



## GEMEINDE IRLBACH

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 08.02.2024

---

Erster Bürgermeister Armin Soller eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Gemeinderates fest.

### ÖFFENTLICHE SITZUNG

#### **1. Erläuterungen öffentlicher Teil;**

---

##### **Mitteilung:**

Stand 31.01.24

**Zur Kenntnis genommen**

#### **2. Glasfaserausbau mit Open Infra im Gemeindegebiet Irlbach;**

---

##### **Sachverhalt:**

Open Infra führt derzeit im Gemeindegebiet eine Markterkundung durch. Diese läuft noch bis einschließlich 09.02.2024. Bei einer Bürgerinformation hatten bereits alle Einwohner die Möglichkeit, Fragen zu einem möglichen Ausbau zu stellen.

Nun wurde das Unternehmen, sowie die Vorgehensweise bei einer positiven Markterkundung nochmals vorgestellt.



## Open Infra bringt die schnelle Welle

**Der Schulzendorfer**  
Wir schreiben nicht, was Politiker lesen wollen, sondern was sie nicht lesen wollen.

Politik Kultur Wirtschaft Sport Vermischtes Impressum/Nutzungsbedingungen

**DAS SCHREIBEN LESER**

Petra bei Frage an Die Linke: War es das wirklich wert? – Neubau einer zweiten Grundschule in GEFÄHR!  
Dietrich Bachmann bei Baummaschinen: Guido Thake – Mieten statt kaufen!  
Lärmgegner bei Frage an Die Linke: War es das wirklich wert? – Neubau einer zweiten Grundschule in GEFÄHR!  
Zeuthener bei Rathaus Hillerst: Niemand will im Bauamt arbeiten.  
Patriot bei Rathaus Hillerst: Niemand will im Bauamt arbeiten.  
Lärmgegner bei Rathaus Hillerst: Niemand will im Bauamt arbeiten.  
Eichbergbüchchen bei Rathaus Hillerst: Niemand will im Bauamt arbeiten.  
Münsterpension Schulzendorf bei Internet der Zukunft: Bald auch in Zeuthen und Schulzendorf

**Open infra bringt die schnelle Welle in die Region**  
23. September 2020  
Von Redaktion  
Gültig 24 Share Tweeten

Glasfaser überträgt Daten mit Lichtgeschwindigkeit. Ein Signal rasst über Glasfaser pro Sekunde fast fünfmal um die Erde. Das schwedische Unternehmen Open Infra GmbH baut in Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen eine offene Glasfaser-Infrastruktur bis ins Haus.



Open Infra Spätmittag (Foto: Open Infra GmbH)

Offen deshalb, weil sich Hausbesitzer für einen Betreiber ihrer Wahl entscheiden können. Ihnen wird so eine größtmögliche Auswahl und Vielfalt an Dienstleistungen und Tarifen ermöglicht. Anders sieht das bei Mitbewerber DNS-NET aus. Man erhält nur einen Glasfaseranschluss, wenn gleichzeitig ein Highspeed-Internet-Vertrag abgeschlossen wird.

**ANZEIGE**

**AUTO-ZUBEHÖR**

**JETZT ENTDECKEN**

**Westfalia**  
RETTEN & WARTEN

Suchbegriff & Enter

2

## Open Infra bringt die schnelle Welle

- Open Infra GmbH betreibt seit Ende 2019 mehrere Projekte zum Ausbau einer offenen, neutralen Glasfaser-Infrastruktur in verschiedenen Gemeinden im Umland von Berlin sowie bei Hamburg. 2023 startet Open Infra auch in Bayern.
- Bis heute hat Open Infra in Deutschland 45.000 FTTH-Anschlüsse gebaut.
- Im Durchschnitt können wir all unsere Kunden zwei bis vier Monate nach der Bauentscheidung ans Glasfasernetz anschließen und den Anschluss aktivieren.

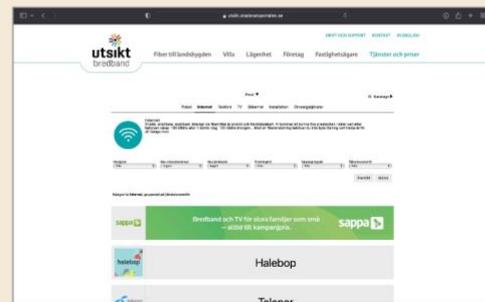
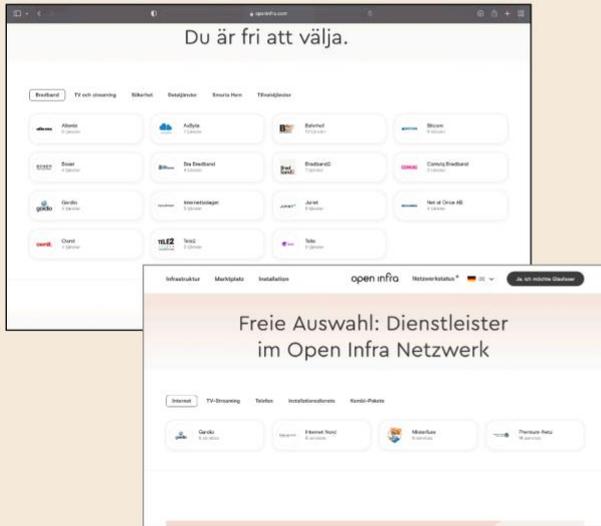


