

# BEGRÜNDUNG

## 33. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET DER STADT EGGENFELDEN"

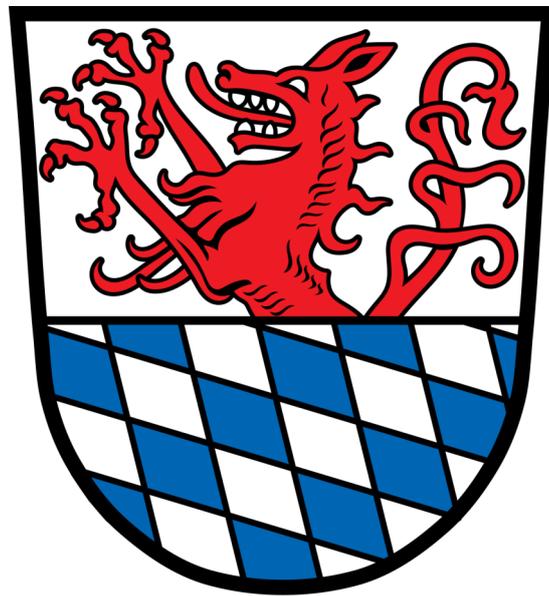
### ARBEITSTITEL "OBERMÜHLE"

- beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -

STADT EGGENFELDEN

LANDKREIS ROTTAL-INN

REG.BEZIRK NIEDERBAYERN



Eggenfelden,  
27.05.2025

Geändert:

Architekt

**BAUART** GmbH

Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1  
84347 Pfarrkirchen  
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920  
info@bauart-architektur.de  
www.bauart-architektur.de

# Stadt Eggenfelden

## 33. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET DER STADT EGGENFELDEN“ ARBEISTITEL „OBERMÜHLE“

- beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -

### Begründung

#### 1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

##### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich zentral in der Stadt Eggenfelden, südlich der Landshuter Straße und nördlich der Lauterbachstraße. Östlich des Geltungsbereiches liegt der Mertseebach, ein Altarm der Mertsee reicht hier bis an den Geltungsbereich heran. Durch das Gebiet verläuft von Nordwesten nach Südosten der Obere Mühlwiesengraben, ca. 300 m südlich verläuft die Rott.

Im Einzelnen sind folgende Flächen von der Änderung bzw. Erweiterung betroffen: Flur-Nrn. 267, 267/2 (T), 267/3, 267/4 (T), 267/6, 530/16, 530/17, 530/18, 530/19, 530/140, 530/147, 530/179, 530/180, 530/184, 530/195, 530/198, 530/199, 530/200, 593/8 (T), 593/15, 530/3 (T), 530/14 (T), 530/201, alle Gemarkung Eggenfelden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Fläche von ca. 31.400 m<sup>2</sup>.

##### 1.2 Beschreibung des Gebietes

Die Fläche der 33. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ wird nördlich von bestehenden Mischgebietsflächen und östlich von städtischen Grünflächen und dem Werk 1 der Behindertenwerkstätte der Katholischen Jugendfürsorge (KJF), sowie dem Mertseebach und weiterer Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und im Westen des Geltungsbereiches schließen Gewerbeflächen an.

Im Geltungsbereich ist momentan die 20. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“, in Kraft getreten am 13.03.2020, rechtsverbindlich.

Durch die 33. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ wird nun der derzeit rechtsverbindliche Stand innerhalb des Geltungsbereichs verändert.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände (Betriebs- und Produktionsgebäude mit Erschließung und einzelnen Siedlungsgehölsen) einer vollständig rückgebauten Bäckerei entsteht derzeit eine Wohnbebauung mit 59 Wohneinheiten mit Tiefgarage. Das Baufeld WA2 des Satzungsgebietes umfasst die Parzelle 267. Sie ist nicht von Änderungen betroffen. Noch unbebaut sind die Flurnummern 530/19, 530/147 und 530/17, alle Gemarkung Eggenfelden. Auf Flurnummer 530/140, Gemarkung Eggenfelden, ist nach wie vor Bestandsbebauung angesiedelt.

##### 1.3 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich der 33. Änderung des Bebauungsplanes kann als relativ eben angesehen werden, mittlere Höhe ca. 400 m ü NHN. Nach Nordosten hin steigt es leicht an.

##### 1.4 Kultur- und Sachgüter

Für den Planbereich findet sich im Flächennutzungs- und Landschaftsplan kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmalen (KD).

Im Bereich der Innenstadt Eggenfelden sind folgende Baudenkmäler bzw. Ensembles in Bezug auf den Geltungsbereich der Bauleitplanung von Bedeutung:

- D-2-77-116-9 (Katholische Stadtpfarrkirche St. Nikolaus und St. Stephanus)

- E-2-77-116-1 (Ensemble der Altstadt)

Diese genannten Baudenkmäler bzw. Ensembles befinden sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zur aktuellen Planung, siehe Lageplan.



Luftbild Eggenfelden mit Baudenkmal (rosa) und Ensemble (hellrosa), ohne Maßstab

Vom Geltungsbereich aus besteht keine direkte Blickbeziehung zum Bereich der Innenstadt. Durch die Topographie und die Entfernung zur Innenstadt besteht keine Blickbeziehung zum Ensemble der Altstadt. Zur Katholische Stadtpfarrkirche St. Nikolaus und St. Stephanus dagegen besteht wegen der exponierten Lage der Kirche vom Planungsgebiet aus teilweise eine Blickbeziehung.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-2-7542-0116: „Untertägige mittelalterliche und frühneu-zeitliche Befunde und Funde in den vorstädtischen Siedlungserweiterungen von Eggenfelden“.

