung im Bereich der Flurnummer 693/2 der Gemarkung Irchenrieth wurde heuer erfolgreich umgesetzt.“

Auch die Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan „Gleitsweg“ auf Flnr. 708 ist bislang nicht umgesetzt. Bei einer Ortseinsicht am 01.09.26 wurde festgestellt, dass das gesamte Flurstück in diesem Jahr brachgelegt wurde, offenbar wurde die Fläche dieses Jahr noch nicht gemäht.

Die Maßnahmen sind unverzüglich umzusetzen.

Zudem sind diese Flächen nach wie vor nicht ins Ökoflächenkataster eingetragen. Auf die Verpflichtung zur unverzüglichen Meldung der Ausgleichs- und Ersatzflächen an das ÖFK nach Art. 9 BayNatSchG und für die Gemeinden insbesondere Art. 9 Satz 4 BayNatSchG darf dabei verwiesen werden. Auf das Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde an die kreisangehörigen Gemeinden vom 04.02.2026 (Az. 41-173/We) wird hingewiesen.
Die Gemeinde Irchenrieth wird daher dringend gebeten, die Flächen zeitnah ins ÖFK einzutragen. Für diesbezügliche Fragen stehen wir gerne zur Verfügung, zudem gibt es hierzu regelmäßig kostenlose Online-Schulungsangebote der Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege: https://www.anl.bayern.de/veranstaltungen/index.htm?dfxid=36967

Zu den aktuellen Unterlagen sind folgende Aspekte anzumerken:

Zum Planteil:

- Während aufgrund der FNP-Änderung zu erwarten ist, dass das Wohngebiet langfristig nach Süden erweitert wird, wird der Ostrand des Gebiets auf Dauer zum neuen Ortsrand werden. Dementsprechend sollte hier eine Ortsrandeingrünung, beispielsweise durch eine freiwachsende Hecke aus heimischen Straucharten, festgesetzt werden. Da Pflanzgebote auf privaten Flächen erfahrungsgemäß nicht umgesetzt werden, sollte hier ein ca. 5 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.
- Es wird um Erläuterung gebeten, aus welchem Grund im Teilgebiet 1 Parzellen von bis zu 2000 m² mit gleichzeitig höherer GRZ vorgesehen sind.

Zu Nr. 2.14 der textlichen Festsetzungen (ggf. auch entsprechende Parallelstellen in Begründung/Umweltbericht):

- Ausgleichsflächen sind nicht erst nach Umsetzung der Maßnahmen, sondern bereits bei in Kraft treten des Bebauungsplans in das ÖFK zu melden. Die diesbezügliche Formulierung ist uneindeutig und ist zu präzisieren.
- Eine Vorlage des Pachtvertrags für die Ausgleichsfläche bei der Unteren Naturschutzbehörde ist nicht erforderlich. Die Gemeinde ist jedoch verpflichtet, sicherzustellen, dass die festgesetzten Bewirtschaftungsvorgaben als Vertragsbestandteile in den Pachtvertrag aufgenommen werden.
- Zu den Ausgleichsflächen generell: Anstatt einer Ansaat mit Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 19 ist nach Rücksprache mit der UNB auch eine Mahdgutübertragung von artenreichen Wiesen aus dem nahen Umfeld möglich.
- Zur internen Ausgleichsfläche mit Regenrückhaltebecken
    - Die Fläche ist im Planteil als Kompensationsfläche zu kennzeichnen.
    - Sofern das Regenrückhaltebecken als Ausgleich herangezogen werden soll, ist die Maßnahme näher zur beschreiben. Die jetzige Maßnahmenbeschreiben bezieht sich nur auf die Fläche um das Erdbecken herum.
- Zur externen Ausgleichsfläche auf Flnr. 708 der Gemarkung Irchenrieth:
    - Bislang liegt kein Lageplan zur geplanten Ausgleichsfläche vor. Nur mit einer entsprechenden Darstellung im Planteil des Bebauungsplans ist die Ausgleichsfläche rechtswirksam festgesetzt.
    - Die Vorgabe bzgl. Belassens eines 5 m breiten Saum entlang des Gleisbachs ist zu streichen, da die Ausgleichsfläche offensichtlich nicht unmittelbar am Bach liegt. Dieser Bereich ist bereits mit der (nicht umgesetzten) Ausgleichsmaßnahme aus dem BPlan „Gleitsweg“ belegt.

Zu Teil C Begründung

- Redaktioneller Hinweis: Der vorletzte Absatz auf S. 21 ist unvollständig.

