

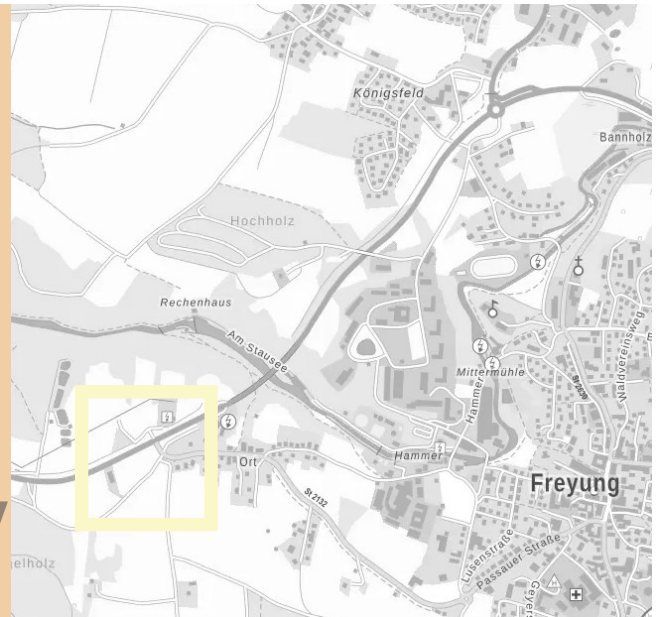
STADT FREYUNG

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Ort IV“ § 2 BauGB



ENTWURF

GE IV



Städtebau:
ppp planungsgruppe gmbh
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung
fon: 08551 / 9169660
fax: 08551 / 9169666
info@ppp-architekten.com

Grünordnung:
Team Umwelt Landschaft
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf
fon: 0991 / 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A	Satzung	4
1.	Festsetzungen durch Text	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise	5
1.4	Gebäude	5
1.5	Verkehrsflächen	6
1.6	Werbeanlagen	6
1.7	Auflagen der Straßenbaubehörde	6
1.8	Festsetzungen zum Schallschutz	7
1.9	Führung von Versorgungsanlagen	8
1.10	Oberflächenwasser/Niederschlagswasser/ Starkregenereignisse:	8
1.11	Schadstoffbelastete Abwässer:	9
1.12	Abwasserbeseitigung:	9
1.13	Bodenschutz	9
1.14	Grünordnung und Naturschutz	10
1.15	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	12
2.	Festsetzungen durch Planzeichen	13
2.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.3	Verkehrsflächen	13
2.4	Sonstige Planzeichen	13
B	Bebauungsplan „GE ORT IV“	14
C	Grünordnungsplan „GE ORT IV“	15
1.	Hinweise durch Text	16
1.1	Immissionsschutz	16
1.2	Wasserwirtschaft	16
1.3	Straßenbaubehörde	17
1.4	Landwirtschaft:	18
1.5	Brandschutz/Feuerwehruzufahrten:	18
1.6	Bodendenkmäler:	18
1.7	Freiflächengestaltungsplan:	18
2.	Hinweise durch Planzeichen	19
2.1	Lageplan	19
2.2	Straßenbaubehörde	19
2.3	Schnittführung der Systemschnitte	19

D	Verfahrensblatt	20
E	Begründung	22
1.	Anlass und Ziele der Planung	22
2.	Immissionsschutz	22
F	Anlagen	25

A**Satzung**

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) erlässt die Stadt Freyung folgende Satzung:

„Gewerbegebiet Ort IV“

§ 1**Geltungsbereich**

Die Grundstücke mit den Teilflächen der Flurnummern 49, 49/1, 48, 45, 254 der Gemarkung Ort bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Planteil B zum Bebauungsplan „GE Ort IV“ mit Plandatum 30.06.2026 und der Grünordnungsplan mit Plandatum 30.06.2026 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2**Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Die bisher auf den Grundstücken ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Ort IV“ als Gewerbegebiet ausgewiesen.

§ 3**Festsetzungen****1. Festsetzungen durch Text****1.1 Art der baulichen Nutzung**

GE, Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevantem Sortiment laut LEP Bayern, wie:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren

Ausnahmsweise kann von der Regelung bezüglich der Einzelhandelsbetriebe abgewichen werden, wenn der Verkaufsbereich (Verkaufsfläche) zum besonderen Gesamtkonzept eines Betriebs, der im Zentrum nicht untergebracht werden kann, gehört und einen absolut untergeordneten Flächenanteil von maximal 80 m² nicht überschreitet.

gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO

- Tankstellen für fossile Treib- und Brennstoffe, KFZ-/SB-Waschanlagen, Waschparks jeglicher Art
- Anlagen für sportliche Zwecke

gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

- Betriebsleiterwohnungen sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmemissionen bereits bestehender Gewerbebetriebe oder neu zu errichtender Gewerbebetriebe sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet ist.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ 0,8

1.3 Bauweise

offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Gebäudeausdehnungen von mehr als 50 m sind bei gegliederter Gebäudefassade zulässig.

1.4 Gebäude

1.4.1 Höhenlage des Fußbodens im Erdgeschoß der Gebäude (FOK)

Zulässige Fußbodenhöhe FOK im Erdgeschoß maximal 658,50 m ü.NN

1.4.2 Wandhöhe

an der Traufseite maximal 7,50 m

Die Wandhöhe ist ab FOK gem. 1.4.1 senkrecht zur Wand bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen.

Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie dürfen die Wandhöhe um bis zu 1,5 m überragen.

1.4.3 Dachform

Zulässig sind Flachdächer und zur Firstachse symmetrische Satteldächer mit einer Neigung bis 12°.

1.4.4 Dachdeckung, Dachbegrünung

Unbeschichtete, metallische Materialien wie kupfer-, zink- oder bleihaltige Materialien sind sowohl als Eindeckung als auch für Regenwasserleitungen unzulässig. Die Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von mind. 7 cm auszuführen. Bei Eindeckung mit PV-Paneelen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Spiegelnde oder reflektierende Materialien zur Dachdeckung sind nicht zulässig, ausgenommen sind PV-Paneele.

1.4.5 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind vorwiegend in Holz oder Putz auszuführen. Die Gestaltung mit Blechprofilen ist in einem untergeordneten Umfang zulässig.

1.5 Verkehrsflächen

1.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Die Begleitstreifen und Bankette sind zu begrünen.

1.5.2 Private Verkehrsflächen

Beläge von Stellplätzen, Wegen sowie mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 6,00 m zulässig.

Die maximale Ansichtsfläche darf 4,00 qm je Fassadenseite nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtreklamen mit grellen Farben oder Farbmischungen sind unzulässig.

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken. Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht durch innerörtliche Werbung oder Propaganda gestört werden. Innerhalb der Anbauverbotszone sind werbende oder sonstige Hinweisschilder unzulässig.

Akkustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Verwendung von Skybeamern ist unzulässig.

1.7 Auflagen der Straßenbaubehörde

1.7.1 Abstände vom Straßenkörper

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand (Rampe der B 12, St 2132) der Bundes-, Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten (maßgebend ist die spätere Lage des Fahrbahnrandes nach Umsetzung der Maßnahme „B 12 Ausbau Kreuzung Freyung-Ort“:

mindestens	15m	bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Stützmauern, Einzäunungen etc.
------------	-----	--

mindestens	10 m	bis zu Aufschüttungen und Abgrabungen
------------	------	---------------------------------------

mindestens	15 m	während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen
------------	------	---

mindestens	10 m	bis zu Bäumen
------------	------	---------------

mindestens	10 m	bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser kleiner 8 cm
------------	------	---

Hinweis:

Für die Baumaßnahme „B12 Ausbau Kreuzung Freyung-Ort“ wurde eine Kreuzungsvereinbarung geschlossen. Die sich daraus ergebenden technischen Auflagen sind in dieser Vereinbarung festgelegt und zu beachten.

