GEMEINDE IRCHENRIETH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHIRMITZ
LANDKREIS NEUSTADT /WN

BEBAUUNGSPLAN

“IRCHENRIETH WEST”

MIT UMWELTBERICHT



PLANUNGSSTAND: **27. Oktober 2026**

Inhaltsverzeichnis

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines

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

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Wandhöhen
3.2. Haus- und Dachform, Dacheindeckung
3.3. Fassade

B Hinweise und Empfehlungen

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

C Begründung

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

D Umweltbericht

E Planteil

Bebauungsplan M 1:1000 Planungsstand 27.10.2026

Die Gemeinde Irchenrieth im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 22. Juni 2026 I Nr. 192 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) die Satzung über den Bebauungsplan „Irchenrieth West“.

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

SATZUNG

über den Bebauungsplan **„IRCHENRIETH WEST“**

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Irchenrieth West” vom _____ gefertigt von Architekt Dipl.-Ing. (FH) Roland Pflaum, Birkenstraße 11, 92699 Irchenrieth, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan „IRCHENRIETH WEST“, bestehend aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvorschriften, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

Irchenrieth, ……..

(S) Hammer
1. Bürgermeister

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines

1.1 Bestandteile Bebauungsplan

Der Bebauungsplan **„IRCHENRIETH WEST“** mit Umweltbericht setzt sich gem. Satzung aus den zeichnerischen Darstellungen im Maßstab 1:1000 sowie einem Textteil mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zusammen. Dem Bebauungsplan sind die Begründung mit dem Umweltbericht sowie Hinweise und Empfehlungen beigefügt.

Erstellt durch:

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

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

Bearbeiter

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

Zudem wird die Begründung ergänzt durch das Immissionstechnische Gutachten Luftreinhaltung

Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geruchseinwirkungen, hervorgerufen durch die Pferdehaltung, eine Rinderhaltung und einer Kläranlage IRR-7724-01 / 7724-01_E01 20.07.2026

Erstellt durch:

Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB
Beratende Ingenieure
Immissionsschutz – Bauphysik - Akustik
Am Alten Viehmarkt 5
D-84028 Landshut
Fon: 0871 9656373-43
Fax: 0871 9656373-44
Mail: info@hoock-partner.de
Web: www.hoock-partner.de

und dem schalltechnischen Bericht Nr. 3025_0 v. 27.09.2026

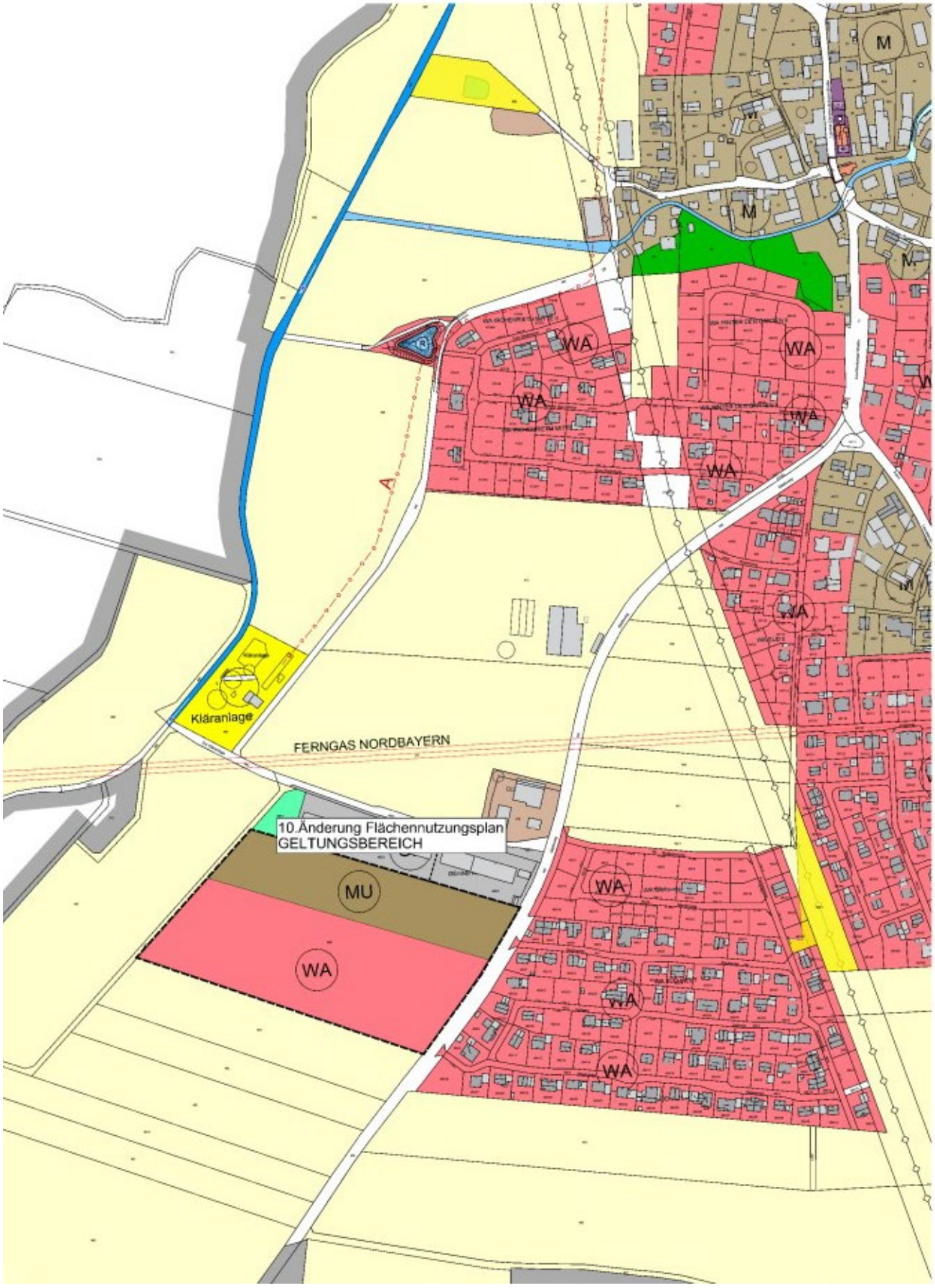
Erstellt durch:

Dipl.-Ing. (FH) Bartl

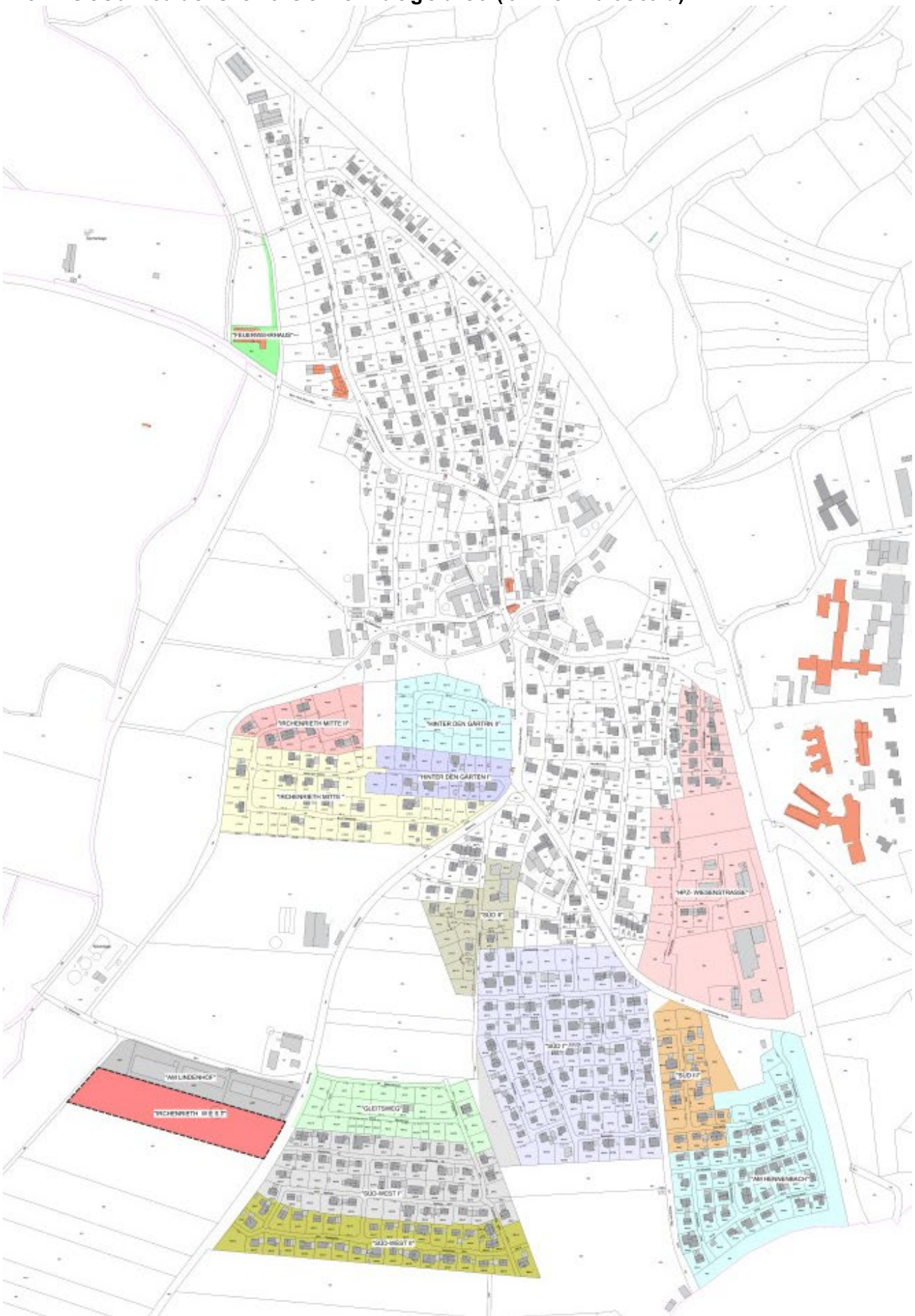
Fon: 09656 914399-20
Mail: alfred.bartl@abconsultants.info

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

Stand 10. Änderung



1.3. Gesamtübersicht Gemeindegebiet (ohne Maßstab)



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

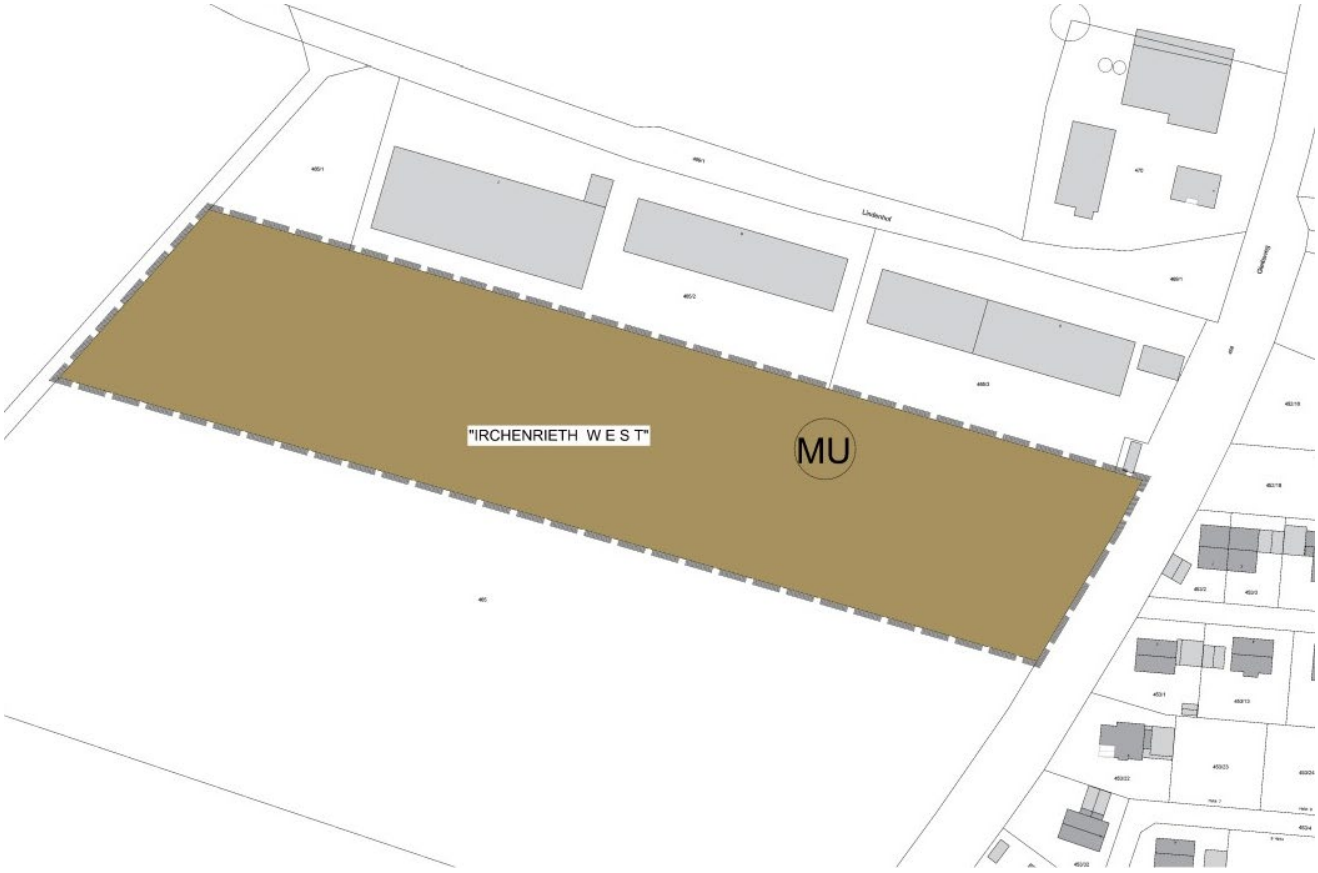


1.5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen der Gemarkung Irchenrieth und schließt südlich an die vorhandene Bebauung des Gewerbegebietes „Am Lindenhof“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit den Fl.Nrn. 465 der Gemarkung Irchenrieth.