Zu Teil D Umweltbericht

- Zu 2.2 Artenschutzrecht: Die Einschätzung, dass ein Vorkommen der Feldlerche auszuschließen ist, wird nicht mitgetragen. Die pauschale Annahme eines Mindestabstands von 100 m zu Wegen und Straßen widerspricht den Erfahrungswerten aus der Genehmigungspraxis. Bei einer Ortseinsicht am 1.9.26 wurde zudem festgestellt, dass das Plangebiet eine leichte Kuppenlage aufweist. Die Kulissenwirkung des östlich angrenzenden Wohngebiets wird dadurch stark reduziert. Auch die Arbeiten am Süd-Ost-Link finden auf niedriger gelegenem Gelände statt. Zwar stellt die bestehende Bebauung auf Flnr. 465/2 bzw 465/3 Gemk. Irchenrieth eine störende Vertikalstruktur dar, im Süden des Plangebietes können Feldlerchenreviere jedoch keines Falls ausgeschlossen werden. Zudem wird sich die geplante Bebauung auf die auf den

südlich angrenzenden Flächen mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhandene Feldlerchen-Population auswirken.
Es ist daher mind. eine Übersichtsbegehung zur geeigneten Jahres- und Tageszeit erforderlich, um feststellen zu können, ob Feldlerchenreviere betroffen sind. Hierbei wird eine enge Abstimmung mit der UNB empfohlen, um weitere zeitliche Verzögerungen zu vermeiden.

- Zu 7. Monitoring: Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde eigenständig zu kontrollieren.

Es wird gebeten, die Unterlagen entsprechend der Hinweise zu überarbeiten. Es bestehen derzeit artenschutzrechtliche Bedenken bzgl. des Bebauungsplans. Ausgleichsflächen aus Bebauungsplänen sind im Flächennutzungsplan als solche darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

R. Kraus
Fachkraft für Naturschutz

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.

Landratsamt
Neustadt
an der Waldnaab

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Sachgebiet 42
Herrn Konopka

im Hause

Sachgebiet 41 | Technischer Umweltschutz

Kontakt Johann Kramer
Zimmer C 013
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt a.d. Waldnaab
Telefon 09602 79 4130
Telefax 09602 79 97-4130
E-Mail jkramer@neustadt.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Telefonvermittlung	Neustadt an der Waldnaab
18.08.2026	41TU-170-Kr-370-2026	09602 79 0	20.08.2026

10. Änderung des Flächennutzungsplans + BPlan „Irchenrieth West“ der Gemeinde Irchenrieth - Entwürfe vom 11.08.2026

Zur aktuellen Bauleitplanung der Gemeinde Irchenrieth wird wie folgt fachlich Stellung genommen:

10. FNP-Änderung:

Die Gemeinde Irchenrieth plant südlich im Anschluss an das Gewerbegebiet „Am Lindenhof“ auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 465 (Gemarkung Irchenrieth) sowohl ein Urbanes Gebiet MU, als auch ein Allgemeines Wohngebiet WA auszuweisen.
Zwischen dem o.g. Gewerbegebiet und dem Wohngebiet ist das Urbane Gebiet vorgesehen, somit wird das Trennungsgebot im Sinne des § 50 BImSchG beachtet. Aktuell sieht der Flächennutzungsplan der Gemeinde Irchenrieth im Plangebiet des MU + WA noch Gewerbeflächen vor.
Hingewiesen wird an dieser Stelle auch auf das im BPlan-Verfahren „Irchenrieth West“ erstellte Geruchsgutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 20.07.2026, das die Verträglichkeit des geplanten Urbanen Gebietes gegenüber vorhandenen Geruchsemittenten (Kläranlage, Pferde- und Rinderhaltung) bestätigt.

BPlan „Irchenrieth West“

Der Geltungsbereich des BPlans „Irchenrieth West“ sieht hinsichtlich der Nutzungsart das Urbane Gebiet (MU) vor. Durch das geplante Gebiet verläuft von Nordwest nach Südost eine Verkehrsfläche, die das MU-Gebiet in 2 Teilbereiche trennt. Die dem GE

Lindenhof zugewandte BPlan-Fläche (Teilbereich 1) sieht in Parzelle 06 ein Wohngebäude vor. Der Abstand der Baugrenze zur Reithalle der Pferdehaltung Bertelshofer beträgt ca. 10,5 m. Ansonsten sind im Teilbereich 1 noch 5 leere Parzellen dargestellt. Weitere 11 Wohngebäude sind südlich der o.g. Verkehrsfläche (Teilbereich 2) geplant.

Mit dem Gutachten der Hoock PartG mbB vom 20.07.2026 wurde prognostiziert, dass im geplanten MU-Gebiet von der nördlich gelegenen Pferdehaltung (17 Tiere) des Herrn Bertelshofer (im GE Lindenhof) und weiterer Emittenten (Kläranlage, Rinderhaltung) keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von § 3 (1) BImSchG in Form erheblicher Geruchsbelästigungen zu erwarten sind. Die prognostizierten Geruchstundenhäufigkeiten überschreiten den zulässigen Wert von 10 % lediglich im westlichen Randbereich des Plangebietes um 1%.

Am 19.08.2026 führte der Unterzeichner ab 15:00 Uhr im Umfeld der Pferdehaltung und des Gewerbebetriebs von Herrn Bertelshofer eine unangemeldete Ortseinsicht durch. Die Paddocks der Pferdehaltung (aktuell standen 4 Tiere im Freien) als auch die angegliederten Pferdekoppeln, *siehe nachfolgend*, wurden in einem sehr gepflegten und sauberen Zustand vorgefunden.
Weder von der Pferdehaltung noch vom Gewerbetrieb gingen während der Ortseinsicht nennenswerte Geräuschemissionen aus.

