



# GEMEINDE IRCHENRIETH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
SCHIRMITZ  
LANDKREIS NEUSTADT /WN

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN IRCHENRIETH SÜD-WEST II



Aufgestellt:

25.Oktober 2016

## 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. Öffentliche und private Grünflächen
- 2.11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.12. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.14. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3

#### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1. Wandhöhen
- 3.2. Haus- und Dachform, Dacheindeckung
- 3.3. Fassade
- 3.4. Zäune und Einfriedungen
- 3.5. Geländegestaltung

### B Hinweise und Empfehlungen

---

1. Technische Versorgung
2. Abfallbeseitigung
3. Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
4. Hochspannungsfreileitung (110 KV)
5. Regenwassernutzung
6. Anschluss an öffentliche Kanalisation
7. Denkmalschutz
8. Landwirtschaft
9. Pflanzliste Bäume und Sträucher
10. Planungshilfen
11. 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- Belange des Artenschutzes
11. Bestandteile des Bebauungsplanes
12. Ver- und Entsorgung
13. Lärmschutz
14. Flächenverteilung

## D Umweltbericht

---

## E Planteil

---

## **A Textliche Festsetzungen**

---

### **1 Allgemeines**

#### **1.1 Bestandteile Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan s IRCHENRIETH SÜD-WEST II mit integriertem Grünordnungsplan setzt sich aus den zeichnerischen Darstellungen im Maßstab 1:1000 sowie einem Textteil mit den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans, den Hinweisen, Empfehlungen und der Begründung zusammen.

Erstellt durch:

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

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

Erstellt durch:

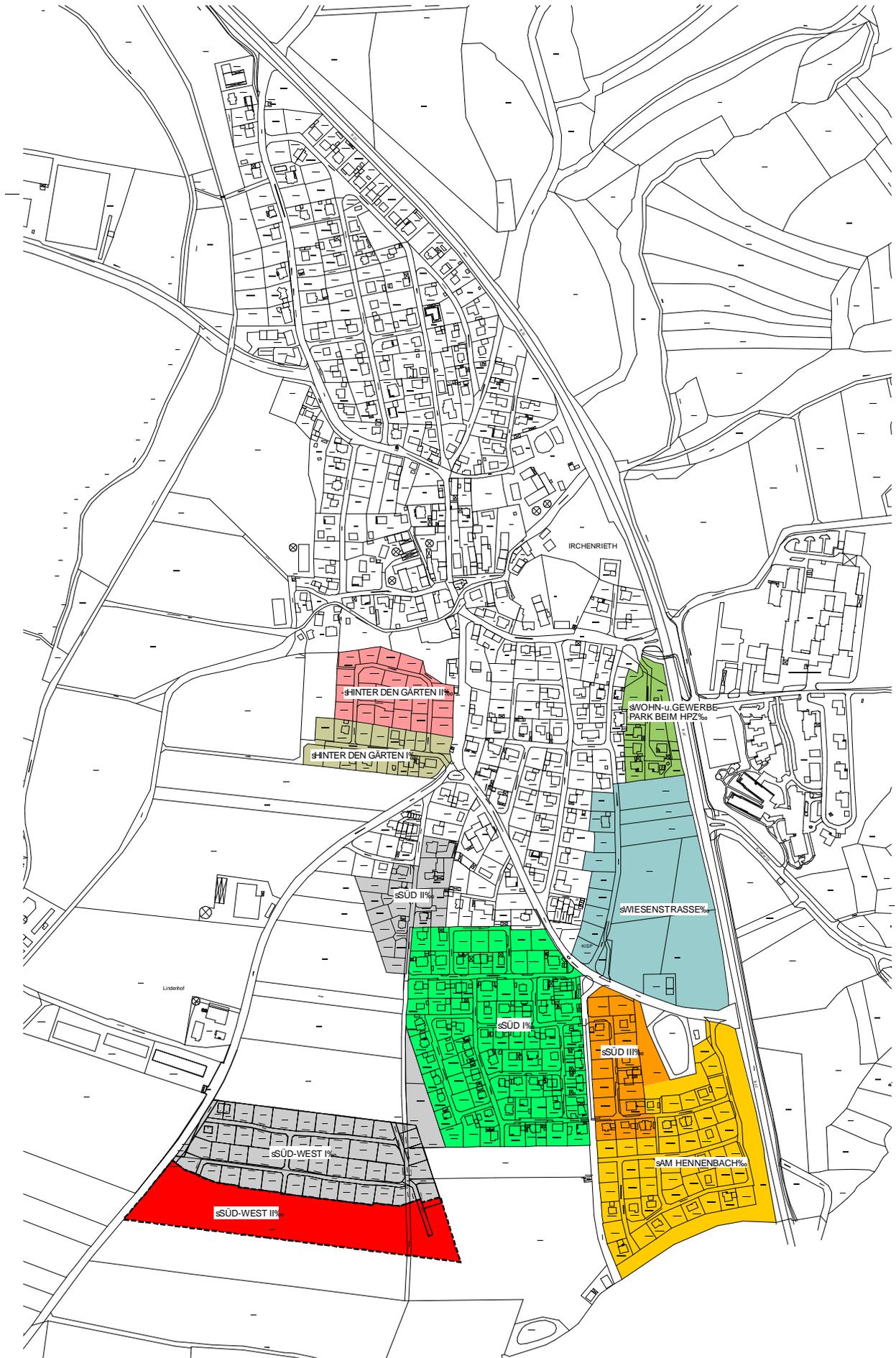
Hans Wölfl Dipl. Ing. (FH)  
Landschaftsarchitekt  
Im Wiesengrund 11  
92685 Floß  
Tel. 09603 1633 Fax 09603 800 836  
woelfl.dressler@t-online.de