Umgrenzt wird das Plangebiet von nachfolgend aufgeführten Grundstücken:

- im Osten durch die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 2 „Irchenrieth-Gleitsmühle“, im Süden durch das Grundstück Fl.Nr. 464
- im Westen durch den öffentlichen Feldweg Grundstück Fl.Nr. 466,
- im Norden durch die bebauten bzw. unbebauten Grundstücke Fl.Nr. 465, 465/2 und 465/3.



2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

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

Das Maß der zulässigen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Höhe der baulichen Anlage und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und ist entsprechend mit max. Höchstwerten wie folgt versehen:

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

	MU (Urbanes Gebiet)		
Gebiet	max. Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1	**II**	0,35	0,60
2	**II**	0,60	1,00

Das zweite Vollgeschoss kann auch als ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden.

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

Es wird für alle Parzellen eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Unter Einhaltung der Anforderungen an eine Grenzgarage gem. Art 6 Abs. 7 BayBO ist eine Wohnnutzung über der Garage zulässig.

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

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

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

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

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

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

2.7. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und BayBO Art.47)

Garagen müssen einen Stauabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5.0 m, Carports einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Bezugspunkt zur Bemessung der Abstände ist die Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche im Bereich der gekennzeichneten Zufahrt bis zur Vorderkante Garage bzw. Carport.
Die Zufahrten auf die Baugrundstücke sind jeweils durch einen Hinweispfeil gekennzeichnet.

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

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

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

Öffentliche Park- und Gehwegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge, Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen zu befestigen.

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

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

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

Das Baugebiet „Irchenrieth West“ wird im Trennsystem entwässert.

Im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Baugebietes sind Flächen für ein Regenrückhaltebecken zur Aufnahme, der in die öffentiche Oberflächenwasserkanalisation eingeleiteten Regenwässer im bezeichneten Bereich, vorgesehen.
Das Becken wird als möglichst naturnahes Regenrückhaltebecken errichtet und mit einer geeigneten artenreichen Saatgutmischung begrünt. Das Regenrückhaltebecken und deren Randflächen sind extensiv zu bewirtschaften (1-3 malige Mahd je Jahr unter Abfuhr des Mähgutes)

2.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) 2 und 9 BauNVO bzw. §9 (1) 24 BauGB)

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen sind in den mit dem Planzeichen „  „ gekennzeichneten Flächen nur zulässig, wenn durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. Schallschutzfenster bzw. –fenstertüren in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen gewährleistet ist, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in den schutzbedürftigen Räumen ein bewährtes Schalldämmmaß Rw,ges berechnet nach der DIN 4109 erreicht wird. So dass ein

Innenraumpegel von 30 dB für Aufenthaltsräume und 25 dB für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, gewährleistet ist.
Die Raumbe- und -entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster bzw. Fenstertüre die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Abwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb) gewährleistet ist.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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.

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 Kreislaufwirtschafts-gesetzes (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.

Pflanzliste Bäume und Sträucher

Pflanzliste Bäume und Sträucher (Auswahl heimischer Bäume und Sträucher gemäß Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland und Auswahl heimischer Gehölze gemäß regionaler Herkunft -Vorkommensgebiet 3- „Süddeutsches Hügel- und Bergland“).

Für Strauchpflanzungen in Privatgärten, sowie teilweise zur Ortsrandeingrünung werden folgende Arten (Gehölzauswahl) empfohlen:
Cornus sanguinea -Roter Hartreigel

Corylus avellana	-Hasel
Crataegus monogyna od. laevigata	-Weißdorn
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-Schlehe
Rhamnus cathartica	-Kreuzdorn
Rosa canina	-Heckenrose
Rosa rubiginosa	-Apfelrose
Salix caprea	-Sal-Weide
Salix purpurea	-Purpurweide
Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-Gewöhnlicher Schneeball
Pflanzdichte:	1 Pflanze pro 1,5 m^2 Gruppen von 1-3 in einer Art
Pflanzqualifikation:	Sträucher, 2xv, o.B 90 – 150 cm je nach Art oder Solitärsträucher m.B.

Niedrige Arten und Kletterpflanzen für Pflanzungen in offenen Vorgärten

Kletterpflanzen:

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

Straßenbäume sowie Ortsrandeingrünung (Gehölzauswahl)
*) (sog. „Klimabäume“ Trockenheit und Winterhärte, stadtklimatolerant)

Acer campestre *)	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus*)	-	Hainbuche
Quercus robur*)	-	Stiel-Eiche
Tillia cordata*)	-	Winter-Linde
Tillia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Betula pendula*)	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Wild-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Pyrus communis*)	-	Holzbirne
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Obstbäume (alte bewährte Sorten
Nussbäume (alte bewährte Sorten)

Pflanzqualifikation (öffentliche Straßenbäume):	Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm Kronenansatz bei 2,00 m Höhe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische Gehölze regionaler Herkunft (Vorkommensgebiet 3) zu pflanzen (Pflanzenauswahl siehe Gehölzliste).

2.13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern einen größtmöglichen ökologischen Wert zu schaffen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich heimische Gehölze regionaler Herkunft (Vorkommensgebiet 3) zu verwenden (Pflanzenauswahl siehe Gehölzliste).

Nicht heimische Gehölze haben für die meisten heimischen und mittlerweile stark bedrohten Insekten wie Wildbienen keinerlei Nutzen“.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten, konkret zum 30.11. des darauffolgenden Jahres auszuführen.

Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Regenrückhaltebeckens
Das Wohngebiet wird auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraßen durch Pflanzung von Bäumen durchgrünt. Für die in der Planzeichnung als Anpflanzung von Bäumen gekennzeichneten Baumstandorte gilt, dass jeweils ein klein- mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Qualität: Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, 14-16 cm
Für die in der Planzeichnung als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Baum- und Strauchstandorte auf dem Areal des Regenrückhaltebeckens gilt, dass jeweils ein mittel- großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Qualität: Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, 14-16 cm.
Für die Anpflanzung von Sträuchern gilt:
Pflanzenauswahl, Pflanzdichte und Pflanzqualifikation gemäß vorbeschriebener Gehölzliste.
Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

2.14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1Nr 17 BauGB)

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen/Aufschüttungen bis jeweils 1,00 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden.
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen Nachbargrundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen

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

Die Ersatzflächen sind bei in Kraft treten des Bebauungsplans in das ÖFK zu melden.

Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ansaat einer Extensivwiese muss spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten, konkret bis zum 30.11. des darauffolgenden Jahres ausgeführt sein. Danach beginnt die Dreijahresfrist für die jährlich dreimalige Mahd.

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.

Interne Ausgleichsfläche (Maßnahmenplan 1)

Teilfläche Flurstück FlNr. 465 (A11 Acker intensiv genutzt)
Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth,

Maßnahme:
Errichtung eines Regenrückhaltebeckens auf Ackerstandort (Aufwertung)
Entwicklungsziel: Extensivwiese ausserhalb des Erdbeckens (Flächenanteil ca. 40%)

Bauliche Ausführung:
- Becken als Erdbecken,
- Beckenkörper mit möglichst weich modellierten Übergängen,
- abwechslungsreiche Geländeformen,
- flache Böschungen (Neigung 1:2 und flacher, wechselnde Böschungsneigungen sind anhand der Bodenkennwerte und der Standsicherheit festzulegen),
- ausreichend breite Randbereiche,
- Zulaufbereich und dauerhaft erosionssichere Notentlastung mit einer naturnahen Befestigung mit geeigneten Steinen, Schotter

Pflegekonzept:
Innerhalb des Erdbeckens:
- Die Böschungen sind nach Fertigstellung möglichst schnell zu begrünen, um Erosion zu vermeiden.
- Für die Ansaat sind standortgerechte und möglichst regional geeignete Saatgutmischungen zu verwenden. Je nach Standort können beispielsweise artenreiche Gräser-Kräuter-Mischungen oder Feuchtwiesenmischungen eingesetzt werden.

Ausserhalb des Erdbeckens:

- Oberbodenabtrag und Ansaat einer Extensivwiese mit Regiosaat des Ursprungsgebiets 19
- Sukzession auf Rohboden in Teilbereichen
- 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
- Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes

- In den ersten 3 Jahren Mahd dreimal jährlich ab 01.06. mit Mähgutabfuhr; danach zweimalige Mahd ab 01.07. mit Abfuhr des Mähgutes.
- Auf ca. 25 % der angelegten Grünfläche ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen zu belassen. Das Abmähen des alten Brachestreifens bzw. dessen Neuanlage an anderer Stelle erfolgt im Zuge des zweiten Mahddurchgangs etwa ab 01.09. jeden Jahres,
- Ein ca. 1 Meter breiter Saum am Beckenrand wird alle zwei Jahre erst beim zweiten Schnitt mitgemäht
- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste)
- Bauliche Anlagen (Ausnahme: Ablauf und Drosseleinrichtung, z.B. Mönch) und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.

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

Externe Ausgleichsfläche (Maßnahmenplan 2)

Teilfläche Flurstück FlNr. 708 (Ackernutzung) ~~Teilfläche angrenzend an Grundstück Flur.Nr. Teilfläche 708 Ausgleichsfläche Bebauungsplan „Gleitsweg“)~~ Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth,

Maßnahmen:
Entwicklungsziel: Extensivwiese

- Ansaat einer Extensivwiese mit Regiosaat des Ursprungsgebiets 19
- Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- In den ersten 3 Jahren Mahd dreimal jährlich ab 01.06. mit Mähgutabfuhr; danach zweimalige Mahd ab 01.07. mit Abfuhr des Mähgutes.
- Auf ca. 25 % der angelegten Grünfläche ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen zu belassen. Das Abmähen des alten Brachestreifens bzw. dessen Neuanlage an anderer Stelle erfolgt im Zuge des zweiten Mahddurchgangs etwa ab 01.09. jeden Jahres,
- ~~einseitiger, ca. 5 Meter breiter Saum am Gleitsbach wird alle zwei Jahre erst beim zweiten Schnitt mitgemäht~~
- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz
- Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden. Flächen im Vorlandbereich sind auf Dauer von Gehölzbewuchs freizuhalten.

Externe Ausgleichsfläche (Maßnahmenplan 3)

Teilfläche Flurstück FlNr. 174/0 (Ackernutzung)
Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Privat,

Maßnahmen:
Entwicklungsziel: Dauerbrache (dauerhafte Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung)

Flächenvorbereitung vor Maßnahmenbeginn:

- Einmalige flache Bodenbearbeitung, Förderung der Selbstbegrünung, auf eine dichte Vegetationsentwicklung ist zu verzichten

Pflegemaßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Vermeidung von Befahrung, Betreten und sonstigen Störungen während der Brutzeit
- Vermeidung einer Dominanz hochwüchsiger Pflanzenbestände
- Keine fortschreitende Verbuschung
- Erhalt offener Bodenstellen und einer niedrigen, lückigen Vegetation

Bewirtschaftungsruhe vom 15.März bis einschl. 1.Juli:

- Keine flächendeckende Mahd, Bodenbearbeitung oder sonstige Pflegemaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeit

Ab 2.Juli Bestandskontrolle:

- Prüfung von Vegetationshöhe, Bestandsdichte, Offenbodenanteil und unerwünschter Aufwuchs

Nach der Brutzeit, bei Bedarf:

- Pflegeschnitt bzw. Nachsteuerung nach fachlicher Beurteilung
- Keine eigenmächtige Änderung der Flächennutzung oder des Pflegeregimes

Teilfläche wird von der Gemeinde Irchenrieth (Bewirtschafter) angepachtet und auf Dauer gepflegt.
Die Maßnahmen sind bei der Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Ackerbrache dient als vorgezogenene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme (Continous Ecological Functionality) dem Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten, insbesondere von Offenlandbrütern wie der Feldlerche

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden, mit Ausnahme der Ausgleichsfläche auf dem Areal des RRB (A1) und der Ackerbrache (A3), landwirtschaftlich, landwirtschaftlich genutzt. Beide Biotopnutzungstypen (A11, K11) 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.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1. Wandhöhen (§ 18 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern bis OK Attika.