Bei den o.g. „angegliederten Pferdekoppeln“ handelt es sich um den Grundstücksstreifen von Flur-Nr. 465/2 südlich der Reithalle, wie auch um den Grundstückstreifen von Flur-Nr. 465/3 südlich des Pferdestalles und des Gewerbebetriebes.
Laut BPlan-Entwurf reicht die Baugrenze von Parzelle 06 somit bis auf 3 m an die vorhandene Pferdekoppel des Herrn Bertelshofer heran.
Entsprechend einer überschlägigen Lärmberechnung des Unterzeichners können durch das Wiehern eines einzelnen Pferdes bis zu 81 dB(A) auf die ca. 3 m entfernte Wohnnutzung in Parzelle 06 einwirken.
Der „Spitzenpegel“ nach TA Lärm darf den Richtwert am Tage von 63 dB(A) um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten – dieser wäre demnach noch eingehalten.
Anders sieht es allerdings für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) aus. Der diesbezügliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) darf um nicht mehr 20 dB(A) überschritten werden. Der o.g. Einwirkpegel von 81 dB(A) würde dann den zulässigen Spitzenpegel somit um bis zu 16 dB(A) übersteigen.

Zusammenfassung:

Aus fachlicher Sicht bestehen gegen den Entwurf zur **10. FNP-Änderung** keine Einwände.

Hinsichtlich des **BPlan-Entwurfs „Irchenrieth West“** besteht jedoch bezüglich der Bauparzelle 06 zur Nachtzeit ein gewisses Lärmkonflikt-Potential, da in der Baugenehmigung für die Pferdehaltung des Herrn Bertelshofer vom 13.09.2013 (Az.: B-1017/2012) keine Beschränkung des Aufenthalts von Pferden im Freien auf die Tageszeit (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) festgesetzt wurde. Insofern kann die Einhaltung des Spitzenpegels nach TA Lärm an einem Wohnhaus in Parzelle 06 zur Nachtzeit nicht dauerhaft gewährleistet werden.

Es wird vorgeschlagen, dass sich die Gemeinde Irchenrieth mit Herrn Bertelshofer bespricht, um z.B. eine Vereinbarung zu treffen, die sicherstellt, dass sich nach 22:00 Uhr kein Pferd mehr im Koppelbereich südlich der Reithalle aufhält.

Ergänzend ist im BPlan für die Parzellen 01-05 noch die Nutzungsart anzugeben.

Ansonsten bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf „Irchenrieth West“ keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



Kramer
Dipl.-Ing. (FH)

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist mit der elektronisch eingefügten Unterschrift (screenshot) gültig.

Landratsamt
Neustadt
an der Waldnaab

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Per E-Mail an:

SG 42
bauleitplanung@neustadt.de

Im Hause

Sachgebiet 43 | Wasserrecht

Kontakt Frau Gradl
Zimmer 2.16, 2. Stock Dienstgebäude Felixalle 9
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt a.d. Waldnaab
Telefon 09602 79 4300
E-Mail ggradl@neustadt.de
Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Telefonvermittlung	Neustadt an der Waldnaab
	43-6405.01/Irchenrieth	09602 79 0	01.09.2026

Vollzug des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG);
IRCHENRIETH | Bebauungsplan Irchenrieth West - 10. Änderung des Flächennutzungsplanes - Entwurf vom 11.08.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Sachgebiet Wasserrecht teilt zu o. a. Planung folgendes mit:

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass innerhalb des Baugebietes die Entwässerung im Trennsystem erfolgen soll.
Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser soll soweit möglich versickert werden. Eine dezentrale Versickerung auf den jeweiligen Parzellen kann unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erlaubnisfrei erfolgen.
Das gesammelte Regenwasser soll über eine Regenwasserrückhaltung im Westen des Bebauungsplangebietes in den Gleitsbach abgeleitet werden.
Die Planung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen.
Für die gesammelte Ableitung des Niederschlagswassers ist zu gegebener Zeit eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Gradl
Regierungsrätin

Dieses Schreiben wurde digital freigegeben und ist ohne Unterschrift gültig.

Gemeinde Irchenrieth
Bebauungsplan (BP) Urbanes Gebiet (MU) „Irchenrieth West“ – Entwurf 11.08.2026
TF Fl.-Nr.: 465
Gemarkung Irchenrieth
Entwurf 11.08.2026

Stellungnahme zur bauordnungsrechtlichen Beurteilung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Irchenrieth West“ der Gemeinde Irchenrieth - Entwurf 11.08.2026

Zeichnerische Festsetzungen

In den zeichnerischen Festsetzungen sollten folgende Korrekturen mit aufgenommen werden:

Nutzungsschablone 1 und Nutzungsschablone 2 / Systemschnitte
Definition Dachformen E+I – Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung DN bis 5°
Die Definitionen „PD“ sind zu korrigieren und sofern Flachdächer zulässig sein sollen (lt. Systemschnitten sollen diese zulässig sein > Widerspruch zu den Nutzungsschablonen), diese in die Nutzungsschablonen mit aufzunehmen.

