

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

O R T S Z E N T R U M DECKBLATT 1

GEMEINDE

IHRLERSTEIN

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Ihrlersstein
Hauptstraße 15
93346 Ihrlersstein

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Projekt-Nr.: 22-1407_BBP_D

Stand: 05.11.2024 - Entwurf II



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
EINFÜHRUNG	
1	LAGE IM RAUM..... 5
2	INSTRUKTIONSGEBIET 6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG..... 7
3.1	Veranlassung 7
3.2	Bestand..... 7
3.3	Entwicklung 8
4	VERFAHRENSVERMERKE..... 10
5	RAHMENBEDINGUNGEN 11
5.1	Rechtsverhältnisse..... 11
5.2	Umweltprüfung 11
5.3	Planungsvorgaben 12
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm..... 12
5.3.2	Regionalplan..... 12
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan..... 13
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm 13
5.3.5	Biotopkartierung 13
5.3.6	Artenschutzkartierung 13
5.3.7	Schutzgebiete..... 13
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben..... 13
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz 14
6	BESTANDSERFASSUNG..... 15
6.1	Naturräumliche Lage..... 15
6.2	Vegetation 15
6.2.1	Potentielle natürliche Vegetation..... 15
6.2.2	Reale Vegetation..... 15
6.3	Biotopausstattung 15
6.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse..... 15
6.4.1	Topographie..... 15
6.4.2	Geofahren..... 15
6.4.3	Boden..... 16
6.4.4	Altlasten 16
6.4.5	Kampfmittel..... 16
6.5	Wasserhaushalt..... 16
6.5.1	Grundwasser 16
6.5.2	Oberflächengewässer 16
6.5.3	Hochwasser..... 17
6.6	Klima und Luft 17
6.7	Landschaftsbild und Erholungseignung..... 17
6.8	Denkmalschutz..... 17
6.8.1	Bodendenkmäler 17
6.8.2	Baudenkmäler 18
7	KLIMASCHUTZ..... 19
TEIL A) BEBAUUNGSPLAN	
8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT..... 20
9	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN 21
9.1	Nutzungskonzept 21
9.2	Höhenentwicklung..... 21
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 21
9.4	Firstrichtung..... 21
9.5	Örtliche Bauvorschriften 22
9.6	Verkehrsflächen 22
9.7	Grünflächen 22

10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	23
10.1	Verkehr.....	23
10.1.1	Bahnanlagen.....	23
10.1.2	Straßenverkehr.....	23
10.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	23
10.1.4	Geh- und Radwege.....	23
10.2	Abfallentsorgung.....	23
10.3	Wasserwirtschaft.....	23
10.3.1	Wasserversorgung.....	23
10.3.2	Abwasserbeseitigung.....	23
10.4	Energieversorgung.....	24
10.5	Telekommunikation.....	25
11	BRANDSCHUTZ.....	27
12	IMMISSIONSSCHUTZ.....	28
12.1	Verkehrsimmissionen.....	28
12.2	Gewerbliche Immissionen.....	28
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....	28
12.4	Sport- und Freizeitimmissionen.....	28
13	FLÄCHENBILANZ.....	29
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	29

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	30
16	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	30
16.1	Verkehrsflächen.....	30
16.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	30
16.3	Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen.....	31
16.3.1	Öffentliche Grünflächen.....	31
16.3.2	Pflanzgebote.....	31
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	31
18	QUELLEN.....	32

ANLAGE 1
Bestandsplan

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Ihrlerstein liegt zentral im nördlichen Bereich des Landkreises Kelheim, grenzt unmittelbar an die Stadt Kelheim an und ist raumordnerisch der Region 11 - *Regensburg* zugeordnet.

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 20 km Entfernung mit den Anschlussstellen Bad Abbach, Hausen und Abensberg zu nennen. Über die Anschlussstelle Saalhaupt besteht zusätzlich eine Anbindung an die B 15n. Weiterhin gibt es die Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung. Der nächstgelegene Bahnhof ist Saal a. d. Donau.

Das Planungsgebiet der Änderung liegt im Norden der Gemeinde Ihrlerstein südlich der Kirchstraße sowie des Friedhofsgeländes.

Lage des Planungsgebietes



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes erstreckt sich auf die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen der kirchlichen Nutzungen des Hauptortes, südlich des vorhandenen Friedhofgeländes mit der Absicht eine städtebauliche Neuordnung vorzunehmen.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 142/4 der Gemarkung Walddorf mit einer Gesamtfläche von 9.695 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Kirchstraße mit der Fl.Nr 152/6 der Gemarkung Walddorf;

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 142/40 und 142/1 der Gemarkung Walddorf;

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 142/42, 142/44, 142/45, 142/50, 142 und 121/1 der Gemarkung Walddorf;

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 142/32, 142/20 und 142/7 der Gemarkung Walddorf.

Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt 1 soll die Möglichkeit geschaffen werden, den stetig zunehmenden Bedarf an kommunalen Einrichtungen für Kinderbetreuung in Form von Kindergarten und Kinderkrippe zu decken. In der Gemeinde sollen dafür bevorzugt vorhandene Flächenpotentiale bei bestehenden Einrichtungen für einen zusätzlichen Ausbau genutzt werden.

Vorgesehen ist dabei der Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtung am vorhandenen Standort der kirchlichen Einrichtung „St. Josef“. Hier befindet sich an der Kirchstraße bereits eine vorhandene Einrichtung der Kinderbetreuung, die in Richtung Süden noch zusätzlich Flächen für eine Erweiterung vorsieht.

Eine leistungsfähige Verkehrserschließung und bereits ausreichend bestehende Parkflächen am Friedhofgelände sind ebenso vorhanden wie notwendige infrastrukturelle Einrichtungen.

Darüber hinaus wird der gesamte Standort südlich der Kirchstraße städtebaulich sowie planungsrechtlich neu geordnet unter der Maßgabe den vorhandenen Bestand soweit als möglich zu erhalten und gleichzeitig entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, damit eine längerfristige Perspektive zur Nutzung und Entwicklung besteht.

3.2 Bestand

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im März sowie Juli 2022 erfasst.

Das Planungsgebiet liegt südlich der *Kirchstraße und des Friedhofs*, westlich, östlich und südlich befindet sich bestehende Bebauung. Das Planungsgebiet selbst ist im Bestand vollständig erschlossen, die Gebäude befinden sich eher nördlich auf dem Grundstück. Im Süden des Geländes befinden sich eine dichte Gehölzstruktur sowie vereinzelte Sträucher und Hecken. Im Westen des Grundstücks befinden sich Einzelbäume. Topographisch ist das Planungsgebiet nach Süden hin abfallend.



Grünfläche m. Pfarrhaus; Blick von Osten nach Westen.



Weg m. Laubbäumen, Blick von Norden nach Süden.



Pfarrhaus + Kindergarten, Blick von Süd-Ost nach Nord-West.



Vorplatz zw. Kindergarten u. Kirche; Blick von Norden nach Süden

Quelle: Aufnahmen März, Juli 2022, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Mit der Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes „Ortszentrum“ durch Deckblatt 1 für den betreffenden Teilbereich der Gemeinbedarfseinrichtungen südlich der Kirchstraße, soll eine innerörtliche Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden.

Grundsätzlich sollen dabei die vorhandenen Nutzungen und Einrichtungen erhalten bleiben und gleichzeitig das am Standort bestehende Entwicklungspotential für die Zukunft geschaffen werden.

Die Gemeinde Ihrlerstein will dadurch den stetig steigenden Bedarf an Einrichtungen für die Kinderbetreuung in Form von Kindergarten und Kinderkrippe durch das Nutzen vorhandener Flächenpotentiale bei bestehenden Einrichtungen für den zusätzlichen Ausbau nutzen. So soll auch das Thema Innenentwicklung vor Außenentwicklung vorangetrieben werden.

Die Nachverdichtung in Form des Ausbaus der Kinderbetreuungseinrichtung am Standort bietet dadurch Vorteile, da bereits infrastrukturelle Einrichtungen vorliegen, sowie eine leistungsfähige Verkehrserschließung und ausreichend Parkflächen vorhanden sind.

Ebenso wird für die weitere Entwicklung eine städtebauliche Neuordnung geschaffen und somit zusätzliche bauliche Entwicklungen ermöglicht. Diese finden in einem angemessenen Verhältnis von Bestand und zukünftige Entwicklung statt.

Historie Bauleitplanverfahren

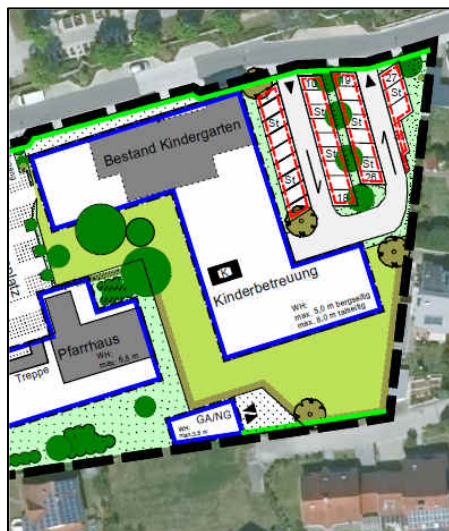
In der Sitzung vom 07.02.2023 wurde der Bebauungsplanentwurf vom 07.02.2023 gebilligt. Die Auslegung fand in der Zeit vom 22.05.2023 – 23.06.2023 statt. Am 05.09.2023 wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Eine öffentliche Bekanntmachung dessen ist jedoch noch nicht erfolgt, wodurch der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan noch nicht in Kraft getreten ist. Die entsprechenden Satzungsbeschlüsse werden zu dieser Auslegung dennoch informativ mitausgelegt.