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

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

Garagen / Carports

Doppelgrenzgaragen sind zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zugelassen.

Bezugspunkt Wohngebäude

~~Abweichend zu Art. 6 BayBO ist~~ Für die Bemessung der Abstandsflächentiefe der Wohngebäude (Wandhöhe gemessen bis Schnittpunkt Dachhaut, bei Flachdächern bis OK Attika) ist als Geländeoberfläche das zufahrtsseitige (Zufahrt Garage) Straßenniveau in der Mitte des Grundstückes anzusetzen.

Bezugspunkt Nebengebäude / Garage / Carports / Flachdachgaragen

~~Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO ist~~ Für die Bemessung der mittleren Wandhöhe ist als Geländeoberfläche die zufahrtsseitige Straßenhöhe am Grenzpunkt zu dem Nachbargrundstück an deren Grenze die Garage / Flachdachgarage / Carports errichtet werden soll maßgeblich. ~~Von diesem Bezugspunkt darf die mittlere Wandhöhe, gemessen bis Schnittpunkt Dachhaut, eine mittlere Wandhöhe von 3 m nicht überschreiten. Sofern sich hierdurch gemessen vom natürlichen Gelände eine mittlere Wandhöhe von mehr als 3 m ergeben sollte, sind diese Garagen dennoch im Sinne des Art 6 Abs. 9 BayBO ohne eigene Abstandsfläche sowie in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig.~~

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

3.2. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

Hauptgebäude

Übersicht über zulässige Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände

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

Bei Satteldächern ist der First mittig über der Gebäudelängsachse anzuordnen. Bei versetzten Pultdächern ist der Versatz im mittleren Drittel anzuordnen, die Höhe des Versatzes ist auf max. 1,30 m begrenzt. Für aneinander gebaute Gebäude und Gebäudeteile, ist die gleiche Dachform und Dachneigung zwingend vorgeschrieben.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 38° zugelassen.
Dachgauben sind im inneren Drittel des Daches als stehende Einzelgauben, mit stehenden einheitlichen Fensterformaten, sowie einer Ansichtsfläche von maximal 1,5 m^2 zulässig.
Der Abstand zwischen Gauben muss das Eineinhalbfache der Gaubenbreite betragen.

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

Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen sind Dachziegel, Dachsteine in den Farben Rot, braun, anthrazit und schwarz zugelassen. Eine mögliche Blecheindeckung für flach geneigte Dächer und untergeordnete Bauteile wird auf die Ausführung in organisch beschichtetes Titanzink zur Reduzierung von Zinkemissionen und Aluminium beschränkt.
Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig.
Eine Dachbegrünung insbesondere bei Pultdächern, Flachdächern und flach geneigten Satteldächern (max. 26°) ist zulässig.

Garagen / Carports

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

3.3. Fassade

Das Verkleiden der Außenfassade mit Kunststoffplatten ist nicht zulässig. Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

Als Balkonverkleidung dürfen Glas, Holz, Kunststoff oder Metall verwendet. Allerdings müssen Holzgeländer durchbruchsicher sein, Glasbrüstungen müssen als Verbundsicherheitsglas ausgeführt werden.

3.4. Zäune und Einfriedungen

Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zäune /Einfriedungen straßenseitig:
Zulässig sind Holzzäune mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun) mit einer Zaunhöhe gemessen ab künftigem Gelände (Straßenniveau der Zufahrtsstraße) von max. 1,20 m. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Keine deckenden Farbanstriche, Einfriedungen sind sockellos zu errichten. Die Durchlässigkeit der Umzäunung muss für Klein- und Mittelsäuger sichergestellt sein. Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände beträgt daher mind. 15 cm.
Pfeiler für Gartentüren und Gartentore aus verputztem Mauerwerk, Beton oder Sichtbeton sind zulässig.

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

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

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

B Hinweise und Empfehlungen

1. Technische Versorgung

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

2. Abfallbeseitigung

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

3. Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser

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

4. Geländegestaltung

Veränderungen der Geländeoberfläche sollten nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden und die natürliche Geländeoberfläche soweit wie möglich erhalten bleiben

5. Regenwassernutzung

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

6. Anschluss an öffentliche Kanalisation

Sämtliche Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) sind vor der Verfüllung von der Gemeinde überprüfen zu lassen. Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.
Das Verbot des Einleitens von Grund- und Quellwasser (auch Drainagenwasser) in die Schmutzwasserkanalisation wird eindringlich hingewiesen.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.
Sollte dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige

Landratsamt weitergeleitet. Für diesen Fall fordert das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem. Art. 69 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen gehört zu werden. Weiterhin ist das Referat Oberpfalz des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

8. Altlasten

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

9. Landwirtschaft

Auf Grund der ländlichen Lage mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Geruch usw. auf. Die Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt teilweise durch das Baugebiet.
Von angrenzenden und benachbarten Acker- und Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind.
Außerdem können aufgrund der räumlichen Nähe des geplanten Vorhabens zu Tierhaltungen und der Kläranlage Beeinträchtigungen in Form von Geruchsimmissionen an den geplanten Wohneinheiten auftreten.

Da sich das Plangebiet in einer ländlichen Umgebung befindet, sind diese Einwirkungen hinzunehmen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Regekwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz, Hauptstraße 12, 92718 Schirmitz an Werktagen eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

10. Artenschutz

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (BNatSchG §§ 39 und 44) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren baulichen und gärtnerischen Maßnahmen zu beachten. Insbesondere dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

11. Bauverpflichtung

Um Grundstücksspekulationen zu verhindern, Baulücken zu schließen und sicherzustellen, dass neu geschaffenes Bauland auch tatsächlich dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, beabsichtigt die Gemeinde im Rahmen der Grundstücksveräußerung einen Bauzwang zur Bebauung des jeweiligen Grundstücks innerhalb von 5 Jahren vorzusehen.

12. Planungshilfen

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

13. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind

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

in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung.

C Begründung nach §9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Irchenrieth plant im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan „Irchenrieth West“ aufzustellen. In der aktuellen Fassung des seit 1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplans (9. Änderung) ist das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung soll eine verträgliche Aufteilung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung auf einer Teilfläche unter Festsetzung eines Urbanen Gebiets erarbeitet werden.
Der Gemeinderat beschloss daher in der Sitzung vom 11.08.2026 die 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Bezug auf die vorgesehenen Flächen.
Der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan „Irchenrieth West“ wurde ebenfalls am 11.08.2026 durch den Gemeinderat gefasst.

2. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung

Die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung hat in Irchenrieth in den vergangenen Jahren zu einem hohen Bevölkerungswachstum und einer massiven Nachfrage nach Wohnraum geführt. Diese Entwicklung wird sich nach einschlägigen Prognosen in den kommenden Jahren fortsetzen.
Die letzte Baulandausweisung durch die Gemeinde Irchenrieth erfolgte im Dezember 2024 mit dem Baugebiet „Gleitsweg“. Von den 27 ausgewiesenen Bauparzellen wurden alle verkauft. Ein Großteil der Grundstücke ist mittlerweile bereits beplant und zum Teil bereits bebaut. Weitere Grundstücksinteressenten mussten abgewiesen werden, da alle anderen von der Gemeinde bisher erschlossenen Grundstücke mittlerweile verkauft wurden, sodass der Gemeinde trotz stetiger Ausweisung neuer Wohnbauflächen momentan keine weiteren Bauparzellen zum Verkauf zur Verfügung stehen.

Dass die Baulandnachfrage in der Gemeinde Irchenrieth weiterhin anhält, zeigt, dass für das geplante Baugebiet „Irchenrieth West“ bereits jetzt ein Großteil der 17 Bauparzellen reserviert ist und sich weitere Interessenten auf einer Warteliste befinden. Aufgrund dieser starken Nachfrage ist die Ausweisung des Baugebiets „Irchenrieth West“ in dem vorgesehenen angemessenen Umfang zwingend erforderlich, um bereits relativ kurzfristig Bauwerbern wieder Bauplätze anbieten zu können.

In der Gemeinde Irchenrieth gibt es aktuell 84 Baulücken, von denen sich 63 Grundstücke in privaten Besitz befinden, die für eine Bebauung zurzeit nicht zur Verfügung stehen. Die 21 Bauflächen „Hinter den Gärten II“ wollen die Grundstückseigentümer nicht erschlossen haben. Es ist auch zu befürchten, dass bei einer Erschließung der Flächen wieder Baulücken produziert werden, wenn keine Bereitschaft zum Verkauf besteht.
Diese Baulücken sind in der Vergangenheit entstanden, deshalb überplant die Gemeinde seit Jahren nur noch Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. ~~Um weitere Baulücken zu vermeiden, werden die Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung von 5 Jahren veräußert. Seit der letzten Baulandausweisung konnten~~

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.
Bei den in Privatbesitz befindlichen Bauflächen hat sich - im Vergleich zur letzten Baugebietsausweisung - die Situation wenig verändert. Jedoch konnten 2 Grundstücke an junge bauwillige Familien veräußert werden. Grundsätzlich besteht aber weiterhin keine nennenswerte Verkaufsbereitschaft, um den Bedarf zu decken.
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.
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.

Bei den restlichen 67 Bauparzellen handelt es sich um Grundstücke, die zum Teil schon bebaut (im aktuellen Katasterauszug noch nicht erfasst) sind, bzw. sich der Bau in Planung befindet. Aufgrund des Bauzwangs ist auch hier kurzfristig von einer Bebauung auszugehen.

Tabellarische Übersicht Baugrundstücke

Grundstücke ohne verkaufsbereitschaft der Eigentümer Kennzeichnung in Planübersicht

Nr.	Flur Nr.	[m²]
1	362	826,19
2	362/1	748,92
3	363	689,35
4	364	935,35
5	365	799,06
6	366/8	752,80
7	366/4	765,81
8	366/2	852,78
9	367	3.036,83
10	375	813,14
11	375/4	839,44
12	375/6	822,27
13	447/15	588,39
14	447/13	531,34
15	447/12	678,21
16	447/10	578,89
17	447/9	602,79
18	447/8	593,87
19	447/21	333,83
20	447/2	554,49
21	447/4	505,36
22	440/2	958,81
23	446/5	848,63
24	481/14	424,49
25	383/1	820,83
26	376/8	824,54
27	376/9	763,44
28	376/5	745,43
29	376/4	721,47
30	12/2	725,26
31	372/4	427,23
32	370	443,52
33	286/1	916,07
34	286/6	596,95
35	662/7	947,02
36	689/2	896,97
37	688/3	980,22
38	687/7	930,39
39	662/4	862,17
40	662/2	952,16
41	670/15	979,24
42	670/5	1.537,98
43	641	909,83
44	672/3	691,62
45	672/2	653,75
46	674/4	597,69
47	673	730,06
48	675/1	1.004,62
49	677/10	1.001,48
50	677/1	951,26
51	502	1.973,94
52	631	695,59
53	632	639,20
54	633	627,19
55	635	675,98
56	47	803,95
57	45	1.104,40
58	60/1	2.004,12
59	481/8	639,66
60	481/7	652,62
61	481/5	393,59
62	481/4	374,31
63	481/2	684,24
Gesamtsumme		51.961,03

Grundstücke ohne verkaufsbereitschaft der Eigentümer Grundstücke nicht erschlos Kennzeichnung in Planübersicht

Nr.	Flur Nr.	[m²]
1	482/8	589,20
2	482/9	552,12
3	482/10	635,22
4	482/11	616,33
5	482/6	538,13
6	482/5	550,24
7	482/4	581,69
8	482/13	684,88
9	482/19	667,81
10	482/14	576,56
11	482/18	599,54
12	482/22	638,11
13	482/24	661,53
14	482/25	663,62
15	482/20	624,48
16	482/26	582,01
17	482/27	552,38
18	482/28	726,62
19	482/21	658,92
20	482/17	588,43
21	482/16	605,81
Gesamtsumme		12.893,63

