



Gemeinde Irchenrieth

## **9. Flächennutzungsplanänderung**

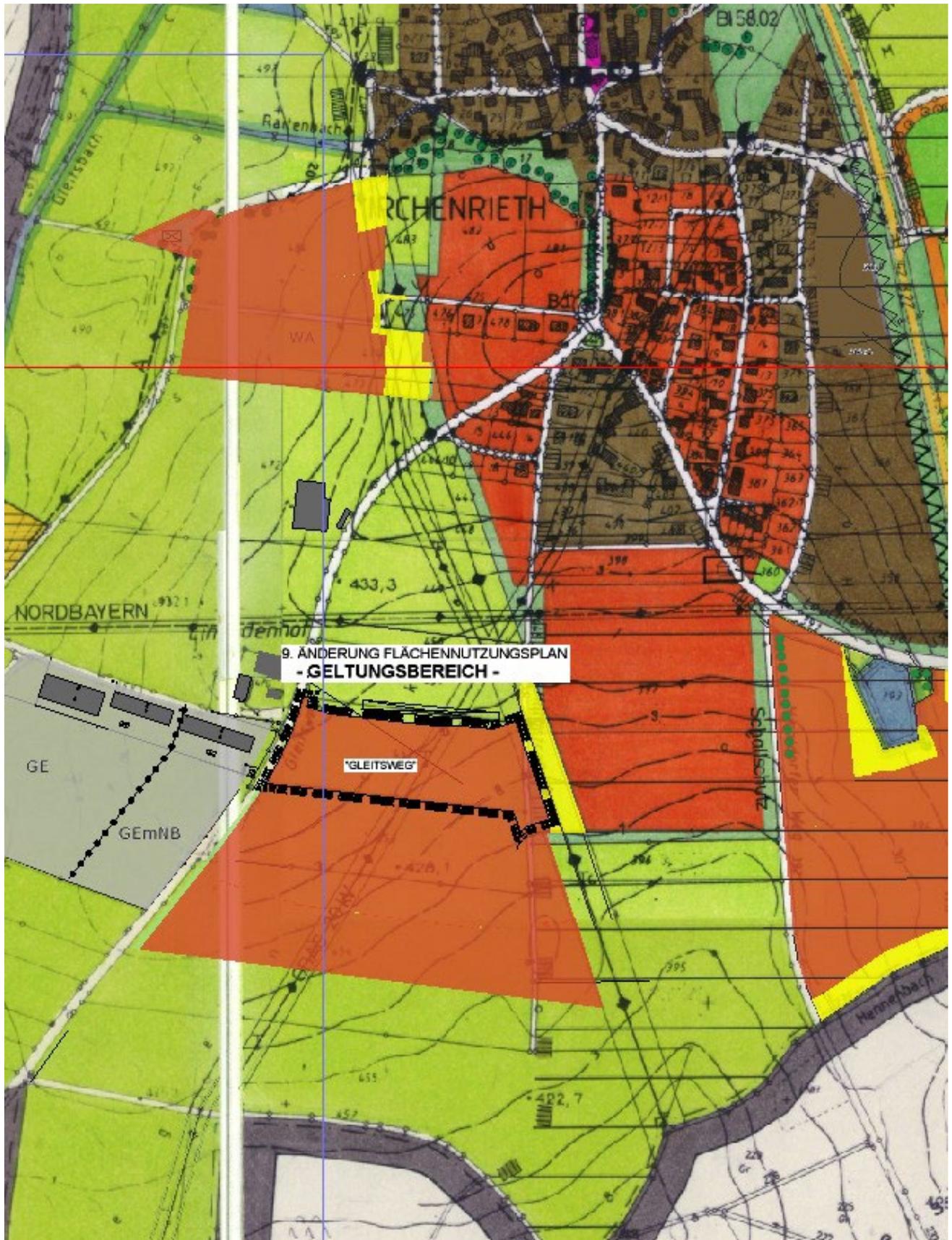
### **Erläuterungsbericht**

03. September 2024

**TEIL 1 BEGRÜNDUNG**

**1. ALLGEMEINES**

**1.1 Ausschnitt Stand Flächennutzungsplan 9.Änderung  
ohne Maßstab**



## 1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Irchenrieth verfügt seit 1998 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In der Sitzung vom 29.05.2018 beschloss der Gemeinderat aufgrund der aktuellen Bedarfsanpassung ein 9. Änderungsverfahren durchzuführen

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Parallel zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan „GLEITSWEG“ aufgestellt.

## 1.3 Lage und Größe des Plangebiets

Die Gemeinde Irchenrieth plant im Anschluss und als Erweiterung der Wohnbebauung ‚Irchenrieth Süd-West II‘ und Irchenrieth „Süd-West“ ein Allgemeines Wohngebiet ‚Gleitsweg‘ (Flächengröße ca. 1,93 ha) zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken auszuweisen und als weiteren Schritt zum Lückenschluss der Neubaugebiete und der Bestandsbebauung am westlichen Ortsrand.

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Irchenrieth, zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Süden und dem Gleitsweg im Westen, auf den Grundstücken Fl.Nrn.: 452/Teilfl., 445/2 Teilfl., 397/1 Teilfl. und 445/11 der Gemarkung Irchenrieth. Im Norden und Osten grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an das geplante Wohngebiet. Im Westen begrenzt der bestehende Gleitsweg als Erschließungsstraße das Planungsgebiet. Die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich als intensives Ackerland und z.T. auch als intensives Grünland genutzt. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen ca. 460 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup> und werden im Westen über den Gleitsweg (Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt in Ost-West-Richtung über eine Ringstraße mit Anbindung an die bestehende Bebauung ‚Irchenrieth Süd-West‘ im Süden. Die Anbindung an den Ort und überörtlichen Verkehr (Bundesstraße B 22) erfolgt über den Gleitsweg

## 1.4 Derzeitige und künftige Darstellung im FNP

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die zu ändernde Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Ausweisung als:

**Wohnbaufläche** (Allgemeines Wohngebiet).

## 1.5 Planungsanlass, Planungsziele und Erfordernis der Planung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung zugrunde gelegt.

Die letzte Baulandausweisung durch die Gemeinde Irchenrieth erfolgte im Dezember 2019 mit dem Baugebiet „IRCHENRIETH MITTE II“ mit 12 Bauparzellen. Trotz Verzögerung beim Verkauf der Grundstücke und der damit verbundenen enormen Steigerung der Baukosten, wurden alle Bauparzellen verkauft, sodass die Gemeinde kein weiteres Bauland anbieten kann. Die Anzahl der Bewerber für Grundstücke übersteigt immer noch das Angebot an Bauland.

Alle anderen von der Gemeinde bisher erschlossenen Grundstücke wurden mittlerweile verkauft, sodass in Gemeindehand befindliche Baulücken bestehender Baugebiete komplett geschlossen werden konnten.

