



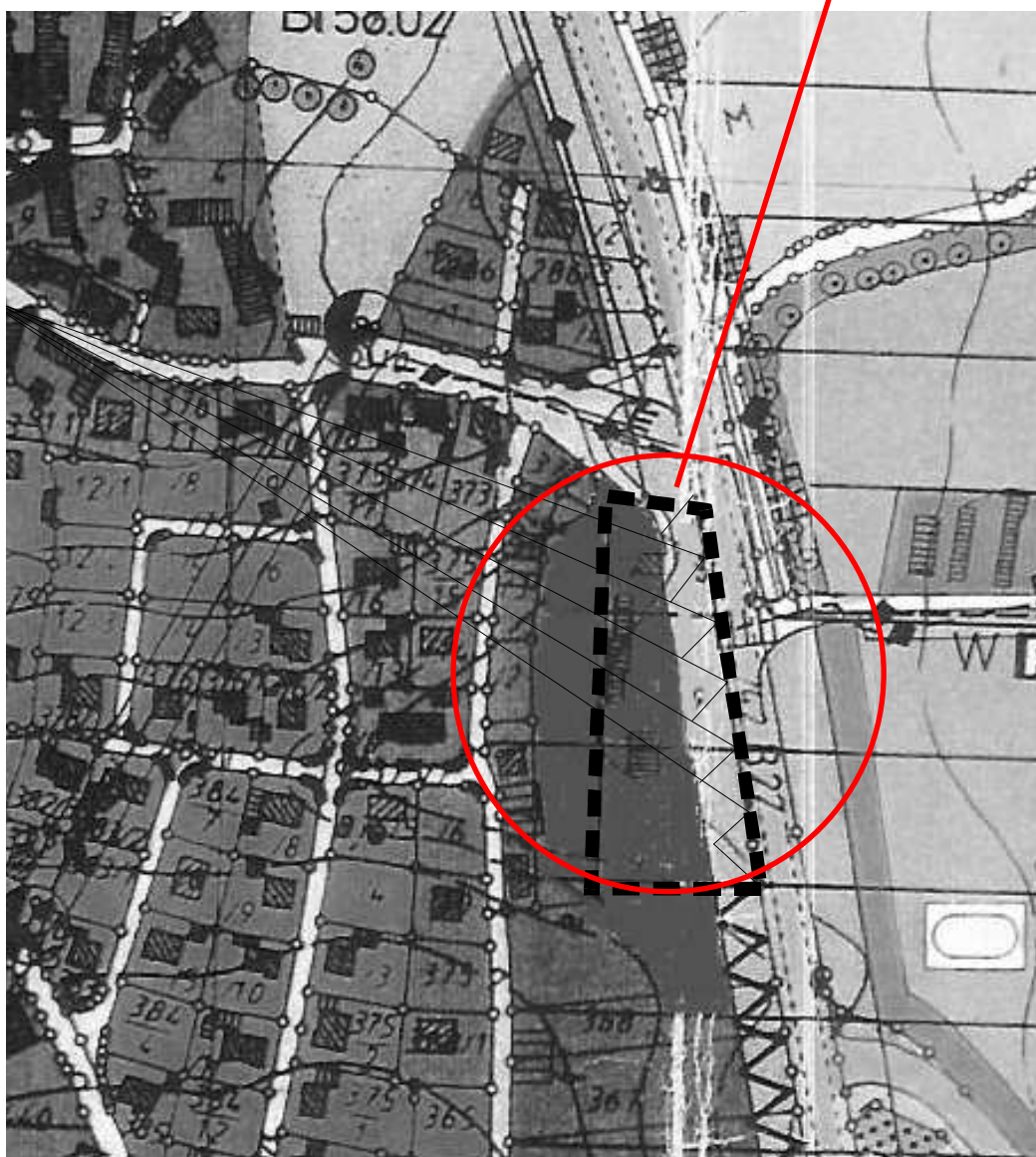
# GEMEINDE IRCHENRIETH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

SCHIRMITZ

LANDKREIS NEUSTADT /WN

## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHN- u. GEWERBEPARK BEIM HPZ"



Oktober 2006

August 2009

1. Bebauungsplanänderung Januar 2011

## Inhaltsverzeichnis

---

### **A Allgemeines**

---

Bestandteile  
Übersichtskarte Gemeinde Irchenrieth  
Luftbild Plangebiet  
Urspr. Planteil „Gewerbegebiet an der B22“

### **B Zeichnerische Festsetzungen / Planteil**

---

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

### **C Textteil**

---

- 1 Festsetzungen durch Planzeichen
- 2 Hinweise durch Planzeichen
- 3 Festsetzungen durch Text
- 4 Regelbeispiele

### **D Hinweise und Empfehlungen**

---

### **E Begründung / Umweltbericht**

---

- 1.1 Begründung
- 1.2 Begründung 1. Änderung
- 2 Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
  - 2.1 Methodik der Umweltprüfung, Einführung
  - 2.2 Natürliche Grundlagen und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
  - 2.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
  - 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt
  - 2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes mit Verwirklichung des Baugebietes
  - 2.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)
  - 2.7 Zusammenfassung

### **F Anhang**

---

Bestandsplan  
Detailplan Gehölzbestand  
Lärmgutachten Nr. 16.08.1282

## A Allgemeines

---

Der Bebauungsplan „WOHN- und GEWERBEPARK BEIM HPZ“ mit integriertem Grünordnungsplan setzt sich aus den zeichnerischen Darstellungen im Maßstab 1:1000 sowie einem Textteil mit den Festsetzungen, den Hinweisen, Empfehlungen und der Begründung zusammen.

Erstellt durch:

Architekturbüro Roland Pflaum  
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 :  
Büro für Landschaftsökologie Konrad & Mertl  
Lohgasse 5 95671 Bärnau  
Tel. 09635 92 47 57 Fax 09635 92 47 58 email: Konrad.und.Mertl@t-online.de

Ein Lärmgutachten bzgl. zu erwartender Lärmimmissionen ist Bestandteil des Bebauungsplanes und im Anhang beigelegt.

Erstellt durch :  
IFB Eigenschenk GmbH  
Mettender Straße 33 94469 Deggendorf  
Tel. 0991/37015-0 Fax 0991/33918 email: mail@eigenschenk.de

Die Gemeinde Irchenrieth im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3318, 3081) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) (BayRS 2132-1-I), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958) (FN BayRS 2020-1-1-I) die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „**WOHN- u. GEWERBEPARK BEIM HPZ**“, mit integriertem Grünordnungsplan.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle vorherigen Bebauungspläne („GEWERBEGEBIET AN DER B22“).

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Irchenrieth entwickelt.

Der Bebauungsplan wurde am 28.09.2006 gem §10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

## SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplan „ **WOHN- UND GEWERBEPARK BEIM HPZ** “

### §1

Der rechtskräftige Bebauungsplan „ **WOHN- UND GEWERBEPARK BEIM HPZ** “ , gefertigt vom Architekturbüro Roland Pflaum, Irchenrieth , wird wie folgt geändert:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbepark beim HPZ“ beinhaltet die Ergänzung der öffentlichen Erschließungsstrasse, Bestandsgebäuden und Aufteilung der Bauparzellen, die Zulassung der Hausform E und Änderung der Dachneigung bei Sattel- und Zeltdächern auf 20-46° bei der Hausform E / E+D / E+I+D im gesamten Geltungsbereich des Baugebietes sowie Regelungen zum Lärmschutzwall. Verweise auf Gesetze, sowie allgemeine Hinweise werden aktualisiert.

