



GEMEINDE IRCHENRIETH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHIRMITZ
LANDKREIS NEUSTADT /WN

BEBAUUNGSPLAN “GLEITSWEG” MIT UMWELTBERICHT



PLANUNGSSTAND:

10. Dezember 2024

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 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.12 Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen Natur und Landschaft
- 2.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.2 (§9 Abs. 1a BauGB)

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 10.12.2024

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. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394 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), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) die Satzung über den Bebauungsplan „Gleitsweg“.

Der Bebauungsplan wurde am 10.12.2024 gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat Irchenrieth als Satzung beschlossen.

SATZUNG

über den Bebauungsplan „**Gleitsweg**“

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Gleitsweg“ vom 10.12.2024 gefertigt von Architekt Dipl.-Ing. (FH) Roland Pflaum, Birkenstraße 11, 92699 Irchenrieth, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan „Gleitsweg“, 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 „**GLEITSWEG**“ 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 beigelegt.

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

Bearbeiter

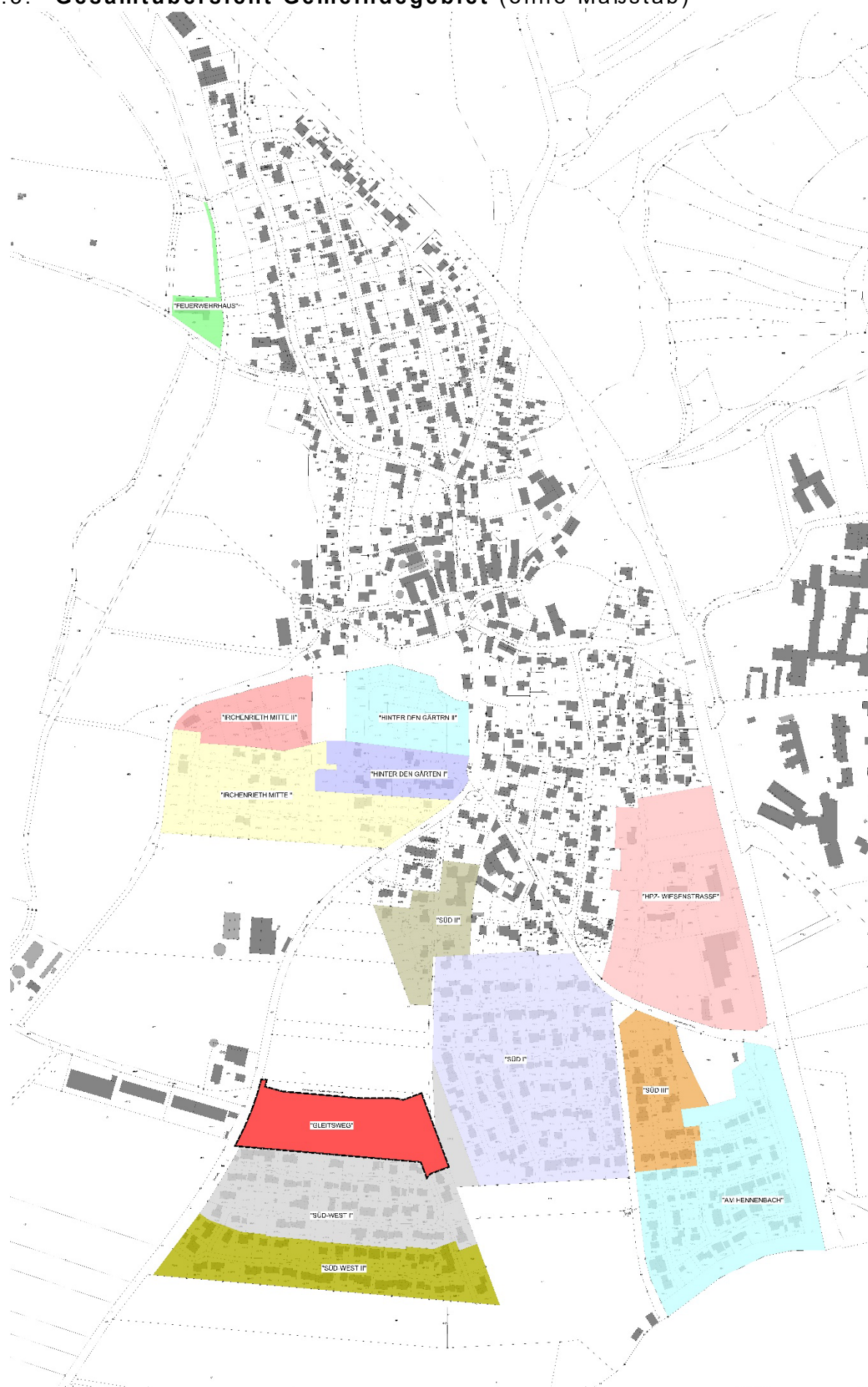
Umweltbericht: **H. Wölfl, Landschaftsarchitekt**

