



# Gemeinde Ihrlerstein

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll  
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates  
am 05. September 2023**

öffentlich

**03 Bauleitplanung der Gemeinde Ihrlerstein;  
Änderung des Bebauungsplanes "Ortszentrum" durch ein Deckblatt "DB 1"  
Behandlung der Einwendungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange  
Beschlussfassung über weiteres Vorgehen und ggf. Satzungsbeschluss**

<b>TOP 03 A</b>	<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - ohne Einwendungen -</b>
-----------------	--

**Sachvortrag:**

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.05.2023 bis 23.06.2023 statt. Insgesamt wurden am Entwurfsverfahren 21 betroffene Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

**Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:**

- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Handwerkskammer
- Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitsamt
- Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
- Stadt Kelheim
- Markt Essing

Somit wird von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen.

**Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen haben eine Stellungnahme ohne Einwände abgegeben:**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.06.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 06.06.2023
- Industrie- und Handelskammer vom 12.06.2023
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 22.06.2023
- Staatliches Bauamt Landshut vom 22.05.2023
- Zweckverband Wasserversorgung Jachenhausener Gruppe vom 05.06.2023
- Landratsamt Kelheim - Abt. Städtebau vom 19.06.2023

- Landratsamt Kelheim - Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat vom 19.06.2023
- Landratsamt Kelheim - Abt. Abfallrecht kommunal vom 19.06.2023
- Landratsamt Kelheim - Abt. Straßenverkehrsrecht vom 19.06.2023
- Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung vom 07.06.2023
- Markt Painten vom 07.06.2023

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Ihrlerstein, 02.12.2024



Ludwig Rappl





# Gemeinde Ihrlerstein

## Auszug aus dem Sitzungsprotokoll über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 05. September 2023

öffentlich

### **03 Bauleitplanung der Gemeinde Ihrlerstein; Änderung des Bebauungsplanes "Ortszentrum" durch ein Deckblatt "DB 1" Behandlung der Einwendungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Beschlussfassung über weiteres Vorgehen und ggf. Satzungsbeschluss**

<b>TOP 03 B</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>
-----------------	---------------------------------------

#### Sachvortrag:

#### **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 22.05.2023 bis 23.06.2023 statt. Dabei wurden folgende Einwände und Anregungen vorgebracht.

- Einwander 1 vom 09.06.2023

##### **Stellungnahme:**

Bei der Begehung der im Bauplan eingezeichneten Baugrenzen sind uns zwei Punkte aufgefallen:

1. Der Abstand zwischen Pfarrhaus und Kindergartengrundstück ist zu gering. Der Abstand von den eingezeichneten 3m ist zu schmal. Hier hätte die Kirchenverwaltung gerne eine Verbreiterung auf 7-8m vom Pfarrhaus entfernt. Der Streifen von 13m der eingezeichneten Grünfläche wäre somit geteilt.
2. Änderung der Garagenanordnung.

Es wurden die eingezeichneten Baugrenzen von unserer Seite so vorgegeben und diese wurden auch so in den Plan übernommen.

Bei der Begehung ist uns aufgefallen, dass die Bebauung so an der südlich Grundstücksgrenze fast nicht möglich ist. Zwischen Grundstücksgrenze und Garten ist ein Gebüsch streifen von ca. 8m (dies müssten sie auch beim Bau des Kindergartens beachten). Dazu kommt noch die Hanglage, die eine sehr schräge Einfahrt ergeben würde. Ein Erdaushub bis auf die Höhe der südlichen Straße erscheint uns nicht sinnvoll.

Der Kirchenverwaltung kam dann die Idee die Garagen nördlich an das Pfarrhaus zu bauen.

##### Gründe:

- a) Es wäre möglich einen Keller mit Garagen oben auf zu bauen
- b) Die Baugrenze des Kindergartens kann südlich gerade durchgezogen werden, es würde mehr Platz für den Kindergarten entstehen
- c) Die „dritte Garage“ im westlichen Eingang zum Keller des Pfarrheimes würde entfallen
- d) Garagen näher beim Pfarrhaus
- e) Nutzung der Garagenvorfläche bei Veranstaltungen

Die Zufahrt würde über den Pfarrplatz gehen. Dies ist zwar öffentlich gewidmet, was aber der Parkplatz östlich vom Kindergarten auch ist, der momentan für die Zufahrt für die Garagen

genutzt wird. Eine extra Zufahrt zu bauen wäre hier nicht sinnvoll, außerdem fehlt der Platz dem Kindergarten.