## Open Infra – wer wir sind

- Die Open Infra GmbH ist ein privater FTTH-Betreiber aus Schweden
- Wir sind seit 2008 auf den Bau von Glasfaserinfrastruktur spezialisiert – arbeiten nach „Robust Fiber“ (Robuste Glasfaser)
- Open Infra baut eigenwirtschaftlich aus und erhält vom deutschen Staat keine Subventionen
- Wir sind Mitglieder bei [BUGLAS](#) in Deutschland und Stadsnätöföreningen in Schweden.
- Wir haben Netzwerke in 60 schwedischen Städten aufgebaut und 140.000 Haushalte angeschlossen.
- Wir haben die drittgrößte Glasfaser-Infrastruktur Skandinaviens ausgebaut
- Open Infra hat bereits für mehr als 50 Städte und Gemeinden in Deutschland das Wegerecht erhalten und bis heute bereits 45.000 FTTH-Anschlüsse gebaut.

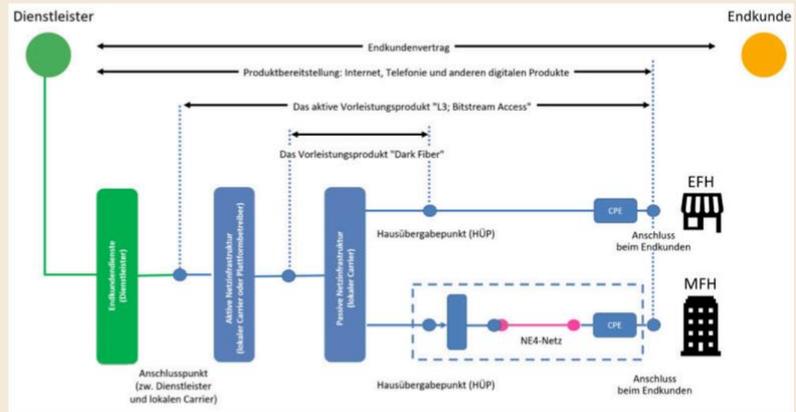


# Wie man Überbau unnötig macht, in Schweden gelernt



Ein weiteres Beispiel aus Schweden

# Wie man Überbau unnötig macht, in Schweden gelernt



## Was ist ein offenes Netzwerk?

Die neutrale, offene Glasfaser-Infrastruktur von Open Infra steht allen Providern von Internet-, Telefonie- und TV-Dienstleistungen zu denselben Bedingungen offen.

- Die Open Infra GmbH baut die digitale Infrastruktur und wartet sie
- Die Open Infra GmbH bietet keine eigenen Dienstleistungen für Internet, TV, Telefon an
- Service-Provider nutzen unsere Infrastruktur und bieten Ihnen als Kunden ihre Dienstleistungen an.
- Freier Wettbewerb, alle Marktanbieter können mitmachen
- Niedrigere Preise für Dienstleistungen



## Unser offenes Geschäftsmodell

Internetnord

PREMIUM-NETZ  
besser ist besser

easybell

ZATTOO  
waipu.tv

& mehr

Dienstleister

open infra

Bedienung & Wartung

open infra  
/Immobilienbesitzer

Eigentümer der Infrastruktur

## Sie bekommen von Open Infra ...

... eine offene Glasfaser-Infrastruktur, die einen fairen, dauerhaften Wettbewerb zwischen den Dienstleistern mit Internet-, Fernseh-, Telefonie-Angeboten ermöglicht.

### Das bedeutet für Sie

- weniger Überbau
- dauerhaft niedrige Preise
- Sie haben die Wahl, die Dienstleistungen zu buchen, die Sie wirklich haben wollen
- Sie erwerben das Nutzungsrecht für die Glasfaserleitung auf Ihrem Grundstück
- Sie besitzen ein attraktiveres Haus mit höherem Immobilienwert



Aus der Mitte des Gemeinderates wurden unklare Inhalte des Vertragswerks von OpenInfra für einen Glasfaseranschluss angesprochen.

Insbesondere können durch notwendige Erdarbeiten für die Verlegung des Glasfaserkabels bei den Vertragsnehmern im Nachgang, Mehrkosten durch OpenInfra gefordert werden.

Der zu bezahlende Pauschalpreis beinhaltet die Verlegung des Kabels in sog. weichen Boden, z.B. Garten.

Sollten im Zuge der Glasfaserverlegung Pflasterwerk, Betonwerk o.ä. betroffen sein und dadurch im Rahmen der Verlegung, Mehrkosten entstehen, können diese gegenüber den Kunden geltend gemacht werden.

Nach Auskunft, wurden diese Mehrkosten gegenüber den Vertragsnehmern bisher nicht geltend gemacht.

Es besteht auch derzeit keine Absicht dieses Vorgehen zu ändern.