Aufgrund der nun zwischenzeitlich erfolgten Detailplanung (Berücksichtigung der Topographie, bestehender Kindergarten wird während der Bauphase noch stehen, durch ein Abrücken des Neubaus nach Süden werden kostenaufwendige Spundwände vermieden) hinsichtlich des Neubaus der Kinderbetreuungseinrichtung ist es erforderlich, das Baufenster entsprechend anzupassen. Die Baugrenzen verlängern sich weiter in Richtung Süden und die Baugrenzen im Osten werden im Gegenzug zurückgenommen. Die zusätzliche Baugrenze für eine Garage oder Nebengebäude, angefahren über Flurnummer 121/1, entfällt ebenfalls.

Wegen dieser Änderung wurde der geänderte Planentwurf II in der Sitzung vom 05.11.2024 gebilligt und dessen erneute Auslegung beschlossen.

Vergleich Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ Deckblatt 1

Entwurf – 05.09.2023



Entwurf II – 05.11.2024



Quelle: Ausschnitte Lageplan Entwurf 05.09.2023 sowie Entwurf II 05.11.2024, KomPlan

Planausschnitte der Kinderbetreuungseinrichtung, Raith Architekten GmbH



Quelle: Ansicht Ost, Planausschnitt Förderantrag, Raith Architekten GmbH, 18.09.2024



Quelle: Ansicht West, Planausschnitt Förderantrag, Raith Architekten GmbH, 18.09.2024



Quelle: Ansicht Nord, Planausschnitt Förderantrag, Raith Architekten GmbH, 18.09.2024



Quelle: Ansicht Süd, Planausschnitt Förderantrag, Raith Architekten GmbH, 18.09.2024

Ergebnis:

Mit der vorliegenden Änderung überplant die Gemeinde Ihlerstein als Planungsträger in enger Abstimmung mit der Kirche am Standort einen Teilbereich des Ortszentrums und schafft somit für die Zukunft wichtige und dringend notwendige Entwicklungsflächen für die kommunale Nutzung im Gemeindegebiet.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ Deckblatt 1 wurde am 08.03.2022 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ Deckblatt 1 in der Fassung vom 07.02.2023 wurde in der Zeit vom 22.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ Deckblatt 1 in der Fassung vom 07.02.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 bis einschließlich 23.06.2023 durchgeführt.

Die zweite öffentliche Auslegung sowie Behördenbeteiligung mit dem Entwurf II in der Fassung vom 05.11.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.12.2024 bis 07.01.2025 durchgeführt.

Hinweis:

Aufgrund der erneuten Auslegung bestünde die Möglichkeit, die Dauer der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu verkürzen. Aufgrund der Weihnachtsfeiertage wurde jedoch eine angemessene Zeitspanne von mindestens vier Wochen gewählt. Es wird darauf hingewiesen, dass nur noch Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung vorgebracht werden können.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am _____._____ mit dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ Deckblatt in der Fassung vom _____._____.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landratsamt Kelheim
 - Abteilung Bauplanungsrecht
 - Abteilung Städtebau
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
 - Abteilung Feuerwehrwesen
 - Abteilung Abfallwirtschaft - kommunal
 - Abteilung Abfallwirtschaft - staatlich
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Regensburg – Region 11
- Staatliche Bauamt Landshut
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
- Zweckverband Wasserversorgung Jachenhausener Gruppe

Nachbarkommunen:

- Stadt Kelheim
- Markt Essing
- Markt Painten

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Mit diesen sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich der Gemeinde Ihrlerstein. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Somit unterliegt der Planungsbereich dem § 13a BauGB.

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortszentrum“, Baurecht liegt somit für diesen Änderungsbereich bereits vor.

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen eines 13a-Verfahrens nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die angestrebte Nutzung angepasst.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

5.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m². Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

5.3 Planungsvorgaben

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde Ihrlerstein nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Gemeinde Ihrlerstein wird als Raum mit beschränktem Handlungsbedarf ausgewiesen. Neben seiner Funktion der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sind die Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in ausreichender Erreichbarkeit versorgt. Die Gemeinde kann seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur mit einem quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern.