## 1.2. Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

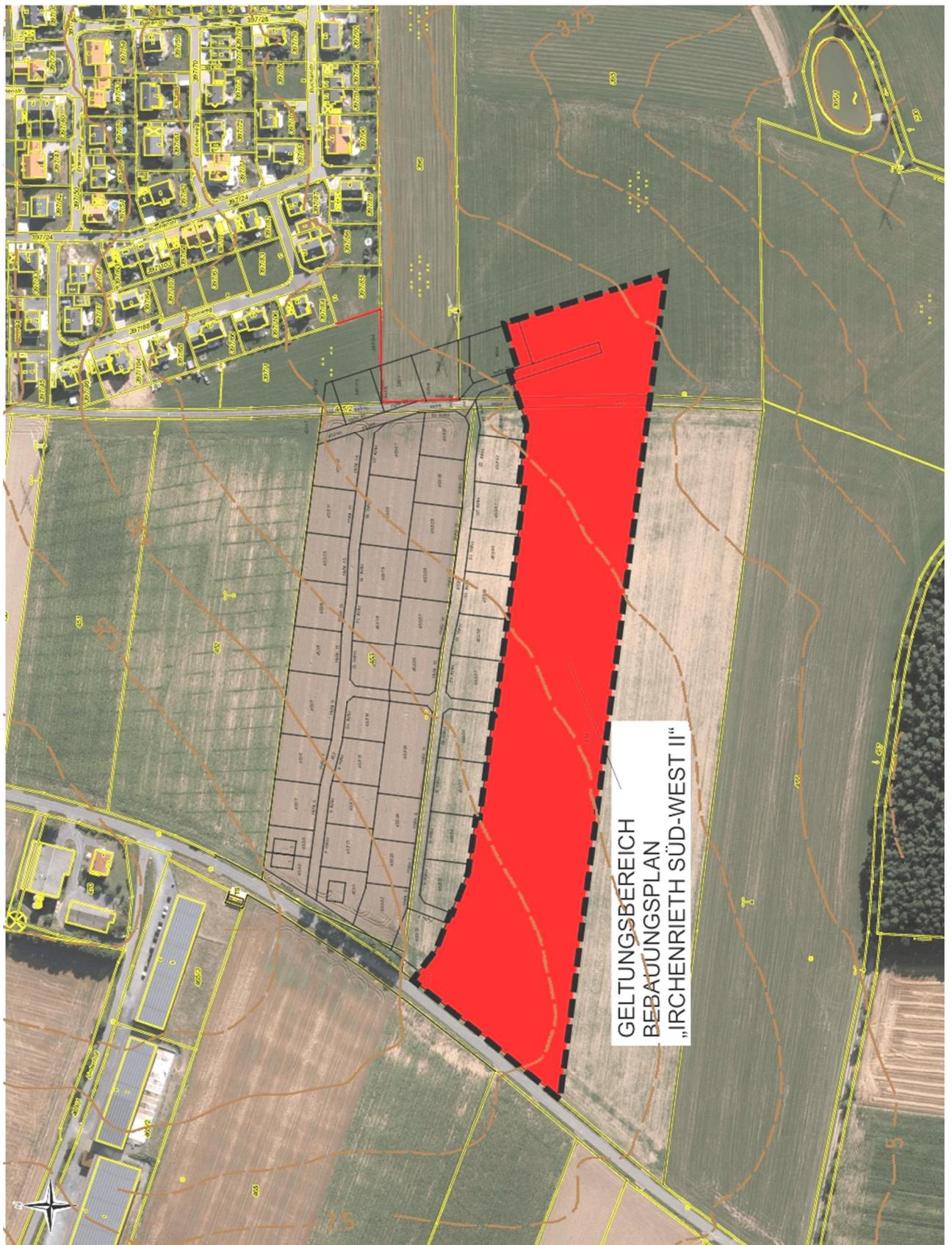
Stand 5. Änderung



### 1.3. Gesamtübersicht Gemeindegebiet (ohne Maßstab)



### 1.4. Luftbild Plangebiet mit Höhenlinien (ohne Maßstab)



Maßstab 1:2.000  
Tag der Luftbildaufnahme: 16.08.2013

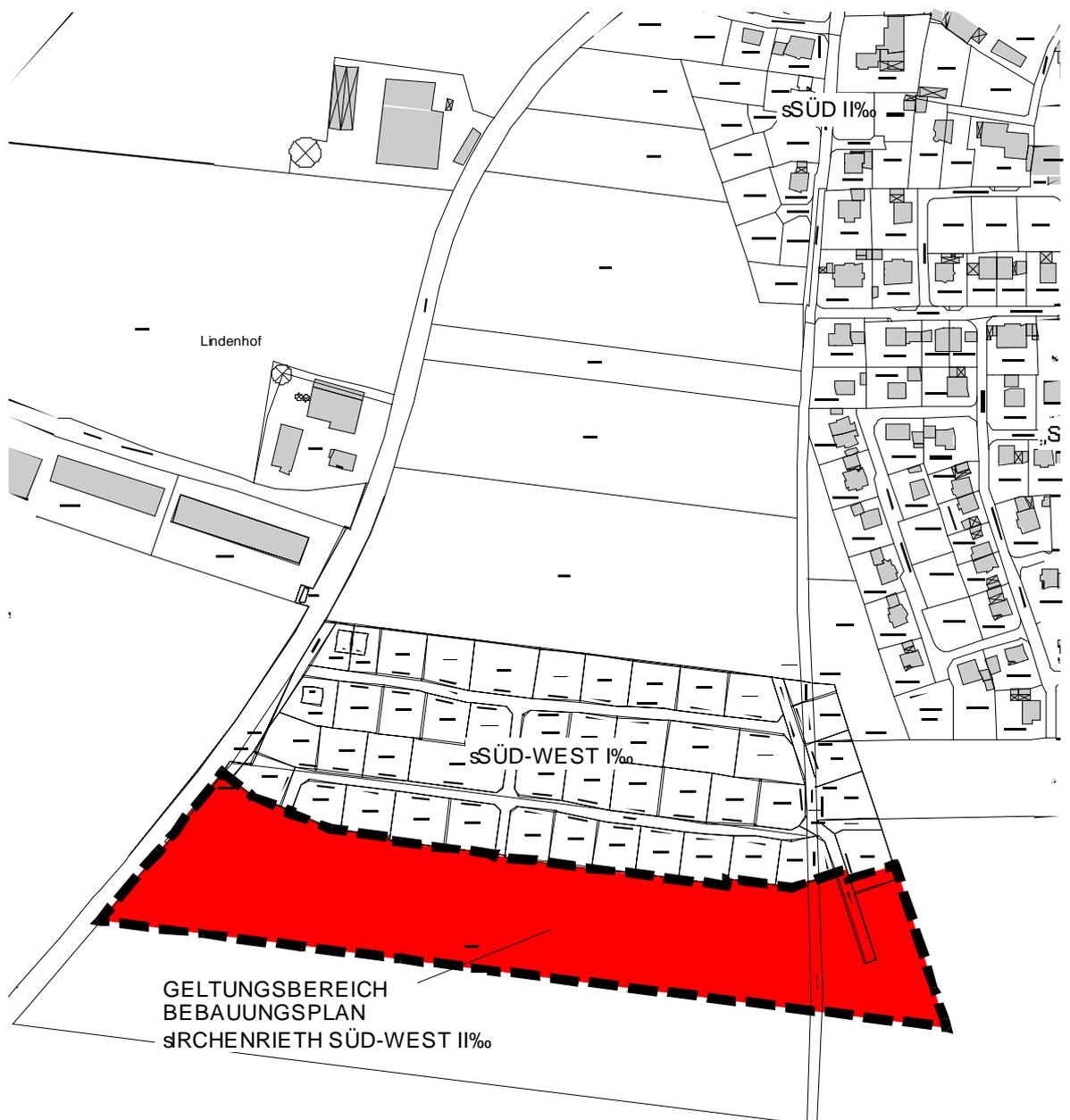
## 1.5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südwesten der Gemarkung Irchenrieth und schließt direkt südlich an das Baugebiet Irchenrieth SÜD-WEST I an. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den

Fl.Nrn. 454/ Teilfl., 445/3 Teilfl., 445/6 Teilfl., 395 Teilfl.

Umgrenzt wird das Plangebiet von nachfolgend aufgeführten Grundstücken

- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.Nrn. 395 Teilfl.
- im Süden durch das Grundstück Fl.Nr. 454 Teilfl.
- im Westen durch die Gemeindeverbindungsstrasse Irchenrieth Gleitsmühle
- im Norden durch die Grundstücke mit den Fl.Nr. 459/Teilfl., 453/4, 453/32, 453/33, 453/34, 453/35, 453/36, 453/37, 453/38, 453/39, 453/40, 453/41, 453/42, 453/43, 445/6 und 395/4



## 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 wird für den gesamten Geltungsbereich einheitlich festgesetzt und ist entsprechend mit Höchstwerten wie folgt versehen:

#### WA (Allgemeines Wohngebiet)

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
------------------------	------------------	---------------------

II	0,35	0.6
----	------	-----

Zulässiges Höchstmaß für die Bebauung:	2 Vollgeschosse
GRZ ( Grundflächenzahl):	0.35
GFZ (Geschossflächenzahl):	0.6

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

offene Bauweise (o) - §22 Abs.2 BauNVO

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

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

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

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

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

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

## **2.7. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und BayBO Art. 6 Abs 9 und Art 81 Abs.1 Nr.4)

Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit sind mind. 2 offene Stellplätze, Garagen oder Carports zu errichten. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind je Einheit ebenfalls mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen darf dabei als Stellplatz gerechnet werden, sofern Garage und Stellplatz zur selben Wohneinheit gehören.

Für jede andere Nutzung gilt die Anlage zu §20 Teil V der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)

Garagen sind mit der Giebelseite an der Grundstücksgrenze bzw. grenznah zu errichten. Garagen müssen einen Stauabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5.0 m aufweisen.

Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zum Fahrbahnrand einhalten

Die Zufahrten auf die Baugrundstücke sind jeweils durch einen Hinweispfeil gekennzeichnet.

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

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

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

Flächenversiegelungen bei privaten Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze und Gehwege sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Öffentliche Park- und Gehwegflächen sowie befestigte Grundstückszufahrten im Privatbereich 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. Öffentliche und private Grünflächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **Private Grünflächen**

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

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

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

## **2.12. Von der Bebauung freizuhalten 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 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)

### **Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen**

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

### **Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf Privatflächen**

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

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

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzen zu beachten.

Grundstücke, die im westlichen Teil des Geltungsbereichs an Außenbereiche grenzen (Parzelle 1, 2, 34), sind unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen ausreichend mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

Für diese Flächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren die geplanten Bäume mit darzustellen.

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in der Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschossgrundriss nachzuweisen. Bauliche Anlagen (Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) sowie Geländeänderungen sind ebenso in Schnitten und Ansichten darzustellen.

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb von 3 Jahren nach Nutzungsaufnahme gem. den vorher beschriebenen Festsetzungen bzgl. der Pflanzmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

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

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

### **Ausgleichsflächen allgemein**

Die Ausgleichsflächen sind in den Anlagen 3, 4, 5, 6 und 7 des Umweltberichtes dargestellt und sind im Zuge der Erschließung des Baugebiets herzustellen. Die Pflanzungen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

#### **Interne Ausgleichsfläche A1**

Teilfläche Flurstück FINr. 454 Gemarkung Irchenrieth,  
Eigentümer Gemeinde Irchenrieth

Maßnahmen:

Anpflanzung von 8 Stck. Wildkirschen (*Prunus avium*), Hochstamm, STU 10/12, Wildobsthecke (Schlehe, Weissdorn) mit blütenreichem Gehölzsaum  
Sukzession auf Rohbodenstandort ohne Oberbodenandeckung (Flächenanteil mind. 10 % der Gesamtfläche).

#### **Externe Ausgleichsfläche A2**

Teilfläche Flurstück FINr. 487 (Gleitsbach) und Teilfläche Flurstück FINr. 693 (Grünland) Gemarkung Irchenrieth,  
Eigentümer Gemeinde Irchenrieth, die Teilfläche Flurstück FINr. 693 (Grünland) wird von der Gemeinde erworben.