Systemschnitte:
Die max. zulässige Wandhöhe bei Flachdächern ist bis OK Attika und nicht bis OK Dachhaut festzulegen.
Bei Garagen sollte im Textfeld aufgenommen werden, dass die Dachformen gem. Hauptgebäude auszuführen sind.

Festlegung Bezugspunkte Wandhöhe / Abstandsflächen
Anmerkung:
wird als Bezugsebene für die max. zul. Wandhöhe OKF Zufahrtsstraße festgelegt, setzt dies voraus, dass diese zum Zeitpunkt der Antragstellung fertig gestellt ist.
Ein unveränderlicher Bezugspunkt sollte festgelegt werden.

Einfahrtsbereiche
Sofern Einfahrtsbereiche festgesetzt werden sollen, sind diese maßlich eindeutig und zweifelsfrei zu fixieren.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Eindeutige und zweifelsfreie maßliche Fixierung des Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

In den textlichen Festsetzungen sollten folgende Korrekturen mit aufgenommen werden:

A Textliche Festsetzungen

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Wandhöhen
Anmerkung:
wird als Bezugsebene für die max. zul. Wandhöhe OKF Zufahrtsstraße festgelegt, setzt dies voraus, dass diese zum Zeitpunkt der Antragstellung fertig gestellt ist. Dieser Hinweis wurde zwar in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, sinnvollerweise sollte die max. zul. Wandhöhe jedoch auf das natürlich vorhandene Gelände bezogen werden.
Ein unveränderlicher Bezugspunkt sollte festgelegt werden.

Bei Flachdächern ist die OK Attika nicht die OK Dachhaut zu definieren.

Bezugspunkt Abstandsflächen

Wohngebäude
Hinsichtlich der Abstandsflächen sollte der Bezugspunkt wie in der BayBO festgelegt das natürlich vorhandene Gelände sein (s. Ausführungen wie vor). OK bei Flachdächern sollte stets die OK Attika und nicht die OK Dachhaut sein.

Nebengebäude / Garagen/ Carports/Flachdachgaragen
Hinsichtlich der Abstandsflächen sollte sich der Bezugspunkt wie in der BayBO festgelegt an der Nachbargrenze orientieren, an die gebaut werden soll.
OK bei Flachdächern sollte stets die OK Attika und nicht die OK Dachhaut sein.
Art. 6 Abs. 7 BayBO sollte angewendet werden (benannt wurde Art. 6 Abs 9 BayBO?).

3.1 Haus- und Dachform, Dacheindeckung
Hauptgebäude
Definition Dachformen – Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung DN bis 5°
Die Definitionen „PD“ und „vPD“ sind zu korrigieren; die Angabe der Dachneigungen bei Flachdächern sind zu ergänzen.

B Hinweise und Empfehlungen

4. Geländegestaltung
Max. Zulässige Höhen für Aufschüttungen und/oder Abgrabungen sollten bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände festgesetzt werden.

Allgemeines
Rechtsgrundlagen - Korrektur
Bayerische Bauordnung (BayBO) – zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025, durch §4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 und durch §3 des Gesetzes vom **31. März 2026**

Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte bestehen von Seiten des Sachgebietes 44 – Bauordnung – keine weiteren Einwände.

Dipl. Ing. (FH)
Heike Müller-Matysiak

Landratsamt
Neustadt
an der Waldnaab

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

bauleitplanung@neustadt.de

Sachgebiet 45 | Bodenschutz und staatliches Abfallrecht

Kontakt Frau Konrad-Dietz
Zimmer C007
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt an der Waldnaab
Telefon 09602 79 4520
E-Mail Kkonrad-dietz@neustadt.de
Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Telefonvermittlung	Neustadt an der Waldnaab
	45/1783.16/Irchenrieth/KD	09602 79 0	18.08.2026

Gemeinde Irchenrieth;
Bebauungsplan Irchenrieth West - 10. Änderung des Flächennutzungsplanes - Entwurf vom 11.08.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird zum Bebauungsplan Irchenrieth West - 10. Änderung des Flächennutzungsplanes - Entwurf vom 11.08.2026 der Gemeinde Irchenrieth Folgendes mitgeteilt:

Im Planungsgebiet liegen keine in ABuDIS erfassten Altlasten(verdachts)flächen.
Im Altlastenkataster sind allerdings nur Flächen erfasst, für die entweder bereits (orientierende) Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind oder für die dem Landratsamt sonstige sachliche Hinweise zu möglichen Verunreinigungen vorliegen. Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass insofern kein Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Planungsbereiches gezogen werden kann. Da die Altlastenbearbeitung immer bezogen auf konkrete Flächen und Anhaltspunkte eingeleitet und nie flächendeckend für größere Gebiete durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass es im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab eine unbekannte Anzahl verunreinigter Flächen gibt, die dem Landratsamt nicht bekannt und somit im Altlastenkataster nicht erfasst sind.
In den **planungsrechtlichen Festsetzungen** des B-Planes bitten wir folgenden Text einzufügen:
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.