Der Gemeinde Ihrlerstein ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Es handelt sich um die Erweiterung einer Kinderbetreuungseinrichtung am bestehenden Standort der kirchlichen Einrichtung St. Josef.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Ortslage.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um eine innerörtliche Lage.

5.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Ihrlerstein liegt in der Region 11 – *Regensburg* – in einem *Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf*.

Sonstige Aussagen liegen nicht vor.

5.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ihrlerstein verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1986. Der betreffende Bereich wird gegenwärtig als Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche und Gebäude für kirchliche Zwecke, Kindergarten) sowie Parkplatz dargestellt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ihrlerstein erfolgt im Wege der Berichtigung im Nachgang des Verfahrens mit Darstellung der Erweiterung.



Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Gemeinde Ihrlerstein; verändert KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Konkrete Aussagen für den Änderungsbereich liegen im ABSP nicht vor.

5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

5.3.7 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Bei der Ortseinsicht im Frühjahr 2022 wurden keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tierarten gefunden. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Kelheim ergab, dass keine weiteren Untersuchungen notwendig sind.

Vermeidungsmaßnahmen

Rodung von Gehölzen

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände. Dabei handelt es sich um die Beseitigung vereinzelter Sträucher und Gestrüpp im Süden des Geltungsbereiches. Die Rodung von Gehölzbeständen findet außerhalb der Brut- und Nistzeiten im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar statt, so dass es zu keiner Schädigung, Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt. Baumhöhlen oder Stammanrisse wurden, soweit ersichtlich, nicht festgestellt.

Vor der Fällung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit sind diese von einer fachkundigen Person einmalig auf Sonderstrukturen wie Höhlungen bzw. Spalten zu untersuchen, um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögel- bzw. Fledermäusen zu vermeiden. Sollten dabei Sonderstrukturen aufgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Prognose der Verbotstatbestände

Durch das Vorhaben werden zum einen Gehölze dauerhaft entfernt, jedoch durch Pflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern wieder ersetzt, so dass in absehbaren Zeiträumen neue Lebensraumstrukturen entstehen. Die Entfernung der Gehölze stellt nur einen kleinflächigen Eingriff dar und es verbleiben ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung. Aktuell ist kein Vorkommen von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vogelarten bekannt, daher wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände entstehen. Zum anderen gehen unversiegelte Flächen durch das Vorhaben verloren, jedoch bleiben auch hier ausreichend große Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen.

Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Es ergeben sich keine erheblichen Störungen, aus denen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population resultieren würde.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

6 BESTANDSERFASSUNG

6.1 Naturräumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D61 *Fränkische Alb* nach *Ssymank* und hier wiederum in der Untereinheit 082 *Südliche Frankenalb* nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

6.2 Vegetation

6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich ein *Typischer Waldgersten-Buchenwald*.

6.2.2 Reale Vegetation

Der Bestand wurde bei einer Geländebegehung im Frühjahr 2022 erfasst.

Das Planungsgebiet weist neben Rasenflächen Einzelgehölze sowie Baum- und Strauchpflanzungen auf. Die Bereiche der Kirche mit Kirchplatz, Pfarrhaus, Kindergarten und des Parkplatzes sind versiegelt. Details sind dem Bestandsplan im Anhang zu entnehmen.

6.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer *6.2.2 Reale Vegetation* beschrieben, dominieren im Geltungsbereich gärtnerisch geprägte Flächen mit Rasenflächen und überwiegend fremdländischen Gehölzen bzw. Ziergehölzen.

Im Eingriffsbereich liegt somit ein anthropogen veränderter Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor; Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht.

6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

6.4.1 Topographie

Das Gelände hat eine nördliche Ausrichtung und fällt dabei von ca. 481 m ü. NHN auf ca. 475 m ü. NHN.

6.4.2 Geogefahren

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hin, dass im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintrittswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplanten Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieur zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann das Bayerische Landesamt für Umwelt, Referat 102, (Tel. 09281/1800-4723) konsultiert werden.

6.4.3 Boden

Gemäß der Bodenschätzung steht im Planungsgebiet Tonboden mit einer Ackerzahl von 25 bzw. 39 an. Es handelt sich dabei um Böden mit geringer Ertragsfähigkeit. Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten

6.4.4 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Gemeinde Ihrlerstein nicht bekannt. Die Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und –verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 –Bau- und Umweltaangelegenheiten- des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

6.4.5 Kampfmittel

Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes sind aktuell nicht bekannt. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Untergrund entsprechende Kampfmittel befinden.