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

Dass die Baulandnachfrage in der Gemeinde Irchenrieth weiterhin anhält, zeigt, dass für das geplante Baugebiet „Gleitsweg“ bereits jetzt ein Großteil der 27 Bauparzellen reserviert ist und sich weitere Interessenten auf einer Warteliste befinden. Aufgrund dieser starken Nachfrage ist die Ausweisung des Baugebiets „Gleitsweg“ in dem vorgesehenen angemessenen Umfang zwingend erforderlich, um bereits relativ kurzfristig Bauwerbern wieder Bauplätze anbieten zu können.

In der Gemeinde Irchenrieth gibt es aktuell 80 Baulücken in privaten Besitz die für eine Bebauung zurzeit nicht zur Verfügung stehen. Diese Baulücken sind in der Vergangenheit entstanden, deshalb überplant die Gemeinde seit Jahren nur noch Grundstücke die im Eigentum der Gemeinde stehen. Um weitere Baulücken zu vermeiden werden die Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung von 5 Jahren veräußert. Die 21 Bauflächen „Hinter den Gärten II“ wollen die Grundstückseigentümer nicht erschlossen haben. Es ist auch zu befürchten, dass wieder Baulücken produziert werden, wenn keine Bereitschaft zum Verkauf besteht.

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

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

Die im Bestand vorhandenen nicht öffentlich verfügbaren Baupotentiale, d.h. die sich in Privateigentum befindlichen Flächen – Leerstände sind nicht vorhanden- stehen der Gemeinde zur Nachverdichtung bzw. Nutzung nicht zur Verfügung. Eine Aktivierung dieser Baupotentiale gestaltet sich erfahrungsgemäß schwierig und langwierig. Private Grundstücksbesitzer zeigen wenig Bereitschaft Flächen zur Bebauung bereitzustellen. Hierbei ist die familieninterne Baulandbevorratung der Hauptgrund für fehlende Verkaufsbereitschaft. Zudem werden viele dieser Grundstücke als Gartengrundstücke genutzt.

Trotzdem wird die Gemeinde weiterhin versuchen, kontinuierlich Baulücken im Bestand zu schließen oder sonstige Baupotentiale im Bestand zu aktivieren. Für die kommenden

Jahre möchte die Gemeinde die vorhandenen Potentiale nutzen und bemüht sich die zur Verfügung stehenden privaten Baupotentiale an den Markt zu bringen.

Mit dieser Ausweisung kann der angestrebte Lückenschluss in Richtung Süden im nächsten Schritt erreicht werden. Somit ist eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet. Einer fingerartigen Siedlungsstruktur oder eine Zersiedelung, wie bei der Aufstellung der Baugebiete Süd-West und Süd-West II moniert, wird mit der Nauausweisung entsprechend begegnet. Eine direkte Abrundung des westlichen Ortsrandes entlang des Gleitsweges wird mit einer möglichen Erweiterung in Richtung Süden angestrebt.

Die vorhandene Infrastruktur, speziell die Ansiedelung des Norma-Marktes, Bäcker mit Café, Metzger, Getränkemarkt und Geldausgabeautomat seit Mitte 2016 hat dazu beigetragen, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken in Irchenrieth immer noch hoch ist. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass bei entsprechender Bereitstellung von Bauland der starke Trend des Einwohnerzuwachses anhalten wird. Vor allem junge Familien haben sich in den letzten Jahren in Irchenrieth angesiedelt.

Irchenrieth ist einwohnerbezogen der größte Ort an der B 22 zwischen Weiden und Oberviechtach. Auch die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde Irchenrieth zur Stadt Weiden, direkt an der B 22 und die kurze Entfernung zu den Autobahnen ist für viele Bauplatzkäufer ein wichtiger Faktor und ist ausschlaggebend für die weiter starke Entwicklung von Irchenrieth.

Auf Grund dieser anhaltenden enormen Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Gemeinde weiteres Bauland für Wohnbebauung auszuweisen. Mit einem Einwohnerstand von 1638 (Stand 3.VJ. 2023) und einem aktuellen Stand von 1670 Einwohnern zu Beginn des Aufstellungsverfahrens wurden die vom Landesamt für Statistik ursprünglich prognostizierten Werte (1.390 Einwohner im Jahr 2021) bei weitem übertroffen. Die Prognose konnte deshalb nicht für eine realistische Bedarfsermittlung herangezogen werden. Aktuell entspricht der Einwohnerstand der mittlerweile angepassten Prognose für das Jahr 2024.

Lt. dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird für die Gemeinde Irchenrieth bei der Bevölkerungsentwicklung der größte Zuwachs bayernweit bis 2033 von 24.8% angenommen.

Von der Tatsache, dass 16 der geplanten Bauparzellen reserviert sind und trotz der momentanen schwierigen Marktlage am Bau weitere Bauplatzbewerber vorhanden sind, kann die Erforderlichkeit zur Ausweisung der Siedlungsfläche abgeleitet werden.

In der Gemeinde Irchenrieth sind keine verfügbaren Baulücken, keine Brachen oder leerstehende Gebäude vorhanden.

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

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

Um auch weiterhin die positive Entwicklung der Gemeinde Irchenrieth zu sichern, werden dem Bedarf entsprechend Bauflächen ausgewiesen und die entsprechende Erschließung der Wohnbauflächen nach dem tatsächlichen Bedarf abschnittsweise fortgeführt.

Diese weitere Baugebietsausweisung trägt dazu bei, dass auch die öffentlichen Einrichtungen wie der Kindergarten, die Kindergartenerweiterung mit einer zusätzlichen Krippengruppe, dem erfolgten Umbau des bisherigen Feuerwehrgerätehauses zu einer weiteren Krippengruppe, Bauhof und Kläranlage gesichert und gestärkt werden.

Die Nähe zum Oberzentrum Weiden i.d.Opf, mit Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel und die sehr guten regionalen (ÖPNV) wie überregionalen Verkehrsanbindungen, sowie die Nähe zum Heilpädagogischen Zentrum als größten Arbeitgeber in der Gemeinde bieten eine gute Grundlage die Gemeinde Irchenrieth als Arbeits- und Wohnstandort zu sichern.

## **1.6 Erschließung / Verkehr**

Die Erschließung der 27 Bauparzellen erfolgt in Anbindung an das bestehende Wohngebiet „Irchenrieth Süd-West“ durch eine öffentliche Ringstraße und mit einem Anschluss an das bestehende örtliche Verkehrsnetz über die Gemeindeverbindungsstraße Irchenrieth – Gleitsmühle.

Da die neue Siedlung keinen Durchgangsverkehr aufzuweisen hat, wurde bei der Gestaltung dem „Wohnstraßencharakter“ der Vorzug gegeben.

Die Straßenprofilbreiten in diesem Baugebiet können auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaurkosten werden durch die reduzierten Fahrbahnbreiten gesenkt.