Maßnahmen:

Oberboden-/ Bodenabtrag,  
Vorlandabgrabung bis 50 cm tief (Schaffung von Retentionraum) und Anlage von Mulden und Seigen (Tagwassermulden) auf ca. 10 bis 15 % der Fläche,  
Grabenverfüllung alter Bachlauf,  
Gleitsbachmäander- naturnaher Ausbau,  
Flächenextensivierung,  
Ansaat mit regionalem Saatgut für Magerrasen (Herkunftsregion 19, Oberbayerisches Grundgebirge) oder Heudrusch, zwischen Bachlauf alt (Grabenverfüllung) und Mäander Anlage von Flächen zur Selbstbegrünung auf

Rohbodenstandort ohne Oberbodenandeckung (Flächenanteil der Flächen zur Selbstbegrünung mind. 25 % der Ersatzfläche)

Anlage von Kleinstrukturen: 4 bis 6 einzelne liegende Baumstämme an den Rändern (Länge 4-5 Meter, Durchmesser ca. 20 bis 40 cm), Ost-West-verlaufende Steinhäufen (ca. 5 m<sup>3</sup> Granitsteine, Körnung 80 % 200/400 mm, 20 % Körnung größer bzw. kleiner 200/400 mm),

Reliefgestaltung

Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden

Flächen im Vorlandbereich auf Dauer von Gehölzbewuchs freizuhalten

### **Externe Ausgleichsfläche A3**

Fläche Flurstück FINr. 1020, Gemarkung Irchenrieth,

Eigentümer Gemeinde Irchenrieth

Maßnahmen:

Auflichtungsmaßnahmen (Entnahme von mittelalten Fichten gemäß Kennzeichnung durch Revierförster) entlang des Bachlaufes (besonnte Abschnitte),

Gipfel und Streu, auf Häufen geschichtet, Holzhaufen kann in der Fläche verbleiben,

alte Bäume und Biotopbäume sind zu erhalten,

keine Maßnahmen zur vorgezogenen Alterung von Nadelbäumen (ansonsten Gefahr für den Befall mit Borkenkäfer),

kein vollständiger Nutzungsverzicht, vielmehr Lenkungsmaßnahmen in Absprache mit Revierförster

Anbringen von mind. 20 Nistkästen unterschiedlicher Bauart für Fledermäuse und Vögel,

Erhalt des hohen Alt- und Totholzanteils

### **Externe Ausgleichsfläche A4**

*Fläche Flurstück FINr. 984 und Fläche Flurstück FINr. 1031 Gemarkung Irchenrieth, (Waldfläche. Eigentümer Gemeinde Irchenrieth)*

Maßnahmen:

Auflichtungsmaßnahmen (Entnahme von mittelalten Fichten gemäß Kennzeichnung durch Revierförster) entlang des Bachlaufes (besonnte Abschnitte wegen vorhandener Calluna-Bestände),

Gipfel und Streu, auf Häufen geschichtet, Holzhaufen kann in der Fläche verbleiben,

alte Bäume und Biotopbäume sind zu erhalten,

keine Maßnahmen zur vorgezogenen Alterung von Nadelbäumen (ansonsten Gefahr für den Befall mit Borkenkäfer),

kein vollständiger Nutzungsverzicht, vielmehr Lenkungsmaßnahmen in Absprache mit Revierförster

Anbringen von mind. 15 Nistkästen unterschiedlicher Bauart für Fledermäuse

### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 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
Pultdach (PD)	E	max.	4,20 m traufseitig max. 6,50 m First
Pultdach (PD)	E+I	max.	6,20 m traufseitig max. 8,50 m First
Pultdach versetzt (PD)	E+D	max.	4,20 m
Pultdach versetzt (PD)	E+I	max.	6.20m
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.

#### Garagen / Carports

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

Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zugelassen.

Als Wandhöhe für Grenzgaragen wird eine Höhe von max. 3,00 m festgelegt.

Als Bezugsebene zur Ermittlung dieser Wandhöhe gilt die fertige Straßenoberkante am Grenzpunkt (anzubauende Grundstücksgrenze / Grundstücksgrenze Zufahrt Garage bzw. Carport

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

Aufgrund der enormen Höhenunterschiede der Erschließungsstraßen im Vergleich zum bestehenden Gelände, sind die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen für Garagen / Carports auf die Endausbauhöhe des fertigen Geländes (fertige Straßenoberkante Zufahrtsstraße am Grenzpunkt) und nicht auf das natürliche Gelände zu beziehen. ( abweichende Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. Art.81 Abs.1 Nr.6 BayBO)

### 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 (PD)	E+D	38°- 42°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Pulldach (PD)	E+I	5°- 22°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Pulldach versetzt (PD)	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 m<sup>2</sup> zulässig.

Der Abstand zwischen Gauben muss das Eineinhalbfache der Gaubenbreite betragen.

Zulässig sind auch ~~Z~~werchgiebel. 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°) und für untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung (z.B. Titanzink) möglich. Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig.

Eine Dachbegrünung insbesondere bei Pulldächern und flach geneigten Satteldächern (max. 26°) ist zulässig.

#### Garagen / Carports

Die Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung der Garagen / Carports sind entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.

### 3.3. Fassade

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

Holzverkleidungen sind zulässig.

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

### **3.4. Zäune und Einfriedungen**

Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig sind Holzzäune mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun) mit einer Zaunhöhe gemessen ab künftigen Gelände bezogen auf das Straßenniveau der Zufahrtsstraße von max. 1,20 m. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Keine deckende Farbanstriche, Einfriedungen sind sockellos zu errichten. Pfeiler für Gartentüren und Gartentore aus verputztem Mauerwerk, Beton oder Sichtbeton sind zulässig.

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Unzulässig als Einfriedung sind Mauern.

Sichtschutzmatten an Zäunen sind nicht zulässig. Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

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

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

### **3.5. Geländegestaltung**

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind dem Straßenniveau der Zufahrtsstraße anzupassen. Abgrabungen sind unzulässig.

## **B Hinweise und Empfehlungen**

---

### 1. Technische Versorgung

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

### 2. Abfallbeseitigung

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

### 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. 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.

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.

### 5. Regenwassernutzung

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

### 6. Anschluss an öffentliche Kanalisation

Sämtliche Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) sind vor der Verfüllung von der Gemeinde überprüfen zu lassen. Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

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

## 7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

Sollte dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet. Für diesen Fall fordert das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem. Art. 69 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen gehört zu werden. Weiterhin ist das Referat Oberpfalz des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

## 8. 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.

## 9. Pflanzliste Bäume und Sträucher

Für Strauchpflanzungen in Privatgärten, sowie teilweise zur Ortsrandeingrünung werden folgende Arten (Gehölzauswahl) empfohlen:

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna od. laevigata-		Weißdorn
Lonicera xylosteum		Rote Heckenkirsche
Rosa canina	-	Wild-Rose
Rosa rubiginosa		Apfel-Rose
Viburnum opulus	-	Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea		Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Pflanzdichte:	1 Pflanze pro 1,5m <sup>2</sup>
	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, sowie zur Ortsrandeingrünung.

Kletterpflanzen:

Hedera helix	-	Efeu
Kletterrosen		

Clematis in Arten	-	Waldrebe
Lonicera in Arten	-	Geißblatt

#### Straßenbäume sowie Ortsrandeingrünung (Gehölzauswahl)

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnl. Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tillia cordata	-	Winter-Linde
Tillia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Wild-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Pflanzdichte, Pflanzqualifikation: Hochstamm 2 x verpflanzt,  
Stammumfang 14-16 cm  
Kronenansatz bei 2,00 m Höhe

Obstbäume (alte bewährte Sorten)  
Nussbäume (alte bewährte Sorten)

#### 10. Planungshilfen

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

#### 11. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch), Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
- BauNVO (Baunutzungsverordnung), Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
- BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Entsch. d. bayer. VerfGH vom 09.05.2016
- PlanZV90 (Planzeichenverordnung 1990) , Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) , Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art 421 VO vom 31.08.2015
- BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) Fassung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Art. 76 VO vom 31.08.2015

## C Begründung

---

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf einer Fläche, die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt ist. Der Gemeinderat beschloss daher in der Sitzung vom 03.05.2016 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die vorgesehenen Flächen.

Der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan Irchenrieth Süd-West II wurde ebenfalls am 03.05.2016 durch den Gemeinderat gefasst.

### 2. Erfordernis der Aufstellung

Die letzte Baulandausweisung durch die Gemeinde Irchenrieth erfolgte im Dezember 2014 mit dem Baugebiet Irchenrieth Süd-West mit 47 Bauparzellen. Innerhalb von 1 ½ Jahren wurden davon 42 Grundstücke verkauft und zum Teil schon bebaut. Die bis dahin noch verfügbaren Grundstücke (2) im Baugebiet Am Hennenbach wurden mittlerweile ebenfalls verkauft, sodass in Gemeindehand befindliche Baulücken bestehender Baugebiete komplett geschlossen werden konnten.

