

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 2

GEMEINDE

IHRLERSTEIN

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Ihrlerstein
Hauptstraße 15
93346 Ihrlerstein

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

Stand: 04.08.2026

Projekt-Nr.: 25-1756_BBP_D



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	9
5	RAHMENBEDINGUNGEN	10
5.1	Rechtsverhältnisse	10
5.2	Umweltprüfung	10
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	Geogefahren	15
6.4.3	Boden	15
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	18
6.8.1	Bodendenkmäler	18
6.8.2	Baudenkmäler	18
7	KLIMASCHUTZ	19

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	20
9	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	23
9.1	Nutzungskonzept.....	23
9.2	Höhenentwicklung	23
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
9.4	Örtliche Bauvorschriften.....	24
9.5	Verkehrsflächen	24
9.6	Grünflächen	24
10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	25
10.1	Verkehr	25
10.1.1	Bahnanlagen	25
10.1.2	Straßenverkehr.....	25
10.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	25
10.1.4	Geh- und Radwege.....	25
10.2	Abfallentsorgung	26
10.3	Wasserwirtschaft	26
10.3.1	Wasserversorgung.....	26
10.3.2	Abwasserbeseitigung.....	26
10.4	Energieversorgung	28
10.5	Telekommunikation	30
11	BRANDSCHUTZ	32
12	IMMISSIONSSCHUTZ.....	33
12.1	Verkehrsimmissionen	35
12.2	Gewerbliche Immissionen.....	35
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....	35
12.4	Sport- und Freizeitimmissionen.....	35
13	FLÄCHENBILANZ	36
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	36

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	37
16	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	37
16.1	Verkehrsflächen	37
16.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	37
16.3	Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen	37
16.3.1	Öffentliche Grünflächen	37
16.3.2	Pflanzgebote	37
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	38
18	QUELLEN	39

ANLAGE 1

Schalltechnische Begutachtung
BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Stand 09.12.2025, Augsburg

ANLAGE 2

Geotechnischer Bericht
INGEOTEC, Stand 10.07.2025, Schrobenhausen

EINFÜHRUNG

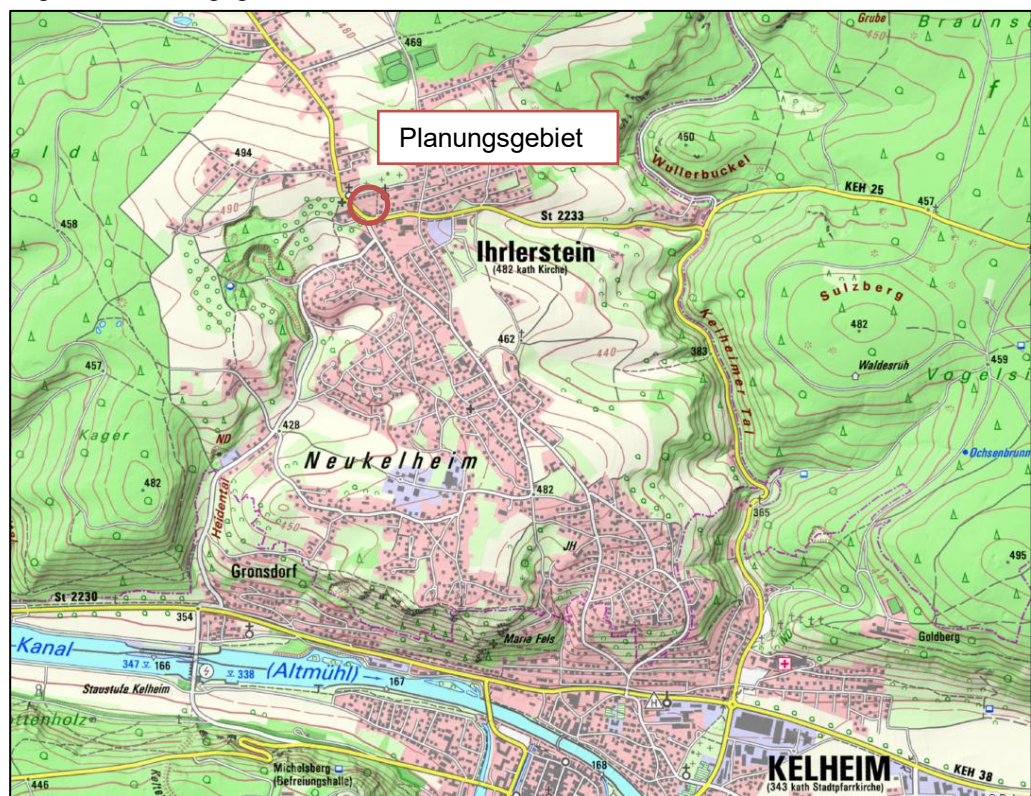
1 LAGE IM RAUM

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 nördlichen Teilbereich des Hauptortes nordöstlich der Nürnberger Straße und erstreckt sich innerhalb der Flächen des gegenwärtigen „Ortszentrums“.