Die Änderungen sind in den nachfolgenden Bestandteilen dieser Satzung aufgeführt und eingezeichnet.

### §2

Der seit 09.11.2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan „ **WOHN- UND GEWERBEPARK BEIM HPZ** “ tritt außer Kraft, soweit er den Änderungen in §1 widerspricht.

### §3

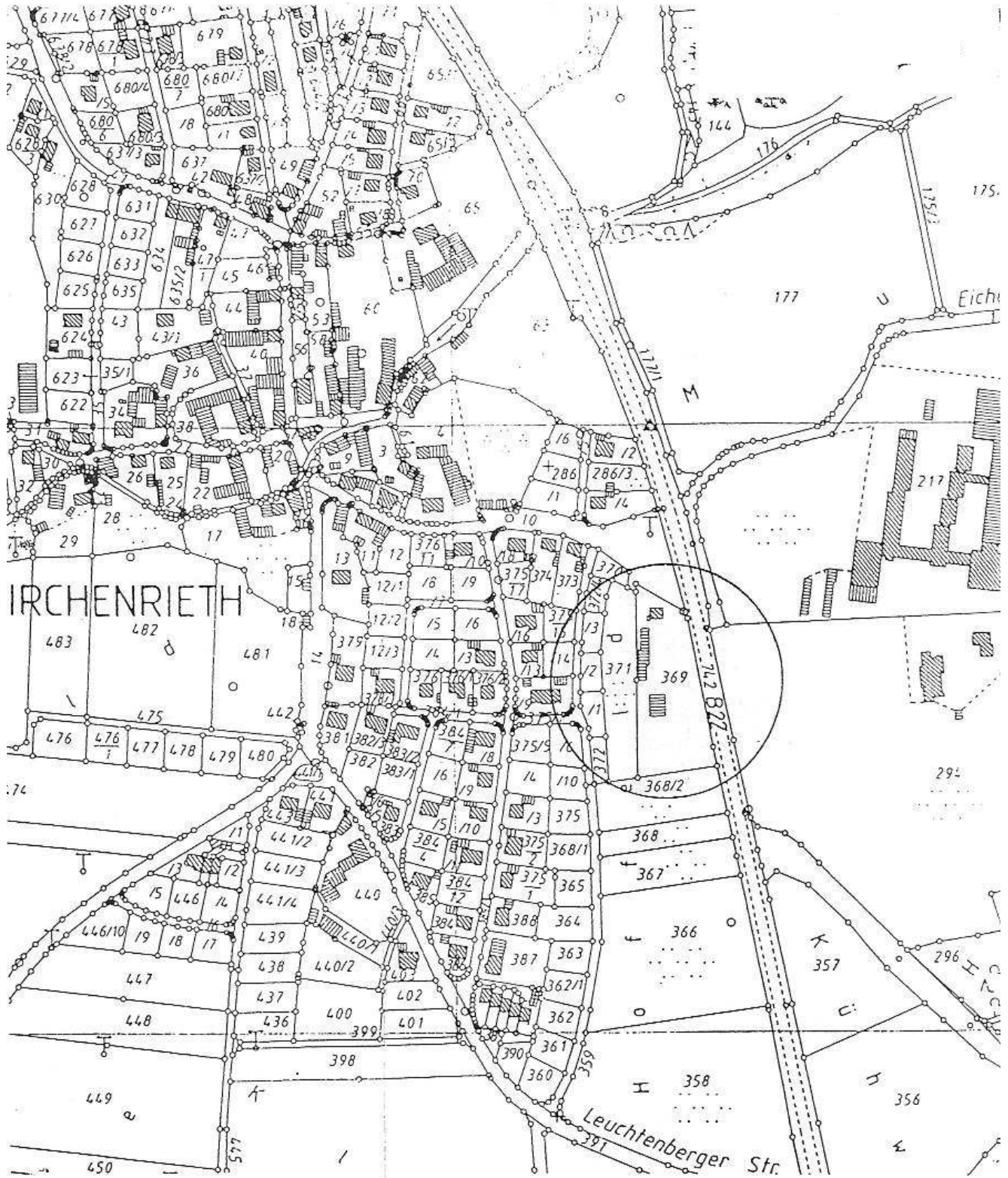
Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Irchenrieth,

(S)

Josef Hammer  
1. Bürgermeister

### Übersichtskarte Gemeinde Irchenrieth (ohne Maßstab)





### Luftbild Plangebiet (ohne Maßstab)









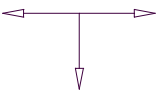







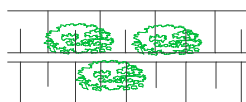


## C Textteil

### 1 Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gem. § (7) BauGB
	Mischgebiet gem. §6 Abs.1 und 2 BauNVO
<b>0.6</b>	Grundflächenzahl GRZ
<b>0.9</b>	Geschoßflächenzahl GFZ
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
<b>o</b>	offene Bauweise
	20.0 m Bauverbotszone (gem. §9 BfernStG 1.1) Erschließungsstraßen und Stellplätze sind zulässig
	Baugrenze
	Vorgabe Hauptfirstrichtungen
	Verkehrsfläche mit Verkehrsbegrenzungslinie (Öffentliche Strasse)
	Sichtdreieck 20/200m
	von der Bebauung für nachfolgend beschriebene Maßnahmen freizuhaltende Schutzfläche Erschließungsstraßen und Stellplätze sind zulässig

#### Freizuhaltende Schutzflächen vorgesehen für:



Lärmschutzwall begrünt mit anschließender Wartungs- und Pflegezone  
Höhe entsprechend Schallschutzberechnung  
Geh-, Fahrrecht und Betretungsrecht für die Gemeinde oder von der Gemeinde Beauftragte für den Lärmschutzwall, für den 1,50 m breiten Abstandstreifen zur B 22, im Sichtdreieck einen 3,0 m breiten Streifen und für einen 3.0 m breiten Streifen zwischen Lärmschutzwall und den Bauparzellen ist im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde zu sichern.



Begrenzung Wartungs- und Pflegezone mit einer Breite von 3,0 m

GA

Fläche für Garagen

ST

Fläche für Stellplätze



Zufahrt



Wohnstrasse gem. §42 Abs. 4a STVO



Erhaltung Bäume



Erhaltung Sträucher

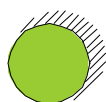


Anpflanzen Bäume



Anpflanzen Sträucher

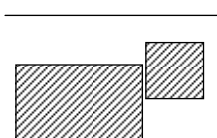
## 2 Hinweise durch Planzeichen



öffentliches / privates Grün  
vorgeschlagene Standorte für Bäume oder Sträucher

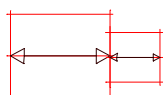


Bestehende Flurstücksgrenzen



Parzellierungsvorschlag

369



Flurstücksnummern

Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper



Abbruch best. Gebäude

### 1

Parzellennummerierung

1	2	
3	4	
5	6	6
7	8	8
7	8	
7		

#### Nutzungsschablone:

- 1 = Art der baulichen Nutzung
- 2 = Bauweise
- 3 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 = Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 = Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 6 = Art der Vollgeschosse
- 7 = Dachart
- 8 = zulässige Dachneigung

### 3 Festsetzungen durch Text

---

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6Abs.1 und 2 BauNVO festgesetzt.