1.7.2 Sichtdreiecke, Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentli-

chen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straße ragen.

1.7.3 Blendung durch Photovoltaikfelder

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung durch eine Photovoltaikanlage auf die Verkehrsteilnehmer der Bundes-, Staatsstraße gefordert. Eine Gefährdung durch Blendwirkung muss entweder auszuschließen sein, oder es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundes-, Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden.

1.8 Festsetzungen zum Schallschutz

1.8.1 Zulässige Geräuschemissionskontingente

- Im Planungsgebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Parzelle	Emissions- bezugsfläche S_{EK} [m ²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tag	Nacht
GE IV	3.980	64	49

S_{EK} : überbaubare Grundstücksfläche [m²]

- An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist die Lärmbelastung gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

1.8.2 Lärmabgewandte Grundrissorientierung

Sofern Betriebswohnungen bis zu einem Abstand von 9 m von der nordwestlichen Baugrenze entstehen, sind deren Grundrisse so zu organisieren, dass in den der B 12 zugewandten Nordfassaden keine Fenster oder Türen zu liegen kommen, die zur Belüftung von überwiegend dem Schlafen dienenden Räumen notwendig sind.

1.8.3 Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärm zu treffen.

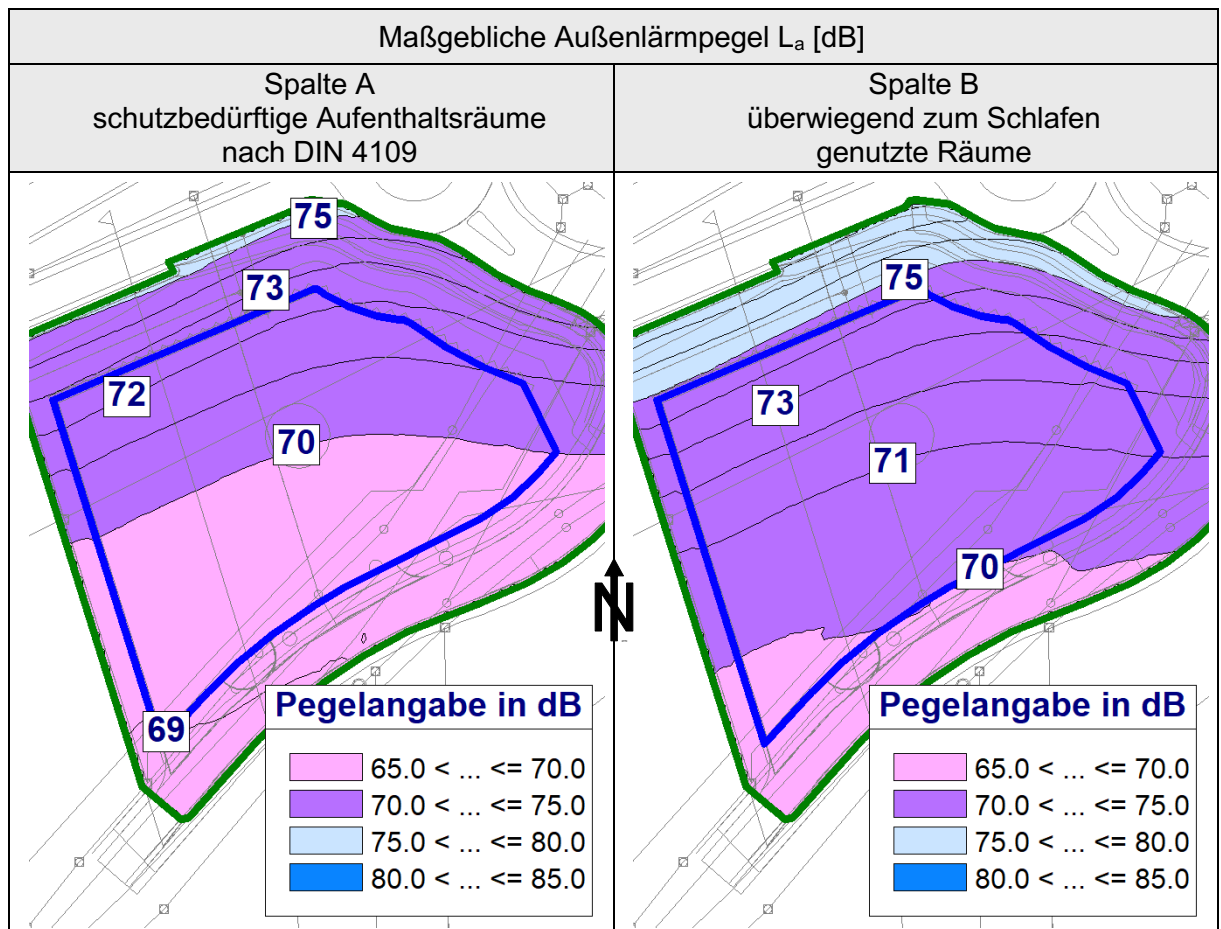
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen - abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart - mindestens das folgende Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109:2018-01, Teil 1, jedoch mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB, erreichen. Spalte B gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume etc.
für Büroräume und Ähnliches

$$R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$$

(jedoch mind. $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$)

$$R'_{w,ges} = L_a - 35 \text{ dB}$$



1.9 Führung von Versorgungsanlagen

Die Unterbringung aller erforderlichen Versorgungsleitungen im Planungsgebiet haben unterirdisch zu verfolgen. Dazu sind in allen Verkehrsflächen geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen.

1.10 Oberflächenwasser/Niederschlagswasser/ Starkregenereignisse:

Niederschlagswasser ist vorrangig ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist hierzu über einen Sickertest zu prüfen.

Niederschlagswasser ist über Regenwasserzisternen in ausreichender Dimensionierung zurückzuhalten, und gedrosselt und vorgereinigt in den Saußbach einzuleiten. Ein entsprechender Nachweis eines qualifizierten Fachbüros ist den Bauantragsunterlagen beizulegen. Der ordnungsgemäße Einbau und die Betriebstüchtigkeit der Rückhaltung ist durch eine Fachfirma gegenüber der Stadt Freyung zu bestätigen.

Von den Bauwerbern ist auf dem Grundstück auf eigene Kosten eine Anlage zum Vorreinigen des Niederschlagswasser (Sedimentationsanlage) vorzuhalten und auch dauerhaft zu unterhalten. Der ordnungsgemäße Einbau und die Betriebstüchtigkeit der Sedimentationsanlage ist durch eine geeignete Fachfirma gegenüber der Stadt Freyung zu bestätigen.

Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist durch die Stadt Freyung zu beantragen.

Vorrangig soll das Oberflächenwasser zurückgehalten, genutzt und der Überlauf gedrosselt abgeleitet werden. Die Ableitung des Überlaufs hat idealerweise mittels offenem Graben/Mulde zu erfolgen.

Dieses Ziel soll durch nachfolgende Maßnahmen erreicht werden:

- Speisung von Toilettenspülkästen
- Gartenbewässerung
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Gestaltung der Stellplätze sowie der Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise; Befestigung als Rasenfugen bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke (beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten)
- Speicherung und Nutzung des Oberflächenwassers auf jeder neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Rückhaltung

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen etc.).

Wegen vermehrt aufkommenden Starkregenereignissen mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

Für Schäden oder Nachteile, die den Grundstücken oder den Anlagen der Bauherren durch Straßenoberflächenwasser aus kommunalen Straßen erwachsen, stehen den Bauwerbern oder seinen Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

1.11 Schadstoffbelastete Abwässer:

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen. Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des jeweiligen Bauantrages festgesetzt.