Lage des Planungsgebietes

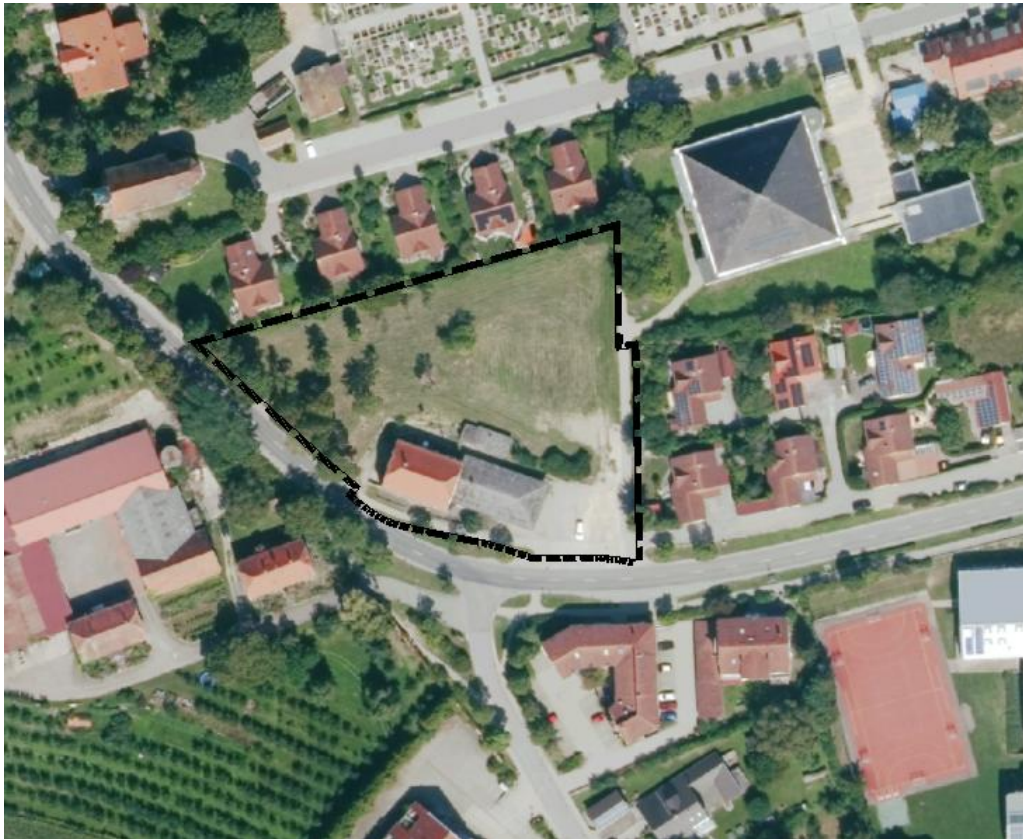


Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet umfasst die Fl.Nr. (Flurnummern) 106/4 TF (Teilfläche), 142/1, 142/42 und 142/49 TF der Gemarkung Walddorf mit einer Gesamtfläche von Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches von 5.744 m². Die Änderung des Geltungsbereiches erfolgt auf Grund der Herausnahme der angrenzenden Teilflächen der Staatsstraße.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Gemeinde Ihrlerstein beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Weiterentwicklung des Ortszentrums. Nach dem bereits zuvor durch die Änderung des Bebauungsplanes über das Deckblatt 1 der nordöstliche Teilbereich des Gebietes mit den Gemeinbedarfsflächen der Kirche sowie der Kinderbetreuung überplant und weiterentwickelt wurden, ist nun beabsichtigt den daran angegliederten Bereich zu ändern und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Aufgrund dieser geplanten Veränderungen im Bereich des ehemaligen „Kirchenwirts“ ist es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan „Ortszentrum“ durch Deckblatt 2 zu ändern, um die Ergebnisse eines vorangegangenen Architektenwettbewerbes zur „Neuen Mitte Ihrlerstein“ verwirklichen zu können. Dabei soll es ermöglicht werden, den gegenwärtig brachliegenden Gasthof wiederzubeleben und zusätzlich einen Bürgersaal zu errichten, dies integriert in einen zukünftig gestalteten Dorfplatz als „Neue Ortsmitte Ihrlerstein“. Daran angegliedert werden die aktuell ungenutzten Flächen als öffentliches Grün für eine Parkanlage entwickelt. Diese sollen den Standort insgesamt aufwerten und eine zukünftige Aufenthaltsqualität für das Zentrum von Ihrlerstein bedeuten.

3.2 Bestand

Der Bestand wurde im Rahmen einer Vermessung im Herbst 2023 erfasst. Ebenso wurden die Freiflächen im Sommer 2025 gesichtet.

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich der *Nürnberger Straße*, nördlich und östlich schließt bestehende Bebauung an. Das Gebiet selbst ist im Bestand vollständig erschlossen. Im Norden, Nordwesten und Süden sind Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden. Topographisch fällt das Planungsgebiet nach Süden hin ab.

Gegenwärtig befindet sich als bauliche Anlagen nur noch das ehemalige Wirtshaus im Bestand. Alle weiteren baulichen Anlagen sowie das ursprüngliche Saalgebäude wurden bereits abgebrochen.

Fotodokumentation vom gegenwärtigen Bestand



Grünfläche Baumbestand; Blick von Südwesten nach Nordosten



Baumbestand im Nordwesten entlang der Nürnberger Straße, Blick nach Norden



Südöstlicher Bereich, Blick nach Osten



Baumbestand im Süden, Blick nach Südosten

Quelle: Aufnahmen Büro FreiraumSpektrum.

3.3 Entwicklung

Mit der Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes „Ortszentrum“ durch Deckblatt 2 für den betreffenden Teilbereich soll die Umsetzung der Ergebnisse des Architektenwettbewerbes zur „Neuen Mitte Ihrlerstein“ ermöglicht werden.

Die baulichen Entwicklungen am Standort sehen die bauliche Sanierung der ehemaligen Gastwirtschaft vor sowie den Neubau einer Bürgersaals.

Neben der Sanierung des Bestandsanwesens (Haus 1) zur weiteren Nutzung als Gaststätte mit Biergarten im Außenbereich und einer zusätzlichen Wohnnutzung als Betriebsleiterwohnung, erfolgt im Haus 2 als zukünftiger Neubau zusammen mit einem Verbindungsbau zur Gaststätte, die Errichtung eines Bürgersaals mit dazugehörigen Lager- und Nebenräumen. Diese Gebäudestellungen gruppieren sich um den zukünftigen Dorfplatz in Richtung Südosten. Innerhalb dieser Fläche ist die Zufahrt zum Dorfplatz in Verbindung mit oberirdischen Stellplätzen für KFZ sowie für Fahrräder vorgesehen. Ebenso ist ein Bushäuschen für den ÖPNV darin integriert. Insgesamt dient diese öffentliche Platzfläche als multifunktionaler Aufenthalts- und Veranstaltungsort für kommunale Zwecke oder sonstige Veranstaltungen für Feste, Märkte etc. und soll im Ergebnis als zentraler Ort bzw. Treffpunkt innerhalb der Gemeinde dienen.

Im Weiteren ist nördlich und westlich daran anschließend eine öffentliche Grünfläche geplant, die als Parkanlage sowie für Kinderspielflächen und zum allgemeinen Aufenthalt dienlich ist und insgesamt den gesamten Standort der „Neuen Mitte Ihrlerstein“ aufwerten und neugestalten soll. Darin integriert sind Wegeflächen sowie verschiedene Aufenthaltsbereiche einschließlich dazugehöriger Pflanzmaßnahmen zur Gestaltung einer zentralörtlichen Grünanlage. Insbesondere die westlich an den Freisitzbereich der Gaststätte angrenzenden Spielplatzflächen tragen zu einer funktionalen Nutzung des Standortes bei und sollen vor allem auch für Familien mit Kindern einen zukünftigen Treffpunkt im Ort darstellen.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt für den zukünftigen Fahrverkehr von Süden über die St 2233 (Nürnberger Straße) über die bestehende Zufahrt zur Bgm. Wutzlhofer Straße über eine neugeplante Ein- und Ausfahrt zum Dorfplatz.

Im Weiteren ist eine Geh- und Radwegvernetzung in Richtung Norden zur Kirche sowie zum Friedhof und zum Kindergarten an der Kirchstraße vorgesehen. Ebenso erfolgt eine fußläufige Anbindung innerhalb der öffentlichen Grünanlage zum Gehwegbereich entlang der Nürnberger Straße

Im bisherigen Entwurf war geplant, eine zusätzliche Geh- und Radwegvernetzung zu den südlich der Staatsstraße gelegenen Ortsbereichen zu schaffen, um auch diese Siedlungsbereiche verkehrssicher an die neue Ortsmitte anbinden zu können. Dabei sollte eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel auf Höhe der bisherigen Bushaltestelle am Dorfplatz geschaffen werden, mit Verschiebung der vorhandenen Bushaltestelle am Dorfplatz in Richtung Westen.