6.5 Wasserhaushalt

6.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

6.5.2 Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Warnhinweis zu wild abfließendem Wasser

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneiveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“)

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Um Schäden innerhalb des Geltungsbereiches selbst zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Aufgrund der getroffenen Erschließungsmaßnahmen können sich keine Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger aus der Planung ergeben.

6.5.3 Hochwasser

Laut BayernAtlas wurden im Planungsgebiet weder Hochwassergefahrenflächen an Gewässern noch wassersensible Bereiche ermittelt. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

6.6 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die vielfach strengen Winter mit mehrmals unterbrochener Schneedecke, sowie die mäßig heißen, gewitterreichen Sommer.

Die vorhandenen Freiflächen und Nutzungen im Bearbeitungsgebiet dienen zwar als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet und haben eine gewisse Wärmeausgleichsfunktion, das Kleinklima für die benachbarte Bebauung wird jedoch nur geringfügig beeinflusst. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Frischluftschneise und besitzt keine Bedeutung als Frischlufttransportweg.

6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt sich überwiegend als gärtnerisch geprägte Flächen mit Rasenflächen und überwiegend fremdländischen bzw. Ziergehölzen dar.

Die Grundstücke sind nur teilweise frei zugänglich. Im Westen des Grundstückes befindet sich ein Weg, der die *Kirchstraße* und die *Nürnbergger Straße* verbindet sowie einen Zugang zur Kirche St. Josef bietet. Dieser Weg ist mit verschiedenen Laubbäumen gesäumt.

Eine übergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt nicht vor. Es wird von einer geringen bis mittleren Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung ausgegangen.

6.8 Denkmalschutz

6.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich selbst **keine** Bodendenkmäler.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind keine Baudenkmäler registriert. In dessen Umgriff sind Baudenkmäler erfasst.

- D-2-73-133-1 Wohnhaus, ehem. Langhof, zweigeschossiger Massivbau mit Schopfwalmdach, Putzstreifengliederung und zweigeschossiger Auslucht nach Norden, Figurennische mit Patrona Bavaria zur östlichen Giebelseite, klassizistisch, bez. 1826
- D-2-73-133-2 Gasthaus, zweigeschossiger und traufständiger Massivbau mit Schopfwalmdach, 2. Viertel 19 Jh.
- D-2-73-133-3 Kath. Kirche St. Jakobus, Saalkirche mit Satteldach und eingezogenem fünfseitig geschlossenem Chor, schlanker Westturm mit Spitzhelm, 2. Hälfte 19 Jh.
- D-2-73-133-4 Schulgebäude, ehem. Schulhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Mittelrisalit und Zwerchhaus, mit Kalksteineinfassungen und -verkleidung, neugotisch, 1893/94
- D-2-73-133-11 Kriegerdenkmal, Kriegergedächtniskapelle für die Gefallenen beider Weltkriege, halbrund geschlossener Bau mit Tonnendach und polygonalem Dachreiter mit Glockenhaube, unregelmäßiges Natursteinmauerwerk, giebelseitig mit Quadereinfassung, wohl 1. Hälfte 1920er Jahre

7 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %. In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Stadtgebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutz-Ziele bei:

- Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung)
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut
- In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärme Gewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung wird grundsätzlich empfohlen.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bei der vorliegenden Planung zur Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ durch Deckblatt 1 handelt es sich in erster Linie um eine städtebauliche Weiterentwicklung des Standortes für den betreffenden Teilbereich des Kirchgrundstückes.

Das Planungsgebiet ist vollständig über die *Kirchstraße* erschlossen und bereits überwiegend bebaut. Die bestehenden Gebäude der Kirche St. Josef, des Pfarrhauses sowie des Kindergartens bleiben erhalten. Zusätzlicher Raum für Bebauung wird auf dem Wege der innerörtlichen Nachverdichtung nun im Süden des Grundstückes für bauliche Erweiterung geschaffen.

Schwerpunkt stellt hierbei der Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtungen am Standort dar. Hierfür werden in Fortführung des bestehenden Kindergartengebäudes zusätzliche Bauflächen für einen Neubau als Erweiterung geschaffen. Auf die Abbildungen unter Ziffer 3.3. Entwicklung, Planausschnitte der Kinderbetreuungseinrichtung, Raith Architekten GmbH wird zudem verwiesen.

Diese Bauflächen erstrecken sich entlang der vorhandenen Parkflächen und ermöglichen eine Andienung über die Zuwegung der Parkplatznutzung.

Dahinterliegend verbleiben Grundstücksflächen für die Freianlagen der Kinderbetreuungseinrichtung und ermöglichen hierdurch ausreichende Außenaufenthaltsflächen für Kinderkrippe und Kindergarten.