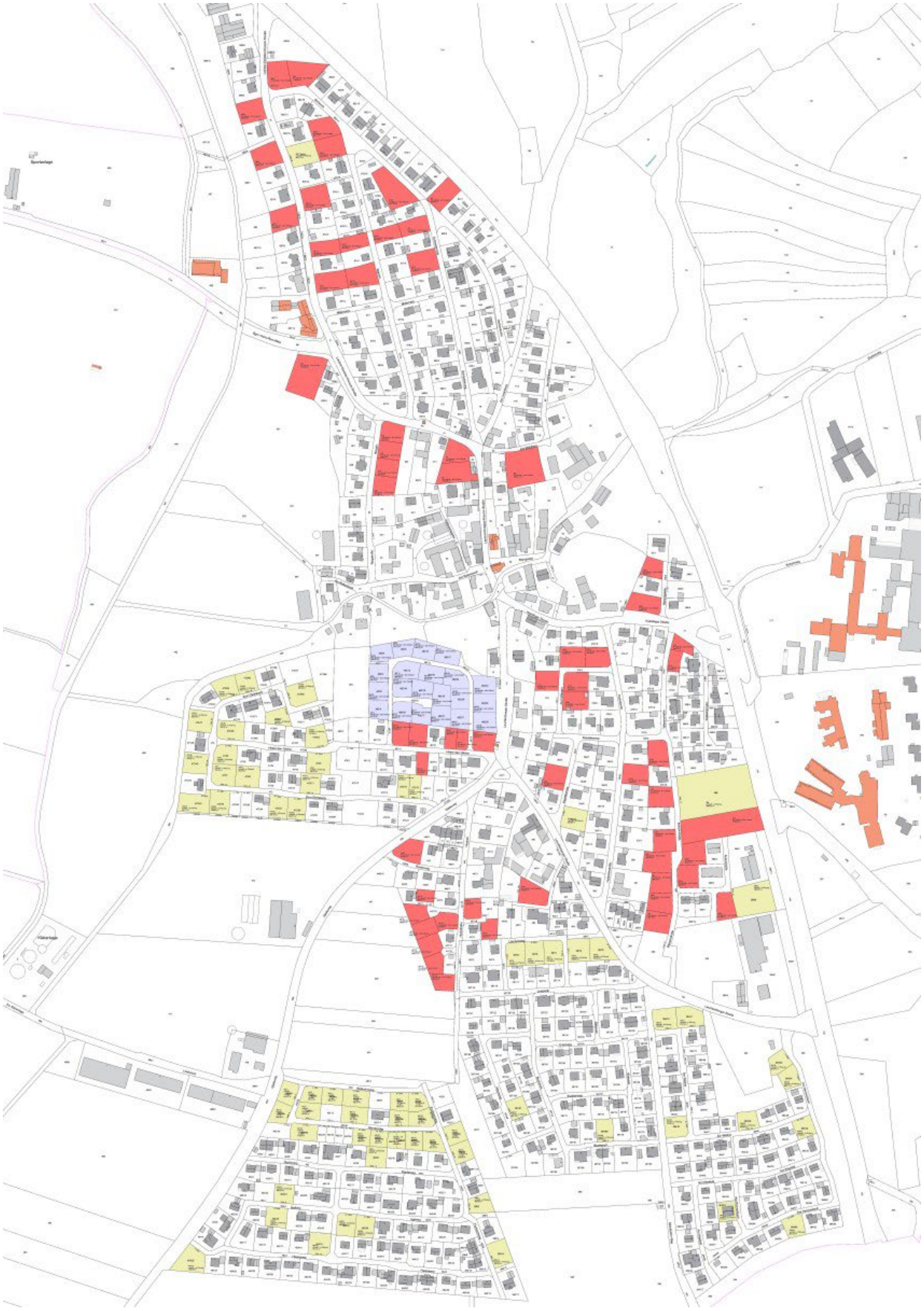
Grundstücke mit Bauzwang teils bereits bebaut oder in Planung Kennzeichnung in Planübersicht

Nr.	Flur Nr.	[m²]
1	394/58	661,26
2	394/51	574,47
3	394/38	579,67
4	394/34	589,71
5	394/33	613,88
6	394/22	743,81
7	394/10	785,00
8	394/11	824,06
9	397/80	598,85
10	384/4	828,96
11	397/67	581,72
12	395/14	795,32
13	396/2	655,65
14	394/43	616,49
15	454/26	1.036,49
16	454/15	761,74
17	453/37	659,95
18	453/38	649,02
19	453/34	660,24
20	453/24	600,23
21	662/1	982,61
22	453/9	675,37
23	397/5	710,03
24	397/6	716,69
25	397/7	711,49
26	397/8	809,93
27	397/9	804,38
28	473/16	440,29
29	473/15	443,46
30	473/30	630,12
31	473/32	657,24
32	473/40	758,81
33	473/43	947,27
34	473/45	792,92
35	473/11	650,31
36	473/8	810,25
37	473/7	797,57
38	473/6	703,64
39	473/2	792,03
40	473/52	724,48
41	473/72	584,38
42	473/48	816,41
43	473/47	829,15
44	473/64	735,42
45	473/65	650,77
46	473/68	967,36
47	366/9	1.909,05
48	368	5.268,20
49	452/19	710,84
50	452/11	623,85
51	452/3	518,12
52	452/2	610,57
53	452/10	593,03
54	452/4	553,47
55	452/5	700,47
56	452/7	549,51
57	452/8	511,04
58	452/13	701,76
59	452/15	498,27
60	452/16	618,77
61	452/27	625,50
62	452/28	624,68
63	452/26	627,77
64	452/25	512,66
65	452/24	505,44
66	452/22	466,46

Nr.	Flur Nr.	[m²]
67	452/23	458,33
Gesamtsumme		51.146,69

1/1

Gesamtübersicht Gemeindegebiet – Baugrundstücke



Die vorhandene Infrastruktur, speziell die Ansiedelung des Norma-Marktes, Bäcker mit Café, Metzgerei, 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 Wohn- und Gewerbebebauung auszuweisen. Mit einem Einwohnerstand von 1676 (Stand 31.12.2024) und von 1699 (Stand 31.12.2025) Einwohnern wurden die vom Landesamt für Statistik ursprünglich prognostizierten Werte (1.390 Einwohner im Jahr 2021) bei weitem übertroffen. Mittlerweile wurde die Prognose angepasst. Für das aktuelle Jahr 2026 wird dabei der Bevölkerungsstand von 1.730 Einwohnern angegeben. Mit einem aktuellen Einwohnerstand von 1.730 zum 30.06.2026 ist auch dieser bereits erreicht.

Lt. dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird für die Gemeinde Irchenrieth bei der aktuellen Bevölkerungsentwicklung ein Zuwachs von 2024 bis 2038 von 13,4% angenommen.

In der Gemeinde Irchenrieth sind keine verfügbaren Baulücken, keine Brachen oder leerstehende Gebäude vorhanden.
Daher deckt die Neuausweisung des Baugebiets „Irchenrieth West“ 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 Wohn- und Gewerbeflächen 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.

Des Weiteren ist im Bebauungsplangebiet „Wiesenstraße“ ein überregionales Gesundheitszentrum mit Tagespflege und Demenz- und Intensivpflege, Allgemeinarzt, Zahnarzt mit Apotheke und ein entsprechendes Reha Zentrum geplant. Mittlerweile ist hier ein entsprechender Bauantrag bei der Gemeinde eingegangen und der Baubeginn für das Jahr 2027 geplant. Mit dem Bau einer SB-Waschanlage mit Werkstatt im Bereich

eines bestehenden KFZ-Betriebes wird eine weitere Baulücke geschlossen. Hier ist mit einem Zuwachs von bis zu 100 Arbeitsplätzen zu rechnen. Aufgrund der aktuellen Personalsituation im Bereich von Pflegeberufen kann hier ein zusätzlicher Anreiz zur Ansiedelung von entsprechenden Fachpersonal geschaffen werden.

3. Planungsgrundlage

Aufgrund des weiterhin dringenden Wohnbedarfs der Gemeinde Irchenrieth hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.08.2026 ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in die Wege geleitet.

Zur Sicherung einer weiterhin positiven Entwicklung der Gemeinde Irchenrieth ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Wohn- und Gewerbeflächen dringend erforderlich. Mit der parallel durchgeführten 10. Änderung des FNP wird die planungsrechtliche Grundlage zur Bebauungsplanaufstellung geschaffen.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 1.53 ha. Das Vorhabens Gebiet liegt auf einem mittleren Höhenniveau von etwa 429 m üNN. Eine Baugrunduntersuchung hat derzeit noch nicht stattgefunden, so dass über Bodenverhältnisse keine Aussage getroffen werden kann.

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

4. Plangebiet

Die Gemeinde Irchenrieth plant im Anschluss an das Gewerbegebiet „Am Lindenhof“ nach Süden und als Erweiterung der Wohnbebauung „Irchenrieth Süd-West‘ ein Urbanes Gebiet „Irchenrieth West“ (Flächengröße ca. 1,53 ha) zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken auszuweisen.
Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Irchenrieth und schließt südlich an die vorhandene Bebauung des Gewerbegebietes „Am Lindenhof“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit den Fl.Nr. 465 der Gemarkung Irchenrieth.

Im Süden grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an das geplante Baugebiet. Im Westen begrenzt ein öffentlicher Feldweg das überplante Areal. Im Osten begrenzt der bestehende Gleitsweg als Erschließungsstraße das Planungsgebiet. Die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich als intensives Ackerland genutzt.

Die Grundstücksgrößen betragen zwischen ca. 450 m² bis 2.000 m² und werden im Osten über den Gleitsweg (Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt 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. Die Anbindung an den Ort und überörtlichen Verkehr (Bundesstraße B 22) erfolgt über den Gleitsweg.
Entlang des Gleitsweges wird ein 2 Meter breiter Fußweg auf Länge des Planungsgebietes errichtet, mit dem Ziel auch hier eine direkte fußläufige Anbindung an den Ortskern zu erreichen.

5. Erschließung / Verkehr

Die Erschließung der 17 Bauparzellen erfolgt in Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Am Lindenhof“ durch eine öffentliche Stichstraße mit Anschluss an das bestehende örtliche Verkehrsnetz über die Gemeindeverbindungsstraße Irchenrieth – Gleitsmühle.
Die Straßenprofilbreite in diesem Baugebiet ist auf das notwendige Maß von 6 Meter reduziert (Begegnungsverkehr Lkw / Lkw nach RASt 06- Richtlinie Anlage von Stadtstraßen Ausgabe 2006). Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaukosten werden durch die reduzierten Fahrbahnbreiten gesenkt.
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. An der östlichen Grundstücksgrenze ist innerhalb des Planungsgebietes ein 2 Meter breiter Fußweg geplant, mit dem Ziel auch hier eine direkte fußläufige Anbindung an den Ortskern zu erreichen.
Durch die 17 Parzellen ist mit durchschnittlichen Verkehrsaufkommen für ein Baugebiet zu rechnen. Es wird in den Morgen- und Abendstunden der normale Berufsverkehr entstehen. Die Gemeindeverbindungstraße Irchenrieth – Gleitsmühle kann den zusätzlichen Verkehr auf Grund der Beschaffenheit aufnehmen.

6. Bebauung

Der gesamte Planbereich des Baugebietes „Irchenrieth West“ wird als Urbanes Gebiet (MU) im Sinne der BauNVO bestimmt und umfasst insgesamt 17 Bauparzellen.
Entsprechend der Nachfrage ist eine Bebauung variabel mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bzw. Doppelhäusern sowie eine gewerbliche Bebauung in offener Bauweise vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze pro Parzelle werden durch Einzel- und Doppelgaragen mit Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche auf dem jeweiligen Grundstück gesichert.

Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen wird ausreichend Spielraum zur individuellen Gestaltung gegeben. Ebenso sind die Textlichen Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.
~~Für den gesamten Planbereich mit den 17 Parzellen ist ein Bauzwang zur Bebauung des jeweiligen Grundstückes innerhalb von 5 Jahren vorgesehen.~~
~~Somit kann eine zügige und vollständige Bebauung innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes sichergestellt werden.~~

7. Grünordnung

Mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch eine festgesetzte, lockere Eingrünung mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen auf dem Areal des Regenrückhaltebeckens und mit den vorgeschlagenen Baumpflanzungen auf Privatgrund im Bereich der Wohnbebauung sowie der gewerblichen Bebauung gemindert.