Da gegenwertig keine Einigung mit der Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt sowie dem Staatlichen Bauamt Landshut über eine derartige Anpassung der Staatsstraße auf die neue verkehrliche Situation erzielt werden konnte, wurden die Verkehrsflächen der Staatsstraße nun aus dem Geltungsbereich entnommen, um den Bau des Ortszentrums zeitlich nicht weiter zu verzögern.

Neben den verkehrlichen Belangen wurden zusätzlich am Standort die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes geprüft. Hierzu wurde das Sachverständigenbüro Bekon aus Augsburg in Hinblick auf die Erarbeitung einer begleitenden schalltechnischen Untersuchung beauftragt (siehe Anlage).

Im Ergebnis ist es dabei Zielsetzung, alle zukünftigen Nutzungen und Veranstaltungen am Standort so zu gestalten, dass hierdurch das Umfeld nicht in Mitleidenschaft gezogen wird und somit die unterschiedlichen Nutzungen zueinander ermöglicht werden können.

Im Ergebnis kann mit den vorgenannten Maßnahmen die geplante Zielsetzung der Gemeinde zur Entwicklung dieser zentralörtlichen Nutzungen städtebaulich sinnvoll im Ort umgesetzt und integriert werden. In jedem Fall wird hierdurch eine Aufwertung der Dorfstruktur in Ihrlerstein erzielt.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ Deckblatt 2 wurde am 01.07.2025 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ Deckblatt 2 in der Fassung vom 01.07.2025 wurde in der Zeit vom 30.07.2025 bis einschließlich 14.08.2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ Deckblatt 2 in der Fassung vom 18.11.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2026 bis einschließlich 03.02.2026 durchgeführt.

Die erneute Öffentliche Auslegung im Entwurf II für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ Deckblatt 2 in der Fassung vom 07.07.2026, wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2026 bis einschließlich 27.07.2026 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 04.08.2026 mit dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ Deckblatt in der Fassung vom 04.08.2026.

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 Gesundheitswesen
 - Abteilung Abfallwirtschaft - kommunal
 - Abteilung Bodenschutzrecht
 - Abteilung Straßenverkehrsrecht
 - Abteilung Wasserrecht
- 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

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich im Innerortsbereich des Hauptortes Ihrlerstein und unterliegt somit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB abgewickelt werden. 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. Der Bebauungsplan fällt daher in den Anwendungsbereich des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nicht nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ausgeschlossen, da das Vorhaben, dessen Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet werden soll, nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt. Dies hat eine Vorprüfung des Vorhabens nach Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG ergeben.

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).

Hierzu wurden vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans 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 überschlägig betrachtet. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Dies begründet sich wie folgt:

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen
Mensch	Es ist mit temporärem Baulärm zu rechnen. Ein vorhandenes Immissionsschutzgutachten belegt, dass betriebsbedingt nicht mit Überschreitungen der immissionsschutzfachlichen Richtwerte zu rechnen ist.	nicht erheblich
Arten und Lebensräume – Fauna	Das Plangebiet ist bereits bebaut. Relevante Art-nachweise sind nicht bekannt. Die vorhandene Grünfläche mit Baumbestand wird größtenteils erhalten und umgestaltet.	nicht erheblich
Arten und Lebensräume – Flora	Das Plangebiet ist bereits bebaut und verfügt über keine geschützte Biotopausstattung. Der vorhandene Baumbestand wird soweit möglich erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Die vorhandene Grünfläche wird zum Großteil erhalten und attraktiv umgestaltet.	nicht erheblich
Boden / Fläche	Das Plangebiet ist teilweise bereits versiegelt. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Überarbeitung eines vorhandenen innerörtlichen Baurechts. Die Bodenfunktionen sind in Teilbereichen bereits nachhaltig gestört.	nicht erheblich
Wasser	Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenso nicht betroffen. Das Plangebiet weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes noch in einem wassersensiblen Bereich.	nicht erheblich
Klima / Luft	Das Plangebiet ist in Teilen bereits bebaut. Die vorhandene Grünfläche wird größtenteils erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.	nicht erheblich
Landschaftsbild / Erholungseignung	Es handelt sich um eine bestehende Bebauung und Grünfläche im Innerortsbereich, die entsprechend des Ergebnisses eines Architektenwettbewerbes zur „Neuen Mitte Ihrlerstein“ umgestaltet werden sollen. Die Erholungseignung und das Landschaftsbild werden durch die attraktive Neugestaltung des Ortszentrums wesentlich verbessert.	positiv
Bau-/ Bodendenkmäler	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das vorhandene Baudenkmal wird saniert und wieder als Gasthaus genutzt.	positiv
Natura 2000-Gebiete	Im mittel- und unmittelbaren Umfeld bestehen keine entsprechenden Strukturen.	nicht betroffen
Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete	Im mittel- und unmittelbaren Umfeld bestehen keine Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope.	nicht betroffen

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 12.1 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes der vorliegenden Begründung wird zusätzlich verwiesen.

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 Überplanung der „Neuen Mitte Ihrlerstein“ als Ergebnis eines Architektenwettbewerbes im Bereich des ehemaligen „Kirchenwirtes“.

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 gänzlich als Mischgebiet dargestellt. Die Darstellung des nördlichen Teils des Planungsgebietes muss daher in eine öffentliche Grünfläche geändert werden.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ihrlerstein erfolgt nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung.



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 Herbst 2023 wurden nach Auskunft von Büro FreiraumSpektrum keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tierarten gefunden.

Vermeidungsmaßnahmen

Rodung von Gehölzen

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarbeiten generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gern. § 39 Abs. 5 BNatSchG), so dass es zu keiner Schädigung, Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt. Baumhöhlen oder Stammanrisse wurden, soweit ersichtlich, nicht festgestellt.

Prognose der Verbotsverletzung

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 Verbotsverletzung erfolgt.

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 *Ssymark* 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 Klimastadium der Vegetationsentwicklung.

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

6.2.2 Reale Vegetation

Der Bestand wurde im Zug einer Vermessung im Herbst 2023 erfasst.

Das Planungsgebiet weist neben Rasenflächen Einzelgehölze sowie Baumgruppen (Ahorne, Kastanien und Obstbäume) auf. Im Süden ist ein Gasthaus vorhanden, weitere Gebäude wurden bereits abgerissen.

6.3 Biotopausstattung

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

6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

6.4.1 Topographie

Das Gelände hat eine südliche Ausrichtung und fällt dabei von ca. 478 m ü. NHN auf ca. 469 m ü. NHN.