Die Linienführung entspricht dem Ziel einer weitgehenden Verkehrsberuhigung (Tempo 30-Zone) in Wohngebieten (Wohnstraße) und dient der Verkehrssicherheit im Bereich von Straßeneinmündungen. Die Erschließungswege werden durch seitlich wechselnde Baumbepflanzungen gegliedert. Durch diese wechselseitigen Fahrbahnverengungen kann mit baulichen Maßnahmen eine angemessene Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit erzielt werden.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Auf einen straßenbegleitenden Gehweg wurde verzichtet, da innerhalb des Baugebietes nur mit reinem Anliegerverkehr zu rechnen ist. Eine fußläufige Anbindung an das Baugebiet Süd I erfolgt über einen bestehenden Schotterweg im Osten. Entlang des Gleitsweges kann der best. Fußweg auf Länge des Planungsgebietes fortgeführt werden, mit dem Ziel auch hier eine direkte fußläufige Anbindung an den Ortskern zu erreichen.

Durch die 27 Parzellen ist mit durchschnittlichen Verkehrsaufkommen für ein Baugebiet zu rechnen. Es wird in den Morgen- und Abendstunden der normale Berufsverkehr entstehen. Die Gemeindeverbindungsstraße Irchenrieth – Gleitsmühle kann den zusätzlichen Verkehr auf Grund der Beschaffenheit aufnehmen.

## **1.7 Bebauung**

Der gesamte Planbereich des Baugebietes „GLEITSWEG“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNVO bestimmt und umfasst insgesamt 27 Bauparzellen.

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

Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen wird ausreichend Spielraum zur individuellen Gestaltung gegeben. Ebenso sind die Textlichen Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Für den gesamten Planbereich mit den 27 Parzellen ist ein Bauzwang zur Bebauung des jeweiligen Grundstückes innerhalb von 5 Jahren vorgesehen.

Somit kann eine zügige und vollständige Bebauung innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes sichergestellt werden.

## **1.8 Grünordnung**

Mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch eine lockere Eingrünung mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen an den östlichen und westlichen Randbereichen gemindert.

## **1.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde in Form einer Bilanzierung laut Leitfaden des StmLU -Neue Methodik der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowie Fortschreibung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dezember 2021- durchgeführt und ist im Umweltbericht erläutert.

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

Externe Ausgleichsfläche

Teilfläche Flurstück FINr. 708 (Intensivwiese angrenzend an Gleitsbach)

Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth,

Maßnahmen:

Entwicklungsziel: Extensivwiese mit unterschiedlichen Feuchtegradienten,

- Oberbodenabtrag mit anschließend Ansaat einer Extensivwiese mit
- zertifiziertem Wildsamengut (Ampferproblem)
- Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- In den ersten 3 Jahren Mahd zweimal jährlich nicht vor dem 15. Juni mit
- Mähgutabfuhr; danach Mahd ab 1. August mit Abfuhr des Mähgutes.
- Auf ca. 25 % der angelegten Grünlandfläche alternierende Mahd ab Anfang
- September auf jeweils der Hälfte der Fläche mit Mähgutabfuhr zur
- Offenhaltung, einseitiger, ca. 5 Meter breiter Saum am Gleitsbach wird erst beim zweiten Schnitt mitgemäht
- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine
- Entwässerung

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz
- Anlage von Mulden und Seigen mit Anbindung an den Gleitsbach (keine Fischfallen)
- Anpflanzung von Bäumen  
3 St Fraxinus excelsior (Grewöhnl. Esche) im Bereich der Bodensenke  
Pflanzqualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18  
Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.  
Flächen im Vorlandbereich sind auf Dauer von Gehölzbewuchs (mit Ausnahme der zu pflanzenden Eschen) freizuhalten.

Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

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

### **1.10 Artenschutz- Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG auf Ebene der Bebauungsplanung**

Ausführungen zum Artenschutz werden im Rahmen der Eingriffsregelung abgearbeitet. Mit der Realisierung der Wohnbauflächen werden keine erheblichen oder nachteiligen Störungen wildlebender Tierarten erwartet.

### **1.11 Umweltbericht**

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

### **1.12 Ver- und Entsorgung**

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

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

### **1.13 Immissionsschutz**

In Nachbarschaft zum geplanten WA "GLEITSWEG" befinden sich mehrere Tierhaltungsbetriebe und die kommunale Kläranlage, die bei der Beurteilung der Geruchssituation im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen sind. Durch das immissionstechnische Gutachten des IB Hoock & Partner, das im Zuge des

Bebauungsplans Irchenrieth Mitte erstellt wurde, kann nachgewiesen werden, dass für allgemeine Wohngebiete im Bereich der Neuausweisung keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen nach §3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen zu erwarten sind.

Auf Grund der ländlichen Lage mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Geruch usw. auf. Die Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt in geringem Maße teilweise durch das Baugebiet.

Von angrenzenden und benachbarten Acker- und Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind.

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

### **1.14 Bestandteile des Flächennutzungsplans**

Der Planteil sowie der Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Teil des Flächennutzungsplanes.

### **1.15 Gesetzliche Grundlagen**

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

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

in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung.

### **1.15 Anhang / Anlagen**

- Planteil M 1:5000

## TEIL 2 UMWELTBERICHT



GEMEINDE IRCHENRIETH  
Verwaltungsgemeinschaft  
Schirmitz  
Landkreis Neustadt /WN

Bebauungsplan  
``GLEITSWEG``

# Umweltbericht

mit Behandlung der  
**naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

### **Bearbeitung:**

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

## **Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

---

- 1 Einleitung
    - 1.1 Allgemein
    - 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans
    - 1.3 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
      - Schutzgut 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
      - Schutzgut Wasser
      - Schutzgut Luft / Klima
      - Schutzgut Landschaft / Erholung
    - 4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung
      - Eingriffsermittlung
      - Ausgleichsermittlung
  
  - 5 Alternative Planungsmöglichkeiten
  
  - 6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
  
  - 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
  
  - 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung
  
  - 9 Anhang / 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.

### 1.1 Allgemein

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind.

Zweck des Umweltberichts ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Er umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungsbeschluss bis zur Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans.

### 1.3 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 Kompensationsermittlung / Eingriffsregelung in der Bauleitung erfolgt gemäß der Fortschreibung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021).

#### **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)**

Nach dem Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) befindet sich das geplante Baugebiet außerhalb von landschaftlichen Vorbehalts- und Landschaftsschutzgebieten. Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen. Es handelt sich jedoch um ein Gebiet, das für Erholungszwecke besonders geeignet ist.

#### **Flächennutzungsplan der Gemeinde Irchenrieth**

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet, mit Ausnahme einer kleinen Ausgleichsfläche im Südosten, als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In Hinblick auf die positive Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung des Ortes und seiner strukturellen Voraussetzungen werden keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorgesehene Darstellung von WA-Gebieten erhoben.