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

##### MI (Mischgebiet)

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

---

III	0,60	0.9
-----	------	-----

Zulässiges Höchstmaß für die Bebauung:

3 Vollgeschosse

GRZ ( Grundflächenzahl): 0.6

GFZ (Geschossflächenzahl): 0.9

Grundstückzufahrten, offene Stellplätze und zusätzliche Nebenanlagen sind gem. BauNVO auf die überbaubare Grundfläche mit anzurechnen.

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

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

#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung dargestellt.

Die Ermittlung der überbaubaren Grundflächen erfolgt gem. §19 BauNVO

Die Grenzabstände müssen den Abstandsflächen der BayBO entsprechen. Bei den Wohngebäuden ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 3.0 m erforderlich. Für Grenzgaragen gelten die Regelungen der BayBO zu Wandhöhe und Wandlänge.

#### 5. 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.

#### 6. Stellplätze und Garagen

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

Grenzgaragen sind grundsätzlich mit der Giebelseite an der Grundstücksgrenze zu errichten.

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)

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

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

### Sichtdreieck

An der Einmündung zur Kaimlinger Strasse in die Bundesstraße ist das im Plan gekennzeichnete, erforderliche Sichtfeld für die Annäherungssicht mit Schenkellängen 20/200m von Anpflanzungen aller Art, Stapeln, Haufen u. Ä. frei zu halten, wenn ihre Höhe über Straßenoberfläche mehr als 1,00m erreicht.

### Werbeanlagen

Die Anbringung von Werbeeinrichtungen, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße in einer den Verkehr gefährdenden Weise ablenken können, ist nicht gestattet.

Außenwerbungen im Einwirkungsbereich der Strasse sind nur nicht reflektierend sowie ohne Beleuchtung zulässig.

### Schallschutz

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B 22 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt um die Verkehrslärmimmissionen aus der Bundesstraße B 22 zu ermitteln.

Als Lärmquelle wurde der Verkehrslärm auf der Bundesstraße B22 auf Grundlage der vorgelegten DTV-Werte bzw. Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2005 herangezogen.

Für die Beurteilung der Schallpegel werden im Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, vom Mai 1987) den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen folgende Orientierungswerte zugeordnet:

	tags	nachts
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50/45 dB(A)

Im Abstand von 25m entlang der B 22 ist mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 58 dB(A) tagsüber und 53 dB(A) nachts zurechnen.(Quelle FNP) Aufgrund der Unterschreitung der Abstände zur Fahrbahnmitte der B 22 (MI 300 m) ist für das Mischgebiet ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m und einer Fußbreite von 7m sowie einer Dammbreite von 1,0 m als aktive Lärmschutzmaßnahmen zu errichten. Die Fertigstellung und Funktionsfähigkeit des Lärmschutzwalles ist spätestens mit Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes sicherzustellen. **Ein Nachweis für die ordnungsgemäße Errichtung nach den Regeln der Technik (z.B. Höhenangabe im Bezug auf die Fahrbahn zur B 22, Maße, Verdichtung, Anpflanzung usw.) ist entsprechend zu erbringen.**



Das schalltechnische Gutachten der Fa. IFB Eigenschenk GmbH vom 13.06.2008, Nr. 16.08.1282 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Die festgesetzte Maßnahme zum aktiven Schallschutz ist auf Grundlage des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros **ifb** Eigenschenk GmbH, Ingenieurleistungen-Forschung-Beratung vom 13.06.2008 durchzuführen.

**Der Lärmschutzwall ist jeweils Bestandteil der Bauparzellen und von den jeweiligen Eigentümern in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten.**

## 9. Wandhöhen

Die Wandhöhen sind in nachfolgenden Regelbeispielen definiert.

## 10. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

### Hauptgebäude

Übersicht über zulässige Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände

Flachdach (FD)	E + II		Traufe/Ortgang	0,80
vers. Pultdach (PD)	E + II	5°-20°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Satteldach (SD)	E + II	12°-30°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Zeltdach (ZD)	E + II	12°-30°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Satteldach (SD)	E+I+D/E+D/E	20°-46°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Zeltdach (ZD)	E+I+D/E+D/E	20°-46°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30

Bei Satteldächern ist der First mittig über der Gebäudelängsachse anzuordnen. Bei versetzten Pultdächern ist der Versatz im mittleren Drittel anzuordnen.

Für aneinander gebaute Gebäuden und Gebäudeteilen, ist die gleiche Dachform und Dachneigung zwingend vorgeschrieben.

Dachgauben (nur zulässig bei Satteldach E+I+D / E+D):

Zulässig als stehende Einzelgauben im inneren Drittel des Daches, und stehenden einheitlichen Fensterformaten, sowie einer Ansichtsfläche von maximal 2.0 m<sup>2</sup>.

Der Abstand zwischen Gauben muss das eineinhalbfache der Gaubenbreite betragen.

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

### Dacheindeckung

Dachziegel oder Dachsteine (z.B. Biberschwanz)

Für Pultdächer und für untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung (z.B. Titanzink) zulässig. Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig.

Es sind hellgraue bis dunkelgraue sowie naturrote Eindeckungen zulässig.

Eine Dachbegrünung insbesondere bei Flachdächern und flach geneigten Pultdächern wäre wünschenswert.

Solarkollektoren und Solarzellen sind zulässig. Es ist auch die Montage an der Fassade möglich.

### Garagen

Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung entsprechend dem Hauptgebäude.

## 11. Fassade

Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich, sowie 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.

## 12. Zäune und Einfriedungen

Längs der B 22 ist das Grundstück, sofern nicht durch andere Maßnahmen (Lärmschutzwall etc.) aus Gründen der Verkehrssicherheit geschlossen einzufrieden. **Im Bereich der Wartungs- und Pflegezone (3,00 m breiter Streifen entlang Lärmschutzwall) ist von einer Einzäunung abzusehen.**

Ansonsten ist die Errichtung von Zäunen nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig sind Holzzäune mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun) mit einer Zaunhöhe von max. 1,20 m zulässig. 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.

Einfriedungen dürfen keine grellen Farbanstriche erhalten. Sichtschutzmatten an Zäunen sind nicht zulässig. Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

## 13. Geländegestaltung

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten.

Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 0.50m zulässig. An die angrenzenden Nachbargrundstücke ist ohne Absatz bzw. Stützmauer anzuschließen.

## 14. Grünordnung

Die Grundstücke sind so zu erschließen und zu nutzen, dass erhaltenswerte Bäume und Hecken in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die dort aufgegangenen Nadelgehölze sind zu entfernen, die Flächen sind **jährlich** zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Ablagerung gärtnerischer Herkunft sind zu vermeiden.

Bei baulicher Inanspruchnahme von erhaltenswertem Gehölzbestand ist dieser innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches umzupflanzen bzw. neu anzulegen.

Bei allen Baumaßnahmen ist der Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Standortgerechte Bäume und Sträucher insbesondere die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind zu erhalten.