6.4.2 Geogefahren

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine konkreten Geogefahren aus. 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, Landesaufnahme Geologie, Geogefahren konsultiert werden.

6.4.3 Boden

Gemäß der Bodenschätzung steht im Planungsgebiet Lehm Boden mit einer Grünlandzahl von 42 bzw. 43 an. Es handelt sich dabei um Böden mit mittlerer 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 als auch dem Landratsamt Kelheim, Abteilung Gesundheitswesen sowie Abteilung Bodenschutzrecht 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 ist umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, das Landratsamt Kelheim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, 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 Wasserschutzbereiches.

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 Aufkantung, 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 innerörtliche Grünfläche mit Baumbestand und Gasthaus dar. Das Grundstück ist nicht für die Öffentlichkeit erschlossen. Im Westen und Süden des Grundstückes befindet sich die *Nürnberger Straße* mit begleitendem Gehölzbestand, im Osten besteht eine fußläufige Verbindung, die einen Zugang zur Kirche St. Josef bietet.

Eine übergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt nicht vor. Es wird von einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung ausgegangen. Durch die Planung wird das Gebiet für die Erholungsnutzung deutlich aufgewertet. Der Baumbestand bleibt zum Großteil erhalten bzw. wird ergänzt.

Neben der Sanierung des Bestandsanwesens (Haus 1) zur Nutzung als Gaststätte mit Terrasse und Biergarten im Außenbereich ist im Haus 2 als zukünftiger Neubau zusammen mit einem Verbindungsbau zur Gaststätte die Errichtung eines Bürgersaals sowie von Lager- und Nebenräumen vorgesehen. Diese Gebäudestellungen gruppieren sich um den zukünftigen Dorfplatz in Richtung Südosten. Diese öffentliche Platzfläche dient als multifunktionaler Aufenthalts- und Veranstaltungsort für kommunale Zwecke oder sonstige Veranstaltungen für Feste, Märkte etc. und soll im Ergebnis als zentraler Ort bzw. Treffpunkt innerhalb der Gemeinde fungieren.

Im Weiteren ist nördlich und westlich daran anschließend eine öffentliche Grünfläche geplant, die als Parkanlage sowie für Kinderspielflächen und zum allgemeinen Aufenthalt dienlich ist und insgesamt den gesamten Standort der „Neuen Mitte Ihrlerstein“ aufwerten und neugestalten soll. Darin integriert sind Wegeflächen sowie verschiedene Aufenthaltsbereiche einschließlich dazugehöriger Pflanzmaßnahmen zur Gestaltung einer zentralörtlichen Grünanlage. Insbesondere die westlich an den Freisitzbereich der Gaststätte angrenzenden Spielplatzflächen tragen zu einer funktionalen Nutzung des Standortes bei und sollen vor allem auch für Familien mit Kindern einen zukünftigen Treffpunkt im Ort darstellen.

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 ist folgendes Baudenkmal erfasst

D-2-73-133-2 Gasthaus, zweigeschossiger und traufständiger Massivbau mit Schopfwalmdach, 2. Viertel 19. Jh.

Dieses wird erhalten, saniert und in die Planung integriert.

Im Bebauungsplan ist das betreffende Gebäude als Baudenkmal gekennzeichnet und entsprechend festgesetzt. Bauliche Veränderungen können somit nur in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz stattfinden.

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 Gemeindegebiets (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)
- 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 2 handelt es sich in erster Linie um eine städtebauliche Weiterentwicklung des Standortes für den betreffenden Teilbereich der ehemaligen Gastwirtschaft sowie den daran anschließenden Grünflächen. Das Planungsgebiet ist dabei vollständig über die *Nürnberger Straße* erschlossen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Ergebnisse des vorangegangenen Wettbewerbsverfahrens aus dem Jahr 2024 in die gemeindliche Bauleitplanung zu übernehmen und hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen für die daran anschließende Umsetzung zu schaffen. Das vorliegende Verfahren zur Änderung über das Deckblatt Nr. 2 wird somit in enger Abstimmung in Form eines „projektbezogenen Bebauungsplanes“ abgewickelt. Für die beiden Detailplanungen zeichnen sich dabei folgende Unternehmen verantwortlich:

Hochbau

Gruppe 030 & Architekturbüro Breitenhuber PartGmbB
Neuburg a. d. Donau

Freianlagen

FreiraumSpektrum Stadtplaner und Ingenieure
Abensberg

Zudem haben im Jahr 2025 umfangreiche Abstimmungen im Zuge des weiteren Entwicklungsprozesses zwischen den beauftragten Planungsbüros stattgefunden, die nun ebenfalls in die Planung eingeflossen sind.

Vorgesehen ist am Standort in Hinblick auf die bauliche Entwicklung die Sanierung des denkmalgeschätzten Bestandsgebäudes (Haus 1), das somit vollständig in seinem ursprünglichen Umfang erhalten bleibt. Daran angegliedert in Richtung Norden erfolgt der Neubau eines zusätzlichen Gebäudes für einen Bürgersaal (Haus 2). Dieser Gebäudetrakt wird in die bestehende Topographie integriert und erfordert entsprechende Geländeänderungen. Ziel ist es, die Fußbodenoberkanten aller Gebäude auf ein einheitliches Niveau zu führen und somit insgesamt barrierefrei zu gestalten.

Verbunden werden beide Häuser durch einen erdgeschossigen Verbindungsbau, der insgesamt die baulichen Entwicklungen zusammenführt und zum daran angrenzenden Dorfplatz räumlich abgrenzt.

Der Dorfplatz selbst soll in seiner zukünftigen Funktion als Treffpunkt und Ort für unterschiedliche Nutzungen und Veranstaltungen dienen und mit angemessener Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Darin integriert sind die Zufahrt zum Standort sowie Parkflächen als Kurzzeitparker KFZ und Abstellflächen für Fahrräder, ebenso ein neues Buswartehäuschen für den ÖPNV.

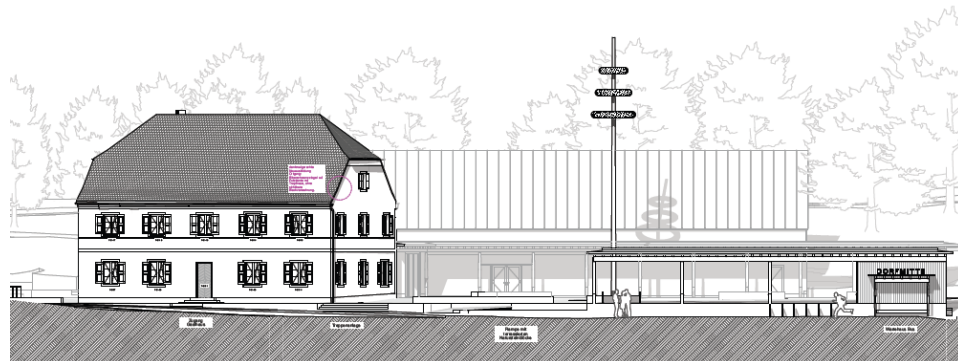
Im Weiteren sind am Standort die Entwicklung und die Gestaltung einer Parkanlage vorgesehen. Diese soll westlich angrenzend zum Biergarten der gastronomischen Nutzungen einen Kinderspielplatz beinhalten. Darüber hinaus wird diese Grünanlage mit unterschiedlichen Themen zum Aufenthalt und darin integrierten Wegeverbindungen gestaltet und trägt somit zu einer erheblichen Qualitätssteigerung des gesamten Ortszentrums bei.

