

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA „Stahlwiese“ in Irlbach



Aufstellung nach § 13 b BauGB  
(Beschleunigtes Verfahren)

<b>GEMARKUNG:</b>	Irlbach
<b>GEMEINDE:</b>	Irlbach
<b>LANDKREIS:</b>	Straubing-Bogen
<b>REG.-BEZIRK:</b>	Niederbayern

Aufstellungsbeschluss	10.11.2016
Auslegungs- und Billigungsbeschluss	20.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	15.10.2018
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	15.10.2018 - 14.11.2018
<b>2. Auslegung</b> Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	01.10.2020 – 03.11.2020
Beschlussmäßige Behandlung der Anregungen	10.12.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	10.12.2020
Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	
Irlbach, den .....	
Armin Soller, 1. Bürgermeister	

Ortsüblich bekannt gemacht durch:  
.....



# **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA „STAHLWIESE“ in IRLBACH**

Aufstellung nach § 13 b BauGB  
(Beschleunigtes Verfahren)

## **2. Auslegung**

Gemarkung: Irlbach  
Gemeinde: Irlbach  
Landkreis: Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk: Niederbayern

---

# **INHALTSVERZEICHNIS**

(Satzung)

<b>Unterlage</b>	<b>Bezeichnung der Entwurfsunterlage</b>	<b>Blatt / Seite</b>
1	Begründung	1 – 16
2	Bebauungsplan mit Festsetzungen M: 1/1000	1

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Stahlwiese“ in Irlbach  
BEGRÜNDUNG**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNGSPLANUNG  
WA „Stahlwiese“ in Irlbach**

Aufstellung nach § 13b BauGB  
(Beschleunigtes Verfahren)

**2. Auslegung**

**BEGRÜNDUNG**



**Gemeinde Irlbach**

Lindenstraße 1 94342 Straßkirchen  
vertreten durch 1. Bürgermeister Herrn Armin Soller

Aufstellungsbeschluss vom 10.11.2016  
Auslegungs- und Billigungsbeschluss vom 20.09.2018  
Satzungsbeschluss vom 10.12.2020

**ENTWURFSBEARBEITUNG**

**20. September 2018**

Geändert am 17.08.2020  
Satzungsbeschluss am 10.12.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und -ziel	3
1.2 Übersichtslageplan M 1:10.000	4
1.3 Aufstellungsbeschluss und gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.5 Planungsauftrag	7
1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	7
1.7 Luftbilddausschnitt	9
<b>2. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>10</b>
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.2 Sonstige Festsetzungen – Aufschüttung / Abgrabung	10
<b>3. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>11</b>
3.1 Straßen- und Wegeanbindung	11
3.2 Wasserversorgung	11
3.3 Schmutzwasserbeseitigung	12
3.4 Niederschlagswasserbeseitigung	12
3.5 Stromversorgung	13
3.6 Abfallentsorgung	13
3.7 Telekommunikation	13
3.8 Alternativenergien	14
3.9 Baugrubenaushub und Oberboden	14
<b>4. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>15</b>
4.1 Lärm	15
4.2 Staub- und Geruchsimmissionen	15
4.3 Lichtemissionen	15
<b>5. GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT</b>	<b>15</b>
5.1 Umweltbericht	15
5.2 Naturschutz und Landschaftspflege	16
5.3 Voraussichtliche Auswirkungen bei der Verwirklichung der Planung	16
<b>6. LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>16</b>

## **1. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **1.1 Planungsanlass und -ziel**

In der Gemeinde Irlbach, nicht nur am Hauptort, ist eine anhaltende Nachfrage an Bauland festzustellen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine attraktive und wirtschaftliche Wohnsiedlungsentwicklung angestrebt. Die Funktion der Gemeinde Irlbach als Wohn- und Wirtschaftsstandort soll gestärkt werden. Siedlungsschwerpunkte gem. dem gültigen Flächennutzungsplan ist der Hauptort Irlbach.

**Durch Änderungen des Antragsteller ergibt sich eine Verkleinerung des Geltungsbereiches. Die Größe der auszuweisenden Fläche beläuft sich jetzt auf ca. 0,18 ha, welche zuvor ca. 0,76 ha betragen hatte.**

Auf der im Planungsgebiet ausgewiesenen Fläche sollen nur Einfamilienhäuser entstehen, da sich das Gebiet bereits in einem gewachsenem Siedlungsgebiet befindet und die umliegenden Häuser aus Einfamilienhäusern bestehen.