1.2. Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

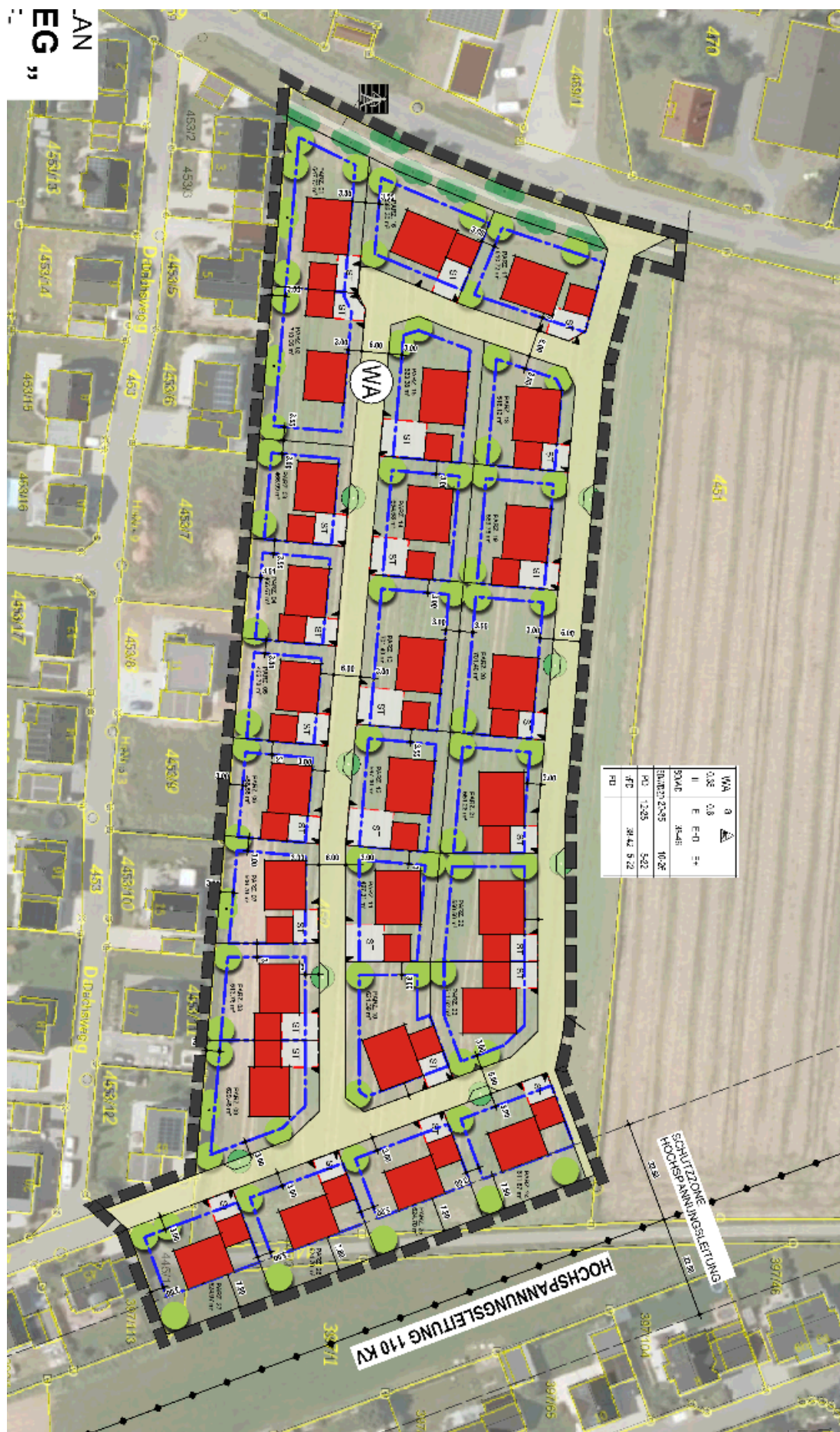
Stand 9. Änderung



1.3. Gesamtübersicht Gemeindegebiet (ohne Maßstab)



1.4. Luftbild / Plangebiet (ohne Maßstab)

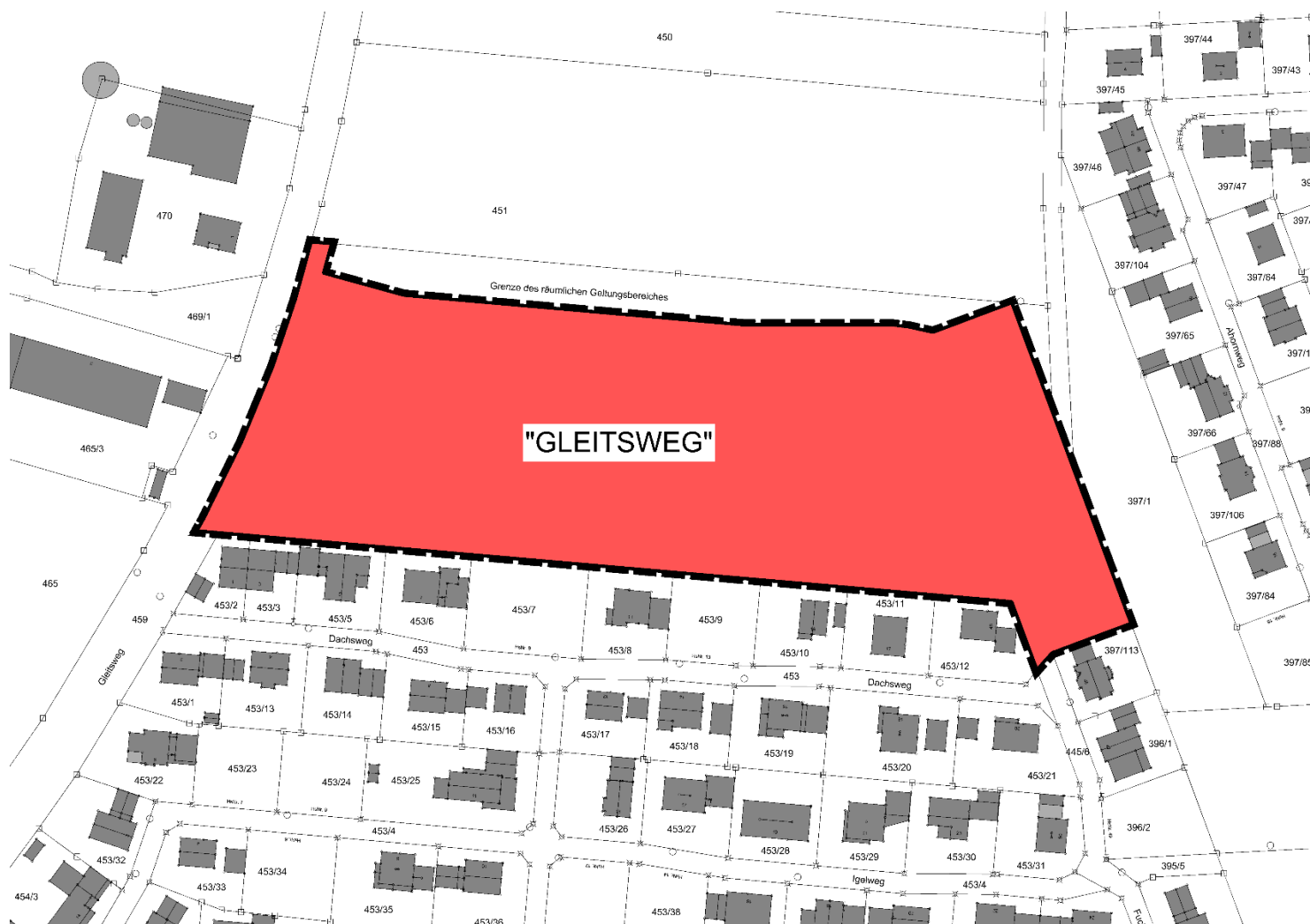


1.5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südwesten der Gemarkung Irchenrieth und schließt nördlich an das Baugebiet „Irchenrieth SÜD-WEST“ an. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn.: 452/Teilfl., 445/2 Teilfl., 397/1 Teilfl. und 445/11 der Gemarkung Irchenrieth,

Umgrenzt wird das Plangebiet von nachfolgend aufgeführten Grundstücken:

- im Osten durch die Grundstücke Fl.Nrn. 397/85, 397/84, 397/106, 397/66, 397/65, 397/104 und 397/46.
- im Süden durch die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 2 „Irchenrieth-Gleitsmühle“, Fl.Nr. 459/Teilfl., die Grundstücke Fl.Nrn. 453/2, 453/3, 453/5, 453/6, 453/7, 453/8, 453/9, 453/10, 453/11, 453/12, 397/113 und durch die Ortsstraße Nr. 49 „Fuchsenweg“ Fl.Nr. 445/6 Teilfl.
- im Westen durch die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 2 „Irchenrieth-Gleitsmühle“, Fl.Nr. 459/Teilfl.,
- im Norden durch das Grundstück Fl.Nr. 451 und durch den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 1 „Ziegenackerweg“ Fl.Nr. 445/2



2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Das Maß der zulässigen Nutzung 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:

WA (Allgemeines Wohngebiet)

max. Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	0,35	0,60

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. Ausnahme sind Grenzgaragen bei denen aufgrund ihrer Nutzung erforderliche Abstandsflächen entfallen.

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.
Nebengebäudekörper 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 Hinweispfahl 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 „GLEITSWEG“ wird im Trennsystem entwässert.

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

Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder fachlich begründete Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken

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.

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

Sichtdreieck

An der Einmündung zur Gemeindeverbindungsstraße Irchenrieth – Gleitsmühle ist das im Plan gekennzeichnete, erforderliche Sichtfeld für die Annäherungssicht von Bebauung, Anpflanzungen aller Art, Stapeln, Haufen u. Ä. frei zu halten, wenn ihre Höhe über Straßenoberfläche mehr als 0,75m erreicht.

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

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

Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

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

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

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

Auf einer Teilfläche von ca. 500 m² (FlrNr. 445/11 und Teilfläche FlNr. 397/1) werden Ausgleichsflächen aus der Bilanzierung zum Bebauungsplan Südwest überplant. Im Rahmen der Ausgleichsberechnung zum aktuellen Bebauungsplan Gleitsweg wird diese Fläche adäquat ersetzt.

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.

Die Maßnahmen müssen mit diesem Zeitpunkt fertiggestellt sein.

Der Abschluss der Maßnahmen ist bei der Unteren Naturschutzbehörde Neustadt/WN anzuzeigen und die Ersatzflächen an das OEFK (Ökoflächenkataster) zu melden. Die biotopgerechte Pflege der Ausgleichsmaßnahmen ist auf den Ersatzflächen sicherzustellen. Die Pflege erfolgt in Eigenregie der Gemeinde Irchenrieth. Falls Flächen verpachtet werden, werden die Pachtverträge vor Vertragsabschluss dem Umweltamt zur Prüfung vorgelegt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen (Grünordnung) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung. Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden dem gesamten Gebiet zugeordnet. Mit diesen Maßnahmen wird der naturschutzrechtliche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Externe Ausgleichsfläche

Teilfläche Flurstück FlNr. 708 (Acker angrenzend an Gleitsbach im nördlichen Teil und angrenzend an Grundstück Flur.Nr. 708/2 Ausgleichs- und Ersatzfläche ÖFK-Lfd.-Nr. 52391 Straßenbau Wegebau Freistaat Bayern im südlichen Teil) Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth,

Maßnahmen:

Entwicklungsziel: Extensivwiese mit unterschiedlichen Feuchtegradienten,

- Oberbodenabtrag mit anschließend Ansaat einer Extensivwiese mit Regiosaart des Ursprungsgebiets 19 (Ampferproblem)
- 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 alternierende Mahd ab Anfang September auf jeweils der Hälfte der Fläche mit Mähgutabfuhr zur Offenhaltung, einseitiger, ca. 5 Meter breiter Saum am Gleitsbach wird erst beim zweiten Schnitt mitgemäht
- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz
- Anlage von Mulden und Seigen mit Anbindung an den Gleitsbach (keine Fischfallen)
- Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden. Flächen im Vorlandbereich sind auf Dauer von Gehölzbewuchs freizuhalten.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden, mit Ausnahme der artenarmen Säume und Staudenfluren am Gleitsbach, 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.

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
Pulldach (PD)	E	max. 4,20 m traufseitig
		max. 6,50 m First
Pulldach (PD)	E+I	max. 6,20 m traufseitig
		max. 8,50 m First
Pulldach versetzt (vPD)	E+D	max. 4,20 m
Pulldach versetzt (vPD)	E+I	max. 6,20 m
Flachdach (FD)	E	max. 4,20 m
Flachdach (FD)	E+I	max. 6,20 m
Nebengebäude / Garagen		max. 3,00 m

Die Bezugsebene bei der Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe für das Hauptgebäude ist die Höhe der fertigen Oberkante der Zufahrtsstraße (gekennzeichnet durch Pfeil) entlang des zu bebauenden Grundstückes, senkrecht zur Mitte des Grundstückes gemessen. Die Grundlage – festgelegte Straßenhöhen im Rahmen der Erschließungsplanung – wird durch die Gemeinde gewährleistet. Eine Baugenehmigung im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens 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) nicht das natürliche Gelände anzusetzen, sondern das zufahrtsseitige (Zufahrt Garage) Straßenniveau in der Mitte des Grundstückes.

Bezugspunkt Nebengebäude / Garage / Carports / Flachdachgaragen

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO ist für die Bemessung der mittleren Wandhöhe 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
Pulldach (PD)	E	12° - 25°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Pulldach versetzt (vPD)	E+D	38° - 42°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Pulldach (PD)	E+I	5° - 22°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Pulldach versetzt (vPD)	E+I	5° - 22°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Flachdach (FD)	E / E+I			

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

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

Dachgauben sind im inneren Drittel des Daches als stehende Einzelgauben, mit stehenden einheitlichen Fensterformaten, sowie einer Ansichtsfläche von maximal 1.5 m² zulässig.

Der Abstand zwischen Gauben muss das Eineinhalbfache der Gaubenbreite betragen.

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

Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen sind Dachziegel, Dachsteine in den Farben Rot, braun, anthrazit und schwarz zugelassen. Für Pulldächer, flach geneigte Satteldächer (bis zu einer Dachneigung von 26°), für Flachdächer und für untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung (z.B. Titanzink) möglich. Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig.

Eine Dachbegrünung insbesondere bei Pulldächern, 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 durchbruchssicher sein, Glasbrüstungen müssen als Verbundsicherheitsglas ausgeführt 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 unverschmutztem Niederschlagswasser

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

4. Zäune und Einfriedungen

Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sollten gegen Einsicht von öffentl. Verkehrsflächen durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden. Für Grundstücke, die direkt an landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen wird eine Einzäunung empfohlen.