Im Ergebnis werden durch diese Maßnahmen eine Kombination von baulicher Entwicklung sowie Gestaltung des öffentlichen Raums geschaffen, die sich städtebaulich problemlos in das gesamte Umfeld integrieren lassen.

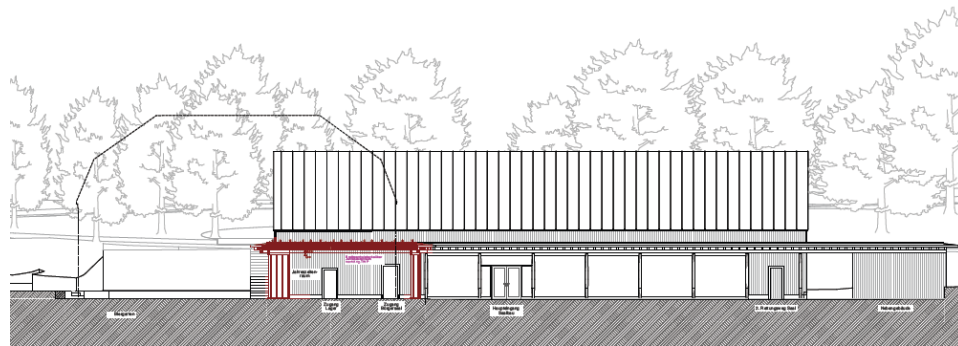
Mit diesen Maßnahmen ist die Gemeinde darüber hinaus bestrebt, fehlende Funktionen eines Ortszentrums umzusetzen und insgesamt für eine Aufwertung der zentralörtlichen Nutzungen zu sorgen. Dabei soll ein „Treffpunkt“ für alle Gemeindebürger entstehen. Der vorliegende Standort bietet hierbei beste Voraussetzungen mit dem Ziel, auch das alte Wirtshausgebäude in der Gemeinde wieder mit Leben zu füllen.

In den anschließenden Graphiken wird die Entwicklung des Standortes dokumentiert. Ziel ist es, die Entwicklungen zeitnah noch im Jahr 2026 zu starten.

Graphik – Ansichten bauliche Entwicklungen



Anzicht Süd (Nümburger Straße)



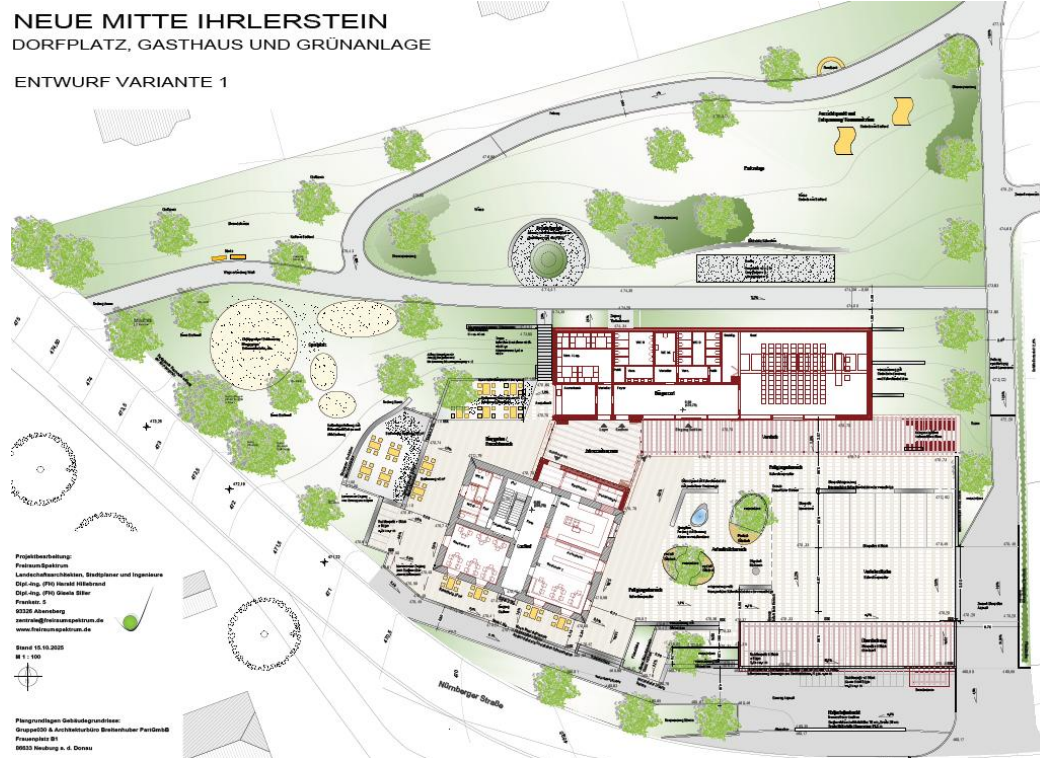
Anzicht Ost



Schnitt BB

Quelle: Gruppe 030 & Architekturbüro Breitenhuber PartGmbH

Graphik – Lageplan zur Freianlagengestaltung



Quelle: FreiraumSpektrum Stadtplaner und Ingenieure

9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden 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

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist auf ein Mischgebiet sowie einer öffentlichen Grünfläche als Parkanlage ausgerichtet.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Der Bereich der Gebäude sowie des Dorfplatzes einschließlich der daran angrenzenden Flächen des Biergartens werden als Mischgebiet definiert. Hier soll sich eine Nutzung als Schwerpunkt für Gastronomie sowie kulturellen und sonstigen Veranstaltungen entwickeln. Untergeordnet ist dabei auch eine wohnliche Nutzung zulässig.

Die für unzulässig erklärten Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde im vorliegenden Gebietstyp keine geeigneten Entwicklungen dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Insgesamt soll sich der Standort dem Charakter eines Ortszentrums entwickeln auf sich diese Nutzungen beschränken.

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Diese Flächen sollen sich in Ergänzung zum Ortszentrum als Parkanlage zur Naherholung entwickeln. Darin integriert sind unterschiedliche Funktionen gemäß Festsetzungen unter Ziffer 1.2.

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 0,6 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 bereits vorhandenen Bebauung auf und ist damit auch dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich.