Vom Kindergarten bräuchten wir noch ca. 6-7m für die Zufahrt vom Pfarrplatz zu den Garagen Die Kirchenverwaltung bittet den Gemeinderat unserer Änderung aufzunehmen und den Plan anpassen zu lassen. Wir sind der Meinung, dass es dadurch nicht zu einer weiteren Verzögerung für den Bau des Kindergartens kommen wird.

### **Beschluss:**

Die vorliegende Stellungnahme im Namen der Kirchenverwaltung nimmt die Gemeinde Ihrlerstein zur Kenntnis. Zu den vorgebrachten Änderungswünschen nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Zu 1)

Eine weitere Reduzierung der Flächen für die Kinderbetreuungseinrichtung kann nach Prüfung der Sachlage nicht zugestimmt werden.

Derartige Einrichtungen unterliegen entsprechenden Forderungen in Bezug auf Gebäudegröße und insbesondere auch in Bezug auf den Flächenumfang von notwendigen Außenflächen.

Eine Erweiterung des Abstandes auf bis zu 7-8 m vom Gebäudebestand des Pfarrhauses, würde im Ergebnis die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung grundsätzlich in Frage stellen und kann daher nicht befürwortet werden. Die verbleibende Fläche zwischen den bestehenden Einrichtungen des Parkplatzes im Osten sowie dem Pfarrhaus im Westen, schränken die geplanten Nutzungen zum dringend notwendigen Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtungen in der Gemeinde, ohnehin entsprechend ein und lassen eine weitere Reduzierung im Ergebnis nicht zu.

Zu 2)

Entgegen den Wünschen der Kirchenverwaltung, kann einer zusätzlichen Baufläche für einen Garagenstandort im Norden des Pfarrhauses nicht zugestimmt werden.

Auch hier würde die Entwicklungsfläche für die Kinderbetreuung derart eingeschränkt, dass keine ausreichenden Flächen hierfür zur Verfügung bleiben. Auf die vorgenannten Gründe und Argumentationen unter Ziffer 1 wird auch diesbezüglich verwiesen.

Darüber hinaus ist die Gemeinde der Auffassung, dass eine verkehrliche Frequentierung des Kirchenplatzes für eine Garagenzufahrt nicht für sinnvoll erachtet wird und letztendlich eine unnötige Gefahrenstelle bedeutet. Der Kirchenplatz in seiner gegenwärtigen Nutzung ist dabei nicht für den allgemeinen Verkehr vorgesehen und auch hierfür nicht geeignet. Dies sollte auch zwingend für die weitere Zukunft so gelten.

Anmerkung:

Ungeachtet der nun erneut vorliegenden Änderungswünsche, verweist die Gemeinde Ihrlerstein im Vorfeld des Verfahrens auf umfangreiche und zeitaufwendige Vorabstimmungen mit der ansässigen Pfarrgemeinde. Demzufolge hat sich die Planung entsprechend dargestellt mit der Zielsetzung, für die Zukunft angemessene und ausreichende Flächen für den notwendigen Ausbau der gemeindlichen Kinderbetreuungseinrichtung zu ermöglichen und gleichzeitig die Interessen und notwendigen Flächen für die örtliche Pfarrei sicherzustellen.

Die nun vorgeschlagenen Änderungen gehen daher weit über das bis dato vereinbarte hinaus und würden den Entwicklungsprozess für die Gemeinde stark beeinträchtigen. Aus diesem Grund plädiert die Gemeinde davon abzusehen und die zukünftige Abgrenzung der Pfarrei zur Kinderbetreuung, in der vorliegenden Form aufrecht zu erhalten. Ausreichende Ersatzflächen für die Pfarrei können sichergestellt werden und werden im Zuge der Umsetzung entsprechend hergestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Ihrlerstein, 02.12.2024



Ludwig Rappl





# Gemeinde Ihrlerstein

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll  
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates  
am 05. September 2023**

öffentlich

**03 Bauleitplanung der Gemeinde Ihrlerstein;  
Änderung des Bebauungsplanes "Ortszentrum" durch ein Deckblatt "DB 1"  
Behandlung der Einwendungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange  
Beschlussfassung über weiteres Vorgehen und ggf. Satzungsbeschluss**

<b>TOP 03 C</b>	<b>Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 16.06.2023</b>
-----------------	--

**Sachvortrag:**

**Stellungnahme:**

Mit E-Mail vom 17.05.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit 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 Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Kelheim (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Darin werden keine grundlegenden Einwände erhoben.