Eine Vertragsanpassung kann von Seiten OpenInfra, derzeit nicht veranlasst werden.  
Nach derzeitiger Kenntnis wurden die Erdarbeiten von OpenInfra in den Nachbargemeinden Oberschneiding, Aiterhofen und Leiblfling zufriedenstellend erledigt.  
Derzeit haben 26% der Haushalte in Irlbach einen Vertrag mit OpenInfra über einen Glasfaserausschluss abgeschlossen.  
Nach Aussage werden die Ortsteile Sophienhof und Entau grds. mit Glasfaser erschlossen, soweit dies für OpenInfra, als wirtschaftlich erscheint.  
Eine konkrete Zusage erfolgte ausdrücklich nicht.  
Es wurde zugesichert, eine Erschließung der Ortsteile gesondert durch OpenInfra prüfen zu lassen und wird das Ergebnis an die Bauverwaltung der VG Straßkirchen übermitteln.

**Beschluss:**

*Der Gemeinderat steht einem Glasfaserausbau in Irlbach durch Open Infra positiv gegenüber und beschließt, dass ein Ausbau durch das Unternehmen im Jahre 2024 bei einer positiven Markterkundung im Gemeindebereich Irlbach erfolgen soll.*

**Beschlussalternative:**

*Der Gemeinderat steht einem Glasfaserausbau in Irlbach durch Open Infra positiv gegenüber und beschließt, dass ein Ausbau durch das Unternehmen im Jahre 2024 bei einer positiven Markterkundung im Gemeindebereich Irlbach erfolgen soll, vorbehaltlich einer positiven Umsetzung und Inbetriebnahme des Glasfaserausbaus durch Open Infra in der Nachbargemeinde Aiterhofen.*

**Zur Kenntnis genommen**

**3. Amtsniederlegung eines Feldgeschworenen der Gemeinde Irlbach,**

**Sachverhalt:**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Irlbach stimmt den Antrag vom 26.01.24 zu.  
**Einstimmig beschlossen**

**4. Bauleitplanverfahren; WA "Am Schlosspark", Bebauungsplan Abwägung Stellungnahmen der 1. Auslegung**

**Sachverhalt:**

Bebauungsplan und Grünordnungsplan WA „Am Schlosspark“  
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB; Öffentliche Auslegung  
Stellungnahmen TÖB  
Abwägung der Stellungnahmen, Anmerkungen der Planer:

**Keine Einwände:**

- Regionaler Planungsverband Donau-Wald
- Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH
- IHK für Niederbayern in Passau
- Staatliches Bauamt Passau I Servicestelle Deggendorf
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Bayernwerk Netz GmbH
- Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land
- Deutsche Telekom GmbH
- Regierung von Niederbayern
- Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land

**Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern; Stellungnahme v. 11.12.23**

**Bedarf:**

In den umliegenden Baugebieten in Irlbach sind noch ca. 20 Bauparzellen unbebaut.  
Dazu kommen noch weitere Flächenpotenziale im Ort. Durch die jüngsten Entwicklungen in der Region ist jedoch mit einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum zu rechnen.

### Bauweise und Gestaltung:

Auf den meisten Bauparzellen sind nur Einzelhäuser mit max. 2 WE zulässig. Besonders auf den Parzellen 1-6 wären jedoch grundsätzlich auch Doppelhäuser möglich. Hierbei würde es sich um eine deutlich flächenextensivere Bauweise handeln. Durch den zu erwartenden Mehrbedarf an Kleinraumwohnungen wird empfohlen, mehr als 2 Wohneinheiten pro Parzelle zuzulassen und die max. Kubatur auf den einzelnen Parzellen durch andere geeignete Festsetzungen auf das ortsbildtypische Maß zu beschränken (enge Baugrenzen, GRZ GFZ usw.) Aufgrund der fehlenden textlichen Festsetzungen zu Dachform, Firstrichtung und Dachaufbauten ist der Gestaltungswille der Gemeinde nicht klar ersichtlich.

Um einer gestalterischen Negativentwicklung des Ortsbildes entgegenzuwirken, wird empfohlen durch verbindliche Gestaltungsvorgaben eine ansprechende und nicht Modererscheinungen (Walmdächer, „Toskanastil“) unterworfenen, beliebigen Baukörpergestaltung zuzulassen. Leider sind durch die textlichen Festsetzungen nur wenige Gestaltungsfestsetzungen enthalten. Somit ist die Gefahr gegeben, dass durch eine zu freizügige Gestaltung der Gebäude einer Überfremdung des Ortsbildes Vorschub geleistet wird.

### Klima- und Artenschutz:

Nicht nur im öffentlichen Straßenraum, sondern auch auf den Privatgrundstücken sollte insekten-schonendes Licht zwingend festgesetzt werden.

Vor allem bezüglich der Problematik von Mauer- und Zaunsockelbarrieren für Kleintiere sollten entsprechende Festsetzungen aufgenommen werden. Obwohl dies unter 4.1 als Vermeidungsmaßnahme angeführt ist, wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „4. Einfriedungen“ kein explizites Sockelverbot festgesetzt. Wir empfehlen folgende Festsetzungen:

„Zaunsockel sind unzulässig. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere (z.B. Igel) kein Hindernis darstellen“. Wir empfehlen dringend grundsätzlich ein Verbot von sog. „Steingärten“ in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Freiflächen sollten mit standortgerechten Arten bepflanzt werden.