Irchenrieth befindet sich im Umlandbereich der Stadt Weiden i.d.Opf..

### **Bebauungspläne der Gemeinde Irchenrieth**

Der Geltungsbereich berührt im Süden den rechtskräftigen Bebauungsplan „WA Süd-West“ der Gemeinde Irchenrieth.

### **Fachpläne und -programme**

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

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes orientiert sich an den Wirkungen des Vorhabens, welche die Umwelt erheblich und nachteilig beeinträchtigen können. Der Untersuchungsraum berücksichtigt die Reichweite der Wirkfaktoren des Vorhabens und die Empfindlichkeiten des Schutzgutes. Daher ist der Erfassungsraum für das jeweilige Schutzgut nicht auf den unmittelbaren Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begrenzt.

### 2.1 Natürliche Grundlagen

Lage im Raum

#### Naturraum

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

#### **Lage**

Das Areal befindet sich im Südwesten von Irchenrieth, zwischen dem Gewerbegebiet „Am Lindenhof“ im Westen und der vorhandenen Wohnbebauung im Osten und Süden. Die Haupteinschließung erfolgt über den Gleitsweg, der unmittelbar an das Baugebiet angrenzt. Das gesamte Areal des Baugebietes wird überwiegend intensiv als Acker (Mais und Getreideanbau) landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten quert ein Wiesenweg das Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung. Ca. 500 m<sup>2</sup> des Planungsgebietes sind als Ausgleichsfläche (Entwicklungsziel: Streuobstwiese) für das Allgemeine Wohngebiet Süd-West ausgewiesen.

Die Höhenlage im Geltungsbereich des B-Planes liegt auf einer mittleren Höhe von 430 müNN. Das Planungsgebiet steigt gleichmäßig mit einer Neigung von ca. 2 % von Südosten nach Nordwesten von 427 müNN nach 432 müNN zum Gleitsweg an. x

#### **Boden / Geologie**

Die Geologische Karte M 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Planungsbereich einen Übergang vom "Alten Gebirge" mit Gneis als Grundgestein zum Rotliegenden, geprägt von Sandstein, aus. Bei den Böden ist auf den Grünland- und Ackerflächen von sandig-lehmigen Braunerden auszugehen (fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und eudovergleyte Braunerde aus grusführendem Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) (Kryo-)Lehm bis Ton (Ton-oder Schluffstein).

Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens sind im Untersuchungsgebiet Flächen mit mittleren (Grünlandnutzung L II 3) bis schlechten (Ackernutzung sL 5 V) Erzeugungsbedingungen vorhanden. Die teils tiefgründigeren und bindigeren Böden werden aufgrund der mittleren Wasserverhältnisse (Wasserstufe 3) weitgehend als intensives Grünland genutzt.

### **Wasserhaushalt**

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

### **Potentielle natürliche Vegetation**

Nach der Übersichtskarte „Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns“, Maßstab 1:500.000, Stand 2012 befindet sich der Planungsbereich entsprechend den natürlichen Gegebenheiten in der Zone F2c „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald“.

### **Reale Vegetation**

Als reale Vegetation kommen artenarmes Dauergrünland und mit Getreide und Mais bestellte Äcker vor. Eine nähere Aufnahme der Bodenvegetation ist im Hinblick auf die bestehende Nutzung nicht erforderlich.

## **2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen**

### **Schutzgut Mensch / Gesundheit**

#### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Irchenrieth, im Anschluss an die im Süden bestehende Bebauung.

Im Planungsgebiet selbst bestehen Nutzungsansprüche durch die Landwirtschaft. Das Planungsareal umfasst ca. 1,839 ha Ackerland, das in der Primärproduktion von Nahrungsmitteln für den Menschen seine Bedeutung hat. Wegen der Größe spielt dies aber eine untergeordnete Rolle.

Vorbelastungen aus dem Straßenverkehr des Gleitswegs sind vorhanden.

Vorbelastungen aus angrenzenden Nutzungen wie der der Landwirtschaft mit möglichen Geruchsemissionen sind ebenfalls vorhanden.

#### **Auswirkungen**

Mit der Einrichtung des Baugebietes gehen ca. 1,839 ha 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.

Durch die unmittelbare Benachbarung zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Geruchs- und Lärmemissionen während der Vegetationszeit zu rechnen.

Der zusätzliche Verkehr durch die Bewohner des neuen Baugebiets wird nach allgemeinem Kenntnisstand zu einer geringen Verschlechterung der bestehenden Situation führen.

Baubedingt kann es zu erhöhter Lärmbelästigung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

#### Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Beschreibung

Das Ackerareal hat aufgrund der intensiven Nutzung und artenarmen Ausprägung für Tiere und Pflanzen eine untergeordnete Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der bestehenden intensiven Nutzung ist der Bereich als stark gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine geschützten Biotop nachgewiesen.

Eine Vernetzung von Lebensraumstrukturen über das Plangebiet eingrünenden Hecken und Ausgleichsflächen 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

Mit Ausnahme einer Teilfläche (ca. 500 m<sup>2</sup>) einer festgesetzten Ausgleichsfläche im Bereich der Bauparzellen 26 und 27 werden Flächen von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan weder überbaut noch verändert.

Dem Arealverlust auf intensiv genutztem Acker steht eine künftige Verbesserung an vertikalen Strukturen mit Bäumen und Sträuchern gegenüber.

#### Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht- Belange des Artenschutzes nach §42 BNatSchG auf Ebene der Bauleitplanung:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk 'Natura 2000' gemäß §31 BNatSchG.

Die überplante Fläche liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Aufgrund der beschriebenen geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit ist auszuschließen, dass Pflanzen- oder Tierarten der Anhänge der FFH-Richtlinie und nach nationalem Recht streng geschützte Arten von der Baugebietsausweisung relevant betroffen sind.

Darüber hinaus ist aber nicht gänzlich auszuschließen, dass bei einigen gemeinen europäischen Vogelarten der offenen Kulturlandschaft und der

Siedlungsbereiche sowie auch an relativ geringwertigen Gehölzbeständen vorkommende Arten Verbotstatbestände nach §§42 und §62 BNatSchG bzw. Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie ausgelöst werden (Arten: Amsel, Star, Buchfink u.a. Arten, die in der intensiv genutzten Kulturlandschaft und in Siedlungsbereichen sowie auch an weniger wertvollen Gehölzen fast flächendeckend vorkommen).