1.12 Abwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser ist in den kommunalen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Damit das Abwasser in die städtische Kanalisation eingeleitet werden kann, ist im Bedarfsfall vom Bauwerber auf eigene Kosten eine entsprechende Hebeanlage vorzuhalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflicht zur Errichtung einer Hebeanlage ist mittels Sondervereinbarung zwischen Stadt und Bauwerber zu regeln.

1.13 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 BBodSchV zu verwerten. Hierfür ist von einem geeigneten Fachbüro ein Bodenmanagementkonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen

Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen (aufgeweichter, nasser Boden) zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

1.14 Grünordnung und Naturschutz

1.14.1 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Bauparzellen

Innerhalb der Baugrundstücke ist ein heimischer Laubbaum je angefangener 700m² Grundstücksfläche gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen. Der Standort ist variabel (ausgenommen hiervon sind die straßenbegleitend festgesetzten Gehölze). Mindestabstand zu Gebäuden 4m.

Bei Baumpflanzungen ist je Baum ein durchwurzelbares Substrat mit einer Fläche von mindestens 16 m² vorzusehen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters und/oder von geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

Gehölzpflanzungen und Grünstreifen zwischen den Bauparzellen

An entstehenden Grenzen zwischen Bauparzellen ist auf jeder Parzellenseite ein mindestens 2,5m breiter Grünstreifen auszubilden und auf mindestens 75% der Länge mit einer Heckenreihe mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Gehölzpflanzungen und Beläge auf Parkplätzen

Auf PKW-Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Je 10 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum gemäß Auswahlliste in Punkt „Zu pflanzende Gehölze“ zu pflanzen.

Anderweitig festgesetzte Gehölze werden hierbei nicht angerechnet.

Flächige Gehölzpflanzungen

Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der beigefügten Liste auszuwählen. Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm

Bäume als Heister, 2xv, 150-200 cm.

Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweite in Hecken: 1,0-1,5 m.

Es sind mindestens 10 verschiedene Gehölzarten je Pflanzzone zu verwenden.

Es sind mindestens 75% der jeweiligen Pflanzonenlänge zu bepflanzen.

Für die festgesetzten Heckenpflanzungen ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone und max. 25m am Stück auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden. Keine Heckenpflege während der Vogelbrutzeit (zwischen 1. März und 30. September).

Dauerhafter Erhalt der gepflanzten Gehölze

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Bedarf ist ein Schutz gegen Wildverbiss anzubringen. Dieser ist nach 5 Jahren zu entfernen. Bei Ausfall eines Baumes

oder Strauches ist gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Ausfall zu leisten.

Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubig Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

Gestaltung von Freiflächen

Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind dauerhaft zu begrünen. Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.

Beleuchtung

Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Durch eine sparsame und zielgerichtete Beleuchtung von Gebäuden und Wegen erfolgt eine Minimierung von Streulicht ins Umfeld (Beleuchtung von oben nach unten, geringe Lichtpunkthöhen, gekapselte Bauweise, ggf. Einsatz von Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung der Beleuchtungsstärke und der Beleuchtungsdauer). Eine Beleuchtung/Bestrahlung von Gehölzbeständen außerhalb des Geltungsbereiches ist zu vermeiden.

Zu pflanzende Gehölze

Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Gehölze der nachfolgenden Liste zu entnehmen. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Vorkommensgebiet 3 Südost-deutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Populus tremula	Zitterpappel	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide	Sorbus aucuparia s. str.	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme		

Sträucher

Berberis vulgaris	gemeine Berberitze	Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Eigentliche Hundsrose	(nur Wildherkünfte aus dem Naturraum)	
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose	(nur Wildherkünfte aus dem Naturraum)	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix cinerea	Grau-Weide	Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		

1.14.2 Fassadenbegrünung

Bei geschlossenen Fassadenflächen mit einer Länge von über 20 m sind Fassadenbegrünun-

gen vorzusehen. Je 4 m Lauflänge ist eine Kletterpflanze aus der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen und ggf. eine artgerechte Wuchshilfe anzubringen. Ein ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen.

Auswahlliste Kletterpflanzen (Vorschlagsliste)

Clematis vitalba oder i. Sorten
Hedera helix (Wildform oder in Sorten)
Lonicera caprifolium
Lonicera heckrotii i. Sorten
Rosa arvensis

1.14.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Ferner sind Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.

1.14.4 Böschungsgestaltung

Höhenunterschiede sind über Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 abzuwickeln. Stützmauern sind an den Parzellenaußengrenzen nicht zulässig. Innerhalb des ebenen Baugebietes sind ebenfalls keine Stützmauern zulässig. Geländeänderungen sind im Bereich der anbaufreien Zone der Bundesstraße (10m) nicht zulässig.

1.15 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Erbringung des Kompensationsbedarfs erfolgt extern auf dem stadteigenen Flurstück 763 Gemarkung Kreuzberg.

2. Festsetzungen durch Planzeichen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenze zulässig.

2.3 Verkehrsflächen

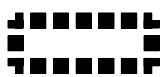
2.3.1 öffentliche Verkehrsfläche, Straße mit Begrenzungslinie

2.3.2 öffentliche Verkehrsfläche, Weg

2.3.3 private Verkehrsfläche

2.4 Sonstige Planzeichen

2.4.1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Ort“

§ 4

Inkrafttreten

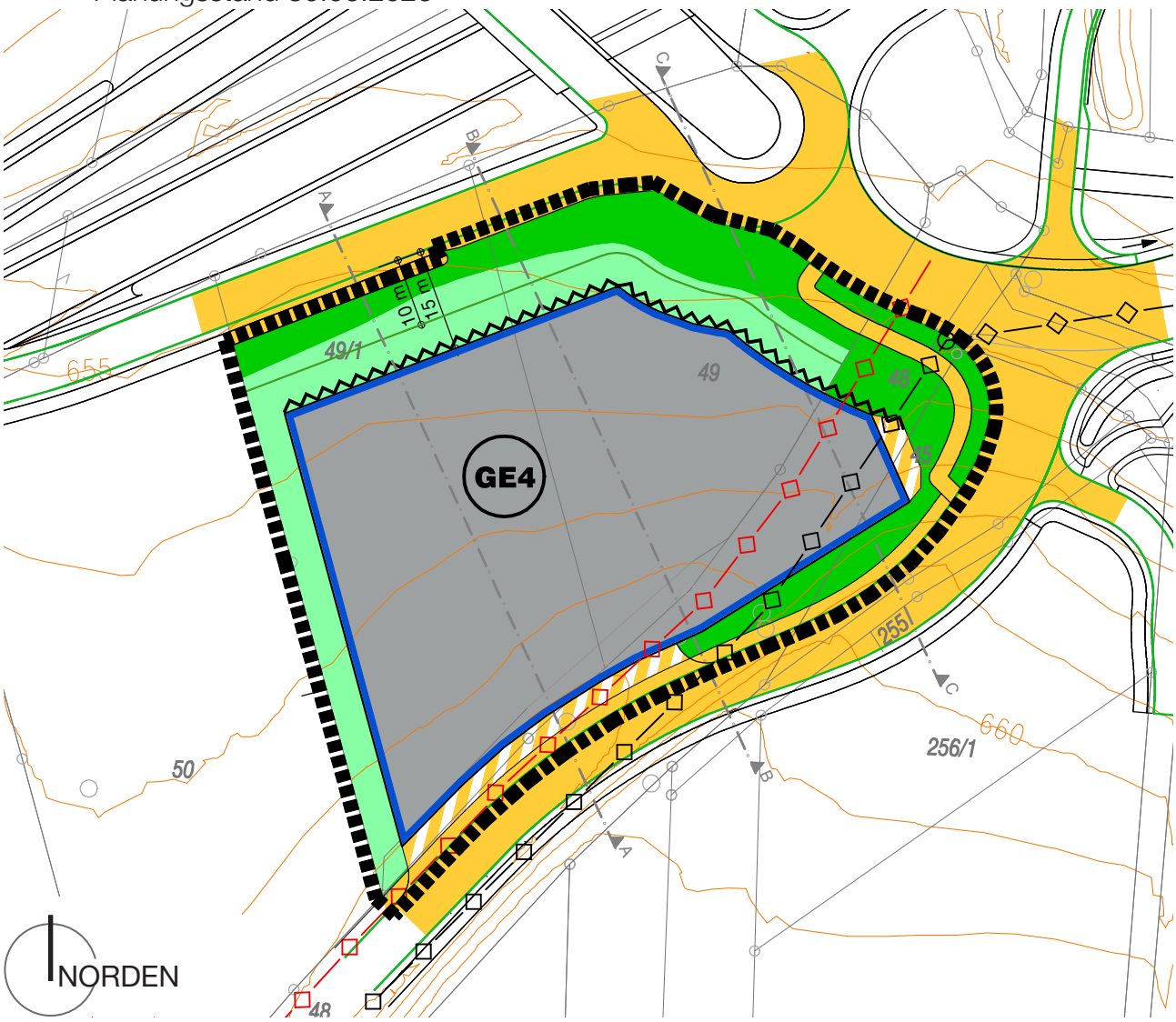
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Freyung, den _____