### Beschlussvorschlag:

#### zu Bauweise und Gestaltung:

#### **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 Bay. Bauordnung (BayBO)

Der Planungsansatz von Doppelhäusern auf den Parzellen 1-6 und die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten ist grundsätzlich möglich.

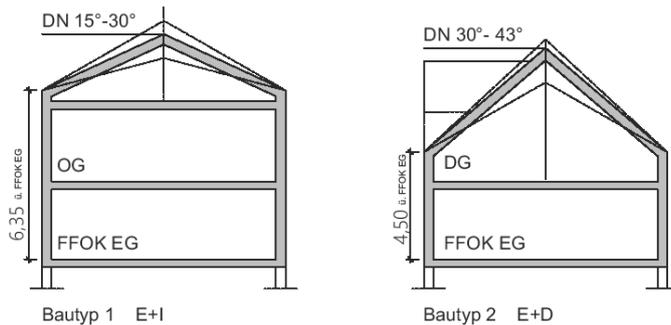
Es müsste die Stellplatzordnung bzgl. Anzahl und Standort überplant werden.

Ein gestalterisches Leitbild um eine negative Entwicklung des Ortsbildes zu vermeiden, kann durch bindende Bautypen wie folgend aufgezeigt umgesetzt werden.

1. Dachformen und Dachneigungen (DN)  
für Hauptgebäude aller Bautypen

Bautyp 1 E+I  
Dachform Satteldach (SD), Dachneigung zulässig von 15° bis 30°

Bautyp 2 E+D  
Dachform Satteldach (SD), Dachneigung zulässig von 30° bis 43°



## 2. Dachaufbauten für Hauptgebäude aller Bautypen

Bei Dachneigungen von 15° bis zu einschließlich 30° (Bautyp 1) sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig.

Bei Dachneigungen von 30° bis zu einschließlich 43° (Bautyp 2) sind zulässig:  
Dachgauben mit einer Außenansichtsfläche von max. 5,0 m<sup>2</sup>.

Ein Zwerchgiebel je Gebäudeseite mit einer Breite von maximal 33% der Gebäudelänge.

Die Dachform, Dachneigung und Deckung sind wie das Hauptdach auszuführen.

Der Abstand von der Gebäudeaußenecke muss mindestens 2,50m betragen.

Der First muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

### zu Klima und Artenschutz:

Ein Sockelverbot ist unter Pkt. 4 Einfriedungen der textlichen Festsetzungen zum Grünordnungsplan geregelt. Schottergärten sind durch die Regelungen der Pflanzgebote auf privaten Flächen ausgeschlossen.

### **Einstimmig abgelehnt:**

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing; Stellungnahme vom 30.11.2023**

zur oben genannten Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing wie folgt Stellung:

Öffentliche Belange, die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu vertreten hat, werden in der vorgelegten Planung in den textlichen Hinweisen unter Punkt 5. „Landwirtschaft“ grundsätzlich berücksichtigt. Hier soll folgendes ergänzt werden:

„Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.“ Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können. Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten (2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen und Heistern). Ansonsten bestehen aus hiesiger Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. S 30 Abs. 1 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan WA „Am Schlosspark“

### **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis Nr.5 Landwirtschaft kann wie folgt geändert werden:

„Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn

landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt."

**Einstimmig angenommen:**

### **Wasserwirtschaftsamt Deggendorf; Stellungnahme vom 13.12.2023**

als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

#### **1. Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete/Grundwasser**

Die Wasserversorgung scheint gesichert. Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### **2. Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung scheint gesichert.

#### **3. Niederschlagswasser**

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

#### **Versickerung:**

Gemäß S55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

#### **Hinweis:**

Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse 111 nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Ebenso ist für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen.

#### **4. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer**

Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

#### **5. Altlasten und Bodenschutz**

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach S 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in S 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in S 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden.

Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation
2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen
3. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Eine erste Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Bodentypen ist der Übersichtsbodenkarte (ÜBK) im Maßstab 1: 25000, erhältlich über die Datenstelle des LfL), zu entnehmen. Die Bewertung der Bodenfunktionen muss aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet werden. Die Bodenschätzungskarten stehen kostenlos als PDF zur Verfügung. Die Auswertungsmethoden sind im Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ erläutert.

Auf dieser Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach S 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwitterungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

## **6. Divers**

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen 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.

## **7. Eigene Planungen**

Von dem genannten Bauleitplanverfahren ist keine Planung der Wasserwirtschafts-verwaltung betroffen. Zu der Aufstellung des BPlans WA "Am Schlosspark" in Irlbach lassen wir Ihnen diese Ergänzung zukommen. Es liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Die maßgebliche Druckhöhe HW100 liegt bei ca. 317,5 m ü. NN. Bei hohen Grundwasserständen kann das Grundwasser über die Geländeoberkante ansteigen.

Dies ist bei der Planung der Versickerungseinrichtungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Wasserrechtsunterlagen für die Versickerung sind vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Der Abstand zu den vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deichen) beträgt rund 150 m. Insofern sind in dieser Hinsicht keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

## **Beschlussvorschlag:**

Den fachlichen Informationen und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 13.12.2023 wird mit vorliegender Planung bereits entsprochen, da das gesamte im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser breitflächig, über die belebte Bodenzone versickert wird (Flächen, Mulden-, Muldenrigolenversickerung). Hierzu wurden bereits die Wasserrechtsunterlagen für die Versickerung, vorab am 23.11.2023, dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zur Kenntnis gegeben.