Die Gemeinde Irlbach hat gem. § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Schließung der Baulücke und damit die Nachverdichtung im Ortskern wird hierdurch gestärkt.

Der Bebauungsplan WA „Stahlwiese“ schließt im Osten, Westen und Süden an bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Norden wird das Baugebiet durch die bestehende Wiesenfläche und den Irlbach begrenzt.

Die Bedarfseinrichtungen, wie die zentrale Wasserversorgungsanlage, Schmutzwasserentsorgung, Erschließungsstraße und die Strom- und Telekommunikationsversorgung sind in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.

Die vorgesehene Bebauung stellt einen sinnvollen Lückenschluss dar. Diese Erweiterung ist auf Grund der topographischen Lage und der Erschließungswirkung der vorhandenen Bedarfseinrichtungen (Straße, Wasser und Strom) eindeutig abgrenzbar.

Gerade die Ausweisung von Bauland in größeren Baulücken in Ortschaften mit angrenzender Bebauung ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung.

Das Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO für die benötigten Wohnbauflächen zu schaffen.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Stahlwiese“ in Irlbach  
BEGRÜNDUNG**

**1.2 Übersichtslageplan M 1:10.000**



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Stahlwiese“ in Irlbach****BEGRÜNDUNG****1.3 Aufstellungsbeschluss und gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB**

Der Gemeinderat Irlbach hat in der Sitzung am 10. November 2016 die Aufstellung zum Bebauungsplan mit Grünordnung für das Allgmeinde Wohngebiet WA „Stahlwiese“ beschlossen.

Durch die Änderung im Baugesetzbuch zum 13. Mai 2017 hat der Gemeinderat in der Sitzung am 20.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen durch das beschleunigte Verfahren) durchzuführen.

**1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Gemeinde Irlbach liegt in der Region Donau-Wald (12) und ist als Kleinzentrum eingestuft. Der Nahbereich umfasst die Gemeinden Straßkirchen, Stephansposching und Ainbrach.

Der Gemeindebereich Irlbach liegt im Gäuboden in der südöstlichen Ecke des Landkreises Straubing-Bogen. Der Ort liegt an der Mündung des gleichnamigen Irlbachs am rechten Donauufer.

Die wichtigsten Verkehrsstraßen sind die Kreisstraße SR 7 von Straßkirchen kommend und die Kreisstraße SR 12 Richtung Bogen.

**Regionalplan und Landesentwicklung:**

Die Gemeinde Irlbach befindet sich im Regionalplan in der Region 12 – Donau-Wald. Im Regionalplan ist die Gemeinde Irlbach als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Oberzentrum Straubing zugeordnet.

Der Regionalplan der Region 12 sieht folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung (G)
- Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten (G)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen für die Gemeinde Irlbach für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