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

Stellplätze sind durch Pflanzinseln zu gliedern, die jeweils mit einem mittel- oder großkronigen heimischen Laubbaum zu bepflanzen sind. Je 6 Stellplätzen ist ein entsprechender Baum vorzusehen.

Alle Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrassen, Rasengittersteinen, Kies und Split sowie Drainpflaster.

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb von 3 Jahren nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

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

Straßen mit einer Breite >5 m sind mit Laubbäumen zu bepflanzen. Dabei gilt: je 20 m Straße ist mind. Ein klein- mittelkroniger heimischer Laubbaum vorzusehen. Qualität: Hochstamm, 2xverpflanz mit Ballen, 14-16 cm

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.

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 (ABGB) ist bei allen Gehölzpflanzen zu beachten.

Grundstücke, die im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs an Außenbereiche grenzen, sind unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen ausreichend mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen. Zum Rand der Bundesstrasse ist aus Gründen der Verkehrssicherheit bei der Bepflanzung mit Bäumen ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten.

Hierbei sind heimische Gehölze gem. beiliegender Pflanzliste zu verwenden.

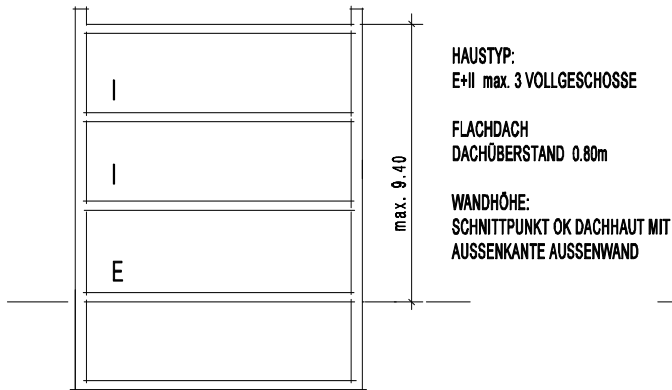
Ein als mögliche Wartungs- und Pflegezone vorgesehener 3,0 m breiter Streifen im Anschluss an den Lärmschutzwall ist von jeglicher Bepflanzung oder Einzäunung freizuhalten.

Der Lärmschutzwall ist von den jeweiligen Eigentümern zu pflegen. Wenn die jeweiligen Eigentümer ihrer Verpflichtung nicht nachkommen sind Pflegemaßnahmen durch die Gemeinde oder durch die Gemeinde Beauftragte zu dulden.

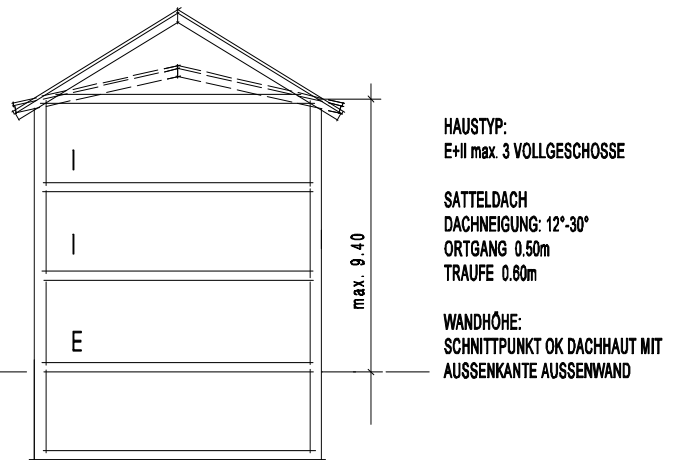
Das staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach erlaubt der Gemeinde oder von der Gemeinde Beauftragte einen Streifen von 1,50 m entlang des Lärmschutzwalles zu betreten oder zu befahren.

## 4 Regelbeispiele

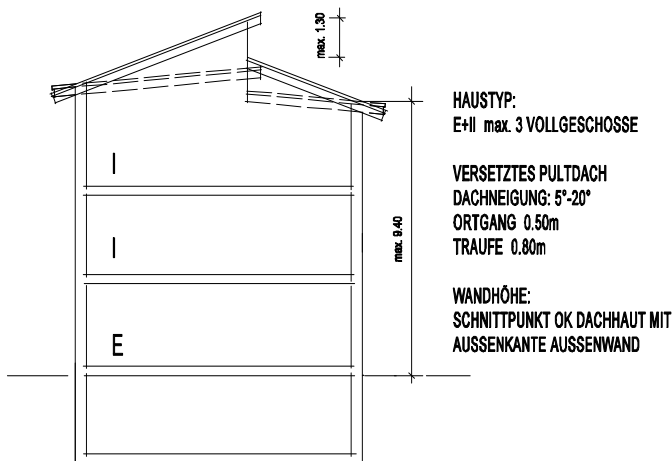
### Systemschnitt Flachdach max. E+II



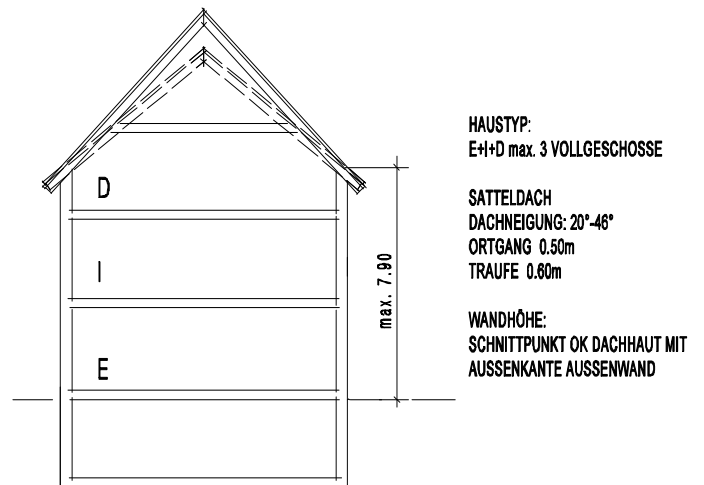
### Systemschnitt Satteldach max. E+II



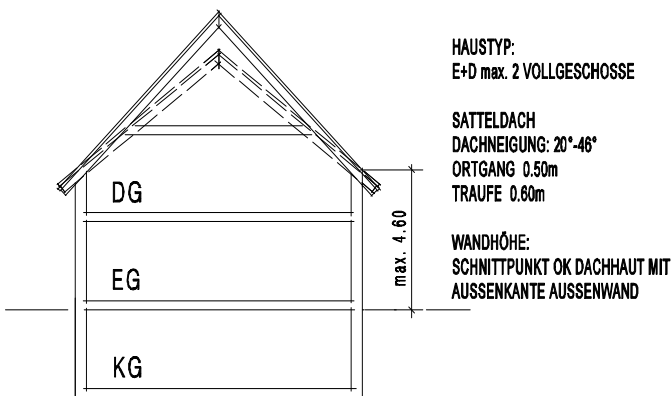
### Systemschnitt versetztes Pultdach/ Pultdach max. E+II



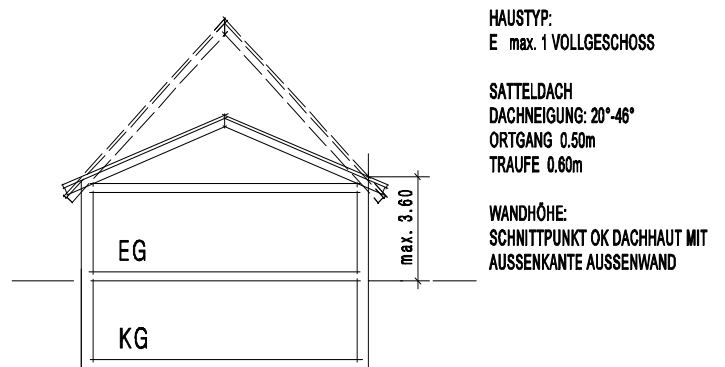
### Systemschnitt Sattel-/Zelddach max E+I+D



### Systemschnitt Sattel-/Zelddach max E+D



### Systemschnitt Sattel-/Zelddach max E





## D 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. Regenwassernutzung

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

### 5. Anschluss an öffentliche Kanalisation

Sämtliche Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) sind vor der Verfüllung von der Gemeinde überprüfen zu lassen.