In der ergänzenden Stellungnahme vom 27.12.2023 weist das Wasserwirtschaftsamt darauf hin, dass gespannte Grundwasserverhältnisse vorliegen und die maßgebliche Druckhöhe HW 100 bei ca. 317,5 m ü. NN liegt. Diese BHGW-Bemessungshöhe ist in der Schnitt-darstellung, wie vom WWA angegeben, aufgenommen worden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die vom WWA angegebene Druckhöhe ca. 2-3 m über dem Gelände liegt. Bei dieser angegebenen Druckhöhe tritt das Grundwasser großflächig über das Gelände aus und es würde die bestehende und geplante Bebauung bis zum entsprechenden HW100-Wasserspiegel überflutet werden.

Gemäß der Baugrunduntersuchung wurde in der direkt unter der oberflächennahen tonigen Schluff-schicht anstehenden Kies- und Sandschicht kein gespanntes Grundwasser angetroffen. Auch der für die Bemessung der Versickerungsanlagen ermittelte maßgebende MHGW = mittlerer höchster Grundwasserstand 313,20 m ü. NN liegt innerhalb dieser Grundwasserführenden Kies-Sand-Schicht. Diese gut wasserdurchlässige Schicht reicht bereits im Bestand bis unterhalb des Straßenoberbaues bzw. an die Oberfläche.

Das im vom WWA angegebenen BHGW HW100-Wasserstand an die Oberfläche austretende Grundwasser würde dabei zwar entsprechend dem vorhandenen Gefälle und den geplanten Entwässerungseinrichtungen im Baugebietsbereich zunächst zur vorhandenen Kanalisation notentwässern und letztendlich über diese zur Hebeanlage des Irlbachs in die Donau abgeleitet werden. Letztendlich ist jedoch gemäß den Angaben des WWA Deggendorf mit einer Überflutung bis zu dem angegebenen HW100 Wasserstand von 317,50 m ü. NN zur rechnen. Die Entscheidung über die Weiterführung der Planung trotz dieser Angaben des WWA bezüglich des Hochwasserrisikos obliegt dem Gemeinderat.

**Zur Kenntnis genommen.**

### **Kreisbrandrat; Stellungnahme vom 29.11.2023**

#### **Feuerwehrezufahrt:**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oben oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

#### **Löschwasserversorgung:**

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasser-entnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abhängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW – zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der örtlichen Feuerwehr ist dem Schutzbereich angepasst.

Der 1. Kommandant der FFW Irlbach fordert an allen Stellen Oberflurhydranten

**Beschlussvorschlag:**

Die Zufahrtsanforderungen sind in der vorliegenden Planung gewährleistet.  
Der Nachweis zur ausreichenden Löschwasserversorgung wird mit dem Wasserzweckverband Straubing-Land abgestimmt und dem Landratsamt Straubing-Bogen vorgelegt.

**Mehrheitlich angenommen.**

**Eisenbahnbundesamt; Stellungnahme vom 12.12.2023**

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplan nicht erkennbar berührt, da die Strecke 5830 Passau - Obertraubling in ca. 2 km Entfernung verläuft.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

**Beschlussvorschlag:**

Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Kompetenzteam Baurecht soll im weiteren Verfahren beteiligt werden.

**Einstimmig angenommen.**

**Wasserzweckverband Straubing-Land; Stellungnahme vom 24.11.2023**

Im öffentlichen Straßenbereich des Parkweges, verläuft eine Versorgungsleitung DN 80 des Zweckverbandes. Die Versorgungsleitung endet auf Höhe der Hofeinfahrt „Parkweg 5“ mit einem Unterflurhydranten.

Zur Erschließung des Geltungsbereiches „Am Schlosspark“ kann eine neue Versorgungsleitung DA 90 an die bestehende Versorgungsleitung DN 80, angeschlossen und im Bereich der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße A + B) bis auf Höhe der Bauparzellen 7 und 11 verlegt werden. Anschließend können die Bauparzellen Nr. 1 - 14 mit je einem Grundstücksanschluss DA 40 (Teilanschluss) an die neue Versorgungsleitung angeschlossen werden. Die Bauparzelle Nr. 15 wird mit einem Grundstücksanschluss DA 40 (Teilanschluss) an die bestehende Versorgungsleitung DN 80 angeschlossen. Am Ende der neu verlegten Versorgungsleitung DA 90 auf Höhe der Parzelle 7 und 11 ist ein Einbau eines Unterflurhydranten vorgesehen. Die Erschließung des Baugebietes ist vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten durch einen entsprechenden Erschließungsvertrag durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage zwischen der Gemeinde Irlbach bzw. dem Erschließungsträger und dem Wasserzweckverband Straubing-Land zu regeln. Aufgrund der derzeitigen Schwierigkeiten bei der und den damit verbunden sehr langen Lieferzeiten, bitten wir unbedingt um rechtzeitige Übersendung eines Bauzeitenplanes. Sollten weitere Grundstücksanschlüsse in einem Grundstück benötigt werden, sind diese gesondert zu beantragen und die Anschlussnahme ist vorab durch Abschluss einer Sondervereinbarung inkl. Kostenübernahmeerklärung zu regeln.