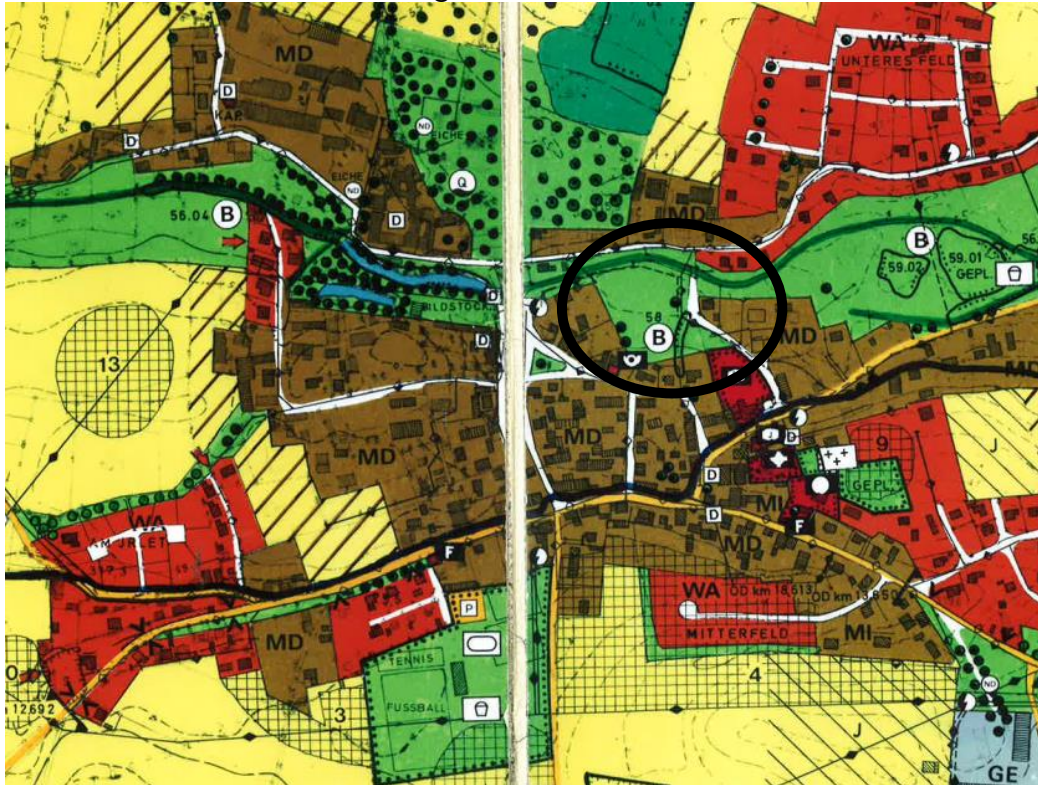
Eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raums durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf ist hier gegeben. Das Planungsgebiet entsteht in einer innerörtlichen Baulücke, welche eine Anbindung an benachbarte Wohn- und Dorfgebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich, integrierte Lage) aufweist. Eine Zersiedlung durch am Ortsrand gelegene Neubauf Flächen kann damit verhindert werden.

Eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

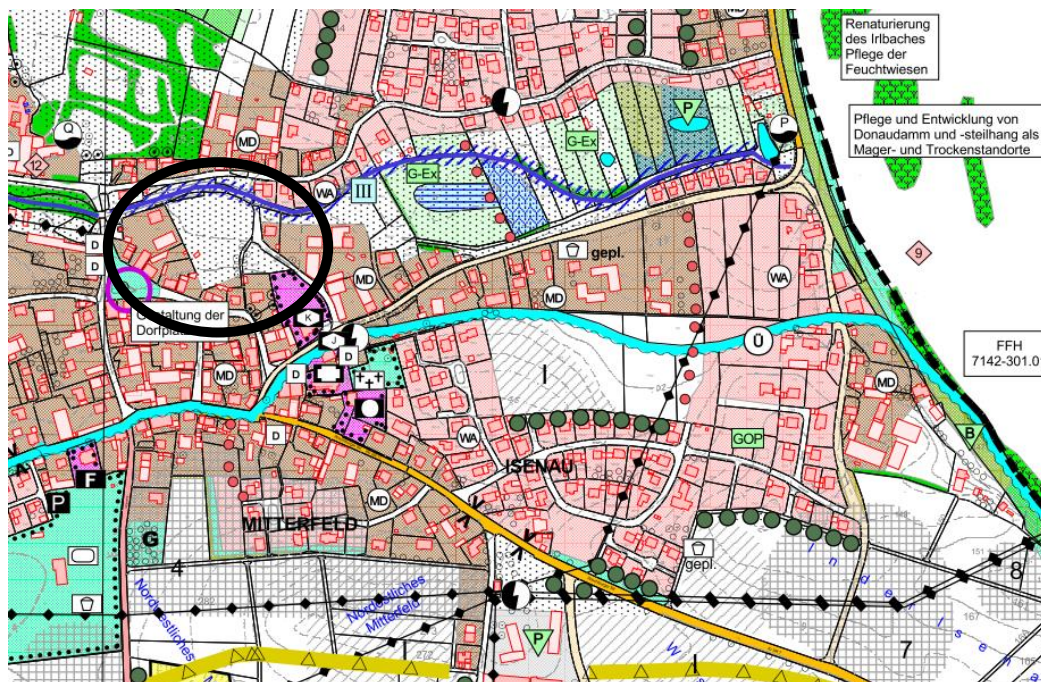
## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Stahlwiese“ in Irlbach BEGRÜNDUNG

### Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Irlbach wurde am 18.10.1989 durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Der Landschaftsplan der Gemeinde Irlbach wurde ebenso durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 16.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.