Trotz stetiger Ausweisung neuer Wohnbauflächen stehen der Gemeinde Irchenrieth lediglich noch 5 Bauparzellen zum Verkauf zur Verfügung.

Dass die Baulandnachfrage in der Gemeinde Irchenrieth weiterhin anhält, zeigt das im geplanten Baugebiet Irchenrieth Süd-West II bereits jetzt zehn Bauparzellen reserviert sind.

Bei den in Privatbesitz befindlichen Bauflächen im Gemeindegebiet besteht weiterhin bis auf drei Eigentümern keine Verkaufsbereitschaft. Ein Teil dieser Flächen (30 Grundstücke) wurde aus diesem Grund von der Gemeinde auch nicht erschlossen.

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

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

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

Nach Eröffnung des Norma-Marktes, Bäcker mit Cafe, Metzger, Getränkemarkt und Geldausgabeautomat Mitte 2016, ist mit einer weiteren verstärkten Nachfrage an Baugrundstücken in Irchenrieth zu rechnen. Irchenrieth ist einwohnerbezogen der größte Ort an der B 22 zwischen Weiden und Oberviechtach. Auch die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde Irchenrieth zur Stadt Weiden, direkt an der B 22 und die kurze Entfernung zu den Autobahnen ist für viele Bauplatzkäufer ein wichtiger Faktor und ist ausschlaggebend für die weiter starke Entwicklung von Irchenrieth.

Auf Grund der anhaltenden enormen Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Gemeinde weiteres Bauland für Wohnbebauung auszuweisen. Mit einem Einwohnerstand von derzeit ca. 1385 werden die vom Landesamt für Statistik prognostizierten Werte (1.390 Einwohner im Jahr 2021) bereits jetzt erreicht. 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.

Durch eine weitere Baugebietsausweisung können auch die öffentlichen Einrichtungen wie der Kindergarten, die geplante Erweiterung mit einer 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 Verkehrsverbindungen, 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.

### 3. Planungsgrundlage

Auf Grund des weiterhin dringenden Wohnbedarfs der Gemeinde Irchenrieth hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 03.05.2016 ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in die Wege geleitet.

Zur Sicherung einer weiterhin positiven Entwicklung der Gemeinde Irchenrieth ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Wohnbauflächen dringend erforderlich. Mit der parallel durchgeführten 5. Änderung des FNP wird die planungsrechtliche Grundlage zur Bebauungsplanaufstellung geschaffen.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 2.83 ha.

Das Vorhabensgebiet liegt auf einem Höhenniveau von etwa 430 m über NN. Eine Baugrunduntersuchung hat derzeit noch nicht stattgefunden, so dass über Bodenverhältnisse keine Aussage getroffen werden kann.

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

#### 4. Plangebiet

Die Gemeinde Irchenrieth plant im Anschluss und als Erweiterung der Wohnbebauung Irchenrieth Süd-West ein Allgemeines Wohngebiet Irchenrieth Süd-West II (Flächengröße ca. 2,8310 ha) zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken auszuweisen.

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Irchenrieth, zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Norden und dem Gleitsweg im Westen, auf den Grundstücken Flur-Nr. 454/Teilfläche, Flur-Nr. 445/Teilfläche (Landwirtschaftlicher Spurenweg) und Flur-Nr. 395/Teilfläche Gemarkung Irchenrieth. Im Süden und Osten grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an das geplante Wohngebiet. Im Westen begrenzt der bestehende Gleitsweg als Erschließungsstraße das Planungsgebiet. Die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich als intensives Ackerland und z.T. auch als intensives Grünland genutzt.

Die Grundstücksgrößen betragen ca. 572 m<sup>2</sup> bis 1.175 m<sup>2</sup> 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 Norden. Die Anbindung an den Ort und überörtlichen Verkehr (Bundesstraße B 22) erfolgt über den Gleitsweg

#### 5. Erschließung / Verkehr

Die Erschließung von 34 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 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 Fahrtsgeschwindigkeit 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 sowie geringen landwirtschaftlichen Verkehr zu rechnen ist. Eine fußläufige Anbindung an das Baugebiet Süd I erfolgt über das anschließende Baugebiet Irchenrieth Süd-West über einen bestehenden Schotterweg im Nordosten.

Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaurkosten werden durch die reduzierten Fahrbahnbreiten gesenkt.

## 6. Bebauung

Der gesamte Planbereich des Baugebietes Irchenrieth Süd-West II wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNVO bestimmt und umfasst insgesamt 34 Bauparzellen.

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

Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen wird ausreichend Spielraum zur individuellen Gestaltung gegeben.

Ebenso sind die textlichen Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Für den gesamten Planbereich mit den 34 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

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

Mindestanforderungen an die Durchgrünung der Gärten, Straßen begleitende Baumpflanzungen und Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten ergänzen die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes.

## 8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde in Form einer Bilanzierung laut Leitfaden des StmLU durchgeführt und ist im Umweltbericht erläutert.

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

### Interne Ausgleichsfläche A1

#### Pflege Pflanzflächen am Gleitsweg

In den ersten drei Jahren ab Pflanzung sind die Pflanzflächen auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten. Im weiteren Anschluss ist ein Rücknehmen der Pflanzung durch „Auf den Stock setzen“ jeweils maximal auf halber Heckenbreite, abschnittsweise und einem mindesten Zeitabstand von 5 Jahren möglich.

Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

In den ersten 3 Jahren Mahd zweimal jährlich nicht vor dem 1. Juli mit Mähgutabfuhr. Danach Mahd einmal jährlich ab 1. August mit Abfuhr des Mähgutes.

Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung  
Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz  
Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden

Externe Ausgleichsfläche A2 (am Gleitsbach)

Pflegemaßnahmen zu neu angelegtem Grünland:

Auf ca. 25 % der angelegten Grünlandfläche alternierende Mahd ab Anfang September auf jeweils der Hälfte der Fläche mit Mähgutabfuhr zur Offenhaltung (wesentliche Aufzuchtbedingungen für die Jungvögel von Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze)

Für Flächen zur Selbstbegrünung (Flächenanteil mind. 25% der Ersatzfläche) gilt: Bearbeitung jährlich einmal vor Beginn der Vogelbrutzeit (ackern oder grubbern), so dass sie sich jährlich neu mit einjährigen Wildkräutern bestocken (optimaler Lebensraum für Feldbrüter und Einhaltung wasserwirtschaftlicher Vorgaben)

Für die übrigen Grünlandflächen gilt:

Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes, einseitiger, 5 Meter breiter Saum am Gleitsbach wird erst beim zweiten Schnitt mitgemäht, kann zwischen östlichem und westlichem Bachufer wechseln

Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz

Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden

Flächen im Vorlandbereich auf Dauer von Gehölzbewuchs freizuhalten

Externe Ausgleichsfläche A3 (Waldflächen)

Pflegemaßnahmen:

Auflichtungsmaßnahmen (Entnahme von mittelalten Fichten gemäß Kennzeichnung durch Revierförster) entlang des Bachlaufes (besonnte Abschnitte),

Gipfel und Streu, auf Haufen geschichtet, Holzhaufen kann in der Fläche verbleiben,

alte Bäume und Biotopbäume sind zu erhalten,

keine Maßnahmen zur vorgezogenen Alterung von Nadelbäumen (ansonsten Gefahr für den Befall mit Borkenkäfer),

kein vollständiger Nutzungsverzicht, vielmehr Lenkungsmaßnahmen in Absprache mit Revierförster

Anbringen von mind. 20 Nistkästen unterschiedlicher Bauart für Fledermäuse und Vögel,

Erhalt des hohen Alt- und Totholzanteils

#### **Externe Ausgleichsfläche A4**

Pflegemaßnahmen:

Auflichtungsmaßnahmen (Entnahme von mittelalten Fichten gemäß Kennzeichnung durch Revierförster) entlang des Bachlaufes (besonnte Abschnitte wegen vorhandener Calluna-Bestände),

Gipfel und Streu, auf Haufen geschichtet, Holzhaufen kann in der Fläche verbleiben,

alte Bäume und Biotopbäume sind zu erhalten,

keine Maßnahmen zur vorgezogenen Alterung von Nadelbäumen (ansonsten Gefahr für den Befall mit Borkenkäfer),

kein vollständiger Nutzungsverzicht, vielmehr Lenkungsmaßnahmen in Absprache mit Revierförster

Anbringen von mind. 15 Nistkästen unterschiedlicher Bauart für Fledermäuse

## 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 § 42 BNatSchG auf Ebene der Bebauungsplanung

Eine saP wurde durchgeführt. Von den in Bayern vorkommenden europäisch geschützten Arten wurden im Planungsgebiet bzw. seinen nahen und weiteren Umfeld die bodenbrütenden Feldvögel Wachtel und Rebhuhn nachgewiesen, die dort auftreten oder potenziell auftreten können.