Erforderlich wird in diesem Zusammenhang eine neue Abgrenzung zum Bestand der kirchlichen Einrichtungen. Erhalten bleiben hier jedoch uneingeschränkt der Kirchenplatz sowie das Pfarrhaus

Am Westrand des Grundstückes verläuft eine Wegeverbindung zum Innerortsbereich in Richtung Süden. Diese wichtige Fuß- und Radwegeverbindung bleibt uneingeschränkt erhalten und stellt eine elementar wichtige Wegeverbindung zum Geltungsbereich sowie zum Friedhof sicher.

Neben den baulichen Entwicklungen wird auch weiterhin der vorhandene Grünbereich am Standort abgesichert. Neben den bestehenden Grünflächen um das Kirchengebäude verbleiben auch umfangreiche Gehölzpflanzungen am Standort. Diese stellen einen wichtigen Bestandteil des Entwicklungskonzeptes dar und werden im Bereich der Kinderbetreuung angemessen und funktional ergänzt.

Auf den hierzu erarbeiteten Bestandsplan in Anlage 1 der Begründung wird verwiesen.

Abschließend soll auf die Nachhaltigkeit und die ökologischen Aspekte Bezug genommen werden. Der Punkt Innenentwicklung vor Außenentwicklung wurde bereits angerissen und erläutert. Die Gemeinde Ihrlerstein möchte aber im Speziellen darauf verweisen, dass trotz der großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten die Grünordnung einen großen Stellenwert beizubehalten.

Gering belastete Verkehrsflächen sowie Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Dies betrifft hauptsächlich die private Straßenverkehrsfläche bei der Garage/ Nebengebäude im Süden des Geltungsbereiches. Bei Gebäuden mit Pultdächern sollen Dachbegrünungen hergestellt werden. Eine solare Energiegewinnung wird angestrebt und ausdrücklich begrüßt.

Im Ergebnis wird durch das Vorhaben und den damit verbundenen Maßnahmen und Festsetzungen eine wichtige und dringend notwendige Entwicklung im Innerortsbereich von Ihrlerstein angestoßen.

9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß der gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

9.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung des Vorhabens für „kirchliche Einrichtungen und Kinderbetreuungseinrichtungen“.

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:

- Kirche,
- Pfarrhaus,
- Kinderbetreuung,
- Stellplätze,
- sonstige Nebengebäude.

Mit der vorliegenden Gebietsdefinition sowie den darin zulässigen Nutzungen, sollen explizit die Entwicklungen ermöglicht werden, die sich im Hinblick Bestand und zukünftiger Nutzung auch als zielführend und sinnvoll erweisen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt wird dabei eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten auch entsprechend umgesetzt werden.

9.2 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen gesteuert. Die beabsichtigte Bebauung nimmt hierbei die Höhen der umliegenden bereits vorhandenen Bebauung auf und ist damit auch dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich.

Für Garagen und Nebengebäuden ist eine Wandhöhe von 3,50 m, für die Kirche bergseitig eine Wandhöhe von 5,00 m und talseitig 9,50 m erlaubt. Für das Pfarrhaus, ist eine Wandhöhe von 6,50 m zulässig. Bei dem Gebäude für die Kinderbetreuung ist bergseitig eine Wandhöhe von 5,00 m und talseitig 8,00 m gestattet.

Im Ergebnis werden hierdurch bauliche Entwicklungen am Standort ermöglicht, die sich mit dem Bestand decken und gleichzeitig eine städtebaulich verträgliche Erweiterung bzw. Nachverdichtung zulassen, ohne hierdurch die umliegende Bebauung bzw. Nutzung schädlich zu beeinträchtigen.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar.

Die verkehrliche Erschließung hat dabei ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im Bereich des bereits bestehenden Parkplatzes anzuordnen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Ein Nachweis hierüber hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Einzelbaugenehmigung zu erfolgen.

9.4 Firstrichtung

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

9.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Somit können bauliche Entwicklungen nur unter vollständiger Einhaltung der Abstandsflächen nach Bauordnung erfolgen.

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind unterschiedliche Dachformen wie Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdach zulässig. Diese orientieren sich dabei an der überwiegend im Ort bzw. im Siedlungsgebiet anzutreffenden Dachform. Mit einer maximalen Dachneigung von 25° bei Walm-/ Sattel- und Zeltdach und maximal 10° bei Pultdächern wird ein großzügiger Rahmen gesteckt, der entsprechenden Gestaltungsraum bietet, aber trotzdem für eine ruhige Dachlandschaft sorgt. Auch bei der Dachdeckung und den Dachüberständen sowie den Dachaufbauten ist der Siedlungsbestand Vorbild. Die Dachdeckung kann in Ziegel- und Betondachsteine vorgenommen werden. Eine extensive Dachbegrünung wäre, vor allem bei Pultdächern aus Gründen des Klima- aber auch des Artenschutzes wünschenswert. Dachüberstände wie Ortgang und Traufe sind max. 0,5 m zulässig.