Einfriedungen sind als sockellose Zäune auszuführen. Die Durchlässigkeit der Umzäunung muss für Klein- und Mittelsäuger sichergestellt sein. Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände beträgt daher mind. 15 cm.

5. 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

6. Hochspannungsfreileitung (110 KV)

Im Bereich eines Schutzstreifens von 45.0m (22.50m beiderseits der Hochspannungsfreileitung) dürfen ohne Abklärung mit der Bayernwerk AG keine Gebäude errichtet werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist zwar grundsätzlich eine Bebauung möglich, es ist aber ein Mindestabstand zu den äußeren Leiterseilen von mind. 5.0m (bei max. Belastung und Ausschwingung) einzuhalten. Mit Einhaltung des Mindestabstandes von 5.00m (bei 110-kV) zu den Leiterseilen werden auch die Grenzwerte der 26.BimSchV hinsichtlich der elektromagnetischen Felder eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

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

Sollte der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Auslegers, von Baukränen, Betonpumpen u.ä. in die Baubeschränkungszone hineinragen, so muss der Aufstellungsort und die Auslegerhöhe mit der Bayernwerk AG abgestimmt werden.

Im Leitungsbereich dürfen Fahnenstangen, Reklametafeln, höhere Gerüste und dergleichen nur in Abstimmung mit der Bayernwerk AG aufgestellt werden.

7. Regenwassernutzung

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

8. 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 Rückstauenebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

Das Verbot des Einleitens von Grund- und Quellwasser (auch Drainagenwasser) in die Schmutzwasserkanalisation wird eindringlich hingewiesen.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die verträglichere Alternative für Insekten: Lampen mit vielen rotwelligen Anteilen

UV-, blaues und weißes LED-Licht locken die meisten Insekten an. Je mehr Rotanteile im Licht enthalten sind, desto weniger Insekten werden angezogen. Beim Kauf von Lampen im Außenbereich sollte also darauf geachtet werden, dass möglichst wenig, am besten keine, Blauanteile im Licht enthalten sind. Es sind im Fachhandel bereits entsprechende Lampen erhältlich, die z.B. unter den Bezeichnungen Amber oder Bernstein geführt werden. Am besten erkundigt man sich aber noch einmal selbst vor Ort. Ein weiterer Bonus: Diese Art der Lichter soll auch bei Nebel weniger streuen. Zudem verbreiten sie ein angenehmes, als warm empfundenes Licht.

Der BUND empfiehlt:

- Insektenverträglichere Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

13. 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

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

Niedrige Arten und Kletterpflanzen für Pflanzungen in offenen Vorgärten

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
Tilia cordata*)	- Winter-Linde
Tilia 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

Für Baum- und Strauchpflanzungen am geplanten Fuß- und Radweg entlang des Gleitsweges sind ausschließlich Gehölze gemäß regionaler Herkunft

-Vorkommensgebiet 3- „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen.

14. Planungshilfen

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

15. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind

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

in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung.

C Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Irchenrieth verfügt seit 1998 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans (8. Änderung) ist das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Geltungsbereich ist nicht überplant und zählt zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der Gemeinderat beschloss daher in der Sitzung vom 03.09.2024 die 9. Änderung des Flächennutzungsplans in Bezug auf die vorgesehenen Flächen.

Der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan „Gleitsweg“ wurde ebenfalls am 03.09.2024 durch den Gemeinderat gefasst.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Gleitsweg ist eine Änderung des Bebauungsplans Irchenrieth Süd-West erforderlich. Aufgrund einer teilweise zusätzlichen Inanspruchnahme einer festgesetzten Ausgleichsfläche wird im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan Gleitsweg der zusätzliche Ausgleichsbedarf nachgewiesen. Die entsprechenden Änderungen sind im aktuellen Verfahren Bebauungsplan Gleitsweg integriert.

2. Erfordernis der Aufstellung

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

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

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

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

In der Gemeinde Irchenrieth gibt es aktuell 119 Baulücken, von denen sich 65 Grundstücke in privaten Besitz befinden, die für eine Bebauung zurzeit nicht zur Verfügung stehen. Diese Baulücken sind in der Vergangenheit entstanden, deshalb überplant die Gemeinde seit Jahren nur noch Grundstücke die im Eigentum der Gemeinde stehen. Um weitere Baulücken zu vermeiden werden die Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung von 5 Jahren veräußert. Die 21 Bauflächen „Hinter den Gärten II“ wollen die Grundstückseigentümer nicht erschlossen haben. Es ist auch zu befürchten, dass wieder Baulücken produziert werden, wenn keine Bereitschaft zum Verkauf besteht.

Bei den in Privatbesitz befindlichen Bauflächen hat sich im Vergleich zur letzten Baugebietsausweisung die Situation wenig verändert. Im Gemeindegebiet besteht weiterhin keine nennenswerte Verkaufsbereitschaft. Ein Teil dieser Flächen (21 Grundstücke) wurde aus diesem Grund von der Gemeinde auch nicht erschlossen.

Bei den restlichen 54 Bauparzellen handelt es sich um Grundstücke, die zum Teil schon bebaut sind, bzw. sich der Bau in Planung befindet.

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

Trotzdem wird die Gemeinde weiterhin versuchen, kontinuierlich Baulücken im Bestand zu schließen oder sonstige Baupotentiale im Bestand zu aktivieren. Für die kommenden Jahre möchte die Gemeinde die vorhandenen Potentiale nutzen und bemüht sich die zur Verfügung stehenden privaten Baupotentiale an den Markt zu bringen.

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

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

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

Auf Grund dieser anhaltenden enormen Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Gemeinde weiteres Bauland für Wohnbebauung auszuweisen. Mit einem Einwohnerstand von 1638 (Stand 3.VJ. 2023) und einem aktuellen Stand von 1670 Einwohnern zu Beginn

des Aufstellungsverfahrens wurden die vom Landesamt für Statistik ursprünglich prognostizierten Werte (1.390 Einwohner im Jahr 2021) bei weitem übertroffen. Die Prognose konnte deshalb nicht für eine realistische Bedarfsermittlung herangezogen werden. Aktuell entspricht der Einwohnerstand der mittlerweile angepassten Prognose für das Jahr 2024.

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

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

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

Durch laufende Gespräche wird versucht, die vorhandenen Baulücken mit einer Bebauung zu verwirklichen. Durch Grundstückstausch konnten bisher einige Baulücken geschlossen werden. Diese Strategie wird weiterhin verfolgt.