Gemäß Aussagen in der Stellungnahme sind im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt. Entsprechend den Anmerkungen besteht jedoch ein geringes Restrisiko. Mit akuten Gefahren ist jedoch nicht zu rechnen. Entsprechende Hohlräume in Untergrund sind zudem nicht bekannt. Auf Ziffer 6.4.2 Geogefahren in der Begründung wird Bezug genommen. Die hierzu bereits getroffenen Aussagen werden noch ergänzend mit der Stellungnahme abgeglichen und Bedarf entsprechend redaktionell ergänzt.

Im Zuge des Verfahrens wurden zudem die betreffenden Fachbehörden entsprechend beteiligt. Auf die hierzu vorliegenden Stellungnahmen wird verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen in der Planung sind daher unter diesen Gesichtspunkten nicht veranlasst.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Ihrlerstein, 02.12.2024

Ludwig Rappl





# Gemeinde Ihrlerstein

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll  
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates  
am 05. September 2023**

öffentlich

**03 Bauleitplanung der Gemeinde Ihrlerstein;  
Änderung des Bebauungsplanes "Ortszentrum" durch ein Deckblatt "DB 1"  
Behandlung der Einwendungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange  
Beschlussfassung über weiteres Vorgehen und ggf. Satzungsbeschluss**

<b>TOP 03 D</b>	<b>Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.05.2023</b>
-----------------	---

**Sachvortrag:**

**Stellungnahme:**

Ihr Schreiben ist am 17.05.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information. Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs, 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:  
[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)  
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](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)  
Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



## **Beschluss:**

Bei den vom Leitungsträger vorgebrachten Aussagen in der Stellungnahme handelt es sich vornehmlich um Anforderungen im Hinblick der Umsetzung des Vorhabens. Tatsächliche Einwände werden dabei nicht vorgebracht.

Festzuhalten ist dabei, dass es sich in vorliegender Situation um ein vollständig erschlossenen Siedlungsbereich handelt, der zusätzlich für ein bauliche Nachverdichtung herangezogen wird. Die entsprechenden Auflagen sind dabei im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben eigenverantwortlich vom Antragsteller einzuhalten und bei Bedarf mit dem Leitungsträger entsprechend abzustimmen.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Ihrlerstein, 02.12.2024

Ludwig Rappl





# Gemeinde Ihrlerstein

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll  
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates  
am 05. September 2023**

öffentlich

**03 Bauleitplanung der Gemeinde Ihrlerstein;  
Änderung des Bebauungsplanes "Ortszentrum" durch ein Deckblatt "DB 1"  
Behandlung der Einwendungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange  
Beschlussfassung über weiteres Vorgehen und ggf. Satzungsbeschluss**

<b>TOP 03 E</b>	<b>Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 13.06.2023</b>
-----------------	--

**Sachvortrag:**

**Stellungnahme:**

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. 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 Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- 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 die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt

werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade und Fischgewässer und Aufforstungen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bayernwerke ergeht zur Kenntnis.

Bei den vom Energieversorger vorgebrachten Aussagen in der Stellungnahme handelt es sich vornehmlich um Anforderungen im Hinblick der Umsetzung des Vorhabens. Tatsächliche Einwände werden dabei nicht vorgebracht.

Festzuhalten ist dabei, dass es sich in vorliegender Situation um ein vollständig erschlossenen Siedlungsbereich handelt, der zusätzlich für ein bauliche Nachverdichtung herangezogen wird. Die entsprechenden Auflagen sind dabei im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben eigenverantwortlich vom Antragsteller einzuhalten und bei Bedarf mit dem Energieversorger entsprechend abzustimmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Ihrlerstein, 02.12.2024

Ludwig Rappl





# Gemeinde Ihrlerstein

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll  
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates  
am 05. September 2023**

öffentlich

**03 Bauleitplanung der Gemeinde Ihrlerstein;  
Änderung des Bebauungsplanes "Ortszentrum" durch ein Deckblatt "DB 1"  
Behandlung der Einwendungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange  
Beschlussfassung über weiteres Vorgehen und ggf. Satzungsbeschluss**