Für Nebengebäuden ist eine Wandhöhe von 3,50 m, für Haus 1 eine Wandhöhe von 7,00 m und für Haus 2 eine Wandhöhe von 5,00 m zulässig.

Im Ergebnis werden hierdurch bauliche Entwicklungen am Standort ermöglicht, die sich mit dem Bestand decken und gleichzeitig eine städtebaulich verträgliche Erweiterung 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 sowie für Fahrräder sind auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen Flächen 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 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 baulichen Anlagen

Es sind die Dachformen Sattel- und Krüppelwalmdach bei den Hauptgebäuden sowie Pult- und Flachdach bei den Nebengebäuden zulässig. Diese orientieren sich dabei am Wettbewerbsergebnis ebenso wie die maximale Dachneigung von 45° bei Sattel- und Krüppelwalmdach und maximal 10° bei Pultdächern. Die Dachdeckung kann in Ziegel- und Betondachsteinen 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 bis max. 0,5 m zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig, um den offenen Charakter des Gebietes zu gewährleisten.

Gestaltung des Geländes

Um die Umsetzung des Wettbewerbes und der daraus entwickelten Planungen zu ermöglichen, sind keine einzuschränkenden Festsetzungen bzgl. der Gestaltung des Geländes getroffen.

9.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist im Bestand vollständig erschlossen und durch die *Nürnberger Straße* im Süden und die *Bgm.-Wutzlhofer-Straße* im Osten angebunden. Die verkehrliche Erschließung hat dabei ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

9.6 Grünflächen

Im nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die als Parkanlage sowie für Kinderspielflächen und zum allgemeinen Aufenthalt dient und insgesamt zu einer Aufwertung und Neugestaltung des gesamten Standortes der „Neuen Mitte Ihrlerstein“ beitragen soll. Darin integriert sind Wegeflächen sowie verschiedene Aufenthaltsbereiche einschließlich dazugehöriger Pflanzmaßnahmen zur Gestaltung einer zentralörtlichen Grünanlage.

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 bereits verkehrlich über die im Süden verlaufende Staatsstraße ST 2233 (*Nürnberger Straße*) und von Osten durch die *Bgm. Wutzlhofer Straße* angebunden.

10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in Ihrlerstein durch Buslinienverbindungen repräsentiert. Die nächste Bushaltestelle befindet im Süden an der *Nürnberger Straße* Abzweigung *Hauptstraße* unmittelbar angrenzend und soll angepasst werden. Der nächste Bahnhof der Deutschen Bundesbahn liegt in Saal a.d. Donau ca. 14 km südlich.

10.1.4 Geh- und Radwege

Es ist eine Geh- und Radwegvernetzung in Richtung Norden zur Kirche sowie zum Friedhof und zum Kindergarten an der Kirchstraße vorgesehen. Ebenso erfolgt eine fußläufige Anbindung innerhalb der öffentlichen Grünanlage zu den Gehwegbereichen entlang der Nürnberger Straße.

Die zusätzliche Geh- und Radwegvernetzung zu den südlich der Staatsstraße gelegenen Flächen, um auch diese Ortsbereiche verkehrssicher an die neue Ortsmitte anbinden zu können, sowie die Querungshilfe und die Optimierung der Bushaltestellensituation, werden nun außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens versucht zu realisieren. Hierfür wird weiterhin angestrebt, eine Einigung mit den zuständigen Fachbehörden zu erzielen.

Dabei ist es weiterhin das dringende Bestreben der Gemeinde eine sicherere und sinnvolle Verbindung für Fußgänger von Süden nach Norden zum neuen Ortszentrum zu schaffen.

Nach dem sich nun in einem bis dato sehr langwierigen Abstimmungsprozess der zurückliegenden Planungsentwicklung keine Einigung ergeben hat und diese wohl auch von Seiten der Fachbehörden in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, hat die Gemeinde Ihrlerstein nun eigenverantwortlich ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um nach Möglichkeit zeitnah eine tragbare Lösung für alle Beteiligten zu erwirken.

Ziel ist es dabei die verkehrliche Situation im Innerortsbereich entlang des Trassenverlaufs der Staatsstraße zu untersuchen und eine fachliche unabhängige Einschätzung aus verkehrlicher Sicht zu erhalten.

Die Ergebnisse werden dann im Weiteren mit den Behörden abgestimmt und entsprechende Planungsvorschläge hierzu erarbeitet.

Aus gemeindlicher Sicht ist die ausschließlich rechtliche Haltung zur verkehrlichen Situation der Fußgänger und Radfahrer am Standort so in der Form nicht akzeptabel. Die Gemeinde sieht mit der Standortentwicklung eines zentralörtlichen Dorfplatzes mit Gastwirtschaft, Biergarten, Bürgersaal sowie Freizeit-einrichtungen in Form einer daran angegliederten Parkanlage, vor allem eine Verantwortung für diese Verkehrsteilnehmer und kommt im Weiteren zu dem Entschluss, auf eine Lösung für eine sichere Fuß- und Radwegequerung am Standort des neuen Dorfplatzes zu bestehen.

Für die gegenwärtigen ausschließlich aus Sicht des Fahrverkehrskehrs auf der Staatsstraße formulierte Haltung, hat die Gemeinde im Interesse der gesamten Ortsentwicklung kein Verständnis und lehnt somit Ihrerseits diese Bewertung ab.

10.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis Kelheim geregelt. Die Müllgefäße sind auf ausreichend dimensionierten Bereichen an der Nürnberger Straße zur Abholung/ Leerung 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. Dies ist in vorliegender Situation von der Gemeinde Ihrlerstein zu tragen.

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Es handelt sich bei vorliegender Planung nicht um eine Neuausweisung, sondern um ein im Bestand erschlossenes Grundstück mit bestehendem Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Diese bestehende Situation und Regelung wird weiter aufrechterhalten. Gemäß bestehender Rechtsgrundlage ist demnach die Abwasserbeseitigung des Grundstücks sichergestellt. Evtl. werden Veränderungen oder zusätzliche Maßnahmen der bestehenden Hausanschlussleitungen notwendig.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Mischsystem. Ausreichende Reserven für die nun vorliegende Entwicklung sind vorhanden.

Weitere Details sind dann im Zuge der Detailplanungen zu klären und auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu lösen. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist dabei möglich und vorgesehen.