Sind Geländeabgrabungen/aufschüttungen und dergleichen zulässig wird in den **textlichen Festsetzungen des B-Planes** empfohlen, die Bauherrn beizeiten auf die abfall- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen hinzuweisen:
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 ggf. 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.
Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Konrad-Dietz

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Landratsamt
Neustadt
an der Waldnaab

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Sachgebiet 42
im Hause

Abtlg. 5 | Bauabteilung, Bauleitplanung

Kontakt Katharina Sauer-Ertl
Zimmer C 104
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt an der Waldnaab
Telefon 09602 79 5000
Telefax
E-Mail ksauer-ertl@neustadt.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Telefonvermittlung	Neustadt an der Waldnaab
	6102-02-10	09602 79 0	11.09.2026

Betreff: Gemeinde Irchenrieth

Bebauungsplan "Irchenrieth West" der Gemeinde Irchenrieth - Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - wird wie folgt Stellung genommen:

Ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGb wird von der Gemeinde Irchenrieth dahingehend begründet, dass der Bedarf an Wohnbaufläche weiterhin hoch ist und langfristig gedeckt werden soll.

Baugebiet Irchrieth West:
Die Erschließung der gezeigten Fläche als urbanes Gebiet wird als wirtschaftlich erachtet. Auf eine Nutzungsmischung der zulässigen Hauptnutzungen nach § 6a BauNVO innerhalb des Gebietes ist zu achten. Aus ortsplanerischen Gesichtspunkten wird das Integrieren von Gemeinbedarfsflächen aufgrund der abgesetzten Lage (Satellit) zum Ortskern empfohlen. Das abschnittsweise Erschließen wird begrüßt. Die Aktivierung von Baugrundstücken im Innenbereich ist weiter zu intensivieren.

Mit freundlichen Grüßen

Katharina Sauer-Ertl
Kreisbaumeisterin

Dieses Schreiben wurde digital freigegeben und ist ohne Unterschrift gültig.

Von: Bauer Robert
Gesendet: 11.09.2026 09:48
An: Posteingang SG42 Bauleitplanung LRA
Cc: Kirchberger Maria
Betreff: AW: IRCHENRIETH | Bebauungsplan Irchenrieth West - 10. Änderung des Flächennutzungsplanes - Entwurf vom 11.08.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus trinkwasserhygienischer Sicht bestehen zu o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Robert Bauer

Hygienekontrolleur
Abteilung Gesundheitswesen
Gesundheitsamt für den Landkreis Neustadt an der Waldnaab
und die Stadt Weiden in der Oberpfalz

Landratsamt
Maistraße 7 - 9
92637 Weiden in der Oberpfalz

Telefon +49 9602 79 - 6250
Telefax +49 9602 79 - 6055

E-Mail: rbauer@neustadt.de
Web: www.neustadt.de

Vor dem Ausdrucken bitte an die Umwelt denken!
Der Inhalt dieser E-Mail kann vertrauliche Angaben enthalten, die nur für den Empfänger bestimmt sind.
Falls Sie nicht der Adressat dieser E-Mail sind, nehmen Sie bitte Verbindung mit dem Absender auf und löschen Sie diese Mitteilung. Jede unerlaubte Verwendung der in dieser E-Mail enthaltenen Informationen ist untersagt.

Die Datenschutzerklärung des Landratsamtes Neustadt an der Waldnaab findet sich im Internet unter https://www.neustadt.de/meta/datenschutzerklaerung/

Regierung
der Oberpfalz

Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Per E-Mail

Gemeinde Irchenrieth
Hauptstr. 12
92718 Schirmitz

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter(in)	Regensburg
E-Mail vom 12.08.2026	ROP-SG24-8314.11-77-7-4	Frau Glötzl	09.09.2026
	E-Mail	Telefon	Zimmer-Nr.
	Melanie.Gloetzl@reg-opf.bayern.de	(0941) 5680-1814	D 219

Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab;
10. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans „Irchenrieth West“; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12.08.2026 haben Sie die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde um Stellungnahme zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Irchenrieth West“ im Parallelverfahren gebeten. Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nr. 465 der Gemarkung Irchenrieth der bisher als Gewerbegebiet dargestellt ist. Die Flächengröße beträgt ca. 4,3 ha. Die nördliche Teilfläche mit ca. 1,53 ha soll als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden und es soll der Bebauungsplan „Irchenrieth West“ aufgestellt werden.

Bewertungsmaßstab

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).
Den Bewertungsmaßstab mit Zielen (Z) und Grundsätzen (G) stellt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 dar:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.2 Demographische Wandel

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.3.1 Klimaschutz

[…]

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung [...]

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

[…]

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

[…]

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

[…]

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Sied-

lungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Des Weiteren sind die Festsetzungen des **Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord** zu beachten und berücksichtigen.

Prüfergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung derzeit nicht vereinbar. Der Bedarfsnachweis zur Begründung neuer Siedlungsflächen muss für den gesamten Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans geführt werden. Die Bedarfsbegründung ist im Rahmen des Verfahrens zu ergänzen. Erst dann kann abschließend beurteilt werden, ob die Planung mir den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Begründung:

Bisher liegt nur eine Bedarfsbegründung für die Ausweisung des Urbanen Gebiets vor, jedoch nicht für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets. Dies ist noch zu ergänzen.

Darüber hinaus ist die Bedarfsbegründung in folgenden Punkten anzupassen:

- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, müssen als Innenentwicklungspotential berücksichtigt werden. Dazu zählen auch das zuletzt ausgewiesene Baugebiet „Gleitsweg“ sowie der Bereich „Hinter den Gärten II“.
- Der Bedarf wurde an Hand eines Betrachtungszeitraums von 14 Jahren ermittelt. Dieser Betrachtungszeitraum ist zu lange gewählt. Zum einen soll eine zügige Entwicklung und Bebauung der Grundstücke am Baugebiet „Gleitsweg“ erfolgen, was ausdrücklich begrüßt wird. Zum anderen spricht die bisherige Taktung von Neuausweisungen für einen deutlich kürzeren zeitlichen Horizont. Des Weiteren übersteigt der gewählte Zeitraum deutlich den gemeinhin anzusetzenden Betrachtungszeitraum von Bebauungsplänen. Der angesetzte Betrachtungszeitraum sollte nicht mehr als 7 Jahre betragen; maximal erscheinen 10 Jahre plausibel.
- Hinsichtlich des Dichtefaktors sollte für neu auszuweisende Wohnbauflächen eine Verdichtung gegenüber der derzeitigen Situation angesetzt werden, da nur so das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung erreicht werden kann.

Hinsichtlich der Beachtung des Ziel 3.3. Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot, ist der

Vorhabensbereich als angebunden einzuordnen.

In der Gesamtsituation zeigt sich, dass entsprechend des dynamischen Wachstums der Gemeinde und der insgesamt sehr positiven Entwicklung auch Verantwortung für eine maßvolle und effiziente Flächeninanspruchnahme und geordnete weitere Entwicklung ergriffen werden müssen. Insgesamt sollten die Grundsätze einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung und des Flächensparens ((G) 3.1) in der Gemeinde Irchenrieth in Zukunft stärker berücksichtigt werden. Die Bemühungen zum Flächensparen ((Z) 3.2) und insbesondere zu einer abgestimmten und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung müssen konzeptuell betrachtet, verstärkt und verstetigt werden. Die bisher umgesetzten Maßnahmen und Erfolge bei der Aktivierung einzelner Baugrundstücke werden ausdrücklich begrüßt. Um weitere Entwicklungsoptionen für die Zukunft offenzuhalten, wird dringend empfohlen, ausgewiesene, langfristig nicht umsetzbare Wohnbauflächen zurückzunehmen.

Hinweis:
Im aktuellen Entwurf soll die Fläche als Urbanes Gebiet gemäß 6a BauNVO ausgewiesen werden. Aus landesplanerischer Sicht wird empfohlen, die gewählte Nutzungskategorie zu überprüfen, da gemäß Verfahrensunterlagen keine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen vorgesehen ist.

Bei Fragen stehe ich gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Melanie Glötzl

Wasserwirtschaftsamt
Weiden

WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf.

Gemeinde Irchenrieth
Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz
Hauptstraße 12
92718 Schirmitz

per Email
an: bauamt@vgem-schirmitz.de
cc: bauleitplanung@neustadt.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
12.08.2026 per Email	2-4620-NEW/Ih-29675/2026	Helmut Jahn +49 (961) 304 420	14.08.2026

10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Irchenrieth West" der Gemeinde Irchenrieth;
Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 12.08.2026 beteiligen Sie uns zu o.g. Bauleitplanung. Hierzu nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden liegen im Bereich der Bauleitpläne nicht vor.

2. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete

Der Planungsbereich liegt nicht in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet und auch nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Die Wasserversorgung ist über die bestehenden öffentlichen Versorgungsanlagen sicherzustellen.

Gem. §1 Abs. 6, Nr. 8 im Baugesetzbuch sind „...Die Belange der Versorgung mit

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Am Langen Steg 5
92637 Weiden i. d. OPf.

Telefon / Telefax
+49 961 304-499
+49 961 304-400

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-wen.bayern.de
www.wwa-wen.bayern.de

Energie und Wasser einschließlich der Versorgungssicherheit....bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen."
Wir weisen deshalb ausdrücklich darauf hin, dass eine Wasserversorgungsanlage immer ganzheitlich zu betrachten, zu überprüfen und zu ertüchtigen bzw. anzupassen ist. Hierzu gehören unabdingbar Themen wie z.B. Wasserbilanz, Hochbehältervolumen, Leitungsnetzdimensionierung, Brandschutz, Bauzustand der Leitungen, Maschinentechnik, Gebäude, Notfallpläne bei Ausfall von Teilen der Wasserversorgung, Wasserverluste, Personalqualifikation und vieles mehr.
Aussagen oder nachrichtliche Übernahmen hierzu sind im vorliegenden Bauleitplan nicht enthalten.