<b>TOP 03 F</b>	<b>Stellungnahme Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim vom 22.05.2023</b>
-----------------	---

**Sachvortrag:**

**Stellungnahme:**

Das geplante Gebiet wird nicht im Trennsystem, sondern im sog. kleinen Mischsystem entwässert. D.h. 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. Punkt 10.3.2 ist dementsprechend zu ändern.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

In der Planung werden die betreffenden Angaben zur Abwasserbeseitigung entsprechend berücksichtigt und redaktionell in der Begründung angepasst.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Ihrlerstein, 02.12.2024



Ludwig Rappl





# Gemeinde Ihrlerstein

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll  
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates  
am 05. September 2023**

öffentlich

**03 Bauleitplanung der Gemeinde Ihrlerstein;  
Änderung des Bebauungsplanes "Ortszentrum" durch ein Deckblatt "DB 1"  
Behandlung der Einwendungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange  
Beschlussfassung über weiteres Vorgehen und ggf. Satzungsbeschluss**

**TOP 03 G**

**Stellungnahme Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht vom  
19.06.2023**

**Sachvortrag:**

**Stellungnahme:**

Von Seiten des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ durch Deckblatt Nr.1 keine grundsätzlichen Bedenken.

Zwei Anmerkungen für das weitere Verfahren.

Begründung Ziffer 4 Verfahrensvermerke: Von Seiten des Landratsamtes wurden die Sachgebiete Wasserrecht (keine Schutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete) und Gesundheitswesen (wird nur bei erstmaliger Aufstellung eines Bebauungsplanes beteiligt) nicht beteiligt, da deren Belange nicht betroffen sind. Nur auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde Ihrlerstein werden auch nicht betroffene Fachstellen beteiligt. Dies liegt hier nicht vor.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung richtet sich nach den Baugebietstypen der BauNVO. Eine Gebietsart „Gemeinbedarfsfläche“ sieht die BauNVO nicht vor und ist daher auch nicht möglich. Denkbar wäre die Aufnahme der Art der baulichen Nutzung aus dem eigentlichen Bebauungsplan mit Mischgebiet und Festsetzung für diesen Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit den zulässigen Nutzungen oder diesen Bereich als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Gemeinbedarfsfläche festzusetzen. Die erste Variante ist wahrscheinlich die zweckmäßigste. Insgesamt dürfte es eigentlich kein größeres Problem darstellen, da nur der Text bei der Art der baulichen Nutzung geändert werden muss.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht wird zur Kenntnis genommen. Dabei werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Zur Behördenbeteiligung:

In der Begründung werden die beteiligten Fachstellen des Landratsamtes gemäß Angaben in der Stellungnahme redaktionell angepasst.

Zu Art der baulichen Nutzung:

Die Definition der Art der baulichen Nutzung erfolgt für den gesamten Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf, hier mit der Zweckbestimmung für kirchliche Einrichtungen sowie für Kinderbetreuungseinrichtungen.

Die Angabe einer konkreten Zweckbestimmung mit den darin enthaltenen zulässigen Nutzungen und Einrichtungen stellt dabei gleichzeitig eine rechtlich zwingende Notwendigkeit dar, um den Bestimmtheitsgrundsatz in der Bauleitplanung hinreichend zu definieren.

Die Nutzungszuordnung des Standortes für ein Mischgebiet oder eines Sondergebietes, wie von der Fachstelle vorgeschlagen, stellt hingegen keine geeignete Nutzungszuordnung dar und lässt im Ergebnis besonders für ein MI umfangreiche anderweitige Nutzungen zu, die nicht die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde entsprechen. Wie bis dato im Bestand, soll der betreffende Umgriff ausschließlich den Nutzungen für den Gemeinbedarf unterliegen. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde und kann auch so im Bebauungsplan verankert werden.

Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen wird dabei noch zusätzlich um die Angabe des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB redaktionell ergänzt.