8. 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 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, mit Ausnahme der ökologischen Aufwertung durch Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf intensiv genutzter Ackerfläche innerhalb des Baugebiets, außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Interne Ausgleichsfläche (Maßnahmenplan 1)

Teilfläche Flurstück FlNr. 465 (A11 Acker intensiv genutzt)
Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth,

Maßnahme:
Errichtung eines RRB Regenrückhaltebeckens auf Ackerstandort (Aufwertung)
Entwicklungsziel: Extensivwiese ausserhalb des Erdbeckens (Flächenanteil ca. 40%)

Bauliche Ausführung:

- Becken als Erdbecken,
- Beckenkörper mit möglichst weich modellierten Übergängen,
- abwechslungsreiche Geländeformen,
- flache Böschungen (Neigung 1:2 und flacher, wechselnde Böschungsneigungen sind anhand der Bodenkennwerte und der Standsicherheit festzulegen),
- ausreichend breite Randbereiche,
- Zulaufbereich und dauerhaft erosionssichere Notentlastung mit einer naturnahen Befestigung mit geeigneten Steinen, Schotter

Pflegekonzept:
Innerhalb des Erdbeckens:

- Die Böschungen sind nach Fertigstellung möglichst schnell zu begrünen, um Erosion zu vermeiden.
- Für die Ansaat sind standortgerechte und möglichst regional geeignete Saatgutmischungen zu verwenden. Je nach Standort können beispielsweise artenreiche Gräser-Kräuter-Mischungen oder Feuchtwiesenmischungen eingesetzt werden.

Ausserhalb des Erdbeckens:

- Oberbodenabtrag und Ansaat einer Extensivwiese mit Regiosaat des Ursprungsgebiets 19
- 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
- Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- In den ersten 3 Jahren Mahd dreimal jährlich ab 01.06. mit Mähgutabfuhr; danach zweimalige Mahd ab 01.07. mit Abfuhr des Mähgutes.
- Auf ca. 25 % der angelegten Grünfläche ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen zu belassen. Das Abmähen des alten Brachestreifens bzw. dessen Neuanlage an anderer Stelle erfolgt im Zuge des zweiten Mahddurchgangs etwa ab 01.09. jeden Jahres,

- Ein ca. 1 Meter breiter Saum am Beckenrand wird alle zwei Jahre erst beim zweiten Schnitt mitgemäht
- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste)
- Bauliche Anlagen (Ausnahme: Ablauf und Drosseleinrichtung, z.B. Mönch) und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.

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

Externe Ausgleichsfläche (Maßnahmenplan 2)

Teilfläche Flurstück FlNr. 708 (Ackernutzung) ~~Teilfläche angrenzend an Ausgleichsfläche Bebauungsplan „Gleitsweg“, Grundstück Flur.Nr. 708/?)~~
Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth,

Maßnahmen:
Entwicklungsziel: Extensivwiese,

- Ansaat einer Extensivwiese mit Regiosaat des Ursprungsgebiets 19
- Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- In den ersten 3 Jahren Mahd dreimal jährlich ab 01.06. mit Mähgutabfuhr; danach zweimalige Mahd ab 01.07. mit Abfuhr des Mähgutes.
- Auf ca. 25 % der angelegten Grünfläche ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen zu belassen. Das Abmähen des alten Brachestreifens bzw. dessen Neuanlage an anderer Stelle erfolgt im Zuge des zweiten Mahddurchgangs etwa ab 01.09. jeden Jahres,
- einseitiger, ca. 5 Meter breiter Saum am Gleitsbach wird alle zwei Jahre erst beim zweiten Schnitt mitgemäht
- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz
- Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden. Flächen im Vorlandbereich sind auf Dauer von Gehölzbewuchs freizuhalten.

Externe Ausgleichsfläche (Maßnahmenplan 3)

Teilfläche Flurstück FlNr. 174/0 (Ackernutzung)
Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Privat,
Maßnahmen:
Entwicklungsziel: Dauerbrache (dauerhafte Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung)

Flächenvorbereitung vor Maßnahmenbeginn:

- Einmalige flache Bodenbearbeitung, Förderung der Selbstbegrünung, auf eine dichte Vegetationsentwicklung ist zu verzichten

Pflegemaßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Vermeidung von Befahrung, Betreten und sonstigen Störungen während der Brutzeit
- Vermeidung einer Dominanz hochwüchsiger Pflanzenbestände

- Keine fortschreitende Verbuschung
- Erhalt offener Bodenstellen und einer niedrigen, lückigen Vegetation

Bewirtschaftungsruhe vom 15.März bis einschl. 1.Juli:

- Keine flächendeckende Mahd, Bodenbearbeitung oder sonstige Pflegemaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeit

Ab 2.Juli Bestandskontrolle:

- Prüfung von Vegetationshöhe, Bestandsdichte, Offenbodenanteil und unerwünschter Aufwuchs

Nach der Brutzeit, bei Bedarf:

- Pflegeschnitt bzw. Nachsteuerung nach fachlicher Beurteilung
- Keine eigenmächtige Änderung der Flächennutzung oder des Pflegeregimes

Teilfläche wird von der Gemeinde Irchenrieth (Bewirtschafter) angepachtet und auf Dauer gepflegt. Die Maßnahmen sind bei der Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Ackerbrache dient als vorgezogenene Ausgleichsmaßnahme (CEF- Maßnahme (Continous Ecological Functionality) dem Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten, insbesondere von Offenlandbrütern wie der Feldlerche.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden, mit Ausnahme der Ausgleichsfläche auf dem Areal des RRB (A1) und der Ackerbrache (A3), landwirtschaftlich, landwirtschaftlich genutzt. Beide Biotopnutzungstypen (A11, K11) 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.

Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:
Ansaat einer Extensivwiese spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten, konkret bis zum 30.11. des darauffolgenden Jahres ausgeführt sein. Danach beginnt die Dreijahresfrist für die jährlich dreimalige Mahd.
Die kurzfristig wirksame CEF-Maßnahme -Ackerbrache (A3)- muss vor Baubeginn als Ersatzfläche angelegt und als Feldlerchenhabitat funktionsfähig sein.

9. Umweltbericht

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

10. Artenschutz- Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG auf Ebene der Bebauungsplanung

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

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist Teil des Bebauungsplanes.

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.

13. Immissionsschutz

13.1 Geruchsimmissionen

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

Die Untersuchungen basieren dabei auf den ermittelten Daten der bereits durchgeführten Begutachtung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Irchenrieth Mitte" der Gemeinde Irchenrieth (Immissionsschutztechnisches Gutachten Nr. IRR-4236-01_E04.
Im Plangebiet werden überwiegend Geruchsstundenhäufigkeiten von ≤ 10 % der Jahresstunden prognostiziert. Lediglich in wenigen Randbereichen treten Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 12 % der Jahresstunden auf.
Da das Plangebiet an den Außenbereich angrenzt, kann im vorliegenden Fall ein Zwischenwert bis 15 % der Jahresstunden als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden. Dieser Wert wird im gesamten Plangebiet eingehalten.
Demnach ist davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG in Form erheblicher Geruchsbelästigungen 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 Geruchsimmissionen an den geplanten Wohneinheiten auftreten.

Zusammenfassend kann nachgewiesen werden, dass unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 4.1 vorgestellten Betriebscharakteristiken keine schädlichen

Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind und die in Kapitel 4.1 genannten Betriebe und Anlagen in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit dem geplanten Bebauungsplan stehen. Festsetzungen zum Schutz vor erheblichen Geruchsbelästigungen sind nicht erforderlich.

13.2 Lärmmmissionen

13.2.1Anlagenlärm

Es wird festgesetzt, dass an den insoweit konkret belasteten Fassadenbereichen in den mit dem Planzeichen „ ▲ ▲ ▲ „ gekennzeichneten Flächen im Plangebiet Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur zulässig sind, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer zentralen oder dezentralen Lüftungsanlage gewährleistet ist, dass ein Innenraumpegel von 30 dB für Aufenthaltsräume und 25 dB für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sichergestellt ist. Es wird dabei berücksichtigt, dass die TA Lärm auf Lärm aus landwirtschaftlichen Betrieben nur entsprechend anwendbar ist und daher auch passive Schallschutz Maßnahmen in Betracht kommen, die nicht TA-Lärm-konform sind. Im Übrigen würde auch der neue §9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB nach dem Willen des Gesetzgebers insoweit Festsetzungen ermöglicht, mit denen von den Vorgaben der TA Lärm abgewichen werden kann (so ausdrücklich BT-Drs. 21/2109, S. 35). Vorliegend werden daher passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die zwar nicht streng der TA Lärm entsprechen, aber ein gleichwertiges Schutzniveau für den jeweiligen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum sicherstellen.

13.2.2Verkehrslärm

Nach ständiger Rechtsprechung der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers dar. Bei dem Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, handelt es sich nicht um einen abwägungsbeachtlichen Belang.
Die Berechnungen haben 182 Fahrbewegungen ergeben. Die prognostizierten täglichen Fahrzeugbewegungen liegen deutlich unter dem o.a. Schwellenwert,
Die Beurteilungspegel aus den Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes unterschreiten die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen aus dem Beiblatt zur DIN 18005/11/.
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

14. Flächenverteilung

Nettowohnbauland	ca.	1.248	ha (81,3%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0.190	ha (12,4%)
Grünflächen	ca.	0.096	ha (6,3%)
Geltungsbereich	ca.	1.535	ha (100 %)

Einwohner im Geltungsbereich

17 Parzellen mit durchschnittlich 1.5 WE = 26 WE x 2 Personen
= ca. 52 Einwohner

Dichte

52 Einwohner auf 1.248 ha Nettowohnbauland entsprechen ca, 42 Einwohner/ha (Nettodichte)

D Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

1 Einleitung
1.1 Allgemein
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans
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)

Überwachungsmatrix

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. Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungsbeschluss bis zur Beschlussfassung als Satzung. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

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 Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Irchenrieth plant im Anschluss nach Süden und als Erweiterung der Wohnbebauung „Irchenrieth Süd-West“ ein Urbanes Gebiet „Irchenrieth West“ (Flächengröße ca. 1,53 ha) zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken auszuweisen.

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Irchenrieth und schließt südlich an die vorhandene Bebauung des Gewerbegebietes „Am Lindenhof“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit den Fl.Nr. 465 der Gemarkung Irchenrieth.

Im Süden grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an das geplante Baugebiet. Im Westen begrenzt ein öffentlicher Feldweg das überplante Areal. Im Osten begrenzt der bestehende Gleitsweg als Erschließungsstraße das Planungsgebiet. Die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich als intensives Ackerland genutzt.

Die Grundstücksgrößen betragen zwischen ca. 450 m² bis 2.000 m² und werden im Osten über den Gleitsweg (Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt 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. Die Anbindung an den Ort und überörtlichen Verkehr (Bundesstraße B 22) erfolgt über den Gleitsweg.

Entlang des Gleitsweges wird ein 2 Meter breiter Fußweg auf Länge des Planungsgebietes errichtet, mit dem Ziel auch hier eine direkte fußläufige Anbindung an den Ortskern zu erreichen.
Die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich als intensives Ackerland genutzt. Direkt an der nördlichen Grenze, innerhalb des Baugebietes (Ackerrand), verläuft eine ca. 1 Meter breite, linear ausgebildete Staudenflur. Für die Anbindung der Planstraße an den Gleitsweg wird im Rahmen der Erschließung der Entwässerungsgraben am Gleitsweg an entsprechender Stelle verrohrt und befestigt.
Der Bebauungsplan ist in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgeteilt und weist ein Urbanes Gebiet (MU) mit 17 Bauparzellen und eine Grundflächenzahl von ≤ 0,35 und ≤ 0,60 aus. Näheres zur Grüngestaltung ist im Textteil in den grünordnerischen Festsetzungen geregelt.
Die Grundstücksgrößen betragen ca. 450 m² bis 2.000 m² und werden im Osten über den Gleitsweg (Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen.
Die Straßenprofilbreite in diesem Baugebiet ist auf das notwendige Maß von 6 Meter reduziert
(Begegnungsverkehr Lkw / Lkw nach RASt 06- Richtlinie Anlage von Stadtstraßen Ausgabe 2006). Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaukosten werden durch die reduzierten Fahrbahnbreiten gesenkt.
Die externen Ausgleichsflächen werden in räumlicher Nähe zum Baugebiet (zwischen den Ortschaften Bechtrieth und Irchenrieth, Entfernung ca. 2 km) festgesetzt.

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 im westlichen Teil als GE-Gewerbegebiet- und im östlichen Teil als GEmNB-Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung- dargestellt.
In Hinblick auf die positive Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung des Ortes und seiner strukturellen Voraussetzungen werden keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorgesehene Darstellung von GE- und GEmNB-Gebieten erhoben.
Irchenrieth befindet sich im Umlandbereich der Stadt Weiden i.d.Opf.

Bebauungspläne der Gemeinde Irchenrieth
Der Geltungsbereich berührt im Norden den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Lindenhof“ der Gemeinde Irchenrieth.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert und stellt im betreffenden Bereich ein Urbanes Gebiet dar.

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 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, im unmittelbaren Anschluß an das nördlich gelegene Gewerbegebiet „Am Lindenhof“. Die Haupterschließung 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 Westen begrenzt ein öffentlicher Feldweg das Planungsbebiet.
Die Höhenlage im Geltungsbereich des B-Planes liegt auf einer mittleren Höhe von 430 müNN. Das Planungsgebiet steigt gleichmäßig mit einer Neigung von ca. 2-3 % von Südwesten nach Nordosten von 423 müNN nach 431 müNN zum Gleitsweg an.