3. Bewässerung von Freiflächen - Zisternen

Die im Klimawandel immer häufiger auftretenden Starkniederschläge fließen schnell ab und bewirken keine nennenswerte Grundwasserneubildung. Weiterhin ist wegen der im Klimawandel auftretenden längeren Trockenperioden in der nördlichen Oberpfalz in den letzten Jahren eine stark steigende Tendenz zur Errichtung von Bewässerungs-/Gartenbrunnen festzustellen. Da die Nutzung des Grundwassers durch solche Bewässerungsbrunnen regelmäßig in niederschlagärmeren Zeiten erfolgt, in welchen durch die mangelnde Grundwasserneubildung in unserer Region die Grundwasserverhältnisse ohnehin angespannt sind, muss besonderes Augenmerk auf eine sparsame und nachhaltige Verwendung des Grundwassers gelegt werden.

Um die ohnehin angespannten Grundwasserverhältnisse nicht durch Brunnenentnahmen in Trockenzeiten noch zusätzlich zu belasten, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht das Speichern von Niederschlägen zu niederschlagsreicheren Zeiten in möglichst großen Behältern, Zisternen, Gruben, Speicherteichen die einzig nachhaltige Möglichkeit, dem sich anbahnenden Konflikt entgegenzuwirken.

Wir empfehlen daher dringend, die Errichtung von großräumigen Zisternen (wir empfehlen eine Mindestgröße von 6 m³) im Zuge von Baumaßnahmen im Bebauungsplan möglichst verbindlich vorzuschreiben oder gar – wegen der Entlastungwirkung für die Regenwasserkanalisation – seitens der Gemeinde ein Förderprogramm für Zisternen zu initiieren.

4. Hinweise zum Bauen im Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen weisen wir hin.

5. Abwasserentsorgung

Die neu ausgewiesenen Bauflächen sind im Trennsystem zu entwässern.

5.1 Häusliches Schmutzwasser

Das anfallende Abwasser ist der örtlichen Kläranlage zuzuführen.

5.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig breitflächig zu versickern. Sollte eine

breitflächige Versickerung nicht möglich sein, so ist eine punktuelle Versickerung zu prüfen. Nachweise nach DWA A 138 (beglaubigte Sickertests) oder über ein hydrogeologisches Gutachten sind zu führen.
Wenn der Nachweis ergibt, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind Oberflächenbefestigungen (PKW-Stellplätze, Hofflächen etc.) möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Auch die Möglichkeit von extensiv begrünten Dachflächen ist zu prüfen.

Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Möglichkeit der erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer unter Einhaltung der Voraussetzungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWfreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) bzw. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer“ (TRENOG).

Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

6. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete, Drainagen

Im Planungsgebiet selbst sind keine Gewässerläufe verzeichnet und keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen.

Dem Amt sind im Planungsgebiet keine Drainagen bekannt. Bei eventuell vorhandenen Dränsysteme bitten wir zu überprüfen, ob die Dränagen außer Funktion gesetzt werden können, um die Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhöhen.

7. Wild abfließendes Wasser infolge Starkniederschlägen

Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Ob im vorliegenden Fall Vorkehrungen zu treffen sind, ist grundsätzlich durch die Kommune in eigener Zuständigkeit zu beurteilen.

In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab. Gegebenenfalls wäre der Oberflächenabfluss infolge Starkregen zu ana-

lysieren und ggf. eine Optimierung der Zufahrten, Gebäudeanordnung, Zaunsockel vorzunahmen.
Eine erste Orientierung liefert die „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Landesamtes für Umwelt, welche im Internet abrufbar ist unter der URL:
https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm.

Dem Maßnahmenträger wird ggf. empfohlen, die Türschwellen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten etc. gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen deutlich erhöht anzuordnen und so eventuelles Schadenspotential (sowie Baugrubenaushub) zu minimieren. Außerdem wird ggf. der Abschluss einer Versicherung gegen Elementarschäden empfohlen.

Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV wird nachdrücklich hingewiesen, erhältlich unter (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf)

Eine Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser muss schadlos erfolgen.

8. Nachsorgender Bodenschutz, Altlasten

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

9. Vorsorgender Bodenschutz

Nachstehende Hinweise zum Bodenschutz bitten wir – sofern noch nicht geschehen – im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

- Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

- Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden.
- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. In der Bauleitplanung ist daher gemäß BauGB das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Dafür sollte eine Beschreibung der Böden (Bodentypen) und eine Bodenfunktionsbewertung (= eine konkrete, gestufte Bewertung der Bodenfunktionen) der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen im Umweltbericht erfolgen. Die Bodenfunktionsbewertung dient u.a. der Identifizierung und Definition von Böden mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit.

Grundsätzlich empfehlen wir zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“. Dieser ist auf der Internetseite des LfU abrufbar.

Bodenaushubmaterial sollte möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist es daher wichtig auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Dies vermeidet Entsorgungsprobleme und spart Kosten.

10. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bezüglich des ggf. Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen verweisen wir auf die Zuständigkeit der Fachkundigen Stelle am Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab.