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

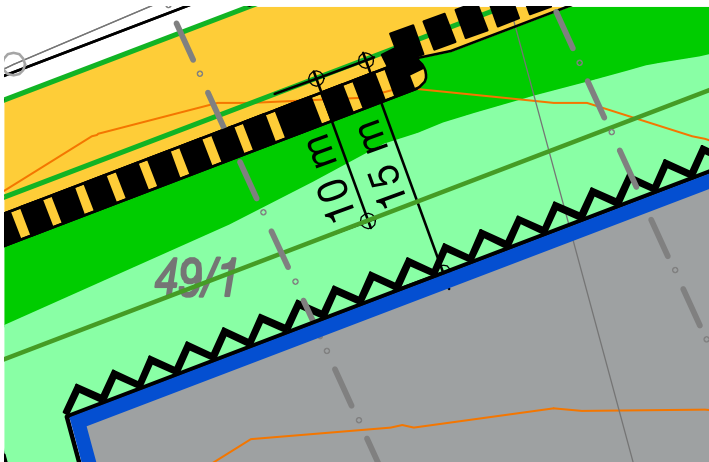
(Siegel)

B Bebauungsplan „GE ORT IV“
M 1:1 000
Planungsstand 30.06.2026

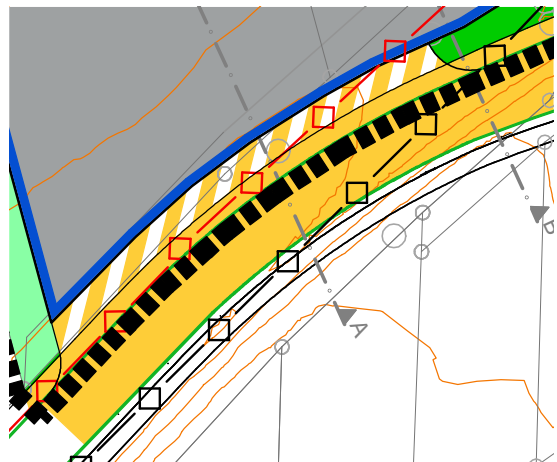


Hinweise
Planausschnitte o.M.

Abstände zur Ausleitung B12



Zufahrt

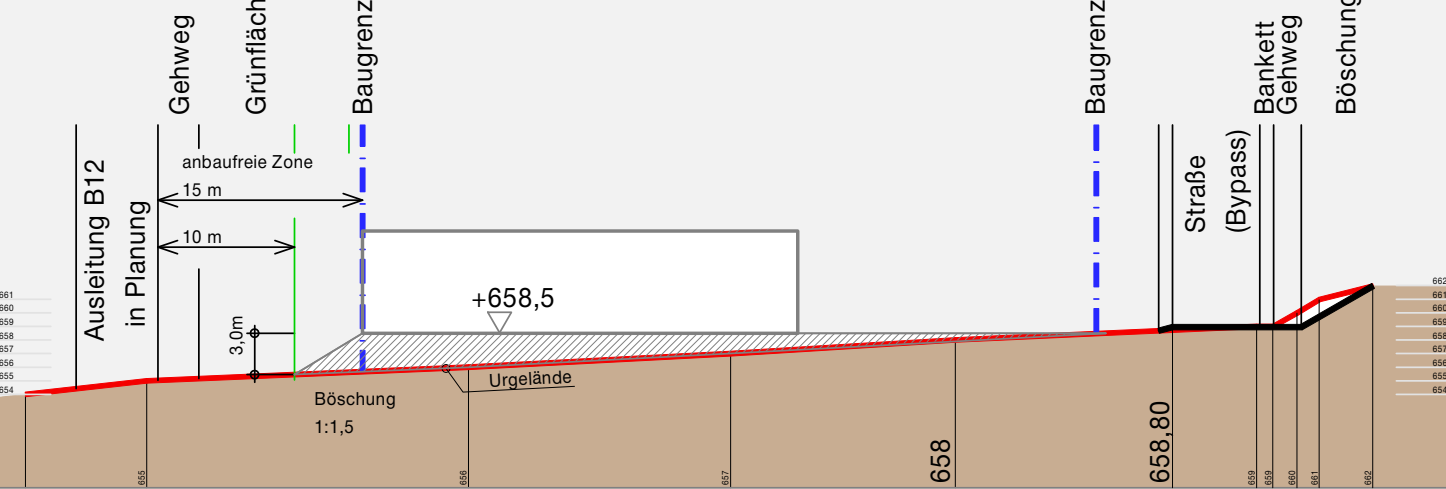


Hinweise
Schnitte o.M.



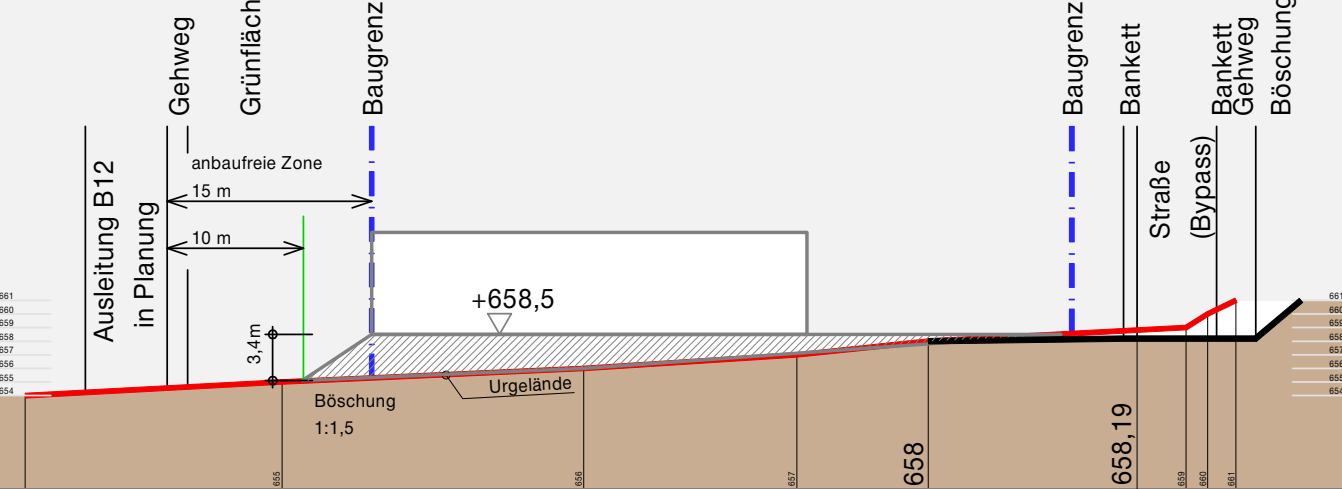
Schnitt AA

Höhenangaben in [m ü.NN]