Auszug aus dem derzeit gültigen FNP (ohne Maßstab)



Auszug aus dem derzeit gültigen LP (ohne Maßstab)



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Stahlwiese“ in Irlbach****BEGRÜNDUNG****1.5 Planungsauftrag**

In der Gemeinderatssitzung vom 10. November 2016 war der Gemeinderat Irlbach einverstanden, dass der Grundstückseigentümer Hr. Stahl aus Irlbach die Planungsleistung zum Baugebiet WA „Stahlwiese“ selbst in Auftrag gibt.

**1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplan WA „Stahlwiese“ befindet sich südwestlich der Ortsmitte von Irlbach. Entlang des nördlichen Geltungsbereiches verläuft der Irlbach, an den östlichen Geltungsbereich grenzt die Gemeindestraße Hofmüllerweg an und an der südlichen bzw. westlichen Plangebietsgrenze befinden sich bestehende Wohn- und Nebengebäude.

Der **geänderte** Geltungsbereich zum Bebauungsplan WA „Stahlwiese“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. **1.808** m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nummer 37 (Teilfläche) der Gemarkung Irlbach.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbe-  
reich als Grünfläche ausgewiesen und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandflä-  
che genutzt.

Das Gelände im Geltungsbereich zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungs-  
planung WA „Stahlwiese“ ist relativ eben (mittlere Geländehöhen von ca. 414,00 m  
ü.NN bis ca 414,50 m ü.NN)

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzge-  
biete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestand-  
teile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind in den Baubereichsgrenzen keine  
amtlich ausgewiesenen Biotop- oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG  
geschützte Strukturen vorhanden.

An der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind zwei katierte Biotop-  
(Biotop-Nr. 7142-1013 und 7142-0058) vorhanden, welche weiterhin erhalten bleiben  
und nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befinden sich auf dem Planungsgebiet keine  
konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler.

Im Geltungsbereich selbst liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1  
Abs. 2 und 3 DSchG.

Die vorhandenen Einzeldenkmäler (in der Graf-von-Bray-Straße und der Donaustraße  
bzw. Wischelburger Straße) in Irlbach befinden sich westlich und südlich in der Orts-  
mitte ca. 150 m bzw. 250 m vom Planungsgebiet entfernt.

Hierbei handelt es sich um das Schloss in Irlbach mit dem Schlosspark, Gutshof und  
Bildstock im Westen bzw. Nordwesten, sowie im Süden die Pfarrkirche und die der  
Kirche umliegenden Gebäude (Gasthof, Kornspeicher, Siechenheim, Nebenge-  
bäude).

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Stahlwiese“ in Irlbach****BEGRÜNDUNG**

Ein direkter Blickbezug zwischen dem Planungsgebiet und den Baudenkmalern besteht nicht, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG zu beantragen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden sind die Befunde tachimetrisch, von einer archäol. Fachfirma, aufzumessen und zu dokumentieren. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind.

Vor Beginn der Erdarbeiten bzw. der Bodeneingriffe muss eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Hr. Dr. Husty) bzw. dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege stattfinden und der Genehmigungspflicht nach Art. 7 DSchG nachgekommen werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten. Oberflächengewässer sind innerhalb des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Irlbach.

Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch einen über die Ufer tretenden Irlbach, zeitweise hohen Wasserabfluss, hoch anstehende und stark schwankende Grundwasserstände durch den Irlbach und aufdrückendes Donauhochwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Das Planungsgebiet liegt im vor einem 100-jährlichen Donauhochwasser geschützten Polder. Es kann bei Extremhochwasser dort zu Überschwemmungen kommen. Im Falle eines Extremhochwassers oder beim Versagen und Überströmung der Hochwasserschutzanlagen kann es zu Überschwemmungen kommen.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu besorgen.