Als Verbotstatbestände kommen in Frage:

- Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Wohn- und Zufluchtsstätten

- Störung an der Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten

Wenngleich solche Beeinträchtigungen für diese Arten nicht ausgeschlossen werden können, so sind die naturschutzfachlichen Befreiungsvoraussetzungen nach Art. 9 bzw. Art. 13 der Vogelschutz-Richtlinie gegeben, da sich der Erhaltungszustand der lokalen Population dieser häufigen und weit verbreiteten Arten, die auch nach der Bebauung in diesen Bereichen existieren können, nicht verschlechtert, und es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt. Aufgrund des Bestandes an zahlreichen weiteren vergleichbaren Lebensräumen in der direkten Umgebung des Planungsgebietes (z.B. Baumreihe am Gleitsweg auf Höhe der südlich gelegenen Bebauung) wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben ggf. betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Durch die Ausgleichsmaßnahme am Gleitsbach wird das Angebot an vergleichbaren Lebensräumen wieder erhöht. Für mögliche Fledermausvorkommen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf den Jagdlebensraum bewirkt, da in der näheren Umgebung ausreichend potentielle Jagdlebensräume liegen. Angrenzender Baumbestand als Wochenstuben- oder Winterquartier ist nicht betroffen.

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

Das Vorkommen weiterer streng geschützten Säugetiere, Kriechtierarten und sonstige Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie ist im Bereich des Vorhabens nicht bekannt und aufgrund fehlender Standorteigenschaften auch nicht zu erwarten. Eine eingehendere Betrachtung ist daher erlässlich.

Wenngleich keine gezielten Untersuchungen vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass seltene oder gefährdete Arten von der Baugebietsausweisung nicht betroffen sind.

Folgende Maßnahmen sollten jedoch grundsätzlich beachtet werden:

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

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk 'Natura 2000' gemäß §31 BNatSchG. Die überplante Fläche liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Aufgrund der beschriebenen geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit ist nicht gänzlich auszuschließen, dass Pflanzen- oder Tierarten der Anhänge der FFH-Richtlinie und nach nationalem Recht streng geschützte Arten von der

Baugebietsausweisung relevant betroffen sind. Ein Verbotstatbestand wird jedoch nicht erfüllt.

Aufgrund des Bestandes an zahlreichen weiteren vergleichbaren Lebensräumen in der direkten Umgebung des Planungsgebietes wird die ökologische Funktion der von dem Zusammenhang weiterhin erfüllt. Durch die Kompensationsmaßnahmen wird das Angebot an vergleichbaren Lebensräumen wieder erhöht.

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

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

Das Vorkommen weiterer streng geschützten Säugetiere, Kriechtierarten und sonstige Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie ist im Bereich des Vorhabens nicht bekannt und aufgrund fehlender Standorteigenschaften auch nicht zu erwarten. Eine eingehendere Betrachtung ist daher erlässlich.

Wenngleich keine gezielten Untersuchungen vorliegen, kann davon ausgegangen werden, auch aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der bisherigen intensiven Nutzung als Ackerfläche, dass seltene oder gefährdete Arten von der Baugebietsausweisung nicht betroffen sind.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Gemeinde Irchenrieth in 2016 für das Baugebiet „Irchenrieth Süd-West II“ Herrn Diplom-Biologen Bernhard Moos, Pommelsbrunn, mit der Erstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Hinblick auf die beiden Arten Rebhuhn und Wachtel beauftragt wurde.

In diesem Fall beschränkt sich die saP auf die beiden bodenbrütenden Feldvogelarten Wachtel und Rebhuhn. Im Laufe des Verfahrens wurde von beiden Arten bekannt, dass Brutvorkommen innerhalb bzw. im nahen Umfeld der Planungsflächen vorhanden sein sollen.

Das gutachterliche Fazit lautet:

„Von den in Bayern vorkommenden europäisch geschützten Arten wurden im Planungsgebiet bzw. seinem nahen und weiteren Umfeld die bodenbrütenden Feldvögel Wachtel und Rebhuhn nachgewiesen, die dort auftreten oder potenziell auftreten können.“

Die Überprüfung der Situation der o.g. Arten und die Prognose der Erhaltungszustände bei einer Umsetzung des Bauvorhabens ergaben, dass bei den beiden europäischen Vogelart gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs.1 Nrn.1-3 i.V.m Abs.5 BNatSchG erfüllt werden. Für die im Untersuchungsraum auftretenden bzw. potenziell auftretenden Arten sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung so gering, dass die ökologische Funktionalität der betroffenen Lebensräume im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht gegeben ist.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Bauvorhabens ist nicht erforderlich. Es ist daher auch nicht notwendig, standörtliche oder technische Alternativen zu prüfen“.

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

#### Ergebnis

Mit der Realisierung des Baugebietes „Gleitsweg“ werden keine erheblichen oder nachteiligen Störungen wildlebender Tierarten erwartet.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gering bedeutende Flächen betroffen, so dass in der Zusammenschau gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

#### Schutzgut Boden

##### 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 (siehe Pkt. 2.1: Natürliche Grundlagen: Boden/Geologie).

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. Durch die Bebauung sowie die erforderliche Erschließung wird ein erheblicher Teil der Flächen versiegelt.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,35 ist ein mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad möglich. Durch festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen werden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser reduziert:

Private Stellflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge. Die Versiegelung der Verkehrsflächen erfolgt auf ein Mindestmaß. Durch begrünte Flächen wird eine flächige Versickerung gewährleistet.

Baubedingt wird Oberboden abgetragen und zwischengelagert. Durch Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Oberboden in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt wird.

## Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als mittel eingestuft.

## Schutzgut Wasser

### Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Nach der bodenkundlichen Bewertung (Umweltatlas Bayern: Boden) ist das Grundwasser erst ab einer Tiefe von > 20 dm anzutreffen. Stau- und Haftnässe sind nicht vorhanden. (Anmerkung. Stau- und Haftnässe treten nach anhaltenden, ergiebigen Niederschlägen über einer Stauschicht in Böden auf und verursachen v. a. in den Grobporen der oberen Horizonte Sauerstoffmangel (Pseudovergleyung)).

### Auswirkungen

Auf der Fläche nimmt durch Versiegelung der Oberflächenwasserabfluss zu und wird beschleunigt. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird vermindert und die Grundwasserneubildung durch den verstärkten Abfluss an der Bodenoberfläche reduziert.

Bei der Oberflächengestaltung von Flächen für den Verkehr und Aufenthalt im Freien kommen versickerungsfähige Beläge zur Ausführung.

Diese vorbeschriebenen Verminderungsmaßnahmen werden im Plan festgesetzt.

## Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## Schutzgut Luft/Klima

### Beschreibung

Die mittlere Lufttemperatur beträgt von April bis September (Sommerhalbjahr) 13 bis < 14 °C und von Oktober bis März (Winterhalbjahr) 1 bis < 2 °C.

Die mittlere Niederschlagshöhe liegt von April bis September (Sommerhalbjahr) bei >350 bis 400 mm und von Oktober bis März (Winterhalbjahr) bei >300 bis 350 mm.