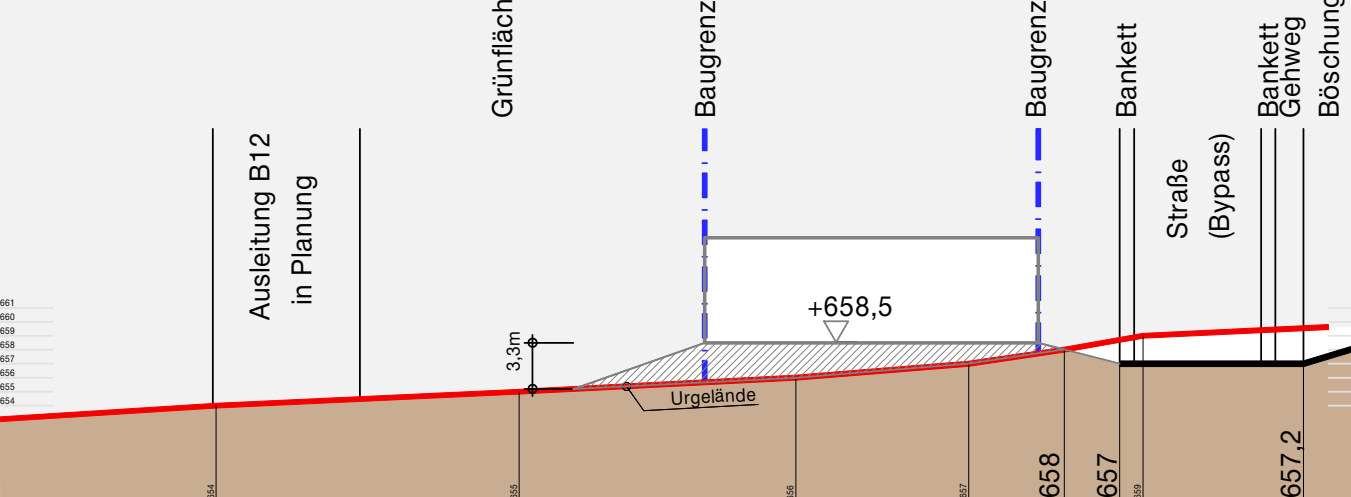
Schnitt BB

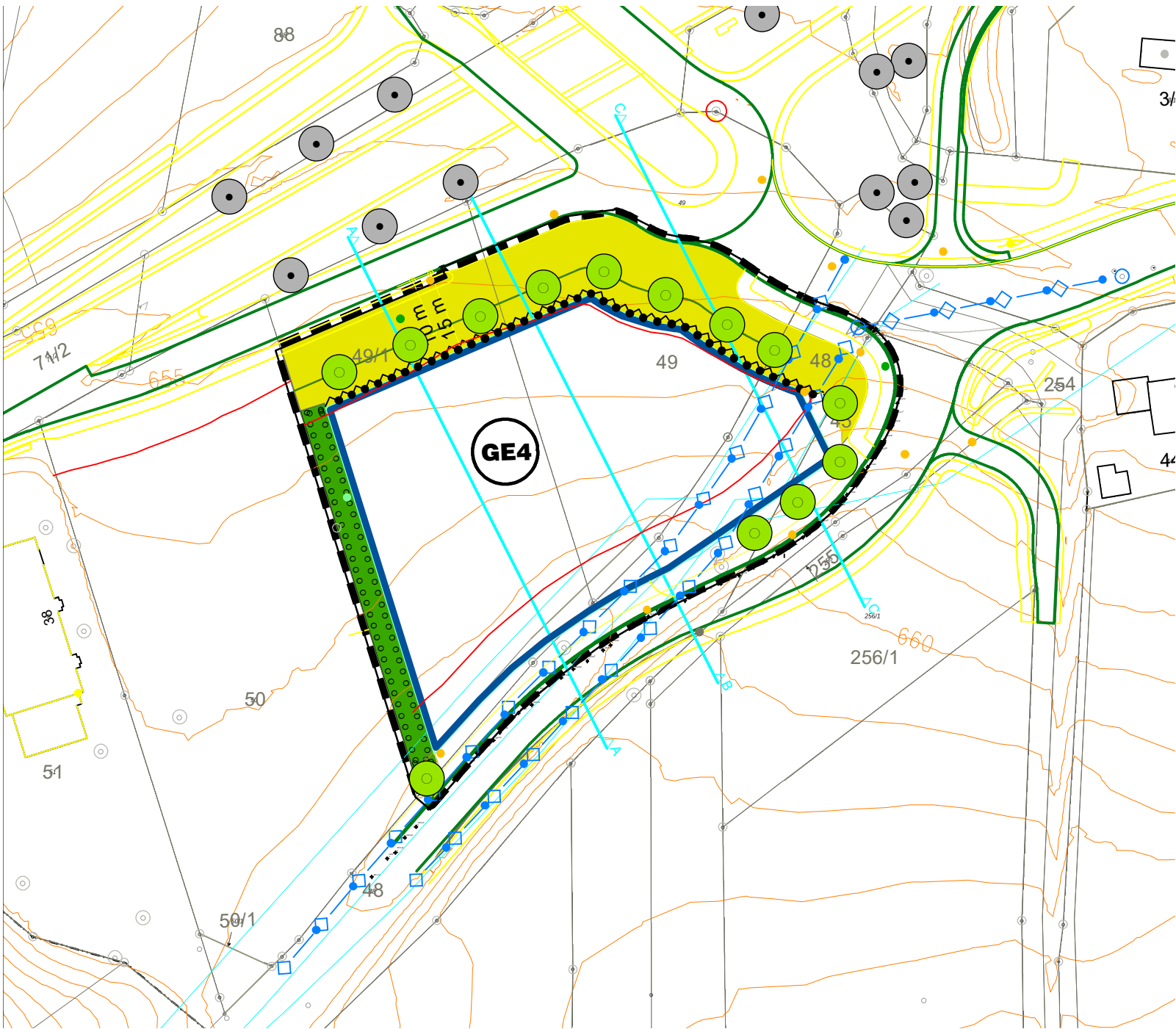
Höhenangaben in [m ü.NN]



Schnitt CC

Höhenangaben in [m ü.NN]





Festsetzungen durch Planzeichen

-  Zu pflanzender Einzelbaum gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Eine Verschiebung aufgrund unterirdischer Leitungen oder Grundstückszufahrten ist um bis zu 5m möglich
-  Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen: Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen auf mind. 3/4 der Pflanzzonlänge gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Breite der Pflanzzone 4,5m
-  Entwicklung von extensiven Saumstrukturen durch einjährige Herbstmahd; Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden; kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.

Weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Baumpflanzungen gemäß der Planung des Staatlichen Bauamts Passau, nachrichtliche Übernahme

Projekt:

Bebauungsplan GE Ort IV
Stadt Freyung

Planinhalt:

Grünordnungsplan

Projektnummer:
5419

Datum:
30.06.2026

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5419_planung2

Planung:

Team
Umwelt
Landschaft

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

1. Hinweise durch Text

1.1 Immissionsschutz

- Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 26.03.2026 (Projekt-Nr.: 3035-2026 / SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Freyung eingesehen werden.
- Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die nach den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und gemäß der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbegebieten zu erfolgen.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung aus einem Vorhaben hat gemäß der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).
- Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Betriebswohnungen sollen mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109 1:2018-01.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2035 gemäß den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für ein Gewerbegebiet tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kap. 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).

1.2 Wasserwirtschaft

1.2.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sowie zur Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt (LfU; verfügbar im Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung unter <https://www.bestellen.bayern.de> - Suchbegriff „Praxisratgeber Regenwasserversickerung“).

Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt beantragt werden (§ 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG).

Als Dacheindeckung werden auch beschichtete Metalldächer zugelassen. Diese müssen die DIN 55634 (E) bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Mit dem Bauantrag ist ebenfalls ein Entwässerungsplan vorzulegen.

1.2.2 Oberflächenwasser:

Das Gebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherren.

Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

1.2.3 Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Freyung zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Wassergefährdende Stoffe nach § 62 WHG:

Für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHG) besteht eine wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht.

Bodenschutz:

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 Kapitel 7.4 und 01 N 19731 zu beachten. Auffüllungen dürfen nur mit unbelastetem Bodenmaterial ohne Beimischung von Bauschutt und anderen Fremdstoffen erfolgen. Vorzugsweise sollte ein Massenausgleich zwischen Abgrabung und Aufschüttung angestrebt werden.

Der humose Oberboden der Auffüllungsfläche ist abzuschleppen und seitlich zu lagern. Nach Auftrag des humosen Oberbodens auf die Auffüllungsflächen hat eine sofortige Begrünung durch Ansaat zu erfolgen.

1.3 Straßenbaubehörde

1.3.1 Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Bundes-, Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

1.3.2 Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder

Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallemission des Verkehrs auf der Bundes-, Staatsstraße an den Photovoltaikelementen reflektiert wird und damit die Schallimmission im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht.

Hinsichtlich der sich daraus eventuellen ergebenden Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unter Umständen notwendi-

ge Lärmschutzmaßnahmen der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage als Verursacher auf eigene Kosten durchzuführen sind. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der Bundes-, Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Stadt oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern der gegenüberliegenden Wohnbebauung gestellt werden, ablehnt.

Verkehrsentwicklung:

Die Verkehrsbelastungszahlen können unter der nachfolgend aufgeführten Adresse eingesehen werden: <http://baysis.bybn.de> oder <http://baysis.bayern.de>

1.3.3 Lärmschutz:

Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung in der aktuell gültigen Fassung enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

1.4 Landwirtschaft:

Landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Dreck, Geruch usw.) aus der Umgebung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind von den Gewerbebetreibern zu dulden.

Dies gilt auch für Arbeiten an Sonn- und Feiertagen.

1.5 Brandschutz/Feuerwehrezufahrten:

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (ByTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1 .1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

1.6 Bodendenkmäler:

Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

1.7 Freiflächengestaltungsplan:

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem auch die geplante Geländemodellierung (Höhenentwicklung) darzulegen ist.

2. Hinweise durch Planzeichen

2.1 Lageplan

2.1.1  bestehende Höhenlinie

2.1.2  Flurstücksnummer

2.1.3  Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

2.2 Straßenbaubehörde

2.2.1  anbaufreie Zone gem. § 9 FStrG

2.3 Schnittführung der Systemschnitte

2.3.1  Schnitte AA, BB, CC

D Verfahrensblatt

1. Der Stadtrat von Freyung hat in der Sitzung vom 16.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungs- und Grünordnungspläne „GE Ort“ und „GE Ort IV“ nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungs- und Grünordnungspläne „GE Ort“ und „GE Ort IV“ in der Fassung vom 14.01.2025 hat in der Zeit vom 18.03.2025 bis 17.04.2025 stattgefunden.
3. Mit Schreiben vom 18.03.2025 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorentwurf der Bebauungs- und Grünordnungspläne „GE Ort“ und „GE Ort IV“ in der Fassung vom 14.01.2025 bis zum 17.04.2025 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
4. Mit Beschluß vom 19.01.2026 wurde das Bauleitplanverfahren „GE Ort“ in zwei Verfahren getrennt. Die betreffenden Flächen werden nun als „GE Ort IV“ weitergeführt.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in folgendem Zeitraum statt:
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Ort IV“ in der Fassung vom 30.06.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 öffentlich ausgelegt. Zeit und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Ort IV“ in der Fassung vom 30.06.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.2026 beteiligt, und um Stellungnahme bis zum __.__.2026 gebeten.
7. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.____ den Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Ort IV“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2026 als Satzung beschlossen.

Freyung, den _____

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Ausgefertigt
Freyung, den _____

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Ort IV“ wurde am _____. gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB am _____.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Freyung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Ort IV“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den _____

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

E Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

Um im Stadtgebiet von Freyung die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben ermöglichen zu können, soll auf den Teilflächen der Grundstücken mit den Flurnummern 49, 49/1, 48, 45 und 254 der Gemarkung Ort eine Gewerbefläche ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Stadtratssitzung vom 15.02.2016 verwiesen.

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsteils Ort der Stadt Freyung. Im Norden ist es begrenzt durch die Bundesstraße B 12, im Osten durch die Staatsstraße St2132 mit dem Einmündungsknoten zur B 12, im Süden durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Falkenbach und im Westen durch die landwirtschaftliche Nutzfläche auf der Flurnummer 50 der Gemarkung Ort. Der Geltungsbereich umfaßt ca. 6.500 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ort IV“ soll im Westen der Ortschaft Ort ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Das Planungsgebiet beinhaltet ursprünglich zwei Parzellen (GE I und GE II), die als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden sollten. Im Zuge der Planung wurde die Bauleitplanung für das Gesamtgebiet in zwei Bebauungspläne aufgeteilt, nachdem absehbar war, dass das Plangebiet GE I aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse und verschiedener naturschutzrechtlicher Unwägbarkeiten einen kurzfristig nicht absehbaren zeitlichen Aufwand beanspruchen wird.

Zur klaren Trennung der Geltungsbereiche im Umfeld der Planung wurde das ursprüngliche, im Vorentwurf bezeichnete Gebiet „GE II“ in „GE IV“ umbenannt.

Im geplanten Gewerbegebiet GE IV soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung im städtebaulichen Interesse definiert und festgelegt werden. Hierbei sollen u.a. der Lebensmitteleinzelhandel sowie innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Weitere Festsetzungen wie z.B. die verbindliche Auflage zur Dachbegrünung bei Flachdächern, das Installieren einer PV- und/oder Solaranlage, die Errichtung von wasserdurchlässigen Parkplätzen (mit Ausnahme der Zufahrtswege) oder die Errichtung von Regenwasserzisternen sollen wichtige Bestandteile des Bebauungsplanes bilden.

Der Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 44. Die Verfahrensabwicklung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat im Regelverfahren nach §§ 3 ff. BauGB zu erfolgen.

2. Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Ort IV“ soll im Westen der Ortschaft Ort ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Das Plangebiet beinhaltet eine einzige Parzelle (GE4), die als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen wird, und hat eine Fläche von ca. 6.500 m². Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden zugelassen. Das geplante GE liegt im Einwirkungsbereich der B 12 und der St 2132. Der Kreuzungspunkt B 12 / St 2132 ist planfestgestellt und wird seit Mitte 2025 umgebaut (u.a. Neubau eines ovalförmigen Kreisverkehrs über die B 12).

Mittelfristig soll nördlich der B 12 ein weiteres GE ausgewiesen werden. Ursprünglich bzw. im März 2025 war die Aufstellung des BP „GE Ort“ mit zwei Geltungsbereichen geplant, nämlich mit einer Bauparzelle im Norden der B 12 und einer Bauparzelle im Süden der B 12. Nachdem sich das Bauleitplanverfahren für das Baufeld im Norden der B 12 wegen verschiedener naturschutzrechtlicher Vorgaben über einen längeren Zeitraum erstrecken wird und ein Abschluss

nicht absehbar ist, wird für das Baufeld im Süden der B 12 nun ein eigenes Bebauungsplanverfahren von der Stadt Freyung durchgeführt (BP „GE Ort IV“).