**Hinweis Löschwasserversorgung:**

siehe Anlage Punkt 1

**Hinweis zu Punkt 6.2 Entwässerung:**

siehe Anlage Punkt 2

**Allgemeine Hinweise zu Planfeststellungsverfahren**

**1. Löschwasserversorgung (5 4 der Verbandssatzung des Zweckverbandes)**

Der Zweckverband übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW. soweit dadurch die Hauptaufgabe der

Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz).

Ist das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend hat die Gemeinde/der Erschließungsträger dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten (bei Erweiterung oder Verbesserung der Wasserversorgungsanlagen):

Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellung von Löschwasserteich, Löschwasserspeicher, Löschwasser-zisterne usw.) ist ausschließlich die Gemeinde/der Erschließungsträger zuständig.

## **2. Eigenversorgungsanlagen (Hausbrunnen/Regenwasserschmutzungsanlagen)**

Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für der Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden. Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck Teilbedarf beschränkt, soweit das für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben.

Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung des Antrages einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst (für eine normale Prüfung in der Regel 50,00 Euro netto), Genehmigungsbescheide werden vom Zweckverband in Abdruck an die jeweilige Gemeinde zur Kenntnisnahme weitergeleitet. Nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Grundstückseigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei die Auflagen des Zweckverbandes zu beachten sind.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis bezüglich der Grundstücksanschlüsse wird beachtet.

**Einstimmig angenommen.**

## **Landratsamt Straubing-Bogen; Stellungnahme vom 22.12.2023**

### **1. Städtebauliche Belange:**

Aus städtebaulicher Sicht besteht mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen gemäß o.g. Bauleitplanung Einverständnis. Folgende Punkte sind noch anzumerken:

Bei „Zeichnerische Festsetzungen“ Pkt. 1 sind die Ausnahmen gem. S 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, gemäß textliche Festsetzungen“ Pkt. 1 nur Gartenbaubetriebe und Tankstelle. Hier ist eine eindeutige Regelung zu fixieren. Anscheinend legt die Gemeinde keinerlei Wert auf Entstehung einer städtebaulich anschaulich gestalteten neuen Siedlungseinheit. Es finden sich dazu keinerlei Festsetzungen z.B.: Dachform/Dachneigung, Dachdeckung, Dachgauben, Gestaltung der Nebengebäude und Garagen.

Hier wird zumindest eine grundsätzliche Regelung empfohlen, um einen zumindest groben ansprechenden Rahmen für eine dörfliche Siedlungsstruktur zu schaffen. Zwingend erforderlich ist eine Festsetzung über zulässige Aufschüttungen und Abgrabungen.

### **Zu 6. Höhe der baulichen Anlagen:**

Zur Vereinfachung der Darstellung einer zulässigen Gebäudehöhe ist z. B. eine Wandhöhe von 6,50m, gemessen ab angrenzender neuer Fahrhoboberkante sinnvoll.

Bei Garagen wird eine Traufwandhöhe festgesetzt. Da diese nicht eindeutig definiert ist, ist ein eindeutiger Messpunkt anzugeben. Insgesamt ist diese Festsetzung allerdings sehr verwirrend sinnvoll ist die Aufnahme einer festgesetzten Geländeoberfläche ausgehend von der fertigen Erschließungsstraße und einer darauf bezogenen mögliche Wandhöhe von 3m für grenzständige Garagen. Die Baugrenzen sind teilweise sehr eng gefasst. Im Hinblick auf zukünftige Freistellungsverfahren wird empfohlen, diese großzügiger, z. B. umlaufend um die jeweiligen Bereiche östlich und westlich der Erschließungsstraße festzusetzen. Ebenfalls sind die Standorte für Garagen teilweise sehr

einschränkend, hier wird ebenfalls eine sinnvollere Darstellung empfohlen. Baugrenzen sind umlaufend zu allen Grundstücksgrenzen zu vermaßen.

Pkt. 4 der Festsetzungen zum Grünordnungsplan" (Einfriedungen) ist unter „Textliche Festsetzungen" aufzunehmen.

Zu Pkt. 4 „Textliche Hinweise“: hier fehlt vermutlich der Ansprechpartner der Kreis-archäologie. Der übliche Maßstab für Bebauungspläne ist 1/1000.

Auf dem Deckblatt wird die Aufnahme der Bezeichnung WA (allgemeines Wohngebiet) empfohlen („WA Am Schlosspark"). Der Bebauungsplan-Entwurf enthält die textlichen Festsetzungen sowohl im Geheft als auch auf dem zur Ausfertigung vorgesehenen Planteil. Aus Gründen der Eindeutigkeit und zur Fehlervermeidung bei Änderungen sollten die Festsetzungen nur einmal im Bebauungsplan enthalten sein (siehe auch Anmerkungen zur Ausfertigung am Ende der Stellungnahme).

## **2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:**

1. Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

2. Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (DWA-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

3. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

4. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

5. Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

6. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 13.12.2023, (insbesondere auch wegen den Nrn. 3 und 6 der Stellungnahme), verwiesen.