Ein besonderer Bereich für die kleinklimatischen Verhältnisse (z.B. Kaltluftabzug) ist nicht gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt aufgrund der landwirtschaftlichen Flächen in einem Kaltluftentstehungsgebiet, ist aber durch die Lage mit geringer Flächenneigung als untergeordnetes Kaltluftentstehungsgebiet zu werten, da nur wenig oder gar kein Kaltluftabfluss zu erwarten ist.

Die nicht bebaubare Trasse –Schutzzone Freileitung- zwischen bestehender und geplanter Bebauung wird auf Dauer als Kaltluftabzug- bzw. Frischluftschneise wirksam bleiben.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsbelastung im Gebiet selbst ist jedoch von einer untergeordneten Bedeutung auszugehen, die ferner nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

### 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, so dass stets ein ausreichender Luftaustausch zu erwarten ist.

#### Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaft / Erholung

##### Beschreibung

Mit Lage zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von

Irchenrieth ist kein herausragender Bereich für das Landschaftsbild betroffen.

Die angrenzende Freileitung im Osten wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, ist auch die landwirtschaftliche Fläche (Grün- und Ackerland).

Die Einsehbarkeit aus Richtung Norden, Osten und Süden ist durch die jeweils vorhandene Bebauung nur bedingt vorhanden.

Durch Pflanzgebote auf Privatgrund und öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen ist eine landschaftsgerechte Eingrünung gewährleistet.

Die durch den Bebauungsplan beanspruchte Fläche besitzt keine Erholungsfunktion im Sinne der wohnortnahen Erholungsnutzung.

##### Auswirkungen

Die Bebauung verändert das Landschaftsbild im unmittelbaren Planungsumgriff. Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine Erweiterung der Ortslage dar.

Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in überwiegend offener Ortsrandlage überbaut.

Die Festsetzungen zur Begrünung führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild. Langfristig ist mit keiner wesentlich nachhaltigen Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen.

Eingrünungsmaßnahmen entlang des Gleitsweges (Anlage eines Fußweges mit Verkehrsgrün) mindern eine störende Fernwirkung, v.a. aus Richtung Südwesten.

#### Ergebnis

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

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### Beschreibung und Auswirkungen

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden (Recherche im BayernAtlas) zu erwarten. Im Wirkungsgefüge mit dem Umland bleiben Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen Burg Leuchtenberg) zu besonderen Kulturgütern bestehen.

Sollten, wider Erwarten, bei Erdarbeiten besondere Bodenfunde gemacht werden, so ist dies der Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes bekannt zu machen.

#### Ergebnis

Denkmale oder Denkmalbereiche sind nicht betroffen.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

##### Beschreibung

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

Die vorliegenden Flächen sind durch die landwirtschaftliche Nutzung, Verkehrsflächen und benachbarte Bebauung insbesondere für empfindliche Arten bereits erheblich beeinträchtigt.

##### Auswirkungen

Durch die Umwandlung der bisherigen, intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen in bebaute Flächen wird zunächst eine Verschlechterung der Artenausstattung in diesem Bereich bewirkt. Durch die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sowie Ausgleichsflächen innerhalb der Bebauung 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 ("Null-Variante")

Wenn das Allgemeine Wohngebiet 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. Folglich würden Flächen durch Dünger- und Nährstoffeintrag sowie Feststoffeintrag zusätzlich belastet.

Eine intensiv landwirtschaftliche Nutzung kann sich auch negativ auf die bestehenden Wohnareale „Irchenrieth Süd-West“ und „Irchenrieth Süd II“ auswirken.

Da aber auch eine Entwicklung hin zu Brachflächen (Acker- und Wiesenbrache) möglich ist, ist es für eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu unwägbar.

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

#### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

##### Schutzgut Mensch / Gesundheit

Die vorgesehene Eingrünung (Pflanzgebote) führt zu einer Einbindung ins Landschaftsbild. Die Umwandlung der betreffenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen in ein Allgemeines Wohngebiet bedeutet für die benachbarten Wohngebiete auch eine Reduzierung von möglichen Geruchs- und Staubemissionen. Es ist mit einer geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen für benachbarte Gebiete auszugehen. Gesunde Wohnverhältnisse werden eingehalten.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Verlängerung der bestehenden Baum- und Strauchhecke am wenig befahrenen Gleitsweg führt zu einer Neuschaffung von Lebensraum für Flora und Fauna. Die Anlage von naturnahen Gärten in unmittelbarer Nachbarschaft zur freien Landschaft verbessert ebenso die Artenvielfalt.

##### Schutzgut Boden

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß und Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge bei wenig befahrenen Fahrbereichen und Stellplätzen wird ein Eingriff in den Boden verringert.

Die Festsetzung zum schonenden Umgang mit dem Oberboden minimiert die Eingriffe in das Bodengefüge.

#### Schutzgut Wasser

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß wird auf der Fläche der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimiert. Zur Förderung der Grundwasserneubildung im Planungsgebiet sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Anfallende Niederschlagswasser aus Dach- und versiegelten Verkehrsflächen werden auf Privatgrund durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten (Einbau von Zisternen).

#### Schutzgut Luft/Klima

Die Luft und Klimaverhältnisse werden durch die Bebauung nicht negativ beeinträchtigt.

Der Kaltluftabfluß ist durch die von Bebauung freizuhaltende Schutzzone unterhalb der Freileitung sichergestellt.

Die Versiegelung erfolgt auf ein Mindestmaß.

Durch eine geeignete Fassaden- und Dachbegrünung und Verwendung emissionsarmer Heizungssysteme können diese Auswirkungen minimiert werden.

#### Schutzgut Landschaft / Erholung

Die vorgesehene Eingrünung (Pflanzgebot auf öffentlichen Verkehrsflächen) 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 die 9. Flächennutzungsplanänderung trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Dezember 2021 durchgeführt.

Die Methodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung BayKompV vom 7. August 2013 an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Den Gemeinden werden methodische Hinweise und Erläuterungen für die Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft und zur planerischen Bewältigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung geboten.

#### Eingriffsermittlung

#### Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken. Wenn in Abweichung vom Regelfall die Beeinträchtigung eines biotischen oder abiotischen

Schutzguts nicht im erforderlichen Maß durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt ist, wird der verbleibende zusätzliche Ausgleichsbedarf für das jeweils konkret davon betroffene Schutzgut verbal-argumentativ ermittelt.

Hinweis zum Beeinträchtigungsfaktor:

Aus dem Maß der baulichen Nutzung können Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet werden, anhand derer die Schwere der Beeinträchtigung der BNT (Biotop- und Nutzungstyp) ermittelt werden können. Für eine praxisgerechte Ermittlung bietet sich bei den beiden Gruppen der BNT mit einer geringen bzw. mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche an.

Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung.