Boden / Geologie
Die Geologische Karte M 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Planungsbereich einen Übergang vom "Alten Gebirge" mit Gneis als Grundgestein zum Rotliegenden, geprägt von Sandstein, aus. Bei den Böden ist auf den Grünland- und Ackerflächen von sandig-lehmigen Braunerden auszugehen (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.

Potenzielle 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 Norden bestehende Bebauung (Büro und Lagergebäude, Pferdestall).
Im Planungsgebiet selbst bestehen Nutzungsansprüche durch die Landwirtschaft. Das Planungsareal umfasst ca. 1,53 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 und wie der des Pferdestalles mit möglichen Geruchsemissionen sind ebenfalls vorhanden.
Baubedingt kann es zu erhöhter Lärmbelästigung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.
Dies gilt auch für die derzeit laufenden Bauarbeiten am SuedOstLink von TENNET in unmittelbarer Nähe zur westlichen Planungsgrenze.

Auswirkungen
Mit der Einrichtung des Baugebietes gehen ca. 1,53 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.
Für mögliche Geruchsemissionen aus dem angrenzenden Pferdestall wurde ein Emissionsgutachten in Auftrag gegeben.
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 der Bestandssituation (siehe auch Anlage 1- Bestandsplan Maßstab 1:1500)

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 Biotope 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
Es 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.

<u>Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht- Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG auf Ebene der Bauleitplanung:</u>

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund ‚Natura 2000‘ gemäß §31 BNatSchG.
Die überplante Fläche liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).
Aufgrund der beschriebenen geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit ist auszuschließen, dass Pflanzen- oder Tierarten der Anhänge der FFH-Richtlinie und nach nationalem Recht streng geschützte Arten von der Baugebietsausweisung relevant betroffen sind. Darüber hinaus ist aber nicht gänzlich auszuschließen, dass bei einigen gemeinen europäischen Vogelarten der offenen Kulturlandschaft und der Siedlungsbereiche sowie auch an relativ geringwertigen Gehölzbeständen vorkommende Arten Verbotstatbestände nach § 44 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 auf Teilfläche Flurstück FlNr. 708 zwischen Irchenrieth und Bechtsrieth 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 potenzielle 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.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vor. Alle diese Pflanzenarten können aus Gründen der Verbreitung und fehlender Standorte im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Ausführungen zur potenziell betroffenen Feldlerche

„Die Feldlerche ist eine besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b, Doppelbuchstabe bb BNatSchG, europäische Vogelart nach Art. 1 Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutz-Richtlinie).
Für sie gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Schutz des einzelnen Tiers (Nrn. 1 und 2) und zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nr. 3). Nach § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vor, wenn im räumlichen Zusammenhang die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterhin erfüllt wird“
(Quelle: StMUV Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, München 22.02.2023).

~~Wenngleich keine gezielten Untersuchungen vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Feldlerche aufgrund fehlender Anforderungen an deren Lebensraum nicht auf dem ausgewiesenen Areal brütet.~~

~~Das ausgewiesene Areal für das geplante Baugebiet ist nicht als Lebensraum für potenziell betroffene Feldvögel geeignet, weil:~~

- ~~nur nach Süden und Westen offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont vorhanden ist, im Norden und Osten jedoch anthropogene Strukturen (Ortsränder, Einzelgebäude, usw.)~~
- ~~im Westen laufende Arbeiten an der Kabeltrasse SuedOstLink TENNET~~
- ~~fehlender Mindestabstand von 100 m zu stark frequentierten Feldwegen und Straßen (Im Osten: Gemeindeverbindungs- und Erschließungsstraße Gleitsweg, im Westen: Feldweg in die Flur, Naherholung (viele Katzen und Hunde)~~

- ~~Hochspannungsleitung im Osten: die Feldlerche hält Mindestabstände von meist mehr als 100 m zu Hochspannungsfreileitungen ein~~

Inwieweit die Flächen Lebensraumqualitäten für bodenbrütende Vogelarten aufweisen, konnte aufgrund nicht erfolgter und gezielter Untersuchungen vor Ort nicht ermittelt werden.
Der direkte Geltungsbereich stellt jedoch keinen optimalen Lebensraum für die Feldlerche dar, da unmittelbar im Norden und Osten anthropogene Strukturen (Ortsränder, Einzelgebäude, Straßen) bestehen. Im Westen wird das Areal durch einen Feldweg begrenzt. Nur im Anschluß an den Feldweg nach Osten und im Anschluß nach Süden folgt ein offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont.

Mit Schreiben vom 17.09.2026 an die VG Schirmitz weist die Untere Naturschutzbehörde (Frau Kraus)) darauf hin, dass aus anderen Vorhaben bekannt ist, dass der ackerbaulich genutzte Bereich zwischen Irchenrieth, Gleitsmühle, Engleshof und dem östlich anschließenden Waldgebiet von Feldlerchen besiedelt ist.

Ergänzend dazu führt die Untere Naturschutzbehörde (UB) aus, dass auch im Zuge der Planfeststellung zum Südostlink faunistische Kartierungen im Umgriff der geplanten Trasse vorgenommen wurden. In diesem Zuge wurde auch das geplante Baugebiet kartiert. Genau im fraglichen Bereich wurde ein Feldlerchenrevier kartiert.

Nach Aussage der UB sind im Unterschied zum B-Plan „Gleitsweg“ die örtlichen Gegebenheiten anders, daher kann die damalige Einschätzung nicht 1:1 auf das jetzige Baugebiet übertragen werden.

Gleitsweg:

- Von drei Seiten umgebende Bebauung, in größerem Abstand auch im Norden Bebauung vorhanden
- geringes Gefälle
- Freileitung

Irchenrieth West:

- Bebauung von zwei Seiten
- Durch das nach Südwesten abfallende Gelände wird die Beeinträchtigung reduziert
- Randbereich eines größeren, zusammenhängenden Lebensraums im Süden

Am 17.09.2026 erfolgte eine erneute Ortseinsicht durch die UB (Frau Kraus, Frau Wittmann). Beide sind gemeinsam zu dem Schluss gekommen, dass zwar im unmittelbaren Randbereich der bestehenden Bebauung und Straße Feldlerchenreviere unwahrscheinlich sind. Mindestens im Übergangsbereich zwischen künftigem Baugebiet und freier Landschaft muss aber mit mindestens einem Feldlerchenrevier gerechnet werden. Frau Kraus teilt mit, dass bei dieser Gelegenheit trotz der fortgeschrittenen Jahreszeit eine Feldlerche in genau diesem Randbereich beobachtet wurde. Frau Kraus führt an, dass dies natürlich noch kein Nachweis für ein Brutrevier ist, aber doch ein starkes Indiz, das die fachliche Einschätzung der UB stützt.

Frau Kraus hält in Ihrer Stellungnahme fest: „Auch wenn dieser „Pufferbereich“ um die geplante Bebauung nicht direkt überbaut wird, kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung und Verdrängungswirkung.

Üblicherweise wird in diesem Bereich von einer Reduktion der Revierdichte um 50 % ausgegangen, was dann entsprechend auszugleichen ist.
Wie besprochen, kann in Ausnahmefällen – wenn auf eine Kartierung verzichtet werden soll – nach dem „Worst-Case-Ansatz“ verfahren werden.
Bei der Annahme, dass ein Revier im Pufferbereich angenommen wird, wäre rechnerisch eine cef-Fläche in der Größe für ein halbes Revier erforderlich. Der genaue Flächenbedarf hängt dann von der jeweiligen Maßnahme ab. Angaben dazu finden Sie im entsprechenden UMS (siehe Anhang)“.
(Anmerk.: Anhang: UMS-Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Anlage: CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern, Stand 09/2026).

Frau Kraus bietet an, sämtliche verfügbare Flächen der Gemeinde auf ihre Eignung als cef-Maßnahme zu überprüfen. Frau Kraus weist auch darauf hin, dass sich cef-Maßnahmen durchaus mit der aufgrund der baurechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsfläche kombinieren lassen.

Feldlerchenhabitat:
Als geeignete Fläche für eine Feldlerchen-Maßnahme dient die Ausgleichsfläche A3 auf dem Grundstück Flur-Nr. 174/0 Gemarkung Irchenrieth. Die Anlage von 2.500 m² Ackerbrache auf intensiv genutztem Acker schafft gute Brutplatzbedingungen eine halbes Feldlerchenrevier.
Die Maßnahme stellt eine sog. CEF-Maßnahme für die Feldlerche da.

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 „Irchenrieth West“ werden keine erheblichen oder nachteiligen Störungen wildlebender Tierarten erwartet.
Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden Schädigungen bzw. Störungen von Tier- und Pflanzenarten gemindert oder vermieden. In den textlichen Festsetzungen und in der Begründung sind Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation von Beeinträchtigungen dargestellt.

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 und 0,6 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 m 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.
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 im Norden (Büro- und Lagergebäude mit PV-Anlagen auf groß dimensionierten Pultdächern) und Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Irchenrieth ist kein herausragender Bereich für das Landschaftsbild betroffen. Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, ist auch die landwirtschaftliche Fläche (Grün- und Ackerland). Die Einsehbarkeit aus Richtung Norden und Osten ist, im Gegensatz aus Richtung Süden und Westen, durch die jeweils vorhandene Bebauung nur bedingt vorhanden.
Durch Pflanzgebote auf öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen (Regenrückhaltebecken) ist eine landschaftsgerechte Eingrünung nach Westen nur bedingt gewährleistet. Nach Süden sieht der Flächennutzungsplan weitere Baugebiete vor.
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 im Bereich des Regenrückhaltebeckens mindern eine störende Fernwirkung, v.a. aus Richtung Westen.

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 Artausstattung 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 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 untereinander 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 MU Urbanes Gebiet ("Null-Variante")

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „GE und GEmNB“ dargestellt.
Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.
Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft ein geschlossener „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald entwickeln.
Wird die Planung an diesem Standort nicht realisiert, müsste ein anderer Wohn- und Gewerbestandort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen“.

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 Umwandlung der betreffenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen in ein Urbanes Gebiet 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

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, die nach den einschlägigen Regelungen geschützt sind. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Beginn von Planierarbeiten vor der Vogelbrutzeit
  Der Beginn der Planier- und Erschließungsarbeiten wird in die Zeit zwischen Ernte der Feldfrüchte und Beginn der Vogelbrutzeit gelegt. Je nach Kulturart kann der Baubeginn im Zeitraum Ende Juli bis Anfang März stattfinden.
  Sollte der Baubeginn in die Vogelbrutzeit für bodenbrütende Feldvögel fallen, (bis ca. Ende Juli), ist vor dem Start der Bauarbeiten eine Kontrolle auf besetzte Vogelnester durch eine Fachkraft vorzunehmen. Je nach Alter der Jungvögel kann ein kurzfristiges Aussparen des Bereichs vor den Bauarbeiten ausreichen, um eine Beeinträchtigung der Vogelbrut zu verhindern. In Abschnitten ohne Vogelbruten muss dann zeitnah zur Kontrolle die Bodenbearbeitung (Oberbodenabtrag, Planierung usw.) erfolgen.
  Auf diese Weise wird verhindert, dass zum Beispiel begonnene Bruten der Feldlerche zerstört werden.

- Lerchenhabitate
  Zur Schaffung von guten Brutplatzbedingungen für die Feldlerche wird die Kompensationsfläche A3 als Ackerbrache (Dauerbrache) festgelegt. Diese Maßnahme stellt eine sog. CEF-Maßnahme für die Feldlerche dar.

Das Pflanzgebot (Bäume und Strauchhecken) im Randbereich des Regenrückhaltebeckens 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.
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 im Randbereich des Regenrückhaltebeckens) trägt zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft bei.

4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.
Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 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 Ausgleichmaßnahmen 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.

Kompensations-/ Ausgleichsbedarf

Biotop-Nutzungstyp BNT	Wert-punkte	Wirkung	Beeinträchtigungs-faktor (GRZ)	Fläche (m²)	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
BNT Geringer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 1 und 5 A11, K11, F211	3	Versiegelung	0,60	5.713	10.283
		X4 Gebäude V11 Verkehrsfläche	0,35	8.702	9.137
Kompensations- /Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) Summe:				14.415	**19.420**

Kompensations-/ Ausgleichsumfang

Maß-nahmen Nr.	Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Wert-Punkte (WP)	Prognosezustand Biotop- und Nutzungstyp	Wert-Punkte (WP)	Aufwertung	Fläche (m²)	Kompensations-Umfang (WP)
A1	Einrichtung eines Regenrückhaltebecken auf Acker A11 intensiv bewirtschaftet	2	S22 sonstige Naturfremde bis künstliche Stillgewässer	3	1	579 (Wasser-fläche = 60%)	579
		2	G212 mäßig Extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	6	386 (=40%)	2.316
A2	A11 intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit verarmter Segetalvegetation	2	G212 mäßig Extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	6	2.755	16.530
A3	A11 intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit verarmter Segetalvegetation	2	A2 Ackerbrachen	5	3	2.500	7.500
Kompensations-/Ausgleichsumfang (Wertpunkte) Summe:						6.220	**26.925**

Bilanzierung	
Kompensations-/Ausgleichsumfang	26.925
Kompensations-/ Ausgleichsbedarf	19.420
Differenz:	**7.505**

Es stehen nach Durchführung der im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen **7.505** Wertpunkte für andere Vorhaben zur Verfügung.