Die Überprüfung der Situation der o.g. Arten und die Prognose der Erhaltungszustände bei einer Umsetzung des Bauvorhabens ergaben, dass bei den beiden europäischen Vogelart gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs.1 Nrn.1-3 i.V.m Abs.5 BNatSchG erfüllt werden. Für die im Untersuchungsraum auftretenden bzw. potenziell auftretenden Arten sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (Ausgleichsfläche A2 Gemarkung Irchenrieth) so gering, dass die ökologische Funktionalität der betroffenen Lebensräume im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht gegeben ist.

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

## 11. Bestandteile des Bebauungsplanes / Baugenehmigung

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. Lärmschutz

Der vorhandene das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerksbetrieb sMSR Bertelshofer GmbH% liegt im Gewerbegebiet sAm Lindenhof% Mit der Baugenehmigung wurden die Gebäude genehmigt. Dieser Betrieb mit dem Büro

und Lagergebäude ist als sPufferzone zu dem Pferdestall und der Reithalle geeignet. Der Betrieb und die Gebäude haben Bestandschutz. Das Lager und das Bürogebäude (mischgebietsverträgliches Gewerbe) sind von der nächstgelegenen Bauparzelle ca. 140m entfernt. Die Büroräume sind in Richtung des geplanten Baugebiets sIrchenrieth Süd-West II ausgerichtet. Die in Richtung Westen anschließenden Lagerräume sind demnach noch weiter entfernt und durch die Büroräume nochmals abgeschirmt. Die jetzige Firmenstruktur der MSR Bertelshofer GmbH ist mit dem Baugebiet sIrchenrieth Süd-West II verträglich, da die Nutzung als Büro- und Lagerflächen als das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe einzustufen ist. Nach Aussage von Herrn Bertelshofer wird die Firmenstruktur nicht verändert.

Bei Erweiterungen bzw. Neuansiedelungen von Betrieben wird die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. im Baugenehmigungsverfahren durch Gestaltung und Gliederung darauf achten, dass die Trennung von störenden und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe beibehalten wird, um das angrenzende Wohngebiet sIrchenrieth Süd-West II vor negativen Auswirkungen zu schützen. Durch die Festlegung der Nutzung und bei der Planung der Gebäude wird die Gemeinde Irchenrieth darauf achten, dass die baulichen und technischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um negative Auswirkungen zu verhindern. Die Gemeinde Irchenrieth wird die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen vom nachbarlichen Wohngebiet abhängig machen. Somit lässt sich ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen erreichen. Später hinzukommende, das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen beeinträchtigen dann das vorhandene schutzbedürftige Wohngebiet sIrchenrieth Süd-West II nicht.

Zur Sicherstellung dieser Pufferzone wurde mit einem Abstand von 90 m eine Abgrenzungslinie zur Festlegung unterschiedlicher Nutzungen parallel zur Straße Gleitsweg dargestellt. In diesem Gebiet ist nur ein mischgebietsverträgliches Gewerbe zulässig. Durch die Änderung des für eine Teilfläche best. Bebauungsplans Gewerbegebiet sAm Lindenhof wird dies gewährleistet. Der bestehende Betrieb entspricht diesen Anforderungen.

#### 14. Flächenverteilung

Nettowohnbauland	ca.	2.42	ha	(78,0%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0.35	ha	(11,5%)
Grünflächen	ca.	0.06	ha	(10,5%)
Geltungsbereich	ca.	2.83	ha	(100 %)

#### Einwohner im Geltungsbereich

34 Parzellen mit durchschnittlich 1.5 WE = 51 WE x 2 Personen  
= ca. 102 Einwohner

#### Dichte

102 Einwohner auf 2.42 ha Nettowohnbauland entsprechen 42 Einwohner/ha (Nettodichte)

## D Umweltbericht

---

# Umweltbericht

## mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

**Stand: 25.Oktober 2016**

Bearbeiter:

Hans W ö l f l      Dipl. Ing. (FH)

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

Im Wiesengrund 11    92685 Floß

T: 09603/1633    F: 09603/800 836

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

---

## Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

---

- 1 Einleitung
  - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
  - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
- 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung
  - 2.1 Natürliche Grundlagen
  - 2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen
    - Schutzgut Mensch / Gesundheit
    - Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - Schutzgut Boden und Wasser
    - Schutzgut Luft / Klima
    - Schutzgut Landschaft / Erholung
    - Schutzgut Kultur- und Sachgüter
    - Biologische Vielfalt
    - Abfälle / Abwässer
    - Wechselwirkungen
- 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt
  - 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
    - Schutzgut Mensch / Gesundheit
    - Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - Schutzgut Boden und Wasser
    - Schutzgut Luft / Klima
    - Schutzgut Landschaft / Erholung
  - 4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung
    - Eingriffsermittlung
    - Ausgleichsermittlung
- 5 Alternative Planungsmöglichkeiten
- 6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
- 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
- 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 9 Anlagen

## 1 Einleitung

Im Umweltbericht sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere/Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Erholung, Kultur- und Sachgüter einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Ziel dieses Vorgehens ist es, erhebliche Umwelteinwirkungen frühzeitig, d.h. schon auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu erkennen und zu vermeiden. Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungsbeschluss bis zur Beschlussfassung als Satzung. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Irchenrieth plant im Anschluss und als Erweiterung der Wohnbebauung 'Irchenrieth Süd-West' ein Allgemeines Wohngebiet 'Irchenrieth Süd-West II' (Flächengröße ca. 2,8310 ha) zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken auszuweisen.

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Irchenrieth, zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Norden und Osten und dem Gleitsweg im Westen, auf den Grundstücken Flur-Nr. 454/Teilfläche, Flur-Nr. 445/Teilfläche (Landwirtschaftlicher Spurenweg) und Flur-Nr. 395/Teilfläche Gemarkung Irchenrieth. Im Süden 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.

Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 34 Bauparzellen und eine Grundflächenzahl von m0,35 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. 572 m<sup>2</sup> bis 1.175 m<sup>2</sup> 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 Norden. Die Anbindung an den Ort und überörtlichen Verkehr (Bundesstraße B 22) erfolgt über den Gleitsweg. Im Süden und Osten des Baugebietes werden auf Privatgrund Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im Westen werden entlang und als Ergänzung zur bestehender Bepflanzung am Gleitsweg Eingrünungs- und Ausgleichspflanzungen (Wildgehölzhecke) erfolgen. Weitere Ausgleichsflächen werden in räumlicher Nähe zum Baugebiet festgesetzt.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die Eingriffsregelung ist gemäß dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' durchgeführt worden.

(vgl. Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung', 2003).

Nach dem Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) überschneidet sich der östliche Bereich des geplanten Wohngebietes mit dem regionalplanerischen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 'Vorderer Oberpfälzer Wald'.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen. Es handelt sich jedoch um ein Gebiet, das für Erholungszwecke besonders geeignet ist.

In Hinblick auf die positive Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung des Ortes und seiner strukturellen Voraussetzungen werden keine grundsätzlichen Einwendungen

gegen die vorgesehene Darstellung von WA-Gebieten erhoben. Irchenrieth befindet sich im Umlandbereich der Stadt Weiden i.d.Opf..

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert und stellt im betreffenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Fachpläne und . programme z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: gering . mittlere . hohe Erheblichkeit

### 2.1 Natürliche Grundlagen

#### Lage im Raum

##### Naturraum

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

##### Lage

Das Areal befindet sich im Südwesten von Irchenrieth, zwischen dem Gewerbegebiet sAm Lindenhof%oim Westen und der vorhandenen Wohnbebauung im Osten. Die Haupterschließung erfolgt über den Gleitsweg, der unmittelbar an das Baugebiet angrenzt. Das gesamte Areal des Baugebietes wird überwiegend intensiv als Dauergrünland/Wiese und als Acker (Mais und Getreideanbau) landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten quert ein Wiesenweg das Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung.

Die Höhenlage im Geltungsbereich des B-Planes liegt auf einer mittleren Höhe von 428 müNN. Das Planungsgebiet steigt gleichmäßig mit einer Neigung von ca. 2 % von Südosten nach Nordwesten von 426 müNN nach 430 müNN zum Gleitsweg an.

##### Boden / Geologie

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

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 Untersuchungsergebnissen zur potentiellen natürlichen Vegetation Bayerns von SEIBERT und JANSSEN (1968), die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete großräumig beschreiben, befindet sich der Planungsbereich entsprechend den natürlichen Gegebenheiten in der Übergangszone vom Eichen-Tannenwald (Vaccinio-Abietetum, Hügelland-Form mit Melampyrum pratense) für den Vorderen Oberpfälzer Wald zum Moos-Kiefernwald (Leucobryo-Pinetum mit Peucedano-Pinetum) und Preiselbeer-Eichenwald (Vaccinio-Quercetum) für das Hügelland.

##### Reale Vegetation

Als reale Vegetation 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.

Die zu erhaltenden Gehölze (wüchsige Eichen, Kirschen, Holunder, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Liguster und Wildrosen, Wuchshöhe 3- bis 10m) am Gleitsweg befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches.