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005 Beiblatt 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Gewerbegebiete	65	55 (50)	69	59	65	50

*:..... Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 26.03.2026 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt-nummer: 3035-2026 / SU V01). Darin wurden zum einen maximal zulässige Geräuschemissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung berechnet und zum anderen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der B 12 und der St 2132 erfasst. Die Ergebnisse der Untersuchung

lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Geräuschkontingentierung

Für das Baufeld im Geltungsbereich und das nördlich der B 12 mittelfristig zusätzlich geplante GE wurden maximal zulässige Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ermittelt und zur Festsetzung empfohlen. Die Festlegung solcher Geräuschkontingente bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen treffen muss, sodass die allein von seinen Anlagen einschließlich dem Verkehr auf dem Betriebsgelände in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebietes erzeugten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei freier Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt werden würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Die Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung der außerhalb des Geltungsbereichs ansässigen gewerblichen Nutzungen (Umspannwerk im Nordosten der Kreuzung St 2132 / B 12 und McDonald's im Westen des GE4) und unter Freihaltung angemessener Pegelreserven für eine eventuell langfristig geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ermittelt. Dem GE4 und dem nördlich der B 12 mittelfristig zusätzlich geplanten GE wurden Planwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts zugeteilt, die an den maßgeblichen Immissionsorten in Ort eingehalten bzw. ausgeschöpft werden.

- Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr

Die Berechnungen erfolgten nach den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS 19“. Als Grundlage wurden diejenigen Verkehrsbelastungen verwendet, die in der Verkehrsuntersuchung des Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak zum Umbau des Kreuzungspunktes B 12 / St 2132 angegeben sind und die für das Prognosejahr 2035 gelten. Der Orientierungswert wird insbesondere im Bereich entlang der nördlichen Baugrenze überschritten. Mit Immissionsbelastungen von bis zu 69/61 dB(A) tags/nachts wird der Immissionsgrenzwert tagsüber zwar eingehalten, nachts jedoch bis zu einer Tiefe von ca. 6 – 7 m um 1 – 2 dB(A) überschritten.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll ein GE ausgewiesen werden. Auch wenn Betriebswohnungen zugelassen werden, steht die gewerbliche Nutzung der Flächen im Vordergrund. Im Umgang mit den ermittelten Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen wurde neben einer - baurechtlich ohnehin erforderlichen - Festlegung einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile eine lärmabgewandte Grundrissorientierung zur Festlegung empfohlen (keine zur Belüftung von Schlafräumen notwendigen Fenster in den der B 12 zugewandten Nordfassaden). Im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm wurde weiterhin vorgeschlagen, den generellen Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung für Betriebswohnungen als textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

- maßgebliche Außenlärmpegel

Die erforderlichen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ von Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume wurden anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach den Vorgaben der DIN 4109 ermittelt. Demnach ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 73/75 dB(A) tags/nachts. Es wurde vorgeschlagen, die Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße bzw. die Außenlärmpegel getrennt für die Tag- und Nachtzeit festzusetzen.

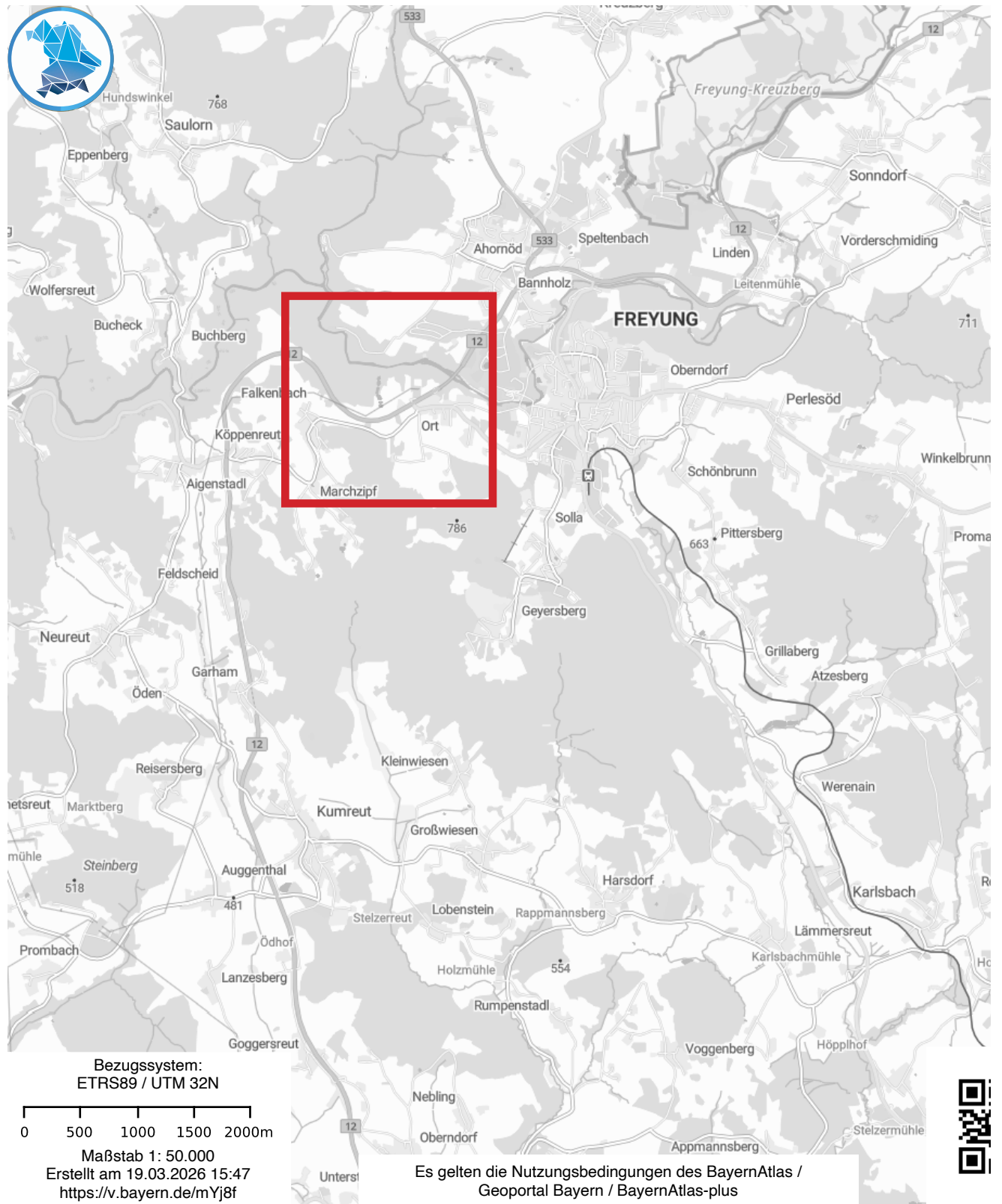
Anmerkung Reduzierung des Geltungsbereichs:

Die Straßentrasse des Bypasses auf den Teilflächen der Flurnummern 48, 255, 254 und 256/1 der Gemarkung Ort unterliegt der Planfeststellung, weshalb diese Fläche aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Vorentwurfs herausgenommen wurde. Die Schalltechnische Untersuchung vom 26.03.2026 stellt noch den ursprünglichen Geltungsbereich dar. Die Einflußflächen zur Emissionskontingentierung bleiben durch die Änderung des Geltungsbereichs unberührt.