Die restlichen 54 Baugrundstücke sind z.T. schon bebaut (im aktuellen Katasterauszug noch nicht erfasst) oder bereits in Planung. Aufgrund des Bauzwangs ist auch hier kurzfristig von einer Bebauung auszugehen.

Die Neuausweisung des Baugebiets „Gleitsweg“ deckt den Bedarf an Bauland nicht. Da die prognostizierten Strukturdaten schon überschritten sind, kann der Baulandbedarf davon nicht abgeleitet werden.

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

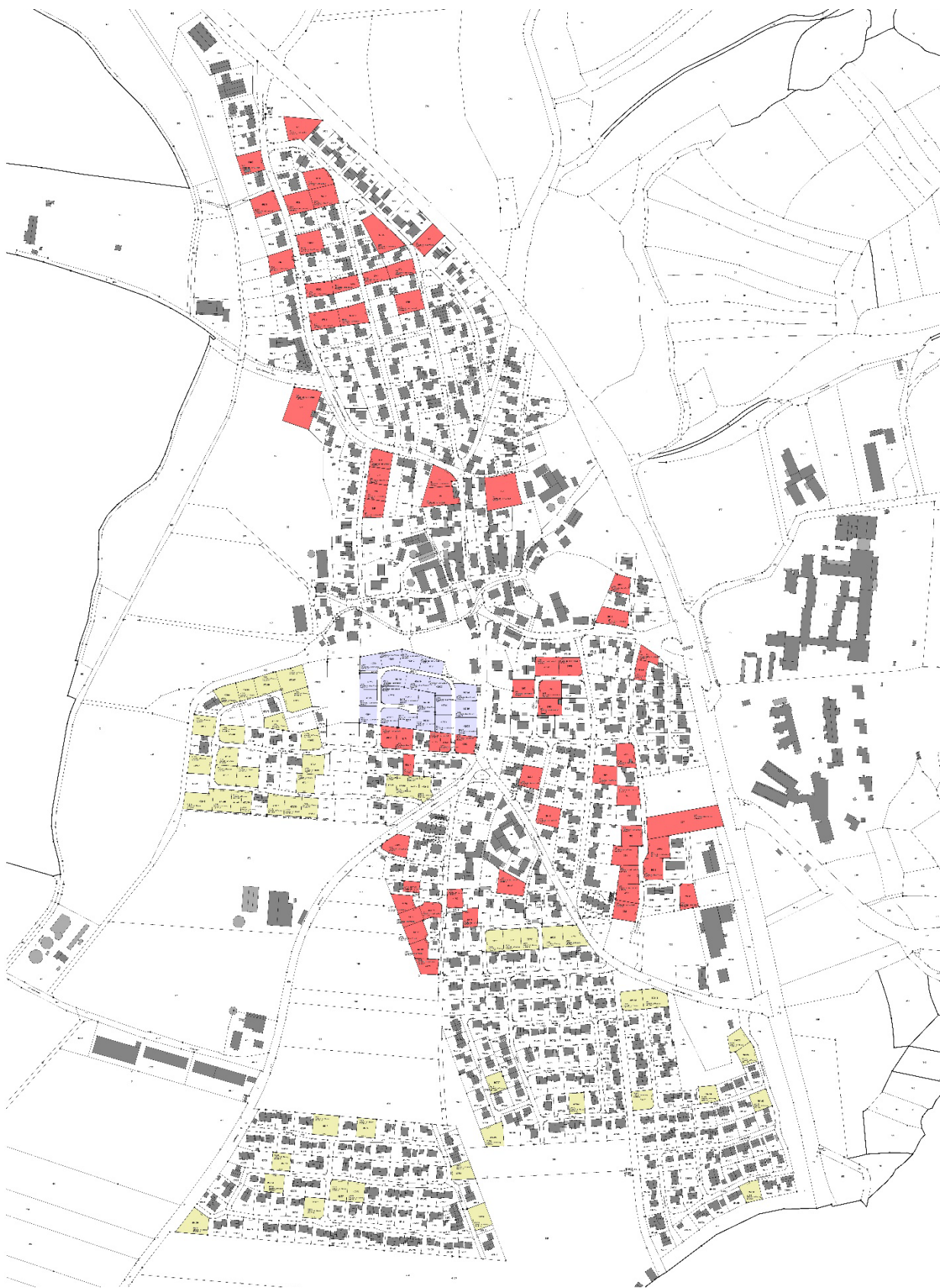
Um auch weiterhin die positive Entwicklung der Gemeinde Irchenrieth zu sichern, werden dem Bedarf entsprechend Bauflächen ausgewiesen und die entsprechende Erschließung der Wohnbauflächen nach dem tatsächlichen Bedarf abschnittsweise fortgeführt.

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

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

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. Hier ist mit einem Zuwachs von 100 Arbeitsplätzen zu rechnen. Aufgrund der aktuellen Personalsituation im Bereich von Pflegeberufen kann hier ein zusätzlicher Anreiz zur Ansiedelung von entsprechenden Fachpersonal geschaffen werden.

Gesamtübersicht Gemeindegebiet – Baugrundstücke



Grundstücke mit Bauzwang teils bereits bebaut oder in Planung

Kennzeichnung in Planübersicht

Nr.	Flur Nr.	Fläche [m²]
1	394/58	661,26
2	394/43	616,49
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	397/85	826,94
11	397/67	581,72
12	395/14	795,32
13	396/2	655,65
14	454/29	581,35
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	453/23	604,29
21	453/24	600,23
22	453/7	980,44
23	453/9	675,37
24	397/5	710,03
25	397/6	716,69
26	397/7	711,49
27	397/8	809,93
28	397/9	804,38
29	473/18	542,49
30	473/17	485,64
31	473/16	440,29
32	473/15	443,26
33	473/26	634,89

Gesamtsumme	38.247,45
-------------	-----------

architekturbüro dipl.-ing. (fh) roland pflaum * birkenstrasse 11 * 92699 irchenrieth

4. Plangebiet

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

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Irchenrieth, zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Süden und dem Gleitsweg im Westen, auf den Grundstücken Fl.Nrn.: 452/Teilfl., 445/2 Teilfl., 397/1 Teilfl. und 445/11 der Gemarkung Irchenrieth. Im Norden und Osten grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an das geplante Wohngebiet. Im Westen begrenzt der bestehende Gleitsweg als Erschließungsstraße das Planungsgebiet. Die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich als intensives Ackerland und z.T. auch als intensives Grünland genutzt.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an das Baugebiet Südwest. Auf einer Teilfläche von ca. 500 m² (FlrNr. 445/11 und Teilfläche FlNr. 397/1) werden Ausgleichsflächen aus der Bilanzierung zum Bebauungsplan Südwest überplant. Im Rahmen der Ausgleichsberechnung zum aktuellen Bebauungsplan Gleitsweg wird diese Fläche adäquat ersetzt.