## **3. Naturschutzfachliche Belange:**

Auf der Fl. Nr. soll auf ca. 1,24 ha ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Kartierte Biotope oder Natura2000-Gebiete sind nicht direkt betroffen. Die Fläche selbst wird aktuell als Acker bewirtschaftet. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der angrenzenden Natura2000-Gebiete (SPA Gebiet Donau zwischen Straubing und Vilshofen und FFH-Gebiet Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen) können im Rahmen einer Natura2000-Verträglichkeitsvorabschätzung ausgeschlossen werden.

Die Abhandlung des speziellen Artenschutzes kann noch akzeptiert werden. Auf Grund der Kulissenwirkung und Lebensraumausstattung kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz mit an Sicherheit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Hinsichtlich Eingriffsregelung wird der Leitfaden Bauen im

Einklang mit Natur und Landschaft (10.12.2021) angewandt. Der Ausgleichsbedarf ergibt sich grundsätzlich aus der Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/m<sup>2</sup> Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1) – Planungsfaktor. Laut Unterlagen werden die Grünflächen bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs nicht mitgerechnet. Diese Vorgehensweise wird aus naturschutzfachlicher Sicht nicht akzeptiert.

Es werden folgende Vorgehensweisen vorgeschlagen:

- Variante1: Einheitliche Bilanzierung des Baugebietes (inklusive Grünflächen, Erschließung, etc.) mit der GRZ. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass sich die Erschließung bzw. sonstige versiegelte Flächen und die Grünflächen ungefähr die Waage halten, weshalb zur Vereinfachung der Berechnung die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor angenommen werden kann.

- Variante2: Sollen die Grünflächen nicht in die Eingriffsfläche miteingerechnet werden, sind die Bauparzellen mit der GRZ zu multiplizieren und die Erschließungsflächen separat mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 zu multiplizieren.

Siehe hierzu S. 15 – 20 im Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (10.12.2021) Mit dem gewählten Planungsfaktor besteht Einverständnis. Der erforderliche Kompensationsbedarf soll vom gemeindeeigenen Ökokonto abgebucht werden. Genauere Angaben (Abbuchungsplan) sind noch nicht Teil der Unterlagen, eine Aussage hierzu ist somit noch nicht möglich.

#### **4. Belange des Bodenschutzes**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planungen keine Bedenken.

Hinweis:

- Die DIN 18915 führt kein Kapitel 7.4, wie in den Unterlagen aufgeführt.

#### **5. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:**

Zu o.a. Bauleitplanung bestehen aus immissionsschutzfachlicher, bodendenkmal-pflegerischer, straßenbau- und verkehrstechnischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

#### **6. Bauplanungsrechtliche Hinweise:**

Zur Ausfertigung der Bebauungsplanunterlagen:

Nach mittlerweile gefestigter Rechtsprechung werden von den Gerichten Bebauungspläne teilweise als unwirksam angesehen, wenn die Unterlagen (textliche und planliche Festsetzungen sowie die entsprechenden Pläne) nicht körperlich miteinander verbunden sind.

Insbesondere das bloße Abheften der nicht ausgefertigten Ringbuchfassung in einem Ordner mit Schnellheftungssystem kann keine ausreichende körperliche Verbindung mit der ausgefertigten Planzeichnung schaffen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird deshalb Folgendes empfohlen:

- Die ausgefertigten Satzungsunterlagen (Festsetzungen und Planteil) werden entsprechend fest und untrennbar körperlich miteinander verbunden oder
- Sämtliche Festsetzungen sowie die Ausfertigungsvermerke werden in den Planteil aufgenommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Aufschüttungen sind nicht höher als das Straßenniveau erlaubt.

Abgrabungen sind bis max. 1m erlaubt.

Bei „Zeichnerische Festsetzungen“ Pkt. 1 sind die Ausnahmen gem. S 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, gemäß textliche Festsetzungen“ Pkt. 1 nur Gartenbaubetriebe und Tankstelle

#### **Zu 6.** Höhe der baulichen Anlagen:

Zur Vereinfachung der Darstellung einer zulässigen Gebäudehöhe ist z B. eine Wandhöhe von 6,50 m, gemessen ab angrenzender neuer Fahrbahnoberkante sinnvoll.

Bei Garagen wird eine Traufwandhöhe festgesetzt. Da diese nicht eindeutig definiert ist, ist ein eindeutiger Messpunkt anzugeben. Insgesamt ist diese Festsetzung allerdings sehr verwirrend sinnvoll ist die Aufnahme einer festgesetzten Geländeoberfläche ausgehend von der fertigen Erschließungsstraße und einer darauf bezogenen möglichen Wandhöhe von 3 m für grenzständige Garagen. Die

Baugrenzen sind teilweise sehr eng gefasst. Im Hinblick auf zukünftige Freistellungsverfahren wird empfohlen, diese großzügiger, z. B. umlaufend um die jeweiligen Bereiche östlich und westlich der Erschließungsstraße festzusetzen. Ebenfalls sind die Standorte für Garagen teilweise sehr einschränkend, hier wird ebenfalls eine sinnvollere Darstellung empfohlen. Baugrenzen sind umlaufend zu allen Grundstücksgrenzen zu vermaßen.

Die Baugrenzenvermessung wird wie gefordert ergänzt.  
Der Pkt. 4 der Festsetzungen zum Grünordnungsplan" (Einfriedungen) wird unter „Textliche Festsetzungen" aufgenommen und entfällt in den Festsetzungen zum Grünordnungsplan.