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

### 6. 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.

## 7. Pflanzliste Bäume und Sträucher

Für Strauchpflanzungen in Privatgärten, sowie teilweise zur Ortsrandeingrünung werden folgende Arten 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>

Pflanzqualifikation: Sträucher, 2xv, o.B

Gruppen von 1-3 in einer Art

90 – 150cm je nach Art  
oder Solitärsträucher m.B.

Niedrige Arten und Kletterpflanzen für Pflanzungen in offenen Vorgärten, an Lärmschutzwänden sowie zur Ortsrandeingrünung.

### Kletterpflanzen:

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

### Straßenbäume sowie Ortsrandeingrünung

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhl. Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia 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

Obstbäume (alte bewährte Sorten)

Nussbäume (alte bewährte Sorten)

Pflanzdichte, Pflanzqualifikation: Hochstamm 4 x verpflanzt,  
Stammumfang 20-25 cm  
Kronenansatz bei 2,00 m Höhe

## E Begründung / Umweltbericht

---

### 1.1 Begründung

---

zur Bebauungsaufstellung „Wohn- u. Gewerbepark beim HPZ“ nach §10 BauGB Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab  
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

#### 1.1.1 Planungsgrundlage

Mit der Durchführung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Irchenrieth wird die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauungsplanänderung geschaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Mit Aufstellung der 1. Änderung und der damit verbundenen Umbenennung in „Wohn- und Gewerbepark beim HPZ“ werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B22“ ersetzt und der best. Plan außer Kraft gesetzt.

#### 1.1.2 Plangebiet

Die räumlichen Grenzen des Planungsgebiets bilden im Osten die Bundesstrasse B22, im Norden die Kaimlinger Strasse, durch die das Gebiet auch erschlossen wird. Von Westen her wird das Baugebiet durch die bestehende Bebauung abgegrenzt. Im Süden schließt das Planungsgebiet an das bestehende Mischgebiet „Wiesenstraße“ an. Der geplante Bereich umfasst die Flurnummern 369 (5.948,36qm) und 371 (3.704,94 qm) mit einer Gesamtfläche von 9.653,30 qm.

Das Areal mit der FINr. 369, früher Standort eines Zimmereibetriebes, wird derzeit nicht genutzt. Es befinden sich noch leerstehende Gebäudeteile dieses Zimmereibetriebes auf dem Gelände. Die FLNr. 371 wird landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

#### 1.1.3 Planungsansatz- und ziele

Die ursprünglich für den Änderungsbereich angestrebte Nutzung, nämlich die Erweiterung eines Zimmereibetriebes, ist wegen Geschäftsaugabe nicht mehr umsetzbar. Aufgrund der sich geänderten Eigentumsverhältnisse ergibt sich für die Gemeinde Irchenrieth die Möglichkeit, das im FNP als Mischgebiet vorgesehene Flurstück 371 in den Bebauungsplan mit aufzunehmen und das bisher ausgewiesene Gewerbegebiet dem tatsächlichen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen für den Gemeinbedarf anzupassen. Durch die unmittelbare Nähe zur B22 und zum Heilpädagogischen Zentrum Irchenrieth sind positive Voraussetzungen für die Entwicklung gewerblicher Standorte gegeben.

Die Baukörperhöhen innerhalb des Mischgebietes werden in den Maßen begrenzt, so dass ein Übergang zwischen bestehender Bebauung am HPZ und der bestehenden Bebauung geschaffen wird und somit die Einbindung in das landschaftliche Umfeld gewährleistet wird.

### 1.2 Begründung 1. Bebauungsplanänderung

---

zur Bebauungsplanänderung „Wohn- und Gewerbepark beim HPZ“ nach §10 BauGB Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab  
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbepark beim HPZ“ beinhaltet die Ergänzung der öffentlichen Erschließungsstrasse und Aufteilung der Bauparzellen, die Zulassung der Hausform E und Änderung der Dachneigung bei Sattel- und Zeltdächern auf 20-46° bei der Hausform E / E+D / E+I+D im gesamten Geltungsbereich des Baugebietes, Regelungen zum Lärmschutzwahl., sowie die Einarbeitung des lärmtechnischen Gutachtens. Verweise auf Gesetze, sowie allgemeine Hinweise werden aktualisiert.

Durch die Änderungen und Ergänzungen sind die Grundzüge der bestehenden Planung nicht berührt. Sie haben keine Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge.

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

---

### **2.1 Methodik der Umweltprüfung, Einführung**

Das geplante Mischgebiet an der B22 befindet sich in einem bereits belasteten Bereich zwischen Bundesstraße und einem bestehenden Mischgebiet, das von Wohnnutzung dominiert wird. Das betroffene Areal hat in der Vergangenheit schon verschiedene Planungsstufen durchlaufen, bei denen der Gemeinderat auch die Umweltbelange vor allem hinsichtlich des Schutzgutes Mensch abgewogen hat. Zunächst ist der Flächennutzungsplan mit Stand 1998 anzuführen. Für dessen Aussagen war der Bestand eines mittlerweile aufgelassenen Zimmereibetriebes zu nennen. Als Umweltbelang wurde im Flächennutzungsplan eine Lärmbelastung für die Umgebung von größer als zulässig nach DIN 18005 ermittelt, und es wurden Lärmschutzmaßnahmen auf dem Acker im Zwischenbereich zur westlich angrenzenden Wohnnutzung angeraten.

Der Lärmschutz hat auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück der ehemaligen Zimmerei (Fl.Nr. 369) für die geplante Errichtung von Abbundhallen und eines Schwerlastregales eine besondere Rolle gespielt, der im Jahr 2000 rechtskräftig geworden ist. Die damaligen Pläne für ein Gewerbegebiet wurden nicht verwirklicht.