Altlasten in Form von ehemaligen Deponien sind der Gemeinde im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Stahlwiese“ in Irlbach  
BEGRÜNDUNG**

**1.7 Luftbildausschnitt**



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Stahlwiese“ in Irlbach****BEGRÜNDUNG****2. Geplante Bauliche Nutzung****2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan sieht eine vorläufige Einteilung in **eine bebaubare Parzelle** vor. Das geplante Wohngebiet stellt eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden angrenzenden Wohnbebauungen dar.

**WA:**

Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Satz 1 + 3 BauNVO

WH	=	6,50 m ab Erschließungsstraße
0,4	=	maximal zulässige GRZ
0,8	=	maximal zulässige GFZ
E	=	nur Einzelhäuser zulässig, je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig
o	=	offene Bauweise

Auf der Parzelle sollen klassische Einfamilienwohnhäuser errichtet werden. Durch die Festsetzungen der Wandhöhe von max. 6,50 m ab OK Erschließungsstraße können moderne Wohnhäuser mit den klassischen Dachformen (Sattel-, Walmdach) errichtet werden.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Bauparzellen für eine typische Einzelhausbebauung bei weitestgehend freier Gebäudestellung. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bleibt die bestehende Gründfläche bestehen, als Abgrenzung zum bestehenden Irlbach.

Durch das großzügige „Baufenster“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann eine weitestgehend flexible Stellung der Gebäudekörper ermöglicht werden.

Im Rahmen der Abstandsflächenregelung nach BayBO ist eine offene Bauweise mit Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen gegeben.

**2.2 Sonstige Festsetzungen – Aufschüttung / Abgrabung**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften unter den Textlichen Festsetzungen stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, die privaten Verkehrsflächen und Stellplätze, die Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.

Das Baugebiet wird durch Aufschüttung (ca. 50 cm) an die bestehende Bebauung angeglichen. Die festgesetzte Geländehöhe richtet sich nach der neuen Erschließungsstraße.

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Straßen- und Wegeanbindung**

##### **Äußere Erschließung:**

Die verkehrstechnische Haupterschließung des Planbereiches erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße Hofmüllerweg südöstlich des Planungsgebiets.

##### **Innere Erschließung:**

Innerhalb des Baugebiets **wird die Parzelle** über die geplante Erschließungsstraße, welche direkt an den Hofmüllerweg anschließt, erschlossen. Somit ist die Befahrbarkeit **bzw. Wendemöglichkeit** für Müllfahrzeuge **nicht direkt** gegeben und die **Grundstückseigentümer müssen die Mülltonnen an den Abfuhrtagen ggf. bis zur Donaustraße transportieren und dort abstellen.**

Der Querschnitt der Erschließungsstraßen ist mit 4,75 m Asphalt und 2,50 m Grünstreifen so gewählt, dass unter der Straßentrasse der Schmutz- und Regenwasserkanal, sowie die Trinkwasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung verlegt werden kann.

Auf die Anordnung von sonstigen Grünstreifen und Durchgrünung wird verzichtet, da sich im Südosten und im Norden ein Grünzug (katiertes Biotop) mit Bäumen befindet und das erschlossene Baugebiet nur ca. 1.808 m<sup>2</sup> beträgt.

##### **Parkplätze:**

Öffentliche Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zum Bebauungsplan WA „Stahlwiese“ nicht geplant. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze festgesetzt, so dass die Privat-PKW's auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden können.

#### **3.2 Wasserversorgung**

##### **Trink- und Brauchwasser:**

Die Ortschaft Irlbach wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung „**Straubinger Land**“ mit Sitz in Straubing versorgt.

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist von der Gemeindestraße Hofmüllerweg aus möglich.

##### **Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung:**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein.

Die Löschwasserversorgung ist abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserversorgung muss gesichert sein.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Stahlwiese“ in Irlbach****BEGRÜNDUNG**

Die Gemeinde Irlbach übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz).

**3.3 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt an den bereits vorhandenen Kanal auf der Flur-Nr. 956/67, welcher im weiteren Verlauf der kommunalen Kläranlage der Gemeinde Irlbach zufließt.

**3.4 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt an den bereits vorhandenen Oberflächenkanal auf der Flur-Nr. 956/67, welcher im weiteren Verlauf zum Irlbach geleitet wird.