Pkt. 4 „Textliche Hinweise“ zum Denkmalschutz wird korrigiert.

Der gewählte Maßstab ist auf 1/1000 für den vorliegenden Bebauungsplan festzulegen.

zu 2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

Die notwendigen Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren werden nach Abstimmung mit dem WWA Deggendorf über das Landratsamt Straubing-Bogen eingereicht. Die Anmerkungen zur Bauwasserhaltung (Pkt.4) und zum Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Pkt.5) werden in Pkt. 2 der textlichen Hinweise aufgenommen.

zu 3. Naturschutzfachliche Belange:

Hierzu wurde Rücksprache mit dem LRA Straubing-Bogen, fachlicher Naturschutz gehalten. Die Berechnung des Ausgleichs mit 2 Wertpunkten wird akzeptiert, jedoch soll der gesamte Geltungsbereich inklusive der Versickerungsflächen ausgeglichen werden. Somit wird von folgendem Kompensationsbedarf ausgegangen:

12.403 m<sup>2</sup> x 2 Wertepunkte x 0,35 = 8.682 Wertepunkte

Abzüglich 5% Planungsfaktor (-434 Wertepunkte)

Ergibt voraussichtlich einen Ausgleichbedarf in Höhe von 8.248 Wertpunkten.

Der Umweltbericht wird dementsprechend geändert.

Auf dem Deckblatt wird die Aufnahme der Bezeichnung WA (allgemeines Wohngebiet) empfohlen („WA Am Schlosspark"). Der Bebauungsplan-Entwurf enthält die textlichen Festsetzungen sowohl im Geheft als auch auf dem zur Ausfertigung vorgesehenen Planteil. Aus Gründen der Eindeutigkeit und zur Fehlervermeidung bei Änderungen sollten die Festsetzungen nur einmal im Bebauungsplan enthalten sein (siehe auch Anmerkungen zur Ausfertigung am Ende der Stellungnahme).

**Einstimmig angenommen.**

**Beschluss:**

Den Stellungnahmen der ersten Auslegung bzw. der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden nach einzelnen Abwägungen jeweils zugestimmt.

Mit der Durchführung der formellen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB besteht Einverständnis.

**Einstimmig beschlossen**

## **5. ILE Regionalbudget 2024, Stromverteilerkasten für Festplatz;**

**Mitteilung:**

Derzeit wird geprüft, ob im Rahmen des ILE-Regionalbudgets 2024 ein Stromverteilerkasten für den Festplatz vor dem Begegnungshaus beschafft werden kann. Der Gesamtpreis beläuft sich auf ca. 5.000 €.

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde angemerkt, dass der Schützenverein in Irlbach ebenfalls ein Projekt im Rahmen des ILE-Regionalbudgets beantragen wird. Das Projekt wird die Neuanschaffung/Modernisierung von Schützenständen sein.

**Zur Kenntnis genommen**

## **6. Bauvorhaben, die im laufenden Verfahren durch das Landratsamt Straubing-Bogen an die Gemeinde geleitet wurden;**

Dem Gemeinderat wurden folgende Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren (Art. 58 BayBO) bekannt gegeben:

**Bisher keine Bauanträge**

Dem Gemeinderat wurden folgende Bauvorhaben, die auf dem Verwaltungsweg durch das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden, bekannt gegeben:

1. Bauantrag  
Abbruch des best. Gebäudes und Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage,  
Gemarkung Irlbach, 94342 Irlbach,

Der Gemeinderat nahm Kenntnis von den Vorhaben. Das gemeindliche Einvernehmen zu den Vorhaben wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erteilt.

**Zur Kenntnis genommen**

## **7. Bekanntgaben, Wünsche, Anträge – öffentlicher Teil**

### **Mitteilung:**

Siehe folgende/n Punkt/e.

**Zur Kenntnis genommen**

### **7.1 ILE-Regionalbudget 2024, Zuwendungsbescheid;**

#### **Mitteilung:**

Nach derzeitigem Stand werden für das Jahr 2025 keine Mittel für das Regionalbudget durch das Amt für Ländliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

**Zur Kenntnis genommen**

### **7.2 HWS Polder Sand-Entau, Kostenbeteiligung, Sachstand v. 05.02.24;**

#### **Mitteilung:**

**Zur Kenntnis genommen**

### **7.3 Obstbaumschneiden im Gemeindegebiet Irlbach;**

Die gemeindlichen Obstbäume im Gemeindegebiet, sollen in diesem Jahr fachgerecht zugeschnitten werden.

Nach Auskunft des Bauamtes wird ab dem 09.02.24 mit dem Zuschnitt begonnen.

**Zur Kenntnis genommen**

### **7.4 Kulturpavillon am Kirchberg, Sachstand LEADER-Förderung;**

Die Gemeinde möchte Mithilfe des LEADER-Förderverfahrens einen Kulturpavillon am Kirchberg Süd errichten.

Die derzeitige Antragsbearbeitung kann erst im Jahr 2025 wieder erfolgen, eine Verwirklichung im Jahr 2024 scheidet somit aus.

**Zur Kenntnis genommen**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.