Bei der neuen Planung eines Mischgebietes, das die Grundstücke Nr. 369 wie 371 umfasst, ist in erster Linie wieder der Lärmschutz, schon wegen der Lage an der Bundesstraße entscheidend. Er stellt deshalb die bedeutendste Umweltrelevanz dar und vom Umweltbericht aus ist auf die verschiedenen Auflagen v.a. baulicher Art im Bebauungsplan hinzuweisen. Andere Schutzgüter treten dahinter zurück, werden aber im folgenden Bericht der Vollständigkeit halber angesprochen. Eine Besonderheit stellt die mehrere Jahre Ungenutztheit des Sägewerksgeländes dar, so dass sich hier Brachestrukturen an Gehölzen und Bodenvegetation eingefunden haben. Diese Strukturen sind als Lebensräume bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen maßgeblich und mit den Neuplanungen in gewissen Sinne abzuwägen. In der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung spielen sie keine Rolle, da hierfür der rechtsgültige Bebauungsplan für das Gewerbegebiet auf dem betroffenen Areal von Flurstück Nr. 369 als Bestand maßgebend ist, bei dem ein hoher Überbauungsgrad (0,8 Grundflächenzahl - §§ 17, 19 BauNVO) möglich ist.

Für die Umweltbelange wurden folgende Unterlagen gesichtet:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern
- Bayerische Geologische Landeskarte
- Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Oberpfalz Nord (6)
- Bayerisches Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Vorfeld wurden als maßgebliche, umweltrelevante Stellen die Immissionsschutz- und die untere Naturschutzbehörde abgefragt ("Scoping"). Die Ergebnisse sind im nachstehenden Bericht eingeflossen.

### **2.2 Natürliche Grundlagen und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **2.2.1 Natürliche Grundlagen**

Naturraum

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



### Lage

Das Areal befindet sich in Irchenrieth zwischen der Bundesstraße B 22 im Osten und einem bestehenden Mischgebiet im Westen, das von Wohnbebauung geprägt ist. Im Norden grenzt es an die "Kaimlinger Straße" an, im Süden befindet sich zur Zeit eine intensiv genutzte Wiese. Auf dem Gelände ist aber bereits ein Mischgebiet ("Wiesenstraße") rechtskräftig geplant.

### 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 Fl.Nr. 371 (Grünland) von sandig-lehmiger Braunerde auszugehen, auf 369 ist gestörter Boden mit unterschiedlichem Auffüllmaterial bishin zu reinen Schotterflächen vorhanden.

### Wasserhaushalt

Im geplanten Sondergebiet sind keine Oberflächengewässer gegeben. Südlich des aufgelassenen Sägewerkes befindet sich ein Entwässerungsgraben, der zeitweise Wasser hält.

### 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 kommt auf Fl.Nr. 371 artenarmes Dauergrünland vor. Auf Fl.Nr. 369 umgibt die aufgelassenen Sägewerksgebäude unterschiedliche Sukzessionsvegetation, ausgenommen sind ein ursprüngliches Kleingehölz aus Kirsche (*Prunus spec.*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Wildrose (*Rosa canina*), und randlich - vor allem zur Straße hin - gepflanzte Strauchhecken, die vor allem vom Roten Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Rosen (*Rosa spec.*) geprägt sind. Als Sukzessionsstadien treten flächige ruderale, magere Fluren auf Schotter- und Wegeflächen bishin zu nährstoffliebenden Ruderalfluren auf unterschiedlichen Ablagerungsmaterial auf. An vielen Stellen haben sich schon Pioniergehölze v.a. aus Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Sal-Weide (*Salix caprea*), selten Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) am südlichen Rand von Fl.Nr. 369 mit einem Entwässerungsgraben in jungem Wuchsstadium eingefunden. Eine nähere Aufnahme der Bodenvegetation war zur Zeit der Bestandsaufnahme im Februar 2006 nicht möglich und wurde aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet auf Fl.Nr. 369 als Bilanzierungsgrundlage in der Eingriffsregelung (siehe spätere Ausführungen) nicht für maßgebend erachtet.

## 2.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen (Bestand)

### Schutzgut Mensch

Das Planungsareal umfasst 3.700 m<sup>2</sup> Grünland, das in der Primärproduktion von Nahrungsmitteln für den Menschen seine Bedeutung hat. Wegen der Kleinflächigkeit spielt dies aber eine untergeordnete Rolle. Entscheidender ist die Lage in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung hinsichtlich von Emissionen. Durch die Auffassung des lärmintensiven Sägewerkes auf Fl.Nr. 369 ist diesbezüglich derzeit vom Areal ausgehend keine Vorbelastung gegeben. Dies könnte sich dem Planungsstatus nach

ändern mit der Verwirklichung eines Gewerbebetriebes auf dem Sägewerksareal, wofür ein rechtskräftiger Bebauungsplan (mit Auflagen zum Schallschutz) besteht.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Das Wiesenareal hat aufgrund der intensiven Nutzung und artenarmen Ausprägung für Tiere und Pflanzen eine untergeordnete Rolle. Auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerkes sind Ruderalfluren und Gehölzstrukturen vorhanden, die ein gewisses Lebensraumangebot für Tiere, v.a. für Singvögel darstellen. Gefährdete Arten sind nicht gegeben bzw. bekannt oder zu erwarten. Der Lebensraum auf dem Sägewerk ist nicht von Dauer anzusehen, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt mit rechtsgültigem Bebauungsplan. V.a. hinsichtlich der Tierwelt ist außerdem die nahe, vielbefahrene Bundesstraße 22 als Beeinträchtigung und Wanderbarriere anzusprechen.

#### *Schutzgüter Boden und Wasser*

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser sind keine besonderen Strukturen vorhanden. Auf dem Sägewerksgelände entspricht das Areal nicht mehr den natürlichen Gegebenheiten durch Auffüllungen und Entwässerungen.

#### *Schutzgut Luft/Klima*

Durch die angrenzende, vielbefahrene Straße ist von einer Vorbelastung durch Kfz-Abgase auszugehen. Ein besonderer Bereich für die kleinklimatische Verhältnisse (z.B. Kaltluftabzug) ist nicht gegeben.

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Mit Lage an der B 22 und innerhalb der Ortschaft Irchenrieth ist kein herausragender Bereich für das Landschaftsbild betroffen.

#### *Schutzgut Sach- und Kulturgüter*

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen) zu besonderen Kulturgütern.

## **2.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Das geplante Mischgebiet weist eine Grundflächenzahl von 0,6 aus, so dass maximal 60 % der Fläche überbaut werden dürfen. Von der restlichen Fläche sind nach den Planungsgrechten Festsetzungen (Kap. 3, Punkt 14) 80 Prozent als Vegetationsflächen anzulegen und landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Näheres der Grüngestaltung ist unter Punkt 14 der textlichen Festsetzungen geregelt. Zur Bundesstraße 22 hin sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles in Verbindung mit passiven und baulichen Maßnahmen vorgegeben.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt**

Als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt kann in erster Linie die Wahl des Standortes mitten im Ort unter Einbeziehung eines bestehenden Gewerbegebietes angesprochen werden. Darüber hinaus wird der Entwässerungsgraben mit Pioniergehölzflächen am südlichen Rand von Fl.Nr. 369 als Gliederungsgrün mit verschiedenen heimischen Gehölzen wenn möglich erhalten. Bei baulicher Inanspruchnahme des vorgenannten Gehölzbestandes wird dieser innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches durch Umpflanzung bzw. Neuanlage ersetzt bzw. ausgeglichen.