Niederschlagswasserbeseitigung

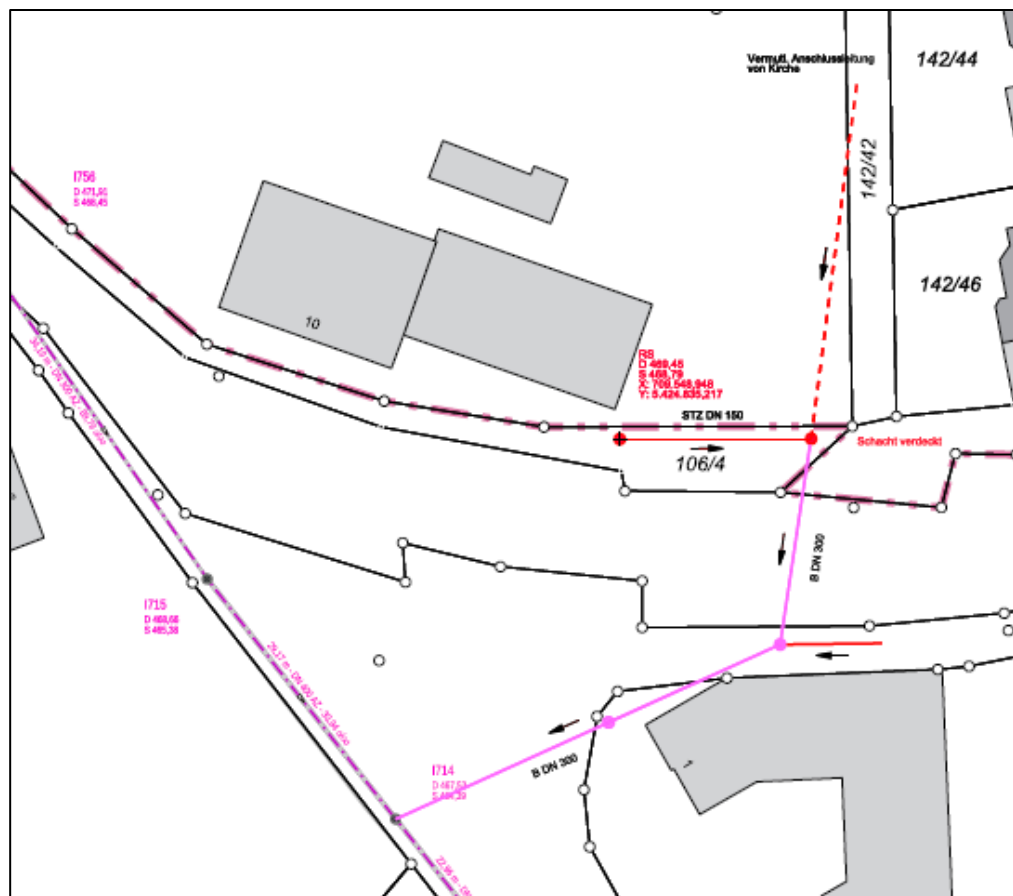
Grundsätzlich ist es immer die Zielsetzung und Absicht der Gemeinde Ihrlerstein eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar am Standort des Gebietes über dezentrale Rückhalte- und Sickieranlagen bzw. ausreichend dimensionierte Pufferanlagen sicherzustellen. Die Rückhalte- und Sickereinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden.

Es ist vorgesehen eine Ableitung im Zusammenhang mit Puffereinrichtungen auf dem Grundstück zur bestehenden Kanalisation vorzunehmen. Dies ist mittels der zuvor genannten Pufferung und Drosselung auf dem Grundstück zu bewerkstelligen.

Für den Standort liegt ein Boden- und Baugrundgutachten vor und als Anlage 2 den Verfahrensunterlagen beiliegt. Deren Untersuchungsergebnisse bestätigen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der vorhandenen Böden nicht möglich ist.

Somit muss eine dezentrale Pufferung am Standort mit Ableitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation vorgesehen werden. Dies ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten alternativlos. Aus rechtlichen Gesichtspunkten kann dann eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation erfolgen, wenn es an Alternativen fehlt und eine Umrüstung der Kanalisation aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist.

Dies ist in vorliegender Situation nun unbestreitbar der Fall.



Quelle: Ausschnitt Kanal, maßstäblich, Abwasserzweckverband Kelheim, 28.05.2026

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 (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) 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).

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:

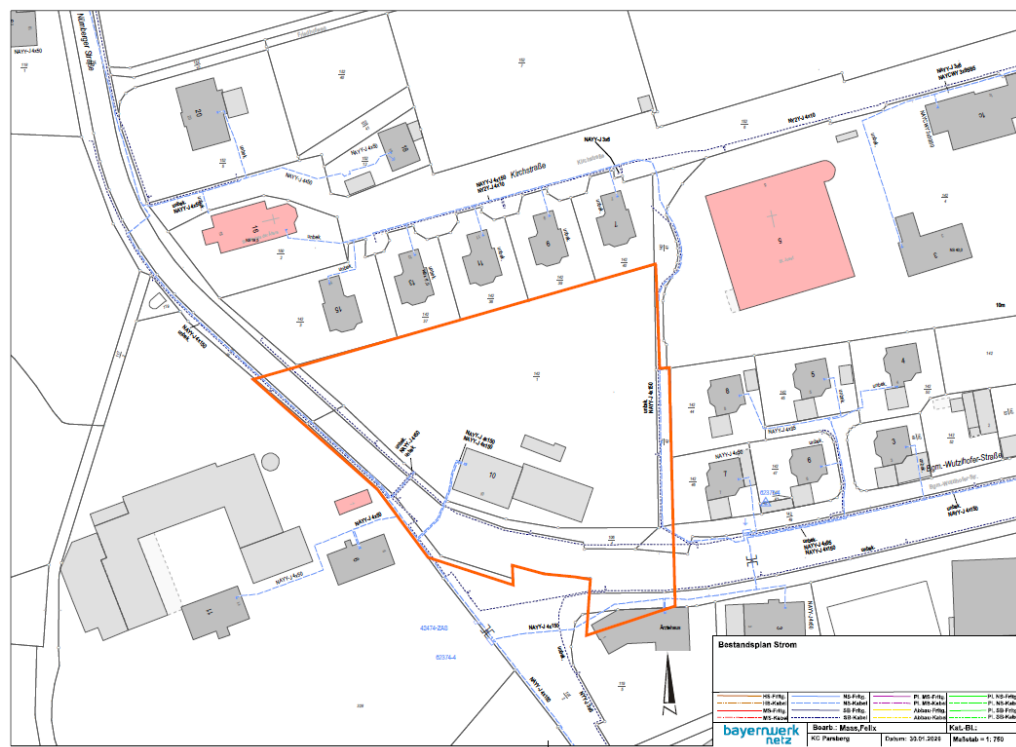
- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

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.**



Quelle: Ausschnitt Bestand Strom, maßstäblich, Bayernwerk Netz, 30.01.2026

Hinweise:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Durch einen Servicetechniker der Bayernwerk Netz GmbH können kostenfrei ggf. vorhandene Leitungen geortet und ggf. der Schutzzonenbereich ausgesteckt werden. Dies sollte spätestens zwei Wochen vor Aufnahme der Arbeiten erfolgen.

Weitergehende Sicherungs- und bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behält sich die Bayernwerk Netz GmbH ausdrücklich vor.