Der Eingriff wird durch die dargestellten externen und internen Ausgleichsflächen kompensiert.

Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen

Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:
Die Ansaat einer Extensivwiese muss spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten, konkret bis zum 30.11. des darauffolgenden Jahres ausgeführt sein. Danach beginnt die Dreijahresfrist für die jährlich dreimalige Mahd.
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.

Interne Ausgleichsfläche (Maßnahmenplan 1)

Bauliche Ausführung:

- Becken als Erdbecken,
- Beckenkörper mit möglichst weich modellierten Übergängen,
- abwechslungsreiche Geländeformen,
- flache Böschungen (Neigung 1:2 und flacher, wechselnde Böschungsneigungen sind anhand der Bodenkennwerte und der Standsicherheit festzulegen),
- ausreichend breite Randbereiche,
- Zulaufbereich und dauerhaft erosionssichere Notentlastung mit einer naturnahen Befestigung mit geeigneten Steinen, Schotter

Pflegekonzept:
Innerhalb des Erdbeckens:

- Die Böschungen sind nach Fertigstellung möglichst schnell zu begrünen, um Erosion zu vermeiden.
- Sukzession auf Rohboden in Teilbereichen
- Für die Ansaat sind standortgerechte und möglichst regional geeignete Saatgutmischungen zu verwenden. Je nach Standort können beispielsweise artenreiche Gräser-Kräuter-Mischungen oder Feuchtwiesenmischungen eingesetzt werden.

Ausserhalb des Erdbeckens:

- Oberbodenabtrag und Ansaat einer Extensivwiese mit Regiosaat des Ursprungsgebiets 19
- 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

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

- In den ersten 3 Jahren Mahd dreimal jährlich ab 01.06. mit Mähgutabfuhr; danach zweimalige Mahd ab 01.07. mit Abfuhr des Mähgutes.

- Auf ca. 25 % der angelegten Grünfläche ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen zu belassen. Das Abmähen des alten Brachestreifens bzw. dessen Neuanlage an anderer Stelle erfolgt im Zuge des zweiten Mahddurchgangs etwa ab 01.09. jeden Jahres,
- Ein ca. 1 Meter breiter Saum am Beckenrand wird alle zwei Jahre erst beim zweiten Schnitt mitgemäht

- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste)

- Bauliche Anlagen (Ausnahme: Ablauf und Drosseleinrichtung, z.B. Mönch) und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.

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

Externe Ausgleichsfläche (Maßnahmenplan 2)

Teilfläche Flurstück FlNr. 708 (Ackernutzung) ~~Teilfläche angrenzend an Ausgleichsfläche Bebauungsplan „Gleitsweg“, Grundstück Flur.Nr. 708/?)~~
Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth,

Maßnahmen:
Entwicklungsziel: Extensivwiese,

- Ansaat einer Extensivwiese mit Regiosaat des Ursprungsgebiets 19
- Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- In den ersten 3 Jahren Mahd dreimal jährlich ab 01.06. mit Mähgutabfuhr; danach zweimalige Mahd ab 01.07. mit Abfuhr des Mähgutes.
- Auf ca. 25 % der angelegten Grünfläche ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen zu belassen. Das Abmähen des alten Brachestreifens bzw. dessen Neuanlage an anderer Stelle erfolgt im Zuge des zweiten Mahddurchgangs etwa ab 01.09. jeden Jahres,
- einseitiger, ca. 5 Meter breiter Saum am Gleitsbach wird alle zwei Jahre erst beim zweiten Schnitt mitgemäht
- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz
- Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden. Flächen im Vorlandbereich sind auf Dauer von Gehölzbewuchs freizuhalten.

Externe Ausgleichsfläche (Maßnahmenplan 3)

Teilfläche Flurstück FlNr. 174/0 (Ackernutzung)
Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Privat,

Maßnahmen:
Entwicklungsziel: Dauerbrache (dauerhafte Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung)

Flächenvorbereitung vor Maßnahmenbeginn:

- Einmalige flache Bodenbearbeitung, Förderung der Selbstbegrünung, auf eine dichte Vegetationsentwicklung ist zu verzichten

Pflegemaßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Vermeidung von Befahrung, Betreten und sonstigen Störungen während der Brutzeit
- Vermeidung einer Dominanz hochwüchsiger Pflanzenbestände
- Keine fortschreitende Verbuschung
- Erhalt offener Bodenstellen und einer niedrigen, lückigen Vegetation

Bewirtschaftungsruhe vom 15.März bis einschl. 1.Juli:

- Keine flächendeckende Mahd, Bodenbearbeitung oder sonstige Pflegemaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeit

Ab 2.Juli Bestandskontrolle:

- Prüfung von Vegetationshöhe, Bestandsdichte, Offenbodenanteil und unerwünschter Aufwuchs

Nach der Brutzeit, bei Bedarf:

- Pflegeschnitt bzw. Nachsteuerung nach fachlicher Beurteilung
- Keine eigenmächtige Änderung der Flächennutzung oder des Pflegeregimes

Teilfläche wird von der Gemeinde Irchenrieth (Bewirtschafter) angepachtet und auf Dauer gepflegt.
Die Maßnahmen sind bei der Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Ackerbrache dient als vorgezogenene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme (Continous Ecological Functionality) dem Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten, insbesondere von Offenlandbrütern wie der Feldlerche.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden, mit Ausnahme der Ausgleichsfläche auf dem Areal des RRB (A1) und der Ackerbrache (A3), landwirtschaftlich, landwirtschaftlich genutzt. Beide Biotopnutzungstypen (A11, K11) 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 ein Urbanes Gebiet - gem. der Definition Urbanes Gebiet BauNVO - Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen- untersucht.
Der Flächennutzungsplan FNP sieht im Planungsgebiet Gewerbeflächen vor. Mit der Ausweisung des Baugebietes „Irchenrieth West“ erfolgt eine Ortsabrundung durch geordnete Planung, statt Einzelbaumaßnahmen durch Einzelbauwerber.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit 17 Bauparzellen wurde eine schmale Stich-/ Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung mit zunächst einer Einmündung (Gleitsweg im Osten) der Vorzug gegeben. Erweiterungen nach Süden sind mit der gewählten Erschließung sichergestellt.
Mit der jetzigen Standortauswahl wurden erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden. Die Eingriffe sind als sehr gering einzustufen.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um einen relativ überschaubaren Bereich mit Wohnbebauung und - gem. der Definition Urbanes Gebiet BauNVO - Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen mit maximal 17 Bauparzellen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten.
Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen im Juli 2026 ergänzt wurde. Darüber hinaus sind Daten der Bayerischen Biotopkartierung, zu Schutzgebieten u. ä. ausgewertet worden.
Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.
Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Biotopkartierung Landkreis Neustadt/WN, der Flächennutzungsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.
Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.
Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern werden nachträglich mit aufgenommen.
Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Überwachungsmatrix:
Die Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht so erheblich, dass besondere Überwachungsmaßnahmen erforderlich erscheinen.
Die Gemeinde ~~bzw. die Untere Naturschutzbehörde als fachlicher Betreuer~~ ist angehalten, eigenständig die Umsetzung der Maßnahmen zu kontrollieren.

Umweltschutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Gewässer

Was?	Wann?	Wer?	Wie?
Pflanzbindung/Einhaltung Pflanzgebotslisten	Alle 3 - 5 Jahre	Gemeinde Irchenrieth~~/Untere Naturschutzbehörde~~	Begehung/ Dokumentation
Pflanzung/Zustand Baumpflanzung	Alle 5 Jahre	Gemeinde Irchenrieth/~~Untere Naturschutzbehörde~~	Begehung/ Dokumentation
Ausgleichsflächen	Alle 3 - 5 Jahre	Gemeinde Irchenrieth~~/Untere Naturschutzbehörde~~	Begehung/ Dokumentation

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von ca. 1,5 ha wird der Bebauungsplan „Irchenrieth West“, 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 3.1 Bilanzierung Eingriff – Kompensation – Entwurf
Karte 3.1 zum Umweltbericht – Maßnahmenplan 1 Kompensationsflächen

Anlage 3.2 Bilanzierung Eingriff – Kompensation – Entwurf
Karte 3.2 zum Umweltbericht – Maßnahmenplan 2 Kompensationsflächen

Anlage 3.3 Bilanzierung Eingriff – Kompensation – Entwurf
Karte 3.3 zum Umweltbericht – Maßnahmenplan 3 Kompensationsflächen

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



LEGENDE

Biotop- und Nutzungstypen (BNT)

(lt. Biotopwerliste der Bayerischen Kompensationsverordnug (BayKompV))

15.076 m²

Äcker / Felder

A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation, 2 WP

270 m²

Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren (Gras- und Krautfluren)

K11 Artenarme Säume und Staudenfluren, 4 WP

34 m²

Künstlich angelegte Fließgewässer

F211 Gräben (temporäre oder dauerhafte Wasserführung) - naturfern (mit intensiver Unterhaltung), 5 WP

Sonstiges

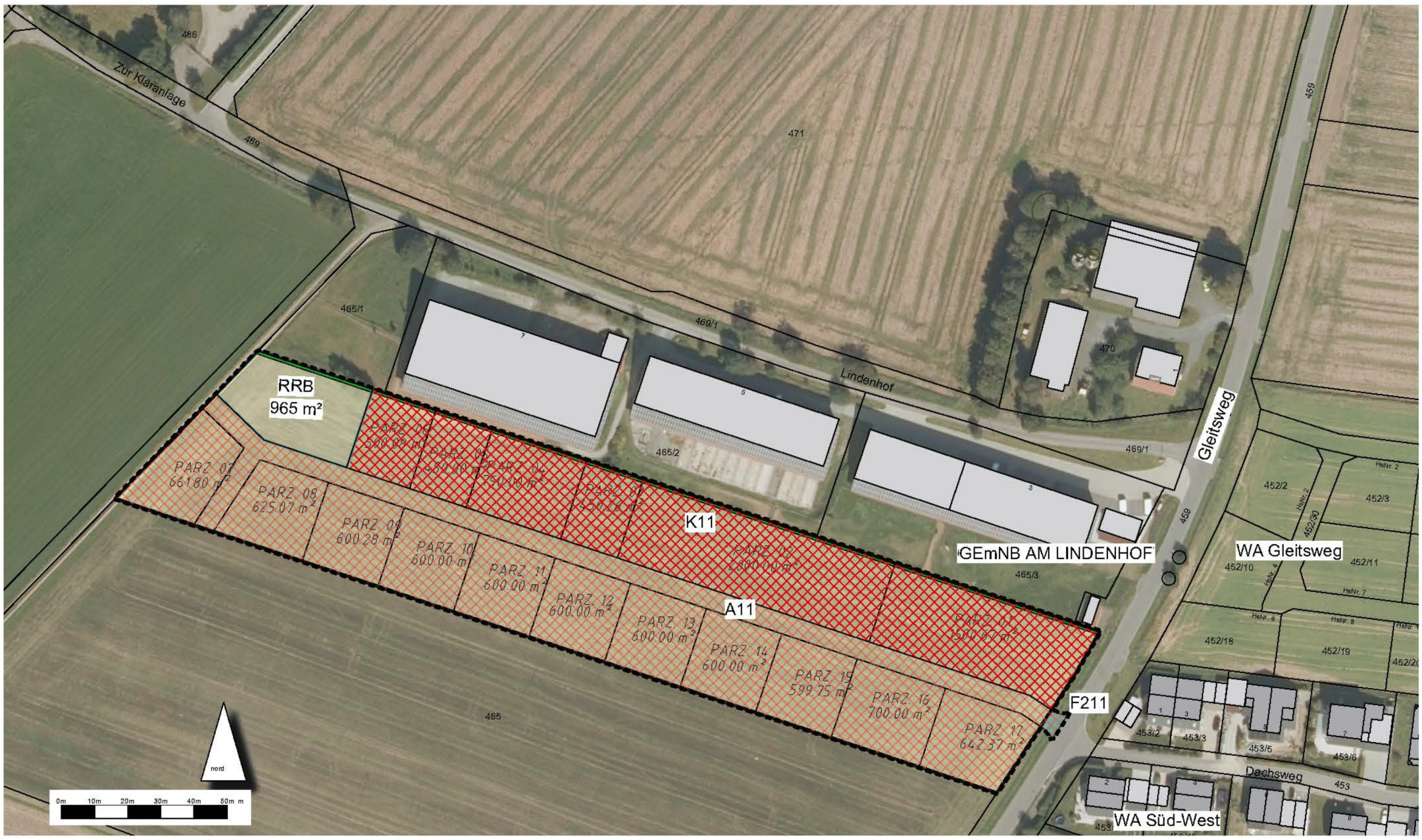
15.380 m²

Geltungsbereich des Bebauungssplans

Anlage 1

Gemeinde Irchenrieth
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"I r c h e n r i e t h W e s t"
Bilanzierung Eingriff - Kompensation - Entwurf
Karte 1 zum Umweltbericht
Bestand **M 1:1.500**
27.10.2026

Bearbeiter: H. Wölfl, Landschaftsarchitekt



LEGENDE

Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)

Einstufung vor der Bebauuung

14.415 m² — BNT geringer Bedeutung
Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5

Einstufung entsprechend der Planung

5.713 m² — Eingriffsschwere - Beeinträchtigungsfaktor GRZ 0.60

8.702 m² — Eingriffsschwere - Beeinträchtigungsfaktor GRZ 0.35

Sonstiges

15.380² — Geltungsbereich des Bebauungssplans

1739 — Grundstücksgrenze / Flurkarte mit Flur-Nr.