## 2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes mit Verwirklichung des Baugebietes

### 2.5.1 Auswirkungen auf maßgebliche Schutzgüter

#### *Schutzgut Mensch*

Mit der Einrichtung des Mischgebietes gehen ca. 0,37 ha landwirtschaftliche Flächen (Wiese) verloren, die der Primärproduktion von Nahrungsmitteln dienen. Dieser Flächenverlust spielt allerdings eine untergeordnete Rolle, zumal durch die landwirtschaftliche Nutzung auch negative Einflüsse auf das bestehende, direkt angrenzende Wohnareal verbunden sein können. Für die benachbarte Wohnnutzung wird außerdem der Lärmschutz verbessert, wenn Schallschutzwände zur B 22 und Gebäude errichtet werden.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Besonders geschützte Tiere und Pflanzen sind nicht berührt. Der Verlust an kleinflächigen Gehölzlebensräumen und von Ruderalfluren um den aufgelassenen Sägewerksbetrieb wird durch die geplanten Neupflanzungen auf Grünflächen im Mischgebiet für Arten wie Singvögel kompensiert werden können. Gegenüber dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan verringert sich die überbaubare Fläche von 80 % auf 60 %, so dass auch im Lebensraumangebot eine planerische Verbesserung eintritt. Dem Arealverlust auf der Intensiv-Wiese steht eine künftige Verbesserung an vertikalen Strukturen mit Bäumen und Sträuchern gegenüber.

#### *Schutzgüter Boden und Wasser*

Mit der Standortwahl ist vor allem der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert. Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Mit der Grundflächenzahl von 0,6 ist zwar ein hoher Versiegelungsgrad möglich, aber im Verhältnis zum bereits bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan, wo eine Überbauung von 0,8 möglich wäre, ist die maximal mögliche Überbauung auf dem neuen Areal mit Fl.Nr. 371 nur um rund 1.100 m<sup>2</sup> höher. Für Park- und Gehwegflächen sind darüber hinaus wasserdurchlässige Beläge vorgegeben.

#### *Schutzgut Luft/Klima*

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. Wie bereits zu den Schutzgütern Boden und Wasser angeführt, ist das Maß auch geringfügig höher gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan für F.Nr. 369 für ein Gewerbegebiet. Mit den geplanten Grüngestaltung kann von einer ausreichenden Kompensation durch Blattmasse ausgegangen werden. Im Übrigen befindet sich Irchenrieth in einer ländlichen Region mit intakten Wäldern und Fluren im Umgriff, sodass stets ein ausreichender Luftaustausch zu erwarten ist.

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild ist durch die innerörtliche Lage nicht nennenswert berührt.

#### *Schutzgut Sach- und Kulturgüter*

Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten - weder im Geltungsbereich noch in einem Wirkungsgefüge mit dem Umland. Sollten, wider Erwarten, bei Erdarbeiten besondere Bodenfunde gemacht werden, so ist dies der Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen (siehe auch Punkt 6 bei "Hinweise und Empfehlungen" im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan).

*Bewertung gegenüber der Prognose der Umweltentwicklung ohne Verwirklichung des Mischgebietes ("0-Variante")*

Wenn das Mischgebiet nicht verwirklicht wird, ist auf der Fläche von Fl.Nr. 369 mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet mit einer Verschlechterung des Umweltzustandes zu rechnen (höhere Versiegelung u.a.). Auf Fl.Nr. 371 wird das Grünland in der bestehenden Form nicht erhalten bleiben, da im südlichen Anschluss, wo die Hauptfläche des Grünlandes liegt, ebenfalls ein Mischgebiet geplant ist, mit dessen Verwirklichung das Flurstück Nr. 371 für eine landwirtschaftliche Fläche zu klein bzw. zu umständlich zu bewirtschaften wäre. Die spätere Nutzung und damit sein Umweltzustand ist ohne Verwirklichung des Mischgebietes "Wohn- und Gewerbepark am HPZ" zu unwägbar für eine Prognose.

**2.5.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Durch die Einrichtung eines Mischgebietes erfolgt auf Fl.Nr. 371 mit einer Fläche von 3.704,94 m<sup>2</sup> ein naturschutzrechtlicher Eingriff, der nach Art. 6a (3) BayNatSchG auszugleichen ist.

Auf Flurstück Nr. 369 mit einer Fläche von 5.958,36 m<sup>2</sup> ist für die Eingriffsregelung nicht der Bestand eines aufgelassenen Sägewerksgebietes mit begleitender Sukzessionsvegetation maßgeblich, sondern ein bestehender, rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet "An der B22" aus dem Jahre 2000. Dieser besondere Umstand erfordert eine nähere Betrachtung der Bebauungspläne in der Gegenüberstellung von maßgeblichen Festsetzungen:

<i>Festsetzungen für</i>	<i>MI "Wohn- u. Gewerbepark am HPZ"</i>	<i>GE "An der B22"</i>
Überbaubare Fläche, Grundflächenzahl GRZ	0,6	0,8
Zulässige Wandhöhen	9,4 m	10 m
Belagsart für Stellplätze und Gehwege	wasserdurchlässig	keine Vorgaben
Begrünung	In Art und Weise vergleichbar	

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich ein deutlich geringerer Eingriff mit der neuen Planung eines Mischgebietes, der sich vor allem im verminderten Grad Überbaubarkeit manifestiert. Diese geringere Überbaubarkeit ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neustadt a.d. WN als fiktive Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand anrechenbar. D.h. da nun 20 % der Fläche nicht mehr überbaubar sind, ergibt sich eine Fläche von

**0,2 x 5.958 m<sup>2</sup> = 1.192 m<sup>2</sup> rechnerisch aufgewertete Fläche**

Dem steht der Eingriff auf Flurstück Nr. 371 gegenüber, der sich wie folgt ermittelt. Die intensive Grünlandfläche ist nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003), als Fläche geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu werten.

*Ausgleichsfaktor:*

Entsprechend der „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, wird der Kompensationsfaktor nach einer dafür vorgesehenen Matrix wie folgt ermittelt:

<i>Bewertung des Gebietes</i>	<i>Ausgleichsfaktor bei</i>
-------------------------------	-----------------------------

nach der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	festgesetzter GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Gebiet geringer Bedeutung	0,3 – 0,6

Trotz hoher möglicher Überbauung wird wegen der deutlichen Eingriffsminimierung durch die Standortwahl und dem Erhalt bzw. Neuanlage des Gehölzbestandes am südlichen Rand von Flr.Nr. 369 der niedriger **Kompensationsfaktor 0,3** gewählt.

*Berechnung des Ausgleichsbedarfs für den Bereich des Grundstückes Nr. 371:*

Kompensationsfaktor 0,3 x 3.704 m<sup>2</sup> auszugleichendes Baugebiet =

**1.111 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächenbedarf**

*Grundlage der Ausgleichsberechnung:*



- Fläche mit rechnerischer Aufwertung gegenüber bestehendem Bebauungsplan
- Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, Ausgleichsfaktor 0,3

Aus der Gegenüberstellung von rechnerischer Aufwertung auf Flurstück Nr. 369 mit 1.192 m<sup>2</sup> und dem Ausgleichsbedarf für den Eingriff auf Flurstück Nr. 371 von 1.111 m<sup>2</sup> ergibt sich ein geringfügiges Plus in der Bilanz für die Belange von Natur und Landschaft.