F Anlagen

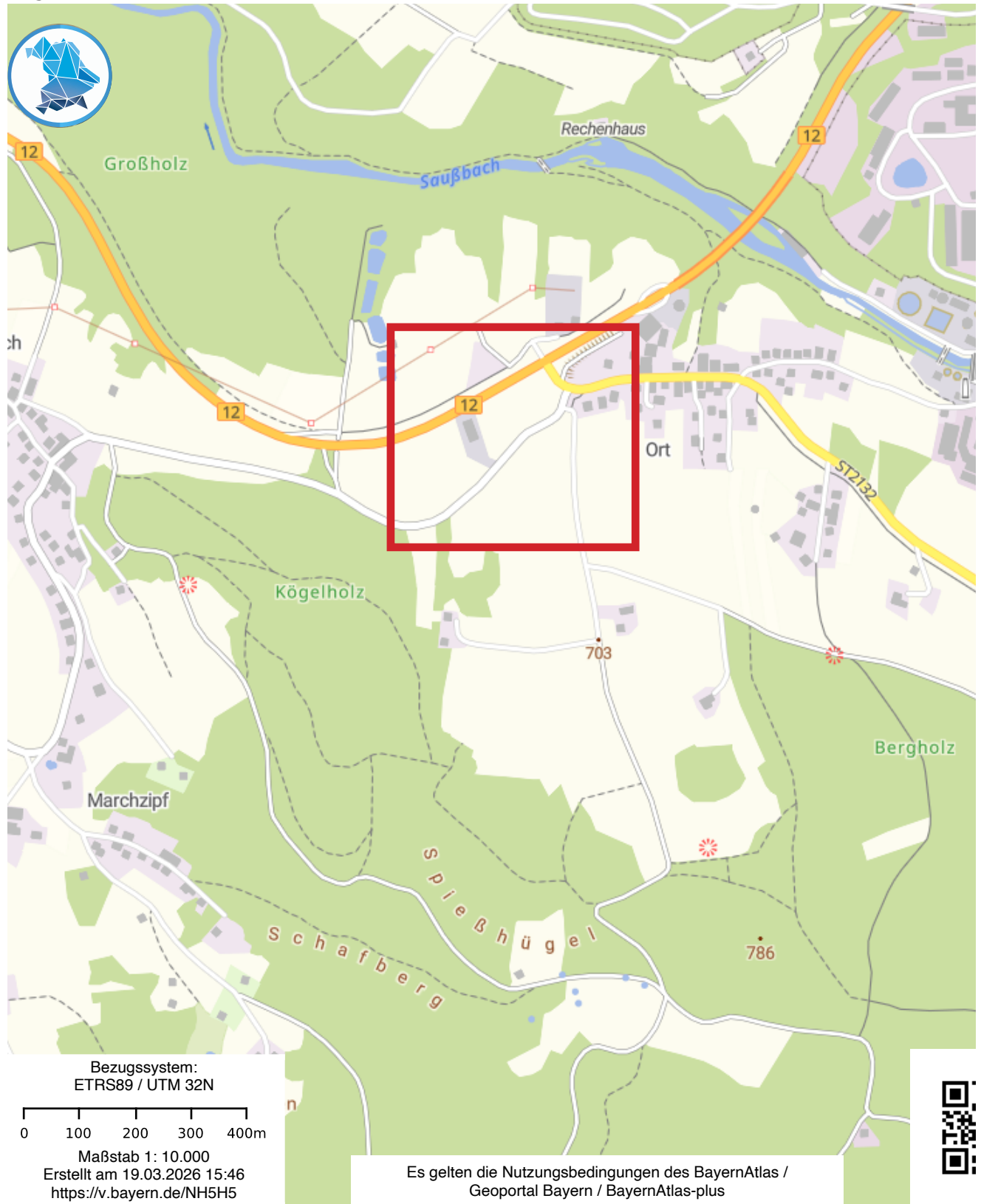
- Karten
 - Übersichtsplan M 1 : 50 000
 - Übersichtsplan M 1 : 10 000
 - Übersichtsplan M 1 : 5 000
 - Luftbild mit Parzellkarte M 1 : 2 500
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 26.03.2026 (Projekt-Nr.: 3035-2026 / SU V01)
- Karte Externe Ausgleichsfläche Flurnr. 763, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf 30.06.2026
- Karte Bestands- und Eingriffsermittlung, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf 30.06.2026
- Umweltbericht, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf 30.06.2026

Lageplan M 1: 50 000

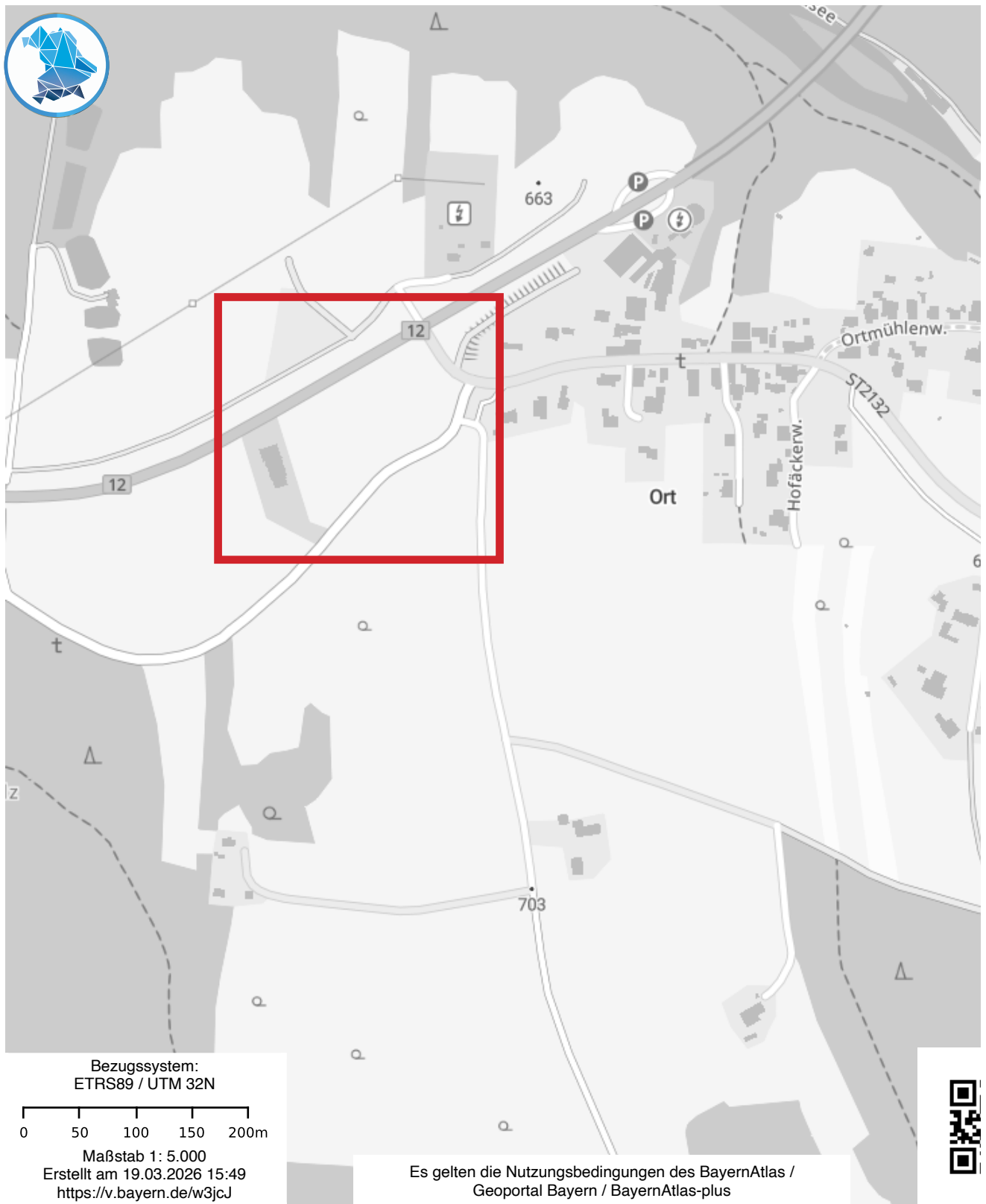


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Lageplan M 1: 10 000



Lageplan M 1: 5 000



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Luftbild mit Parzellkarte M 1: 2 500



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026