Anlage 2

Gemeinde Irchenrieth
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"I r c h e n r i e t h W e s t"
Bilanzierung Eingriff - Kompensation - Entwurf
Karte 2 zum Umweltbericht
Eingriff **M 1:1.500**
27.10.2026

Bearbeiter: H. Wölfl, Landschaftsarchitekt

Bestandsplan



Maßnahmenplan



LEGENDE Bestand

Biotop- und Nutzungstypen (BNT)
(lt. Biotopwerliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV))

965 m² — Äcker / Felder
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation

Sonstiges

965 m² — Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 708

1739 — Grundstücksgrenze / Flurkarte mit Flur-Nr.

LEGENDE Maßnahmen Kopmpensationsumfang

Biotop- und Nutzungstypen (BNT)
(lt. Biotopwerliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV))

386 m² — G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
(z.B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden)

579 m² — S22sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer

Sonstiges

965 m² — Abgrenzung Kompensationsfläche
Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 708

1739 — Grundstücksgrenze / Flurkarte mit Flur-Nr.

Kompensationsbedarf

Biotop- , Nutzungstyp BNT	Wert-punkte	Wirkung	Beeinträchtigungs-faktor (GRZ)	Fläche (m²)	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
BNT geringer Bedeutung	3	Versiegelung X4 Gebäude V11 Verkehrsfläche	0,60	5.713	10.283
Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 1 und 5 A11, K11, F211			0,35	8.702	9.137
Kompensationsbedarf (Wertpunkte) Summe:				14.415	**19.420**

Kompensationsumfang

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Wert-punkte	Prognosezustand Biotop- und Nutzungstyp	Wert-punkte	Aufwertung	Fläche (m²)	Kompensations-umfang (Wertpunkte)
Errichtung eines Regenrückhalte-beckens auf Acker A11 intensiv bewirtschaftet	2	S22 sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer	3	1	579 (Wasser-fläche = 60%)	579
	2	G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	6	386 (= 40%)	2.316
Kompensationsumfang (Wertpunkte) Summe:					3.720	**2.895**

Beschreibung von Kompensationsmaßnahmen

Bauliche Ausführung RRB:
- Becken als Erdbecken,
- Beckenkörper mit möglichst weich modellierten Übergängen,
- abwechslungsreiche Geländeformen,
- flache Böschungen (Neigung 1:2 und flacher, wechselnde Böschungsneigungen sind anhand der Bodenkennwerte und der Standsicherheit festzulegen),
- ausreichend breite Randbereiche,
- Zulaufbereich und dauerhaft erosionssichere Notentlastung mit einer naturnahen Befestigung mit geeigneten Steinen, Schotter

Pflegekonzept:
Innerhalb des Erdbeckens:
- Die Böschungen sind nach Fertigstellung möglichst schnell zu begrünen, um Erosion zu vermeiden.
- Für die Ansaat sind standortgerechte und möglichst regional geeignete Saatgutmischungen zu verwenden. Je nach Standort können beispielsweise artenreiche Gräser-Kräuter-Mischungen oder Feuchtwiesenmischungen eingesetzt werden.

Ausserhalb des Erdbeckens:
- Oberbodenabtrag und Ansaat einer Extensivwiese mit Regiosaat des Ursprungsgebiets 19
- 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
- Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- In den ersten 3 Jahren Mahd dreimal jährlich ab 01.06. mit Mähgutabfuhr; danach zweimalige Mahd ab 01.07. mit Abfuhr des Mähgutes.
- Auf ca. 25 % der angelegten Grünfläche ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen zu belassen. Das Abmähen des alten Brachestreifens bzw. dessen Neuanlage an anderer Stelle erfolgt im Zuge des zweiten Mahddurchgangs etwa ab 01.09. jeden Jahres,
- Ein ca. 1 Meter breiter Saum am Beckenrand wird alle zwei Jahre erst beim zweiten Schnitt mitgemäht
- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste)
- Bauliche Anlagen (Ausnahme: Ablauf und Drosseleinrichtung, z.B. Mönch) und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.

Die Maßnahmen sind bei der Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:
Alle aufgeführten Maßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten, konkret bis zum 30.11. des darauffolgenden Jahres ausgeführt sein. Danach beginnt die Dreijahresfrist für die jährlich dreimalige Mahd.

Gemeinde Irchenrieth — **Anlage 3.1**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"I r c h e n r i e t h W e s t"
Bilanzierung Eingriff - Kompensation - Entwurf
Karte 3.1 zum Umweltbericht
Maßnahmenplan 1 Kompensationsflächen M 1:1.500
27.10.2026

Bearbeiter: H. Wölfl, Landschaftsarchitekt





LEGENDE Bestand

Biotop- und Nutzungstypen (BNT)
(lt. Biotopwerliste der Bayerischen Kompensationsverordnug (BayKompV))

2.755 m² Äcker / Felder
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarm

Sonstiges

2.755 m² Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 708

1739 Grundstücksgrenze / Flurkarte mit Flur-Nr.

LEGENDE Maßnahmen Kopmpensationsumfang

Biotop- und Nutzungstypen (BNT)
(lt. Biotopwerliste der Bayerischen Kompensationsverordnug (BayKompV))

2.755 m² G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
(z.B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden)

Sonstiges

2.755 m² Abgrenzung Kompensationsfläche
Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 708

1739 Grundstücksgrenze / Flurkarte mit Flur-Nr.

Kompensationsbedarf

Biotop- , Nutzungstyp BNT	Wert-punkte	Wirkung	Beeinträchtigungs-faktor (GRZ)	Fläche (m²)	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
BNT geringer Bedeutung	3	Versiegelung X4 Gebäude V11 Verkehrsfläche	0,60	5.713	10.283
Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 1 und 5 A11, K11, F211			0,35	8.702	9.137
Kompensationsbedarf (Wertpunkte) Summe:				14.415	**19.420**

Kompensationsumfang

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Wert-punkte	Prognosezustand Biotop- und Nutzungstyp	Wert-punkte	Aufwertung	Fläche (m²)	Kompensations-umfang (Wertpunkte)
A11 Intensiv bewirtschafte Äcker ohne oder mit stark verarmeter Segetalvegetation	2	G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	6	2.755	16.530
Kompensationsumfang (Wertpunkte) Summe:					2.755	**16.530**

Beschreibung von Kompensationsmaßnahmen

Entwicklungsziel: Extensivwiese

- Ansaat einer Extensivwiese mit Regiosaat des Ursprungsgebiets 19
- Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- In den ersten 3 Jahren Mahd dreimal jährlich ab 01.06. mit Mähgutabfuhr; danach zweimalige Mahd ab 01.07. mit Abfuhr des Mähgutes
- Auf ca. 25 % der angelegten Grünlandfläche ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen zu belassen. Das Abmähen des alten Brachestreifens bzw. dessen Neuanlage an anderer stelle erfoigt im Zuge des zweiten Mahd-durchgangs etwa ab 01.09. jeden Jahres
- einseitiger, ca. 5 Meter breiter Saum am Gleitsbach wird alle 2 Jahre erst beim zweiten Schnitt mitgemäht
- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz
- Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden. Flächen im Vorlandbereich sind auf Dauer von Gehölzbewuchs freizuhalten

Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:
Als Frist für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird festgesetzt, dass alle aufgeführten Maßnahmen spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten, konkret bis zum 30.11. des darauffolgenden Jahres auszuführen sind. Danach beginnt die Dreijahresfrist für die jährliche dreimalige Mahd.
Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden landwirtschaftlich genutzt.
Die zuvor aufgeführten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend dem Zeitplan umzusetzen.
Die Flächen sind dauerhaft im Sinne der vorgenannten Festlegungen zu pflegen.

Gemeinde Irchenrieth **Anlage 3.2**
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"I r c h e n r i e t h W e s t"
Bilanzierung Eingriff - Kompensation - Entwurf
Karte 3.2 zum Umweltbericht
Maßnahmenplan 2 Kompensationsflächen M 1:1.500
27.10.2026

Bearbeiter: H. Wölfl, Landschaftsarchitekt



LEGENDE BESTAND
Biotop- und Nutzungstypen (BNT)
(lt. Biotopwerliste der Bayerischen Kompensationsverordnug (BayKompV))

A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker o. Segetalvegetation, 2 WP

LEGENDE Maßnahmen
Biotop- und Nutzungstypen (BNT)
(lt. Biotopwerliste der Bayerischen Kompensationsverordnug (BayKompV))

A2	Belassen als Ackerbrache, 5 WP
	Umgrenzung Ausgleichsfläche
A3	Bezeichnung der Maßnahme, Maßnahmen-Nr.
CEF	Artenschutzrechtliche Maßnahme zur Erhaltung der ökologischen funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten, insbesondere von Offenlandbrütern wie der Feldleche

Kompensations-/ Ausgleichsbedarf

Biotop-Nutzungstyp BNT	Wert-punkte	Wirkung	Beeinträchtigungs-faktor (GRZ)	Fläche (m²)	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
BNT Geringer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 1 und 5 A11, K11, F211	3	Versiegelung	0,60	5.713	10.283
		X4 Gebäude V11 Verkehrsfläche	0,35	8.702	9.137
Kompensations- /Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) Summe:				14.415	**19.420**

Kompensations-/ Ausgleichsumfang

Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Wert-Punkte (WP)	Prognosezustand Biotop- und Nutzungstyp	Wert-Punkte (WP)	Aufwertung	Fläche (m²)	Kompensations-Umfang (WP)
A3	A11 intensiv bewirtschaftete Acker ohne oder mit verarmter Segetalvegetation	2	A2 Ackerbrachen	5	3	2.500	7.500

<u>Beschreibung von Kompensationsmaßnahmen</u>
Entwicklungsziel: Ziel-BNT: A2
Dauerbrache (dauerhafte Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung)
Die Ackerbrache dient als vorgezogenene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme (Continous Ecological Functionality) dem Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten, insbesondere von Offenlandbrütern wie der Feldlerche.

- Flächenvorbereitung vor Maßnahmenbeginn:
  Einmalige flache Bodenbearbeitung. Förderung der Selbstbegrünung, auf eine dichte Vegetationsentwicklung ist zu verzichten

Pflegemaßnahmen:
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Vermeidung von Befahrung, Betreten und sonstigen Störungen während der Brutzeit
- Vermeidung einer Dominanz hochwüchsiger Pflanzenbestände
- Keine fortschreitende Verbuschung
- Erhalt offener Bodenstellen und einer niedrigen, lückigen Vegetation
- Bewirtschaftungsruhe vom 15.März bis einschl. 1.Juli:
  Keine flächendeckende Mahd, Bodenbearbeitung oder sonstige Pflegemaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeit
- Ab 2.Juli Bestandskontrolle:
  Prüfung von Vegetationshöhe, Bestandsdichte, Offenbodenanteil und unerwünschter Aufwuchs
- Nach der Brutzeit, bei Bedarf:
  Pflegeschnitt bzw. Nachsteuerung nach fachlicher Beurteilung
- Keine eigenmächtige Änderung der Flächennutzung oder des Pflegeregimes

Teilfläche wird von der Gemeinde Irchenrieth (Bewirtschafter) angepachtet und auf Dauer gepflegt.

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

Gemeinde Irchenrieth **Anlage 3.3**
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Irchenrieth 'West'
Bilanzierung Eingriff – Kompensation – Entwurf
Karte 3.3 zum Umweltbericht
Maßnahmenplan 3 Kompensationsflächen M 1:1.500
27.10.2026

Bearbeiter: H. Wölfl, Landschaftsarchitekt