Die Grundstücksgrößen betragen zwischen ca. 460 m² bis 700 m² und werden im Westen über den Gleitsweg (Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt in Ost-West-Richtung über eine Ringstraße mit Anbindung an die bestehende Bebauung ‚Irchenrieth Süd-West‘ im Süden. Die Anbindung an den Ort und überörtlichen Verkehr (Bundesstraße B 22) erfolgt über den Gleitsweg

5. Erschließung / Verkehr

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

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

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

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

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

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

Durch die 27 Parzellen ist mit durchschnittlichen Verkehrsaufkommen für ein Baugebiet zu rechnen. Es wird in den Morgen- und Abendstunden der normale Berufsverkehr entstehen.

Die Gemeindeverbindungsstraße Irchenrieth – Gleitsmühle kann den zusätzlichen Verkehr auf Grund der Beschaffenheit aufnehmen.

6. Bebauung

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

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

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

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

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

7. Grünordnung

Mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch eine lockere Eingrünung mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen an den östlichen und westlichen Randbereichen 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, einschließlich der geringfügigen Inanspruchnahme der Ausgleichfläche des Bebauungsplans „Irchenrieth Süd-West“.**

Mit diesen Maßnahmen wird der naturschutzrechtliche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Externe Ausgleichsfläche

Teilfläche Flurstück Fl.Nr. 708 (Acker angrenzend an Gleitsbach im nördlichen Teil und angrenzend an Grundstück Flur.Nr. 708/2 Ausgleichs- und Ersatzfläche ÖFK-Lfd.-Nr. 52391 Straßenbau Wegebau Freistaat Bayern im südlichen Teil)
Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth,

Maßnahmen:

Entwicklungsziel: Extensivwiese mit unterschiedlichen Feuchtegradienten,

- Oberbodenabtrag mit anschließend Ansaat einer Extensivwiese mit Regiosaat des Ursprungsgebiets 19 (Ampferproblem)

- 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 alternierende Mahd ab Anfang September auf jeweils der Hälfte der Fläche mit Mähgutabfuhr zur Offenhaltung, einseitiger, ca. 5 Meter breiter Saum am Gleitsbach wird erst beim zweiten Schnitt mitgemäht
- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz
- Anlage von Mulden und Seigen mit Anbindung an den Gleitsbach (keine Fischfallen)
- Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden. Flächen im Vorlandbereich sind auf Dauer von Gehölzbewuchs freizuhalten.
- 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.

Die Maßnahmen müssen mit diesem Zeitpunkt fertiggestellt sein.

9. Umweltbericht

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

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

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

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

In Nachbarschaft zum geplanten WA "GLEITSWEG" befinden sich mehrere Tierhaltungsbetriebe und die kommunale Kläranlage, die bei der Beurteilung der Geruchssituation im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen sind. Durch das immissionstechnische Gutachten des IB Hooch & Partner, das im Zuge des Bebauungsplans Irchenrieth Mitte erstellt wurde, kann nachgewiesen werden, dass für allgemeine Wohngebiete im Bereich der Neuausweisung keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen nach §3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen zu erwarten sind.

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

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

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

14. Flächenverteilung

Nettowohnbauland	ca.	1.548 ha (75,4%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0.344 ha (12,7%)
Grünflächen	ca.	0.035 ha (11,9%)
Geltungsbereich	ca.	1.927 ha (100 %)

Einwohner im Geltungsbereich

27 Parzellen mit durchschnittlich 1.5 WE = 40 WE x 2 Personen
= ca. 80 Einwohner

Dichte

80 Einwohner auf 1.548 ha Nettowohnbauland entsprechen ca. 52 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 Norden und als Erweiterung der Wohnbebauung ‚Irchenrieth Süd-West‘ ein Allgemeines Wohngebiet ‚Gleitsweg‘ (Flächengröße ca. 1,9272 ha) zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken auszuweisen.

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Irchenrieth, zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Süden und Osten und dem Gleitsweg (Gemeindeverbindungsstraße Nr. 2 ‚Irchenrieth-Gleitsmühle‘) im Westen, auf den Grundstücken Flur-Nr. 452/Teilfl., 445/2 Teilfl., 397/1 Teilfl. Und 445/11 der Gemarkung Irchenrieth.

Im Norden und Osten grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an das geplante Wohngebiet. Im Westen begrenzt der bestehende Gleitsweg als Erschließungsstraße das Planungsgebiet. Die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich als intensives Ackerland (Anteil ca. 95 %), als öffentliche Feld- und Waldweg Nr. 1 „Ziegenackerweg“ und als Ausgleichsfläche (Anteil ca. 2 bis 3 %) für das Wohngebiet Süd-West genutzt. In der südöstlichen Ecke ist die asphaltierte Wohnstraße „Fuchsenstraße“ Teil des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 27 Bauparzellen und eine Grundflächenzahl von $\leq 0,35$ aus, so dass maximal 35 % der Fläche überbaut werden dürfen. Näheres zur Grüngestaltung ist im Textteil in den grünordnerischen Festsetzungen geregelt.

Die Grundstücksgrößen betragen ca. 466 m² bis 700 m² und werden im Westen über den Gleitsweg (Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt in Ost-West-Richtung mit Anbindung an die bestehende Bebauung ‚Irchenrieth Süd-West‘ im Süden. Die Anbindung an den Ort und überörtlichen Verkehr (Bundesstraße B 22) erfolgt

über den Gleitsweg. Im Westen wird zwischen Fahrbahnrand Gleitsweg und geplanten Siedlungsrand ein Gehölz begleitender Fußweg als Ergänzung zur bestehenden Fußwegverbindung aus Richtung Süden angelegt. Ausgleichsflächen werden in räumlicher Nähe zum Baugebiet (zwischen den Ortschaften Bechtsrieth 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 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In Hinblick auf die positive Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung des Ortes und seiner strukturellen Voraussetzungen werden keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorgesehene Darstellung von WA-Gebieten erhoben. Irchenrieth befindet sich im Umlandbereich der Stadt Weiden i.d.Opf.