## 2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

### Schutzgut Mensch / Gesundheit

#### Beschreibung

Das Planungsareal umfasst ca. 2.831 ha Grün- und Ackerland, das in der Primärproduktion von Nahrungsmitteln für den Menschen seine Bedeutung hat. Wegen der Größe spielt dies aber eine untergeordnete Rolle.

Durch die Schaffung einer Pufferzone im benachbarten Gewerbegebiet zum geplanten Wohngebiet wird einer gesundheitlichen Gefährdung vorgebeugt. Der landwirtschaftliche Betrieb mit Milchviehhaltung hat mit 240m einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung

#### Auswirkungen

Mit der Einrichtung des Baugebietes gehen ca. 2.831 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.

#### Ergebnis

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

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung

Das Wiesen- und 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.

Am 09.06.2016 wurde dem Sachgebiet 41 (Naturschutz, Landschaftspflege) am Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab mitgeteilt, daß auf den durch die Planungen für das Baugebiet Süd-West II betroffenen Flächen Rebhühner und Wachteln vorkommen. Das Vorkommen wurde durch die Jagdpächter festgestellt. Zur Prüfung, ob dem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbote nach §44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach §44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen, ist nach Mitteilung von Frau Rossmann, Fachkraft für Naturschutz am Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Hinblick auf Vögel erforderlich. Mit dem Gutachten wurde ein Biologe beauftragt.

#### Gutachterliches Fazit (siehe saP, Seite 13):

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

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

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

Die Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend auszuführen.

Die Planunterlagen werden mit der vorliegenden saP (August 2016) entsprechend ergänzt (siehe Anlage 9).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der überwiegende Flächenanteil der Lebensräume eine lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Teile mit hoher Bedeutung sind von der Überbauung nicht betroffen.

#### Auswirkungen

Durch die Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Da es sich hierbei um Flächen geringer Empfindlichkeit handelt, ist mit einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des Bestands nicht zu rechnen. Dem Arealverlust auf intensiv genutzten Wiesen und Acker steht eine künftige Verbesserung an vertikalen Strukturen mit Bäumen und Sträuchern gegenüber. Eine Vernetzung von Lebensräumen und vor allem eine Durchgrünung der Flur ist durch die Anlage von Hecken und extensiv genutzten Flächen zukünftig stärker gewährleistet.

Auf folgende baubedingte Wirkungen des Vorhabens während der Bauphase wird hingewiesen (siehe saP, Seite 7):

Baubedingte Wirkfaktoren und . prozesse:

#### (1) Vorübergehende baubedingte Flächennutzung und -veränderung

Während der Bauarbeiten können zusätzliche Flächen zur Ausführung der Arbeiten benötigt werden, die zum Befahren, als Baustraßen, Standort für Maschinen oder als Lagerplätze dienen sollen. Dies kann wiederum zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, Verlust von Nahrungsgebieten oder die Störung und Vernichtung von Individuen führen.

Baustelleneinrichtungen erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. auf landwirtschaftlichen Flächen.

#### (2) Baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Erschütterungen, Schad- und Betriebsstoffe) sowie optische Reize (Licht, Anwesenheit von Menschen)

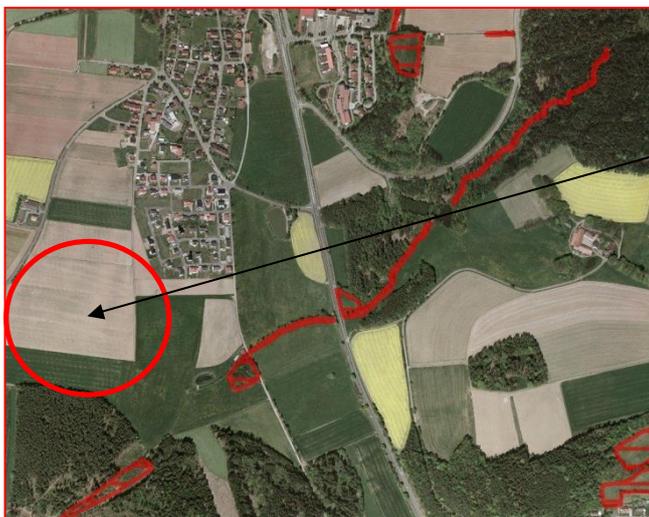
Während der Bauphase sind regelmäßige und häufige Störungen in Form von Lärm, durch die Anwesenheit von Menschen und auch durch Bodenerschütterungen zu erwarten. In ungünstigen Fällen können durch Unfälle oder Unachtsamkeit Betriebs- oder Schadstoffe in den Boden oder in das Gewässer gelangen.

Zahlreiche Tierarten in der Nähe der Baustelle können dies tolerieren, empfindsamere Arten verlassen dann den Baubereich. Diese Störungen sind in der Bauphase meistens intensiver als während des eigentlichen Betriebs und können die Arten vertreiben, die Belastungen durch die eigentliche Nutzung nicht beeinträchtigen (zum Beispiel viele hecken- und waldbewohnende Vogelarten). In der Regel kann man aber erwarten, dass nach Beendigung des Baus die weniger empfindlichen Arten wieder zurückkehren.

Baubedingte Emissionen erfolgen in einem relativ geringen Umfang und sind räumlich sowie zeitlich begrenzt. Populationsschädigende, erhebliche Störungen auf das Umfeld sind in diesem vorbelasteten Bereich nicht zu erwarten.

Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit:

Baubeginn der Erschließungsarbeiten kurz nach Ende der Vogelbrutzeit (z. Bsp. Anfang September) bzw. vor Beginn der Vogelbrutzeit (z. Bsp. Anfang März).



geplantes Baugebiet  
WA srchenrieth Süd-West II‰

Abbildung 1 : Auszug aus Biotopkartierung (Quelle: FIN online)

## Schutzgüter Boden und Wasser

### Beschreibung

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

Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens sind im Untersuchungsbereich Flächen mit mäßigen bis schlechten Erzeugungsbedingungen vorhanden. Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Zu Altlasten oder Altablagerungen ist in diesem Bereich nichts bekannt.

### Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der

natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,35 ist ein mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad möglich.

Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden und keine Gefährdung des Grundwassers. Private Verkehrsflächen und öffentliche Stellflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge. Durch begrünte Flächen wird eine flächige Versickerung gewährleistet.

#### Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser werden als mittel eingestuft.

#### Schutzgut Luft/Klima

##### Beschreibung

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

##### Auswirkungen

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

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

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

#### Ergebnis

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind als gering zu bewerten.

#### Schutzgut Landschaft / Erholung

##### Beschreibung

Mit Lage 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 und Osten ist durch die vorhandene Bebauung nur bedingt vorhanden. Im Süden erfolgt die Einbindung in die Landschaft, wenn auch etwas weiter entfernt, durch einen mit Obstbäumen begrünten, in Ostwestrichtung verlaufenden Spurenweg. Im Anschluss zum Weg grenzt ein Kiefernwald das Baugebiet nach Südosten gegenüber der freien Landschaft ab. Die landschaftsgerechte Eingrünung wird durch Pflanzgebote auf Privatgrund und öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen gewährleistet.

Die durch den Bebauungsplan beanspruchte Fläche besitzt keine erkennbare Erholungsfunktion.

##### Auswirkungen

Die Bebauung verändert das Landschaftsbild im unmittelbaren Planungsumgriff. Durch die Siedlungserweiterung sind keine störenden Fernwirkungen zu erwarten. Durch die

vorgesehene Eingrünung werden diese zudem reduziert. Das Landschaftsbild wird durch die Pflanzmaßnahmen aufgewertet und der Eingriff kompensiert.

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

#### Ergebnis

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

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### Beschreibung und Auswirkungen

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

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

#### Ergebnis

Denkmale oder Denkmalbereiche sind nicht betroffen.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

##### Beschreibung

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

##### Auswirkungen

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

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

#### Ergebnis

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

#### Abfälle / Abwässer

##### Beschreibung

Abwasser oder Abfälle fallen an.

#### Ergebnis

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

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

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

### 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Wenn das Allgemeine Wohngebiet nicht verwirklicht wird, werden die entsprechenden Flächen wie bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Tendenz in der Landwirtschaft, Dauergrünland in Ackerstandorte umzuwandeln, kann auch hier an diesem Standort dazu führen, dass die noch vorhandene Wiesenfläche zugunsten eines intensiv genutzten Ackers umgebrochen wird. Folglich würden Flächen durch Dünger- und Nährstoffeintrag sowie Feststoffeintrag zusätzlich belastet.

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

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

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

#### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

##### Schutzgut Mensch / Gesundheit

Die vorgesehene Eingrünung (Pflanzgebote, Ausgleichsfläche) führt zu einer Einbindung ins Landschaftsbild. Es ist mit keiner Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen im Gebiet und benachbarten Gebieten auszugehen.

##### Schutzgut Tiere und

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 Benachbarung zur freien Landschaft verbessert ebenso die Artenvielfalt.