**Das Baugebiet ist im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung somit in sich ausgeglichen.**

## **2.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht so erheblich, dass besondere Überwachungsmaßnahmen erforderlich erscheinen. Dies betrifft auch den Lärmschutz, wenn die Vorkehrungen bezüglich der nahen Bundesstraße B22 verwirklicht werden. Sollten sich umweltbelastende Betriebe ansiedeln wollen, sind die Auswirkungen auf die nahen Wohnstandorte in Einzelbaugenehmigungsverfahren besonders sensibel abzuschätzen.

## **2.7 Zusammenfassung**

Die Einrichtung eines Mischgebietes "Wohn- und Gewerbepark am HPZ" lässt keine außergewöhnlichen Belastungen für umweltrelevante Schutzgüter erwarten, insbesondere da für das Schutzgut Mensch Vorkehrungen gegen Lärm von der Bundesstraße 22 vorgesehen sind. In der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanz ist das Baugebiet als in sich ausgeglichen zu betrachten, da auf dem größeren Teil des Areals eine rechnerische Verbesserung gegenüber dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B22", bei dem ein höherer Grad der Überbauung möglich gewesen wäre, eintritt. Positiv wirkt sich dabei auch der geplante Erhalt bzw. Neuanlage eines Teils des Gehölzbestandes als gliedernde Grünstruktur aus.

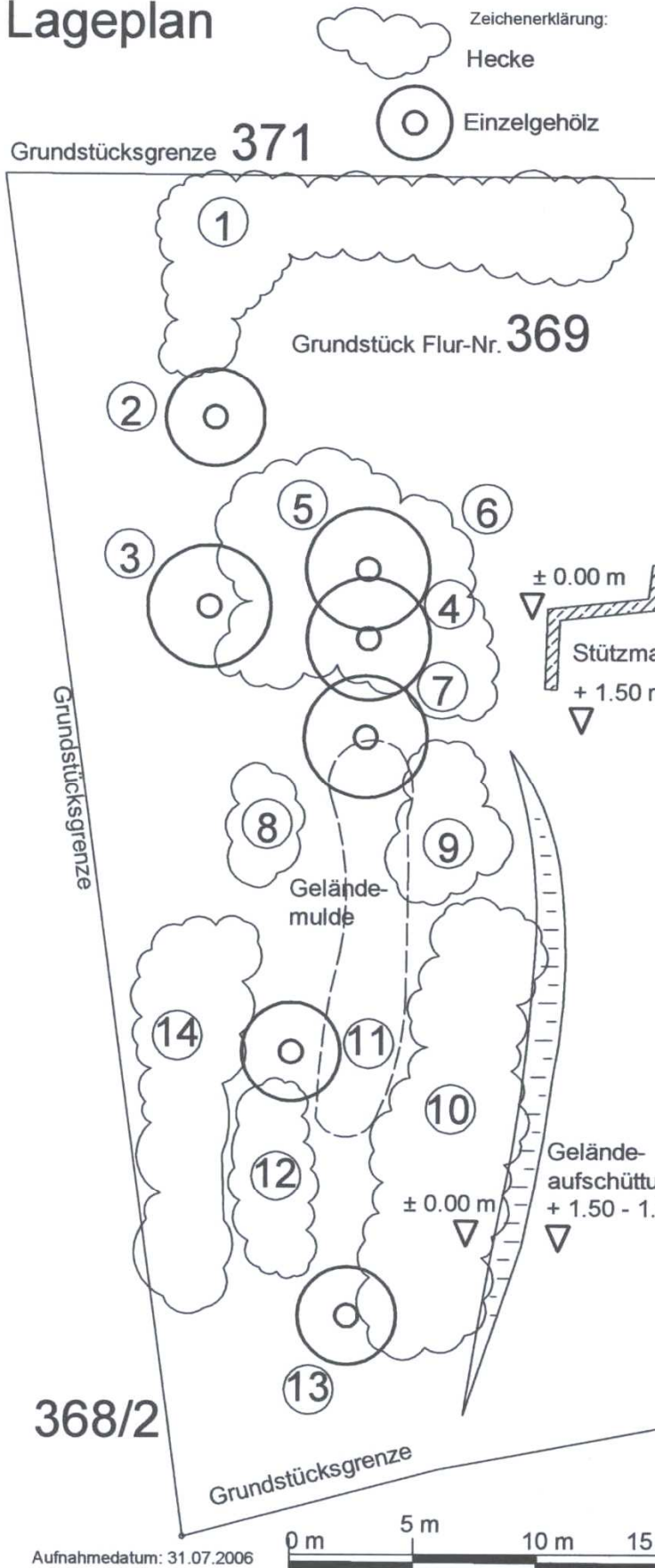


**F Anhang**



Detailplan Gehölzbestand

Lageplan



Zeichenerklärung:  
 Hecke  
 Einzelgehölz

Legende

Nr.	Gehölzbeschreibung
1	Hecke Cornus alba (Hartriegel) B= 4.0 m, H= 2.0 - 2.5 m Fläche ca. 85 m <sup>2</sup>
2	Einzelgehölz Betula pendula (Birke) STU 30, H= 4.0
3	Einzelgehölz Salix caprea (Sal-Weide) 5-bis 6-stämmig, STU 23, 25, 28, 68, 72 und 74, H= 5- 6 m
4	Einzelgehölz Salix alba (Silber-Weide) STU 45, H= 6 - 8 m
5	Einzelgehölz Salix alba (Silber-Weide) STU 38, H= 6 - 8 m
6	Hecke, Jungwuchs Pflanzendichte 1 - 3 Gehölze / m <sup>2</sup> (Anflug) Salix caprea (Sal-Weide), Salix alba (Silber-Weide), Betula pendula (Birke), vereinzelt Populus spec. (Pappel) 5-bis 6-stämmig, STU 23, 25, 28, 68, 72 und 74, H= 5- 6 m, Fläche ca. 90 m <sup>2</sup>
7	Einzelgehölz Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) STU 38, H= 6 - 7 m
8	Hecke Rosa spec. (Wild-Rosen) H= 2.5 m Fläche ca. 12 m <sup>2</sup>
9	Hecke Rosa spec. (Wild-Rosen) H= 3 - 4 m Fläche ca. 25 m <sup>2</sup>
10	Hecke, Jungwuchs Pflanzendichte 1 - 3 Gehölze / m <sup>2</sup> (Anflug), ausschließlich am Böschungsfuß der Aufschüttung, Salix caprea (Sal-Weide) dominant STU 22, 25, 28, 38, z.T. mehrstämmiger Wuchs, vereinzelt Betula pendula (Birke) mit bis zu STU 30, vereinzelt Pinus sylvestries (Gemeine Kiefer) STU 10 -15 Fläche ca. 90 m <sup>2</sup>
11	Einzelgehölz Salix caprea (Sal-Weide) STU 25, H= 4 - 5 m
12	Hecke, Jungwuchs Pflanzendichte 1 - 2 Gehölze / m <sup>2</sup> (Anflug), ausschließlich Betula pendula (Birke) STU 18, 25 bis zu 40 Fläche ca. 23 m <sup>2</sup>
13	Einzelgehölz Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) STU 27, H= 4 - 5 m
14	Hecke Rubus spec. (Brombeeren) H= 1.5 bis 2.0 m Fläche ca. 60 m <sup>2</sup>

Aufnahmedatum: 31.07.2006