Bei Eingriffsflächen außerhalb von Baugebieten, zu denen keine GRZ vorliegt (z. B. Verkehrsflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Versorgungsanlagen) ist die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bis 1,0 zu bilanzieren. Sind z. B. Verkehrsflächen ohne Begrünung vorgesehen, wird der Eingriff in der Regel mit dem Beeinträchtigungsfaktor 1 bewertet; werden jedoch Maßnahmen zur Eingrünung der Verkehrsflächen vorgesehen (Baumgräben, unversiegelte Straßennebenflächen u. ä.), kann davon abgewichen werden.

Bei einer Betroffenheit von Biotop und Nutzungstypen hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (z.B. geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen) wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Werden solche Biotope innerhalb des Plangebietes zwar von einer Überplanung ausgenommen, aber mittelbar beeinträchtigt, muss ein entsprechender Beeinträchtigungsfaktor gewählt werden.

Das bedeutet im Überblick:

- Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ
- Bei Eingriffen in BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sind die Wertpunkte des BNT gemäß Biotopwertliste BayKompV unmittelbar anzuwenden:  
Beeinträchtigungsfaktor = 1

Bei einer Mehrung von bestehendem Baurecht ist bei BNT mit einer geringen bzw. mittleren Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl zu verwenden (Eingriffsfaktor = GRZ neu – GRZ alt).

Hinweis zum Planungsfaktor:

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach §

11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Die Festlegung eines Planungsfaktors und damit die Bewertung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen erfolgt nach den konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Bauleitplans im Rahmen der Planungshoheit mit Blick auf die lokale naturräumliche Struktur und ist im Umweltbericht zu begründen.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme und ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

**Kompensationsbedarf**

Biotop-, Nutzungstyp BNT	Wertpunkte	Wirkung	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
<b>BNT mittlerer Bedeutung</b>  Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 6 und 10 <b>B431 = festgesetzte Ausgleichsfläche</b>	8	Versiegelung X4 Gebäude V11 Verkehrsfläche	0,35	498	1.395
<b>BNT geringer Bedeutung</b>  Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 1 und 5 <b>A11, K11</b>	3	Versiegelung X4 Gebäude V11 Verkehrsfläche	0,35	18.308	19.223
<b>Kompensationsbedarf (Wertpunkte) Summe:</b>				<b>18.806</b>	<b>20.618</b>

**Kompensationsumfang**

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Prognosezustand Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Aufwertung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsumfang (Wertpunkte)
K11 artenarme Säume und Staudenfluren	4	K132 artenreiche Säume und Staudenfluren frisch bis mäßig trocken	8	4	475	1.900
G11 Intensiv-Grünland	3	K132 artenreiche Säume und Staudenfluren frisch bis mäßig trocken	8	5	125	625
G11 Intensiv-Grünland	3	G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	5	2.942	14.710
G11 Intensiv-Grünland	3	G221 mäßig artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	6	560	3.360
		B312 Einzelbäume Baumreihen / Baumgruppe überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	9		3 St	27
<b>Erhalt Bestand: F15 Biotop 6339-1044 Teilfläche 05 Mühlbach und Gleitsbach südlich von Bechtsrieth</b>	<b>14</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(40)</b>	<b>--</b>
<b>Kompensationsumfang (Wertpunkte) Summe:</b>					<b>4.102</b>	<b>20.622</b>

Der Eingriff wird durch die dargestellten externen Ausgleichsflächen kompensiert.

**Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen**

Als Frist für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen (Straße, Kanal, Medien) für das Baugebiet festgelegt.

Die Maßnahmen müssen mit diesem Zeitpunkt fertiggestellt sein.

Der Abschluss der Maßnahmen ist bei der Unteren Naturschutzbehörde Neustadt / WN anzuzeigen und die Ersatzflächen an das OEFK (Ökoflächenkataster) zu melden.

Die biotopgerechte Pflege der Ausgleichsmaßnahmen ist auf den Ersatzflächen sicherzustellen. Die Pflege erfolgt in Eigenregie der Gemeinde Irchenrieth.

Falls Flächen verpachtet werden, werden die Pachtverträge vor Vertragsabschluss dem Umweltamt zur Prüfung vorgelegt.

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

#### Externe Ausgleichsfläche

Teilfläche Flurstück FINr. 708 (Intensivwiese angrenzend an Gleitsbach)

Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth,

#### Maßnahmen:

Entwicklungsziel: Extensivwiese mit unterschiedlichen Feuchtegradienten,

- Oberbodenabtrag mit anschließend Ansaat einer Extensivwiese mit
- zertifizierten Wildsamengut (Ampferproblem)
  
- Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- 
- In den ersten 3 Jahren Mahd zweimal jährlich nicht vor dem 15. Juni mit
- Mähgutabfuhr; danach Mahd ab 1. August mit Abfuhr des Mähgutes.
- Auf ca. 25 % der angelegten Grünlandfläche alternierende Mahd ab Anfang
- September auf jeweils der Hälfte der Fläche mit Mähgutabfuhr zur
- Offenhaltung, einseitiger, ca. 5 Meter breiter Saum am Gleitsbach wird erst beim zweiten Schnitt mitgemäht
  
- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine
- Entwässerung
  
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz
  
- Anlage von Mulden und Seigen mit Anbindung an den Gleitsbach (keine Fischfallen)
  
- Anpflanzung von Bäumen  
 3 St Fraxinus excelsior (Grewöhnl. Esche) im Bereich der Bodensenke  
 Pflanzqualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18  
 Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
  
- Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.  
 Flächen im Vorlandbereich sind auf Dauer von Gehölzbewuchs (mit Ausnahme der zu pflanzenden Eschen) freizuhalten.

Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

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

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Diese sind aufgrund ihrer derzeitigen Bedeutung für den Naturhaushalt und wegen ihres Standortpotenzials im Sinne der Eingriffsregelung verbesserungsfähig und als Kompensationsfläche geeignet. Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist der Ausgleich für beeinträchtigte Lebensraumtypen, die Bereicherung des Naturraumes mit naturnahen Lebensräumen sowie die Verbesserung bestehender Biotop- und Nutzungstypen.

Die zuvor aufgeführten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend dem Zeitplan umzusetzen.

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

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes WA erfolgt eine Ortsabrundung durch geordnete Planung (Schließen von Baulücken), statt Einzelbaumaßnahmen durch Einzelbauerwerber.

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

## **6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Da es sich bei der Planung um einen relativ überschaubaren Bereich von Wohnbebauung mit maximal 27 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 August 2024 ergänzt wurde. Darüber hinaus sind Daten der Bayerischen Biotopkartierung, zu Schutzgebieten u. ä. ausgewertet worden.