Regenerative Energien

Die Gemeinde Ihrlerstein möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden. Hingegen werden aufgeständerte Modulkonstruktionen, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt. Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern können somit nur entsprechend der Dachneigung angeordnet werden.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Maschendraht- und Metallzäune bei der Kinderbetreuungseinrichtung und am Pfarrhaus bis zu einer Höhe von 2,0 m möglich. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände. Sockel dürfen mit einer Höhe von max. 10 cm errichtet werden.

Gestaltung des Geländes

Das Planungsgebiet weist eine Nord-Südausrichtung auf. Aufgrund dessen sind Abgrabungen bis max. 1,50 m und Aufschüttungen bis max. 4,00 m zulässig. Diese sind so auszuführen, dass die Veränderungen bei der Grundstücksentwässerung nicht zum Nachteil Dritter führen. Auf die Abbildungen unter Ziffer 3.3. Entwicklung, Plan-ausschnitte der Kinderbetreuungseinrichtung, Raith Architekten GmbH wird zudem verwiesen.

9.6 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und ist von Norden her durch die *Kirchstraße* und im Weiteren durch die *Föhrenstraße* im Süden angebunden. Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

Die Parkflächen im Nordosten des Gebietes, mit Anbindung an die *Kirchstraße*, bleiben uneingeschränkt bestehen. Diese sichern im Ergebnis einen zukünftigen Stellplatzbedarf durch die Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtungen.

9.7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind umfangreiche Grünflächen um das Kirchenareal und das Pfarrhaus sowie im Bereich des Parkplatzes vorhanden. Ansonsten handelt es sich um Grundstücksflächen der vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtung.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

10.1 Verkehr

10.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

10.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und ist von Norden her durch die *Kirchstraße* und im Weiteren durch die *Föhrenstraße* angebunden.

10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in Ihrlerstein durch Buslinienverbindungen repräsentiert. Die nächste Bushaltestelle befindet sich süd-westlich an der *Nürnberger Straße* Abzweigung *Hauptstraße*, in ca. 60 m Entfernung. Der nächste Bahnhof der Deutschen Bundesbahn liegt in Saal a.d. Donau ca. 14 km südlich.

10.1.4 Geh- und Radwege

Die Erschließungsstraße *Kirchstraße* wird von einem Gehweg begleitet. Zudem befindet sich ein Teil des Verbindungsgehweges von der *Kirchstraße* zur *Nürnberger Straße* innerhalb des Geltungsbereiches.

10.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis Kelheim geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

10.3 Wasserwirtschaft

10.3.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann über die Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Jachenhausener Gruppe ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Die Kosten für sämtliche Änderungs-, Sicherungs- oder Umlegungsmaßnahmen der bestehenden Wasserversorgungsanlagen im Zuge der dargestellten Maßnahmen sind vom Verursacher der Sicherungs- und Umlegungsarbeiten zu tragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist vorab vorzulegen.

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im kleinen Mischsystem.

In den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser und das anfallende Straßenwasser der *Kirchstraße* eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser der Privatgrundstücke darf nicht (auch nicht über Notüberläufe) eingeleitet werden.

Ausreichende Reserven für die Erweiterung sind vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggf. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalte- und Sickereinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

Zielsetzung und Absicht der Gemeinde Ihrlerstein ist die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar am Standort des Gebietes über dezentrale Rückhalte- und Sickeranlagen. Von Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem vorzulegen.

Sollte eine vollständige Versickerung am Standort nicht möglich sein, sind ausreichend dimensionierte Pufferanlagen mit einem gedrosselten Ablauf in die bestehende Kanalisation zu errichten. Es ist erforderlich, im Rahmen des Bauantragsverfahrens, einen Entwässerungsplan vorzulegen.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsgebiet ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die *Niederschlagswasserfreistellungsverordnung* (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Ableitung wild abfließenden Niederschlagswassers darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

10.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde Ihrlerstein beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Energiegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

Elektrische Versorgung

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) ist die

Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Parsberg, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

Sollten zusätzliche Einrichtungen zur Versorgung erforderlich werden, ist dies im Zuge des Verfahrens durch den Energieversorger zu benennen.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayemwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Folgende Ausführungen von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen müssen beachtet werden:

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
- Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln müssen jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger möglich sind.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen, welche ebenfalls einzuhalten sind.