##### Schutzgut Boden

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß wird ein Eingriff in den Boden verringert.

##### Schutzgut Wasser

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß wird auf der Fläche der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimiert.

##### Schutzgut Luft/Klima

Die Luft und Klimaverhältnisse werden durch die Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Der Kaltluftabfluß ist durch die von Bebauung freizuhalten 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 Ausgleichsflächen) 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“ Leitfaden Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999, 2. erweiterte Ausgabe Januar 2003).

**Eingriffsermittlung**

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme und ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

**Bewertung**

Typ A <b>hoher</b> Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)		Bedeutung / Begründung für Ausgleichsfaktor	Faktor
<b>Kategorie I</b>			
<b>geringe Bedeutung</b>	0,3 . 0,6 --	--	-
<b>Kategorie II</b>			
<b>mittlere Bedeutung</b>	0,8 . 1,0 --	--	-
<b>Kategorie III</b>			
<b>hohe Bedeutung</b>	1,0 . 3,0 --	--	-
Typ B <b>geringer bis mittlerer</b> Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ m0,35)		Bedeutung / Begründung für Ausgleichsfaktor	Faktor
<b>Kategorie I</b>			
<b>geringe Bedeutung</b>	0,2 . 0,5 Grünland, intensiv genutzt Acker, intensiv genutzt	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Lebensraumbedeutung, geringe bis mittlere Bedeutung der betreffenden Bodenfläche</li> <li>geringe Landschaftsbildqualität (Freileitung im Osten)</li> </ul>	0,3
<b>Kategorie II</b>			
<b>mittlere Bedeutung</b>	0,5 . 0,8 --	--	-
<b>Kategorie III</b>			
<b>hohe Bedeutung</b>	1,0 . 3,0 --	--	-

Entsprechend der festgesetzten GRZ (GRZ m0,35) wird die Eingriffsschwere als Typ B . geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad festgelegt. Durch die unter 4.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und

Landschaftshaushalt vermindert. Unter Berücksichtigung der Verminderungsmaßnahmen erfolgte eine Festlegung des Kompensationsfaktors an der unteren Grenze der vorgesehenen Faktoren.

### Ausgleichsflächenbedarf

Eingriffsfläche in ha	Typ	Kategorie	Eingriffstyp	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf in ha
2,8310	Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Dauergrünland intensiv genutzt, Acker intensiv genutzt, Wiesenweg) Fläche Geltungsbereich: 2,8310 ha davon: <u>ausgleichsrelevant:</u> 2,4250 ha Bauparzellen 0,3500 ha Verkehrsflächen	I	B	0,3	0,8325
	<u>nicht ausgleichsrelevant:</u> 0,0560 ha öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen				

#### Begründung des Kompensations-/ Ausgleichsfaktors 0,3:

- Grundflächenzahl kleiner/gleich 0,35
- Gestaltung der privaten Grundstückszufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Durchgrünung des Baugebietes durch festgesetzte Baumpflanzungen im öffentlichen Strassenbereich (Pflanzgebot)
- Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen mit Pflanzgebot
- Festgeschriebene Ortsrandeingrünung auf Privatgrund (Pflanzgebot)

### Ausgleichsermittlung

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in ha	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche in ha
<b><u>Ausgleichsfläche A1 (intern)</u></b>			
Teilfläche Flurstück FINr. 454, Gemarkung Irchenrieth (Acker im Geltungsbereich, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth) Anlage einer Wildobstgehölzhecke Flächenextensivierung (vormals Acker) Anpflanzung von Wildobstgehölzen Sukzession auf Rohbodenstandort ohne Oberbodenandeckung, Flächenanteil mind. 10 % der Gesamtfläche Pfleßmaßnahmen: In den ersten 3 Jahren Mahd zweimal jährlich nicht vor dem 1. Juli mit Mähgutabfuhr Danach Mahd einmal jährlich ab 1. August mit Abfuhr des Mähgutes	0,0560	1,0	0,0560
<b><u>Ausgleichsfläche A2 (extern)</u></b>			
Teilfläche Flurstück FINr. 693 (Grünland) und Teilfläche Flurstück FINr. 487 (Gleitsbach) Gemarkung Irchenrieth (Grünland und Gleitsbach, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth) Wasserrückhaltung in der Fläche Vorlandabgrabung, Oberboden-, Bodenabtrag, Anlage von Mulden und Seigen, Anlage von Flächen zur Selbstbegrünung Gleitsbachrenaturierung, naturnaher Gewässerausbau	0,4000 0,1200	1,0 0,5	0,4000 0,0600

Pflegemaßnahmen zu neu angelegtem Grünland:  
 Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des  
 Mähgutes, einseitiger, 5 Meter breiter Saum am  
 Gleitsbach wird erst beim zweiten Schnitt mitgemäht,  
 kann zwischen östlichem und westlichem Bachufer  
 wechseln, auf ca. 25 % der angelegten Grünlandfläche  
 alternierende Mahd ab Anfang September auf jeweils  
 der Hälfte der Fläche mit Mähgutabfuhr zur Offenhaltung  
 (Ausgleichsflächen für Rebhuhn und Wachtel),  
 Reliefgestaltung  
 Für Flächen zur Selbstbegrünung (Flächenanteil mind.  
 25% der Ersatzfläche) gilt:  
 Bearbeitung jährlich einmal vor Beginn der Vogelbrutzeit  
 (ackern oder grubben), so dass sie sich jährlich neu mit  
 einjährigen Wildkräutern bestocken (optimaler  
 Lebensraum für Feldbrüter und Einhaltung  
 wasserwirtschaftlicher Vorgaben)

**Ausgleichsfläche A3 (extern)**

Fläche Flurstück FINr. 1020, Gemarkung Irchenrieth  
 Aufwertung der Waldfläche auf nassen Talgrund

**0,3130****0,20****0,0626**

Auflichtungsmaßnahmen (Entnahme von mittelalten  
 Fichten gemäß Kennzeichnung durch Revierförster)  
 entlang des Bachlaufes (besonnte Abschnitte),  
 Gipfel und Streu, auf Haufen geschichtet, Holzhaufen  
 kann in der Fläche verbleiben,  
 alte Bäume und Biotopbäume sind zu erhalten,  
 keine Maßnahmen zur vorgezogenen Alterung von  
 Nadelbäumen (ansonsten Gefahr für den Befall mit  
 Borkenkäfer),  
 kein vollständiger Nutzungsverzicht, vielmehr  
 Lenkungsmaßnahmen in Absprache mit Revierförster  
 Anbringen von mind. 20 Nistkästen unterschiedlicher  
 Bauart für Fledermäuse und Vögel,  
 Erhalt des hohen Alt- und Totholzanteils  
 Ziel: standortgerechter Erlenbruch- und Erlenauwald

**Ausgleichsfläche A4 (extern)**

Fläche Flurstück FINr. 984

Fläche Flurstück FINr. 1031

Gemarkung Irchenrieth

(Waldfläche. Eigentümer Gemeinde Irchenrieth)

kurzfristig:

Lenkungsmaßnahmen in Absprache mit Revierförster  
 Auflichtungsmaßnahmen (Entnahme von mittelalten  
 Fichten gemäß Kennzeichnung durch Revierförster)  
 entlang des Bachlaufes (besonnte Abschnitte wegen  
 vorhandener Calluna-Bestände),  
 Gipfel und Streu, auf Haufen geschichtet, Holzhaufen  
 kann in der Fläche verbleiben,  
 alte Bäume und Biotopbäume sind zu erhalten,  
 keine Maßnahmen zur vorgezogenen Alterung von  
 Nadelbäumen (ansonsten Gefahr für den Befall mit  
 Borkenkäfer),  
 kein vollständiger Nutzungsverzicht, vielmehr  
 Anbringen von mind. 15 Nistkästen unterschiedlicher  
 Bauart für Fledermäuse,

**0,3920****0,55****0,2156****0,1230****0,55****0,0678****Summe (Ist)****0,8620****Ausgleichserfordernis (Soll)****0,8325****Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz****Haben:****0,0295**

**Haben für weitere Bauvorhaben / Ökokonto****0,0295**

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

**Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen**

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitnah mit den geplanten Baumaßnahmen, jedoch bis spätestens Ende 2017 auszuführen.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A2 (Wasserrückhalt in der Fläche und Renaturierung des Gleitsbaches) werden mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weiden i.d.Opf. abgestimmt.

Der Abschluss der Maßnahmen ist bei der UNB anzuzeigen und die Ersatzflächen an das OEFK (Ökoflächenkataster) zu melden.

Die biotopgerechte Pflege der Ausgleichsmaßnahmen ist sichergestellt, weil sich alle Ersatzflächen für die Gestaltungsmaßnahmen auf Gemeindegrund befinden. Die Pflege erfolgt in Eigenregie der Gemeinde. Falls Flächen verpachtet werden, werden die Pachtverträge mit Landwirten vor Abschluss der UNB zur Prüfung vorgelegt.