Bebauungspläne der Gemeinde Irchenrieth

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

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert und stellt im betreffenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet WA 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, zwischen dem Gewerbegebiet „Am Lindenhof“ im Westen und der vorhandenen Wohnbebauung im Osten und Süden. Die Haupteinschließung erfolgt über den Gleitsweg, der unmittelbar an das Baugebiet angrenzt. Das gesamte Areal des Baugebietes wird überwiegend intensiv als Acker (Mais und Getreideanbau) landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten quert ein Wiesenweg das Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung. Ca. 500 m² des Planungsgebietes sind als Ausgleichsfläche (Entwicklungsziel: Streuobstwiese) für das Allgemeine Wohngebiet Süd-West ausgewiesen.

Die Höhenlage im Geltungsbereich des B-Planes liegt auf einer mittleren Höhe von 430 m_{üNN}. Das Planungsgebiet steigt gleichmäßig mit einer Neigung von ca. 2 % von Südosten nach Nordwesten von 427 m_{üNN} nach 432 m_{üNN} 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.

Potentielle natürliche Vegetation

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

Reale Vegetation

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

2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung

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

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

Vorbelastungen aus dem Straßenverkehr des Gleitswegs sind vorhanden.

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

Auswirkungen

Mit der Einrichtung des Baugebietes gehen ca. 1,839 ha landwirtschaftliche Flächen verloren, die der Primärproduktion von Nahrungsmitteln dienen. Dieser Flächenverlust spielt allerdings eine untergeordnete Rolle, zumal durch die landwirtschaftliche Nutzung auch negative Einflüsse auf die bestehenden, direkt angrenzenden Wohnareale verbunden sein können.

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

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

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

Ergebnis

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Ackerareal hat aufgrund der intensiven Nutzung und artenarmen Ausprägung für Tiere und Pflanzen eine untergeordnete Bedeutung. Unter Berücksichtigung der bestehenden intensiven Nutzung ist der Bereich als stark gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine geschützten 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

Mit Ausnahme einer Teilfläche (ca. 500 m²) einer festgesetzten Ausgleichsfläche im Bereich der Bauparzellen 26 und 27 werden Flächen von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan weder überbaut noch verändert.

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

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

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

Aufgrund der beschriebenen geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit ist auszuschließen, dass Pflanzen- oder Tierarten der Anhänge der FFH-Richtlinie und nach nationalem Recht streng geschützte Arten von der Baugebietsausweisung relevant betroffen sind. Darüber hinaus ist aber nicht gänzlich auszuschließen, dass bei einigen gemeinen europäischen Vogelarten der offenen Kulturlandschaft und der Siedlungsbereiche sowie auch an relativ geringwertigen Gehölzbeständen vorkommende Arten Verbotstatbestände nach §§44 und §62 BNatSchG bzw. Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie ausgelöst werden (Arten: Amsel, Star, Buchfink u.a. Arten, die in der intensiv genutzten Kulturlandschaft und in Siedlungsbereichen sowie auch an weniger wertvollen Gehölzen fast flächendeckend vorkommen).

Als Verbotstatbestände kommen in Frage:

- Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Wohn- und Zufluchtsstätten
- Störung an der Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten

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

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

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

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

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:

- kein offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d. h. wenige oder keine Gehölze oder anthropogene Strukturen (Ortsränder, Einzelgebäude, usw.) vorhanden ist (vorhandene Bebauung im Osten, Süden und Norden)
- fehlender Mindestabstand von 100 m zu stark frequentierten Feldwegen und Straßen (Im Westen: Gemeindeverbindungs- und Erschließungsstraße Gleitsweg, im Osten: Feldweg in die Flur, Naherholung, viele Katzen und Hunde)
- unmittelbar angrenzende Hochspannungsleitung im Osten: die Feldlerche hält Mindestabstände von meist mehr als 100 m zu Hochspannungsfreileitungen ein
- mit der Bebauung des Areals vor der Brutzeit Ende Februar / anfangs März begonnen werden soll

Folgende Maßnahmen müssen jedoch grundsätzlich beachtet werden:

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

Ergebnis

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

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

Schutzgut Boden

Beschreibung

Boden dient als Pflanzen- und Tierlebensraum, als Filter, für die Wasserversickerung und Wasserverdunstung sowie der Klimaregulierung. Zudem hat er seine Funktion als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Belebter, gewachsener Boden ist damit nicht ersetzbar.

Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens sind im Untersuchungsbereich Flächen mit mäßigen bis schlechten Erzeugungsbedingungen vorhanden (siehe Pkt. 2.1: Natürliche Grundlagen: Boden/Geologie).

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Zu Altlasten oder Altablagerungen ist in diesem Bereich nichts bekannt.

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Durch die Bebauung sowie die erforderliche Erschließung wird ein erheblicher Teil der Flächen versiegelt.

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

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

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

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als mittel eingestuft.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Nach der bodenkundlichen Bewertung (Umweltatlas Bayern: Boden) ist das Grundwasser erst ab einer Tiefe von > 20 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.

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

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

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

Auswirkungen

Einflüsse auf Luft und Kleinklima können durch die Versiegelung (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.) begrenzt bzw. lokal auftreten, wodurch jedoch erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten sind.

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein dazugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Im Übrigen befindet sich der Ort Irchenrieth in einer ländlichen Region mit intakten Wäldern und Fluren im Umgriff, so dass stets ein ausreichender Luftaustausch zu erwarten ist.

Ergebnis

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

Schutzgut Landschaft / Erholung

Beschreibung

Mit Lage zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Irchenrieth ist kein herausragender Bereich für das Landschaftsbild betroffen. Die angrenzende Freileitung im Osten wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, ist auch die landwirtschaftliche Fläche (Grün- und Ackerland). Die Einsehbarkeit aus Richtung Norden, Osten und Süden ist durch die jeweils vorhandene Bebauung nur bedingt vorhanden.

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

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

Auswirkungen

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

Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in überwiegend offener Ortsrandlage überbaut.

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

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

Ergebnis

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Auswirkungen

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

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

Ergebnis

Denkmale oder Denkmalbereiche sind nicht betroffen.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Beschreibung

Die 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 Grünland- und Ackerflächen in bebaute Flächen wird zunächst eine Verschlechterung der Artenausstattung in diesem Bereich bewirkt. Durch die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sowie Ausgleichsflächen innerhalb der Bebauung werden jedoch kleinräumig differenzierte Standortverhältnisse geschaffen (z.B. Nistplätze in Bäumen und Sträuchern, Wasser- und Teichflächen in den Gärten), die zu einer Vielzahl unterschiedlichster Lebensräume für Flora und Fauna führen.

Durch naturnahe Gartengestaltung können diese zusätzlich unterstützt werden.

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung wird nicht erkannt.

Ergebnis

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

Abfälle / Abwässer

Beschreibung

Abwasser oder Abfälle fallen an.