Eine Änderung der Nutzungszuordnung ist dabei weder gewollt noch entsprechend notwendig.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Ihrlerstein, 02.12.2024

Ludwig Rappl





# Gemeinde Ihrlerstein

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll  
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates  
am 05. September 2023**

öffentlich

**03 Bauleitplanung der Gemeinde Ihrlerstein;  
Änderung des Bebauungsplanes "Ortszentrum" durch ein Deckblatt "DB 1"  
Behandlung der Einwendungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange  
Beschlussfassung über weiteres Vorgehen und ggf. Satzungsbeschluss**

**TOP 03 H**

**Stellungnahme Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz vom  
19.06.2023**

**Sachvortrag:**

**Stellungnahme:**

Mit der Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes „Ortszentrum“ durch Deckblatt Nr. 1 für den Teilbereich der Gemeindebedarfseinrichtungen 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 Entwicklungspotenzial für die Zukunft geschaffen werden. Schwerpunkt stellt hierbei der Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtung dar. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Infrastrukturelle Einrichtungen, wie eine leistungsfähige Verkehrserschließung und ausreichende Parkflächen, sind vorhanden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Folgende Hinweise sollten Beachtung finden:

- Von der Fachstelle wird die Aufnahme des folgenden textlichen Hinweises in den Bebauungsplan empfohlen:

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) ist der LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der aktualisierten Fassung vom 24.03.2020 zu beachten." Geräusche, die von Kindertageseinrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, sind nach § 22 BImSchG nicht als schädliche Umwelteinwirkungen zu bewerten. Um jedoch ein möglichst harmonisches Miteinander von Kindergarten und bestehender Wohnnachbarschaft zu erreichen, sollten im südlichen und östlichen Bereich der Freifläche Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer Minimierung der Geräuschbelastung der Anwohner führen (z.B. Strauch- und Heckenpflanzung, begrünter Wall).

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Dabei werden keine Bedenken erhoben. Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:



Die Anmerkungen der Fachstelle in Bezug auf die Aufstellung von stationären Geräten im Zuge des LAI-Leitfadens ergeht zur Kenntnis.

In Bezug auf Geräusche durch den Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung ist mit keinen tatsächlichen Lärmkonflikten zu rechnen. Entsprechende Begrünungsmaßnahmen sind dabei ohnehin in der Planung bereits berücksichtigt. Diese stellen jedoch in der Praxis keine tatsächliche Schutzeinrichtung vor Lärm dar.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Ihrlerstein, 02.12.2024

Ludwig Rappl





# Gemeinde Ihrlerstein

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll  
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates  
am 05. September 2023**

öffentlich

**03 Bauleitplanung der Gemeinde Ihrlerstein;  
Änderung des Bebauungsplanes "Ortszentrum" durch ein Deckblatt "DB 1"  
Behandlung der Einwendungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange  
Beschlussfassung über weiteres Vorgehen und ggf. Satzungsbeschluss**

**TOP 03 I**

**Stellungnahme Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz vom  
19.06.2023**

**Sachvortrag:**

**Stellungnahme:**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Änderung des Bebauungsplanes. Folgende Punkte sind zu beachten:

- 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.
- Es wird auch im Innenbereich bei Neupflanzungen die Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen empfohlen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz wird zur Kenntnis genommen. Dabei werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die von der Fachstelle empfohlenen Punkte zur Gehölzrodung sowie zu Neuanpflanzungen ergehen zur Kenntnis und werden entsprechend berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Ihrlerstein, 02.12.2024



Ludwig Rappl





# Gemeinde Ihrlerstein

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll  
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates  
am 05. September 2023**

öffentlich

**03 Bauleitplanung der Gemeinde Ihrlerstein;  
Änderung des Bebauungsplanes "Ortszentrum" durch ein Deckblatt "DB 1"  
Behandlung der Einwendungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange  
Beschlussfassung über weiteres Vorgehen und ggf. Satzungsbeschluss**

**TOP 03 J**

**Stellungnahme Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht staatlich  
vom 19.06.2023**

**Sachvortrag:**

**Stellungnahme:**

Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens, ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese 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 Umweltangelegenheiten- des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

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. Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt Hinweise zu heftigen Kampfhandlungen Ende April 1945, jedoch keine auswertbaren Unterlagen vor.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Abfallrecht-staatlich wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Von der Fachstelle wird bestätigt, dass im Gebiet keine Altlast- oder Altlastverdachtsflächen bekannt sind. Auf Ziffer 6.4.4 Altlasten in der Begründung wird diesbezüglich verwiesen.

Die im Weiteren getroffenen Aussagen hierzu werden redaktionell noch in die Begründung aufgenommen.  
Ebenso ergehen an dieser Stelle zusätzlich informelle Aussagen zu Kampfmitteln gemäß Stellungnahme.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Ihrlerstein, 02.12.2024



Ludwig Rappl