11. Zusammenfassung

Zusammenfassend bestehen unter Beachtung unserer oben genannten Ausführungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Das Landratsamt Neustadt an der Waldnaab erhält das Schreiben ebenfalls zur Kenntnis. Das Schreiben wird ausschließlich elektronisch übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Helmut Jahn
Abteilungsleitung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4, 4a Baugesetzbuch)

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt	**Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab**
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht	**12.08.2026**
☒ Flächennutzungsplan	**10. Änderung**
☒ Bebauungsplan	**Aufstellung „Irchenrieth West“**
☐ vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)	
☐ sonstige Satzung	
☒ Beteiligung gem.	**§ 4 Abs. 1 BauGB**

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	
Absender Arbeitsbereich Regionalplanung bei der Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg	
E-Mail regionalplanung@reg-opf.bayern.de	Telefon (0941) 5680-1814
Bearbeiter(in) Frau Glötzl	
☐ Keine Äußerung	
☒ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: **Hinsichtlich des Bedarfsnachweis für die Ausweisung von Bauland wird auf die Stellungnahme der höheren Landesplanung verwiesen.**	

☒ Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Gemäß B II. 1 Siedlungsstruktur des Regionalplans Oberpfalz-Nord soll die Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. Das Vorhaben kann dazu beitragen.

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

1. Einwendungen

2. Rechtsgrundlagen

3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Regensburg, 09.09.2026, gez. Melanie Glötzl

Ort, Datum, Unterschrift

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Tirschenreuth-Weiden i.d.OPf.

AELF-TW • St.-Peter-Straße 44 • 95643 Tirschenreuth

via E-Mail:bauamt@vgem-schirmitz
Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz
Gemeinde Irchenrieth
Hauptstraße 12
92718 Schirmitz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
12.08.2026
Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
L2-4612-38-7

Name
Philipp Koch
philipp.koch@aelf-tw.bayern.de
Telefon
0961 / 3007-2228

Weiden i. d. OPf., 11.09.2026

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

☒ Frühzeitige Anhörung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB;

☐ Anhörung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB;

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie führen eine Bauleitplanung in Ihrem Gemeindegebiet durch. Dazu nimmt das Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Tirschenreuth-Weiden/OPf. wie folgt Stellung:

1. **Gemeinde Irchenrieth**

☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
☒ Bebauungsplanentwurf „Irchenrieth West“ für das Gebiet Fl.Nrn. 465/ Teilfl., Gmkg. Irchenrieth ☐ mit Grünordnungsplan	
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
☐ Sonstige Satzung	
☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 14.09.2026	

St.-Peter-Straße 44
95643 Tirschenreuth
Telefon 09631 7988-0
Telefax 09631 7988-1600

Beethovenstraße 9
92637 Weiden i.d.OPf.
Telefon 0961 3007-0
Telefax 0961 3007-2777

poststelle@aelf-tw.bayern.de
www.aelf-tw.bayern.de

☐ Keine Äußerung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die dem o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

☐ siehe unsere Stellungnahme

☒ Sonstige fachliche Informationen oder Empfehlungen aus der eignen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bereich Landwirtschaft:

Nutzung Solarenergie
Angesichts der zu erwartenden weiter stark steigenden Zahl von Ansiedlungswünschen für Freiflächen-PV-Anlagen sind in unseren Augen die Gemeinden mit ihrer planerischen Hoheit gehalten, Einfluss auf die Verwertung des Faktors Boden zu nehmen. So sind vorrangig Dachflächen zu nutzen (siehe Grundsatz Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 6.2.2 bzw. fachliche Leitlinie zur Nutzung von Sonnenenergie im ländlichen Raum).
Im Bebauungsplan ist daher eine Pflicht zur Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen festzusetzen.

Staubemissionen, Steinschlag durch Landwirtschaft
Es ist mit Immissionen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben (Geruch, Staub, Lärm) zu rechnen. Die Einflüsse sind zu dulden. Etwaige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden.

Grenzabstände (Zaun, Anpflanzung)
Mögliche Zäune, die direkt an landw. genutzte Grundstücke grenzen, dürfen nicht mit einem Gartentor versehen werden. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 – 50) zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um Mindestabstände handelt, die nur durch einen regelmäßigen Rückschnitt der Hecke keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftung angrenzender Flächen hat. Eine ungehinderte landwirtschaftliche Bewirtschaftung bis an die Grundstücksgrenze ist zu ermöglichen.

Zufahrten
Zufahrten zu angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Während der Bautätigkeiten darf es zu keiner Behinderung bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen.

Drainagen/Entwässerung
Die Drainagen der landwirtschaftlichen Nutzflächen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden bzw. sind nach Ende der Baumaßnahmen wieder ordnungsgemäß herzustellen. Durch veränderte Wasserabflüsse darf keine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen stattfinden.

Bereich Forsten:

Wald ist von der Planung nicht betroffen. Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit Wald sind nicht geplant. Insofern bestehen von forstlicher Seite keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Dr. Dobler, FD

Koch, LOI