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.

Die Errichtung einer neuen Transformatorenstation zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird erforderlich. Hierfür muss eine entsprechende Fläche von ca. 44 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt werden. Der Standort sollte im Bereich westlich des Spielplatzes eingeplant werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger 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 wird. 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 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.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

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 (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, 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.

Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen gefährden oder beeinträchtigen können.

Es ist zu dulden, dass Bäume und Sträucher innerhalb der Schutzzone ganz oder teilweise durch die Dienstbarkeitsberechtigte oder von ihr beauftragte Dritte entschädigungslos beseitigt werden. Es dürfen Anlagen innerhalb der Schutzzone errichtet sowie Bäume und Sträucher belassen und gepflanzt werden, wenn hierfür die schriftliche Zustimmung der Berechtigten vorliegt. Diese wird nach den jeweils gültigen Vorschriften (insbesondere VDE) erteilt. Andernfalls ist die entschädigungslose Beseitigung zu dulden.

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

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 Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung des Versorgers mach dieser darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig 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 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung 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 Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen ist zu beachten.

Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen die bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Der Versorger beantragen sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

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. AIIIMBL Nr. 14/2013lfd. 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 Rohrnetz einzubauen (DVGW W 400-1 (A)) (vgl. DVGW- Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes 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. Es wurde durch BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ein schalltechnisches Gutachten (Stand 09.12.2025) erstellt, das in Anlage beiliegt. Folgende Aussagen wurden durch Büro BEKON als Textbaustein für die Begründung übermittelt:

Die Gemeinde Ihrlerstein plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Deckblatt Nr. 2 „Ortszentrum“ in Ihrlerstein.

Es ist der Neubau eines Bürgersaals sowie die Wiederinstandsetzung des Gasthauses geplant. Es ist zu prüfen, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden. Hierzu hat eine Prüfung nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 zu erfolgen.

Hinweis:

Allgemein ist es im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes nicht möglich verhaltensbezogene Festsetzungen zu treffen, d.h. Betriebs- und Nutzungszeiten oder auch die Anzahl von Veranstaltungen können nicht festgesetzt werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahrens ist dennoch zu prüfen, ob die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen möglich sind. Hierzu werden die möglichen Nutzungen typisierend auf Basis der derzeitigen Planungen betrachtet. Die in der schalltechnischen Untersuchung getroffenen verhaltensbezogenen Nutzungszeiten können für die Auflagen im Genehmigungsbescheid herangezogen werden. Änderungen können zugelassen werden, sollten jedoch schalltechnisch geprüft werden.

Des Weiteren wurden noch seltene Ereignisse (Veranstaltungen im Saal und auf dem Freibereich, z.B. Bürgerfest) mit untersucht. Das Vorhaben ist zulässig, wenn die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Allgemein

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen und Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen bzw. verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz außerhalb des Plangebietes erfüllt wird. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA25-125-G01-01" mit dem Datum 09.12.2025 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Schutzbedürftige Nutzungen

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (maßgeblicher Immissionsort).

Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Anlagenlärmimmissionen der Gemeinbedarfsfläche (geplanter Bürgersaal und Gaststätte – typisierende Betrachtung)

Bei dem geplanten Bürgersaal und der Gaststätte handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen die nach §22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchG zu betreiben ist. Die Beurteilung entsprechender, baurechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen erfolgt nach den Regelungen der TA Lärm. Nach TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und
- nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Einhaltung der Anforderungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und der bauplanungsrechtlichen schalltechnischen Vorgaben sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Rahmen des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind die zu erwartenden Anlagenlärmimmissionen der Gemeinbedarfsfläche auf Basis der derzeitigen Planung typisierend zu ermitteln und bewerten.

Regelfall (kulturelle Veranstaltungen, Geburtstagsfeiern)

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die entsprechend Punkt 3.2.1 der TA Lärm um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten im Regelfall eingehalten werden. Somit ist eine Genehmigungsfähigkeit gegeben, da die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Seltene Ereignisse (z.B. Bürgerfest)

Es werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse der TA Lärm tagsüber und nachts eingehalten. Somit ist eine Genehmigungsfähigkeit gegeben, da die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Durch den geringen planbedingten Fahrverkehr erfolgt auf der Nürnberger Straße keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

12.1 Verkehrsimmissionen
 Siehe Ausführungen oben.

12.2 Gewerbliche Immissionen
 Siehe Ausführungen oben.

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

Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Mischgebiet	47,14 %	2.708
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	46,54 %	2.673
Verkehrsflächen	6,32 %	363
Gesamt	100,00 %	5.744

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Überbaubare Flächen im MI		1.220
Dorfplatz		716
Überbaubare Flächen für Biergarten und Terrasse		423
Überbaubare Flächen für Stellplätze und Nebengebäude		349
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage		2.673
Öffentliche Verkehrsflächen		363
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches		5.744

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 Überplanung mit teilweise vorhandener intakter Eingrünung handelt, ist der Geltungsbereich bereits größtenteils in die Umgebung eingegliedert. Darüber hinaus sind ergänzende Pflanzungen zur Durch- und Eingrünung festgesetzt.

Nördlich und westlich des Dorfplatzes mit zugehörigen Gebäuden ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die als Parkanlage sowie für Kinderspielflächen und zum allgemeinen Aufenthalt dienlich ist und insgesamt den gesamten Standort der „Neuen Mitte Ihrlerstein“ aufwerten und neugestalten soll. Darin integriert sind Wegeflächen sowie verschiedene Aufenthaltsbereiche einschließlich dazugehöriger Pflanzmaßnahmen zur Gestaltung einer zentralörtlichen Grünanlage.

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.

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 und Aufenthaltsbereiche zulässig.

16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

16.3.1 Öffentliche Grünflächen

Im vorliegenden Geltungsbereich findet sich im nördlichen und westlichen Bereich des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünflächen, die mit Einzelgehölzen überstellt wird.

16.3.2 Pflanzgebote

Die Ein- und Durchgrünung der privaten Grünflächen erfolgt mittels Baumpflanzungen auf dem Dorfplatz und am östlichen Rand.

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.

ARTENLISTEN

Gehölze 1. Ordnung

Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität flächige Pflanzung: vHei, 250-300

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und andere standortgerechte Arten.

Gehölze 2. und 3. Ordnung

Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität flächige Pflanzung: vHei, 200-250

Qualität Obstgehölz: H, 8-10

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

sowie Obst- und Nussgehölze standorttypischer Regionalsorten und andere standortgerechte Arten.

Sträucher

Qualität: Str, mind. 4 Tr., 60-100

Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.

Amelanchier in Arten	Felsenbirne*
Cornus mas	Kornelkirsche*
Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia x intermedia	Forsythie*
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und andere standortgerechte Arten.

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 Leitfaden. 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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 § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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 § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) 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/bayernatlas>

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>