**Interne Ausgleichsfläche A1**

Teilfläche Flurstück FINr. 454 Gemarkung Irchenrieth,

Eigentümer Gemeinde Irchenrieth

derzeitige Nutzung/ Bestand:	Acker, intensiv bewirtschaftet (Kategorie I)
Entwicklungsziel:	Wildobstgehölzhecke Artenanreicherung des Gebiets Angestrebter Zustand: Kategorie II, oben
Maßnahmen:	Anpflanzung von 8 Stck. Wildkirschen ( <i>Prunus avium</i> ), Hochstamm, STU 10/12, Wildobsthecke (Schlehe, Weissdorn) mit blütenreichem Gehölzsaum Erziehungsschnitt der Bäume in den ersten 3 Jahren, Schutz gegen Wildverbiss, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen In den ersten 3 Jahren Mahd zweimal jährlich nicht vor dem 1. Juli mit Mähgutabfuhr Danach Mahd einmal jährlich ab 1. August mit Abfuhr des Mähgutes Sukzession auf Rohbodenstandort ohne Oberbodenandeckung, Flächenanteil mind. 10 % der Gesamtfläche keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden

**Externe Ausgleichsfläche A2**

Teilfläche Flurstück FINr. 487 (Gleitsbach) und Teilfläche Flurstück FINr. 487 (Grünland) Gemarkung Irchenrieth,

Eigentümer Gemeinde Irchenrieth, die Teilfläche Flurstück FINr. 487 (Grünland) wird von der Gemeinde erworben.

derzeitige Nutzung/ Bestand:	Grünland intensiv bewirtschaftet (Kategorie I) Begradigter Gleitsbach (Kategorie II)
Entwicklungsziel:	Wasserrückhalt in der Fläche und Renaturierung des Gleitsbaches

**Artenanreicherung des Gebiets**

Herstellung von magerem Grünland mit Kleinstrukturen als potenzieller und sicherer Brutplatz der beide Vogelarten Rebhuhn und Wachtel (siehe Ausführungen zu saP)

Angestrebter Zustand: Kategorie II bis III

**Maßnahmen:****Oberboden-/ Bodenabtrag**

Vorlandabgrabung bis 50 cm tief (Schaffung von Retentionraum) und Anlage von Mulden und Seigen (Tagwassermulden) auf ca. 10 bis 15 % der Fläche, Grabenverfüllung alter Bachlauf

Gleitsbachmäander- naturnaher Ausbau

Ansaat mit regional heimischen Saatgut oder Heumulch,

Flächenextensivierung, zwischen Bachlauf alt (Grabenverfüllung) und Mäander

Flächen zur Selbstbegrünung auf Rohbodenstandort ohne

Oberbodenandeckung (Flächenanteil mind. 25 % der Gesamtfläche)

Pflegemaßnahmen zu neu angelegtem Grünland:

Auf ca. 25 % der angelegten Grünlandfläche alternierende Mahd ab

Anfang September auf jeweils der Hälfte der Fläche mit Mähgutabfuhr zur Offenhaltung ( wesentliche Aufzuchtbedingungen für die Jungvögel von Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze)

Für die übrigen Grünlandflächen gilt:

Mahd zweimal jährlich ab 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes, einseitiger, 5 Meter breiter Saum am Gleitsbach wird erst beim zweiten Schnitt mitgemäht, kann zwischen östlichem und westlichem Bachufer wechseln

Anlage von Kleinstrukturen: 4 bis 6 einzelne liegende Baumstämme an den Rändern (Länge 4-5 Meter, Durchmesser ca. 20 bis 40 cm), Ost-West-verlaufende Steinhaufen (ca. 5 m<sup>3</sup> Granitsteine, Körnung 80 % 200/400 mm, 20 % Körnung größer bzw. kleiner 200/400 mm),

Reliefgestaltung

Für Flächen zur Selbstbegrünung (Flächenanteil mind. 25% der Ersatzfläche) gilt:

Bearbeitung jährlich einmal vor Beginn der Vogelbrutzeit (ackern oder grubbern), so dass sie sich jährlich neu mit einjährigen Wildkräutern bestocken (optimaler Lebensraum für Feldbrüter und Einhaltung wasserwirtschaftlicher Vorgaben)

Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz

Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden

Flächen im Vorlandbereich auf Dauer von Gehölzbewuchs freizuhalten

**Externe Ausgleichsfläche A3**

Fläche Flurstück FINr. 1020, Gemarkung Irchenrieth,

Eigentümer Gemeinde Irchenrieth

**derzeitige Nutzung/ Bestand:**

Waldfläche auf nassem Talgrund (Kategorie II bis III)

vereinzelt Gehölzentnahme, Baumstümpfe (Einzelstammnutzung), im nördlichen Teil Bereiche ohne Nutzung und Fichtenbestand, hier auch vereinzelt Erleneinzelstämme, hoher Totholzanteil, z.T. entwurzelte Fichten (Wurzelteller),

im südlichen Teil hoher Anteil von nicht standortheimischen Fichten

**Entwicklungsziel:**

Standortgerechter lichter Erlenbruch- und Erlenuwald in einem schmalen Bachtal, gewässerbegleitender Wald

Artenanreicherung des Gebiets

Angestrebter Zustand: Kategorie III

Maßnahmen:	Auflichtungsmaßnahmen (Entnahme von mittelalten Fichten gemäß Kennzeichnung durch Revierförster) entlang des Bachlaufes (besonnte Abschnitte), Gipfel und Streu, auf Haufen geschichtet, Holzhaufen kann in der Fläche verbleiben, alte Bäume und Biotopbäume sind zu erhalten, keine Maßnahmen zur vorgezogenen Alterung von Nadelbäumen (ansonsten Gefahr für den Befall mit Borkenkäfer), kein vollständiger Nutzungsverzicht, vielmehr Lenkungsmaßnahmen in Absprache mit Revierförster Anbringen von mind. 20 Nistkästen unterschiedlicher Bauart für Fledermäuse und Vögel, Erhalt des hohen Alt- und Totholzanteils
------------	--

#### **Externe Ausgleichsfläche A4**

Fläche Flurstück FINr. 984 und Fläche Flurstück FINr. 1031 Gemarkung Irchenrieth  
(jeweils Waldfläche, Eigentümer Gemeinde Irchenrieth)

derzeitige Nutzung/ Bestand:	strukturarmer Fichtenwald (Kategorie II)
Entwicklungsziel:	Artenanreicherung des Gebiets Angestrebter Zustand : naturnaher Wald (Kategorie III)

Maßnahmen:	Auflichtungsmaßnahmen (Entnahme von mittelalten Fichten gemäß Kennzeichnung durch Revierförster) entlang des Bachlaufes (besonnte Abschnitte wegen vorhandener Calluna-Bestände), Gipfel und Streu, auf Haufen geschichtet, Holzhaufen kann in der Fläche verbleiben, alte Bäume und Biotopbäume sind zu erhalten, keine Maßnahmen zur vorgezogenen Alterung von Nadelbäumen (ansonsten Gefahr für den Befall mit Borkenkäfer), kein vollständiger Nutzungsverzicht, vielmehr Lenkungsmaßnahmen in Absprache mit Revierförster Anbringen von mind. 15 Nistkästen unterschiedlicher Bauart für Fledermäuse,
------------	---

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

## 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 Irchenrieth Süd-West II<sub>00</sub> erfolgt eine Ortsabrundung durch geordnete Planung, statt Einzelbaumaßnahmen durch Einzelbauerwerber.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit 34 Bauparzellen wurden schmale Ring-/ Erschließungsstraßen in Ost-West-Richtung mit zunächst einer Einmündung (Gleitsweg im Westen) der Vorzug gegeben. Erweiterungen nach Süden und Osten 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 34 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 April 2016 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/ U. Naturschutzbehörde	Begehung/ Dokumentation
Pflanzung/Zustand Baumpflanzung	Alle 5 Jahre	Gemeinde Irchenrieth / U. Naturschutzbehörde	Begehung/ Dokumentation

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von ca. 3,60 ha wird der Bebauungsplan Irchenrieth Süd-Westq Gemarkung 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-mittel
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Luft / Klima	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft/ Erholung	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Biologische Vielfalt	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

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	Bestand - Flächennutzung - Bewertung
Anlage 2	Flächenbilanzierung
Anlage 3	Übersicht Ausgleichsflächen A1 . A4
Anlage 4	Ausgleichsfläche A1 (Bestand und Maßnahmenplan)
Anlage 5	Ausgleichsfläche A2 (Bestand und Maßnahmenplan)
Anlage 6	Ausgleichsfläche A3 (Bestand und Maßnahmenplan)
Anlage 7	Ausgleichsfläche A4 (Bestand und Maßnahmenplan)
Anlage 8	Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen
Anlage 9	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), August 2016

## Quellen

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT  
(1981 Hrsg.):  
Geologische Karte von Bayern 1:500.000  
München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR  
LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:  
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden  
(Ergänzte Fassung).  
München 2003

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

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):  
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.  
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

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

SEIBERT, P.:  
Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.  
1968