Ergebnis

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

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

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

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Verlängerung der bestehenden Baum- und Strauchhecke am wenig befahrenen Gleitsweg führt zu einer Neuschaffung von Lebensraum für Flora und Fauna. Die Anlage von

naturnahen Gärten in unmittelbarer Nachbarschaft zur freien Landschaft verbessert ebenso die Artenvielfalt.

Schutzgut Boden

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

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Luft/Klima

Die Luft und Klimaverhältnisse werden durch die Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Der Kaltluftabfluß ist durch die von Bebauung freizuhaltende Schutzzone unterhalb der Freileitung sichergestellt.

Die Versiegelung erfolgt auf ein Mindestmaß.

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

Schutzgut Landschaft / Erholung

Die vorgesehene Eingrünung (Pflanzgebot auf Privatgrund und Pflanzgebot auf öffentlichen Verkehrsflächen trägt zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft bei.

4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat 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 Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der

nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken. Wenn in Abweichung vom Regelfall die Beeinträchtigung eines biotischen oder abiotischen Schutzguts nicht im erforderlichen Maß durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt ist, wird der verbleibende zusätzliche Ausgleichsbedarf für das jeweils konkret davon betroffene Schutzgut verbal-argumentativ ermittelt.

Hinweis zum Beeinträchtigungsfaktor:

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

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

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

Die Eingriffsschwere für die bestehende Ausgleichsfläche wird mit dem Beeinträchtigungsfaktor 1 bewertet.

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

Hinweis zum Planungsfaktor:

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

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können. Die Festlegung eines Planungsfaktors und damit die Bewertung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen erfolgt nach den konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Bauleitplans im Rahmen der Planungshoheit mit Blick auf die lokale naturräumliche Struktur und ist im Umweltbericht zu begründen.

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

Kompensationsbedarf

Biotop-, Nutzungstyp BNT	Wert- punkte	Wirkung	Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)	Fläche (m²)	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
BNT mittlerer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 6 und 10 B432 = festgesetzte Ausgleichsfläche)*	8	Versiegelung X4 Gebäude V11 Verkehrsfläche	1,00	498	3.984
)* Festgesetzte, jedoch nicht umgesetzte Kompensationsfläche in B-Plan "Süd-West"					
BNT geringer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 1 und 5 A11, K11	3	Versiegelung X4 Gebäude V11 Verkehrsfläche	0,35	18.308	19.223
Kompensationsbedarf (Wertpunkte) Summe:				18.806	23.207

Kompensationsumfang

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Wert- punkte	Prognosezustand Biotop- und Nutzungstyp	Wert- punkte	Aufwertung	Fläche (m²)	Kompensations- umfang (Wertpunkte)
K11 artenarme Säume und Staudenfluren	4	K132 artenreiche Säume und Staudenfluren frisch bis mäßig trocken	8	4	475	1.900
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	K132 artenreiche Säume und Staudenfluren frisch bis mäßig trocken	8	6	125	750
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	6	2.765	16.590
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G221 mäßig artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	7	570	3.990
= Ersatzvornahme für festgesetzte, jedoch nicht umgesetzte Kompensationsfläche in B-Plan "Süd-West"						
Erhalt Bestand: F15 Biotop 6339-1044 Teilfläche 05 Mühlbach und GLEITSBACH südlich von Bechtsrieth	14	--	--	--	(40)	--
Kompensationsumfang (Wertpunkte) Summe:					3.935	23.230

Der Eingriff wird durch die dargestellten externen Ausgleichsflächen kompensiert.

Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen

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

Die Maßnahmen müssen mit diesem Zeitpunkt fertiggestellt sein.

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

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

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen (Grünordnung) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung. Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden dem gesamten Gebiet zugeordnet, einschließlich der geringfügigen Inanspruchnahme der Ausgleichfläche des Bebauungsplans „Irchenrieth Süd-West“.

Mit diesen Maßnahmen wird der naturschutzrechtliche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Externe Ausgleichsfläche

Teilfläche Flurstück FINr. 708 (Intensivwiese angrenzend an Gleitsbach)

Gemarkung Irchenrieth, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth,

Maßnahmen:

Entwicklungsziel: Extensivwiese mit unterschiedlichen Feuchtegradienten,

- Oberbodenabtrag mit anschließend Ansaat einer Extensivwiese mit Regiosaart des Ursprungsgebiets 19 (Ampferproblem)
- 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 alternierende Mahd ab Anfang September auf jeweils der Hälfte der Fläche mit Mähgutabfuhr zur Offenhaltung, einseitiger, ca. 5 Meter breiter Saum am Gleitsbach wird erst beim zweiten Schnitt mitgemäht
- Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz
- Anlage von Mulden und Seigen mit Anbindung an den Gleitsbach (keine Fischfallen)
- 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.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden, mit Ausnahme der artenarmen Säume und Staudenfluren am Gleitsbach, 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 Wohnen untersucht. Der Flächennutzungsplan FNP sieht im Planungsgebiet Siedlungsflächen und Grünflächen vor. Mit der Ausweisung des Baugebietes „Gleitsweg“ erfolgt eine Ortsabrundung durch geordnete Planung (Schließen von Baulücken), statt Einzelbaumaßnahmen durch Einzelbauerwerber.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit 27 Bauparzellen wurden schmale Ring-/ Erschließungsstraßen in Ost-West-Richtung mit zunächst einer Einmündung (Gleitsweg im Westen) der Vorzug gegeben. Erweiterungen nach Norden sind mit der gewählten Erschließung sichergestellt.

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

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um einen relativ überschaubaren Bereich von Wohnbebauung mit maximal 27 Bauparzellen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen im August 2024 ergänzt wurde. Darüber hinaus sind Daten der Bayerischen Biotopkartierung, zu Schutzgebieten u. ä. ausgewertet worden.

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

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

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

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

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

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

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Überwachungsmatrix:

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

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

Umweltschutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Gewässer

Was?	Wann?	Wer?	Wie?
Pflanzbindung/Einhaltung Pflanzgebotslisten	Alle 3 - 5 Jahre	Gemeinde Irchenrieth/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. 2 ha wird der Bebauungsplan ‚GLEITSWEG‘, Gemarkung Irchenrieth, Gemeinde Irchenrieth aufgestellt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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

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

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

9. Anlagen

Anlage 1	Bilanzierung Eingriff – Kompensation – Entwurf Karte 1 zum Umweltbericht - Bestand
Anlage 2	Bilanzierung Eingriff – Kompensation – Entwurf Karte 2 zum Umweltbericht - Eingriff
Anlage 3	Bilanzierung Eingriff – Kompensation – Entwurf Karte 3 zum Umweltbericht – Maßnahmenplan Kompensationsflächen

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