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

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

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

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

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang

zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoring Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von ca. 1,9272 ha wird das Allgemeine Wohngebiet WA am Gleitsweg, Gemarkung Irchenrieth, Gemeinde Irchenrieth aufgestellt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch / Gesundheit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
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	gering
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

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

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

## 9. Anlagen

Anlage 1	Bilanzierung Eingriff – Kompensation – Entwurf Karte 1 zum Umweltbericht - Bestand
Anlage 2	Bilanzierung Eingriff – Kompensation – Entwurf Karte 2 zum Umweltbericht - Eingriff
Anlage 3	Bilanzierung Eingriff – Kompensation – Entwurf Karte 3 zum Umweltbericht – Maßnahmenplan Kompensationsflächen
Anlage 4	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Irchenrieth Süd-West II' Gemeinde Irchenrieth, Bernhard Moos, Diplom-Biologe, August 2016

## Quellen:

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Grundlagen aus dem „Bayern-Atlas“ (2022)  
Umweltdaten zum Naturschutz (2022)

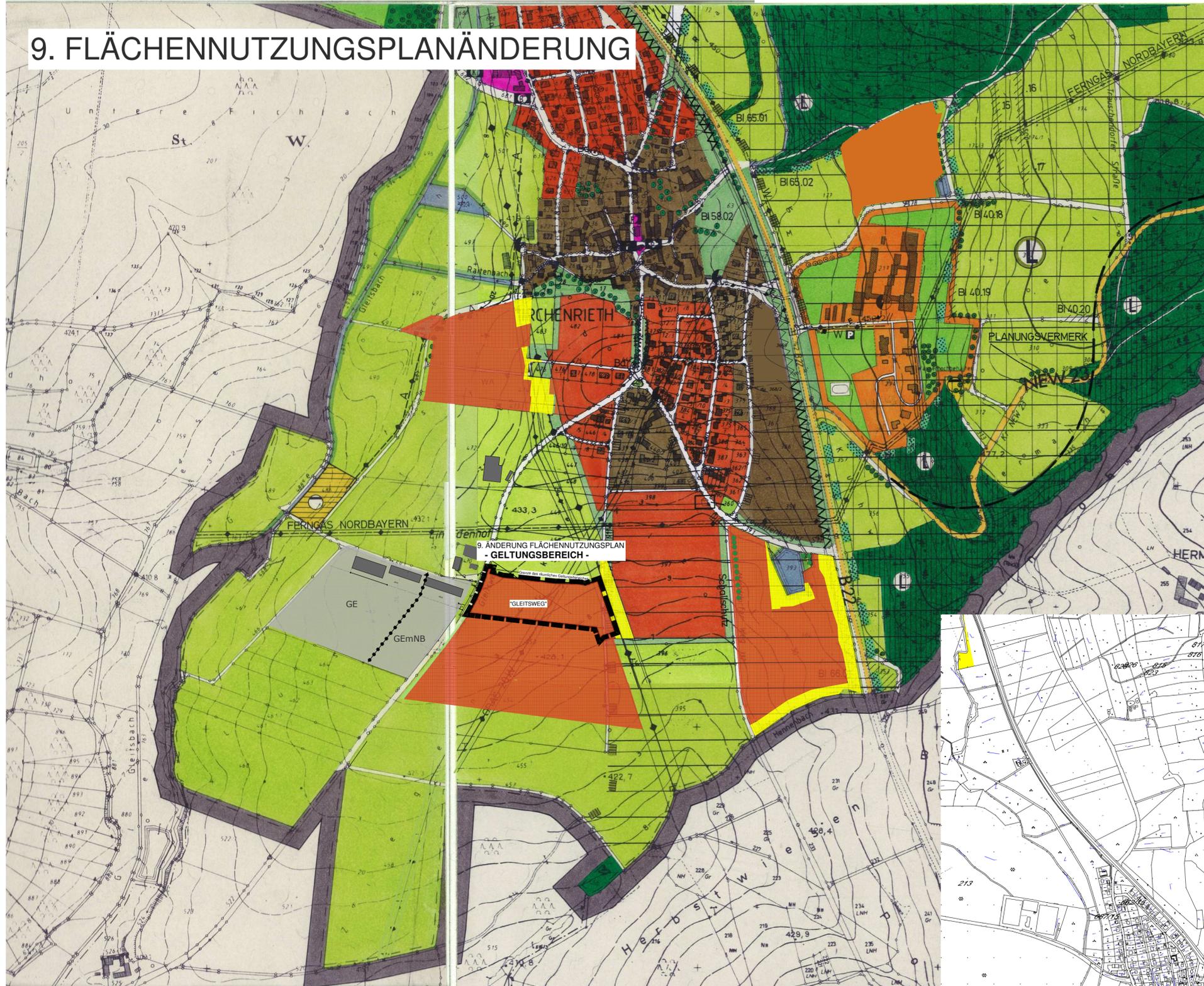
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND  
UMWELTFRAGEN:  
Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', Eingriffsregelung in der  
Bauleitplanung, Dezember 2021

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ NORD (6)  
Regionalplan für die Region Oberpfalz Nord  
Stand: 01.06.2022

# 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG



## Planzeichenerläuterung

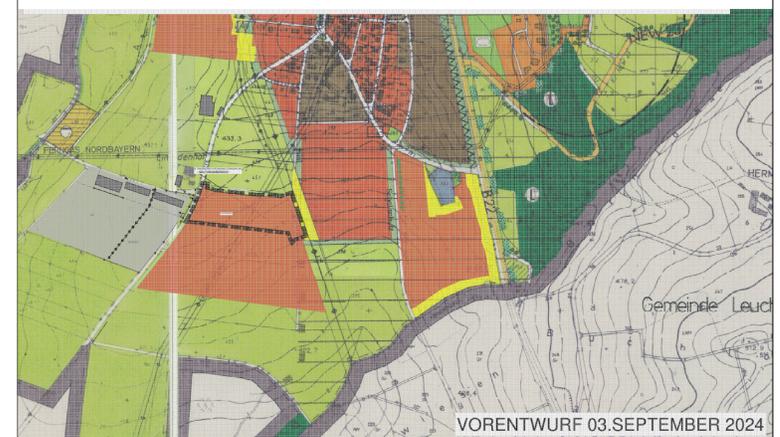
ergänzend zum Gesamtplan  
nach BauGB i.V. mit BauNVO und PlanZVO 1990

-  Grenze des Änderungsbereichs
-  Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  GEmNB Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

GEMEINDE IRCHENRIETH  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
SCHIRMITZ  
LANDKREIS NEUSTADT A.D. WALDNAAB



## 9.ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- PLAN - VORENTWURF -



VORHABENSTRÄGER:  
GEMEINDE IRCHENRIETH  
1.BGM JOSEF HAMMER  
LANDRAT-CHRISTIAN-KREUZER-STRASSE 6  
92699 IRCHENRIETH

ENTWURFSVERFASSER:  
architekt dipl.-ing. (fh)  
ROLAND PFLAUM  
BIRKENSTRASSE 11  
92699 IRCHENRIETH  
09659/932580 architekt.rolandpflaum@online.de



PROJEKTNUMMER: 2024-06-01      PLANNUMMER: 02-2024-06      DATUM: 03.09.2024      MASSTAB: M 1 : 500