Bei Metalldächern ist durch eine Beschichtung sicherzustellen, dass keine Schwermetallbelastung ins Sicker- und Grundwasser gelangt.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Primär soll das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken selbst versickert werden und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Flächenbefestigungen sollen, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegensteht, wasserdurchlässig und begrünt gestaltet werden (z. B. Schotterrasen, Rasengitter, Rasenfugenpflaster). Insbesondere Fußwege und PKW-Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2018, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. Ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

**Wassergefährdende Stoffe:**

Das Planungsgebiet liegt in keinem hochwassergefährdetem Gebiet. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Stahlwiese“ in Irlbach****BEGRÜNDUNG**

Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden.

**3.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft bei der Bayernwerk AG (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altendorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird verwiesen.

**3.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land und darf als gesichert eingestuft werden. **Durch die deutlich Reduzierung des Geltungsbereiches entfällt, gegenüber dem ursprünglichen Entwurf, der Wendehammer am Ende des Hofmüllerweges. Dadurch sind die Grundstückseigentümer angehalten, die Entsorgungstonnen an den Abfuhrtagen bis zur Donaustraße zu transportieren, wo diese durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land entleert werden.**

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende, Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten, (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

**3.7 Telekommunikation**

Das Planungsgebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Telekommunikationsnetzes der Telekom problemlos angebunden bzw. erweitert werden. Die Verlegung neuer Anschlussleitungen in- und außerhalb des Plangebiets müssen im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Spartenträgern abgestimmt werden.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Stahlwiese“ in Irlbach****BEGRÜNDUNG**

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merksblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**3.8 Alternativenergien**

Zusätzlich zur Energieversorgung des Baugebietes sind im gesamten Geltungsbereich Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen, die aber der Bauwerksgestaltung anzupassen sind.

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeresourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpellettheizungen sind zu bevorzugen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KfW-Energieeffizienzhäusern entsprechen.

**3.9 Baugrubenaushub und Oberboden****Baugrubenaushub:**

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

**Schutz des Oberbodens:**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Stahlwiese“ in Irlbach****BEGRÜNDUNG**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

**4. Immissionsschutz****4.1 Lärm**

Klassifizierte Straßen berühren das Baugebiet nicht.

**4.2 Staub- und Geruchsimmissionen**

Das geplante Vorhaben hat keinen signifikanten Einfluss auf die Staub- und Geruchsemissionssituation.

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen aus der Landwirtschaft müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes in Kauf genommen werden.

**4.3 Lichtemissionen**

Zur Minimierung der Störwirkung durch Außen- und Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen energiesparende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder UV-arme LED-Technik und möglichst niedrige Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhen im Außenbereich zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampf lampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Die Lichtkegel sind auf den Boden bzw. die zu beleuchtenden Straßentrassen oder Flächenareale auszurichten und möglichst bodennah zu montieren.

**5. Grünordnung, Natur und Umwelt****5.1 Umweltbericht**

Für Verfahren mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, gelten gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 13.05.2017 nach § 13 b BauGB die Regelungen des § 13 a BauGB entsprechend.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Stahlwiese“ in Irlbach****BEGRÜNDUNG**

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauBG aufgestellt werden ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Flächennutzungs- und Landschaftspläne können nachgeführt werden.

**5.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden ist kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

**5.3 Voraussichtliche Auswirkungen bei der Verwirklichung der Planung**

Nachteile durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.

**6. Landwirtschaft**

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird bei Verwirklichung der Planung im Plangebiet künftig nicht mehr möglich sein. Auf die landwirtschaftliche Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten kann ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Irlbach weist die Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hin, dass den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung der Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muss.

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes WA „Stahlwiese“ in Kauf genommen werden.

**Diese Auflagen werden Bestandteil zum Bebauungsplanes WA „Stahlwiese“ und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.**

Für den Antragsteller:  
Irlbach, den 10.12.2020

Entwurfsbearbeitung:  
Straßkirchen, den 20.09.2018  
Geändert, den 17.08.2020  
Satzung, 10.12.2020



.....  
Gemeinde Irlbach  
1. Bürgermeister  
Armin Soller

.....  
Roland Schneider, Dipl.-Ing. (FH)  
Stadtplaner, Listen-Nr. 41.615