10.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Die Standortversorgung kann durch die vorhandenen Einrichtungen bereits sichergestellt werden.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planungsgebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom Deutschland GmbH darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung eines Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Die Telekom Deutschland GmbH beantragt daher sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Grundsätzlich bleibt aber festzuhalten, dass es sich bei gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes mit bereits bestehender Bebauung handelt. Im Nachgang zu diesem Verfahren sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen geplant, sondern lediglich die Bebauung bestehender Baulücken. Die Hinweise der Fachstelle werden dennoch zur transparenten Darstellung und vollständigen Information in der Begründung abgebildet.

11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch vorhandene bzw. geplante Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege: die Feuerwehrezufahrten und Rettungswege sind so zu gestalten, dass diese jederzeit mit Großfahrzeugen befahren werden können (auch bei Nässe, Schnee, etc.)
- Die Drehleiter muss bei vollständiger (max.) Abstützung auf der befestigten Fahrbahndecke abgestützt werden können
- Bepflanzung muss so gestaltet sein, dass die vollständige Bedienung des Leiteraufbaus (Drehen, Heben, Senken, Ein-/Ausfahren) nicht beeinträchtigt werden
- Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken dürfen nicht verstellt werden
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung / Ausreichende Anzahl an Hydranten
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Hinweise:

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIMBL Nr. 14/2013fd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Es wird darum gebeten, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke (DVGW W 405 (A)) bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohmetz einzubauen (DVGW W 400-1 (A)) (vgl. DVGW- Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohmetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohmetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW- Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser von DN 80 des Standrohres der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwassermenge durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

12.1 Verkehrsimmissionen

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches an der Kirchstraße, die keine übergeordnete Straße darstellt, nicht zu erwarten.

12.2 Gewerbliche Immissionen

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen sind nicht zu erwarten, da im näheren Umfeld keine landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden sind.

Eine vorübergehende ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im weiteren Umfeld ist zu dulden. Mit zeitweise bedingten Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch ist zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

12.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0 %	9.695
abzgl. Erschließungsflächen (Parkplatz, Verbindungsweg, Kirchenplatz, Zufahrt Garage)	17,40 %	1.687
abzgl private Grünflächen (Kinderbetreuung)	12,71 %	1.232
abzgl. private Grünflächen (kirchliche Einrichtung)	25,62 %	2.484
Nettobaufäche	44,27 %	4.292

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind durch die Planung jedoch nicht erforderlich. Diese beschränken sich bei Bedarf auf private Hausanschlussleitungen.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Da es sich um eine Nachverdichtung mit intakter Durchgrünung handelt, ist der Geltungsbereich bereits größtenteils in die Umgebung eingegliedert. Dennoch wird an der einen oder anderen Stelle eine ergänzende Pflanzung zur Durch- und Eingrünung festgesetzt. Der nachzuverdichtende Bereich gliedert sich dabei in die Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtung sowie für mögliche Anbauten am Pfarrhaus, Garage/ Nebengebäude und Kirche St. Josef. Im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtung werden die Außenanlagen in der nachfolgenden Detailplanung entsprechend der Nutzung gestaltet. Die bestehenden Verkehrsflächen bzw. Stellplätze werden durch Einzelgehölzpflanzungen aufgewertet.

Durch den Wegfall der zusätzliche Baugrenze für eine Garage oder Nebengebäude, und Zufahrt, angefahren über Flummer 121/1 an der Südgrenze des Geltungsbereiches, ergeben sich trotz des Abrückens des Neubaus von Osten nach Süden und der somit notwendigen Erweiterung der Baugrenze im Entwurf II, keine maßgeblichen flächenmäßigen Änderungen der vorgesehenen Grünflächen.

16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

16.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen, die Fußwege und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

16.3.1 Öffentliche Grünflächen

Im vorliegenden Geltungsbereich finden sich im Bereich der Kirche St. Josef sowie des Pfarrhauses öffentliche Grünflächen, die sowohl mit Einzelgehölzen als auch Baum- und Strauchpflanzungen überstellt sind.

16.3.2 Pflanzgebote

Die Ein- und Durchgrünung der privaten Grünflächen erfolgt mittels Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen. Es erfolgen zusätzliche Pflanzungen von Einzelgehölzen in Form standortgerechter Laubgehölze oder aber auch durch die Pflanzung von Obstgehölzen. Hier sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen dazu dienen die entstehende Bebauung visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen. Das planerische Konzept ist im Grundsatz einzuhalten.

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

VERWENDETE UNTERLAGEN

18 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfadens. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayematlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

ENERGIEATLAS BAYERN: <https://energieatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – Regionalplan Region Regensburg:
<http://www.region11.de>