Bezüglich dieses Denkmals wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG verwiesen. Es ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, haben der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

Im Bereich der ehemaligen Mühlenbäckerei sind Bereiche mit Altlasten belegt. Im Vorfeld der geplanten Wohnbebauung wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung nach den

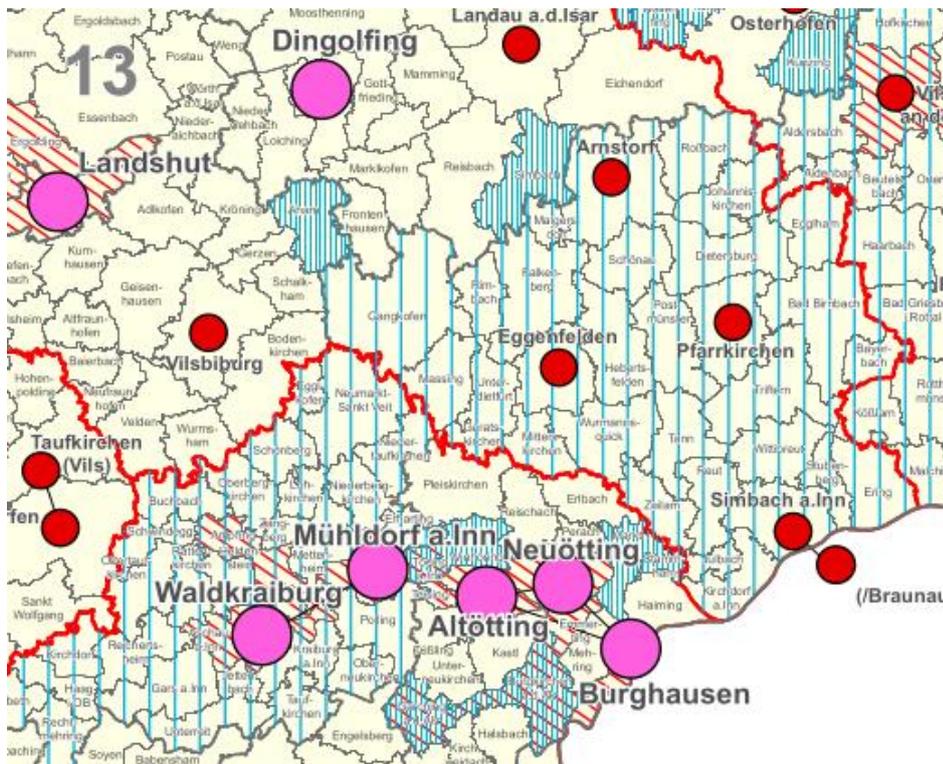
einschlägigen Vorgaben des Bodenschutzrechts vorgenommen. Die orientierenden Untersuchungen sind von einem geeigneten Fachgutachter (Sachverständiger gem. § 18 BBodSchG) durchgeführt. Ein entsprechendes Gutachten wurde dem LRA Rottal-Inn (SG 42) übermittelt.

## 2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Eggenfelden befindet sich nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region 13 – Landshut und ist als Mittelzentrum und Zentraler Ort des Regierungsbezirkes Niederbayern eingestuft.

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern gehört der Verfahrensbereich zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.



Landesentwicklungsprogramm 2023, Strukturkarte (ohne Maßstab)

### **I. Ziele der Raumordnung**

#### **a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

#### **Raum mit besonderem Handlungsbedarf**

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

#### **b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele**

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 sieht als Ziele und Grundsätze vor, dass in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen sind oder zu erhalten sind. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu

entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsversorgung und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen, in denen eine nachteiligen Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit, möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln, versorgt sind,

- er seine eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann,

- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“)

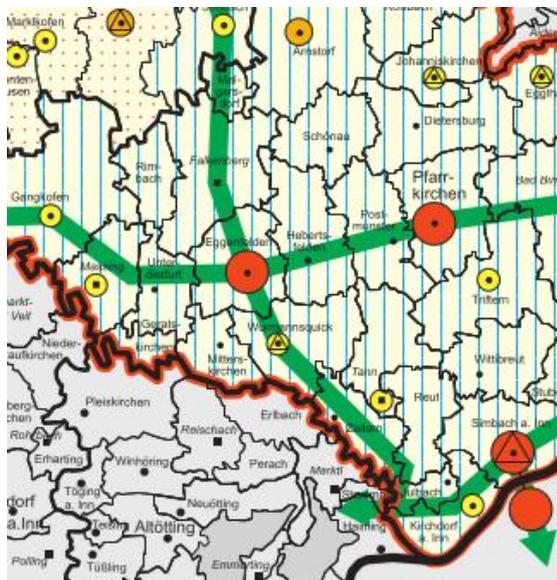
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

## **2.2 Regionalplan**

Die Stadt Eggenfelden gehört nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen zur Region 13 – Landshut.

Der Raum um Eggenfelden ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen.

Die Stadt Eggenfelden liegt an zwei Entwicklungsachsen wobei die erste entlang der Bundesstraße 20 Richtung Straubing und in die andere Richtung Bad Griesbach über Pfarrkirchen verläuft.



Regionalplan 13 Landshut, Karte Raumstruktur

## Ziele der Raumordnung (Regionalplan)

### Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

-  Unterzentrum
-  Kleinzentrum
-  Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

### Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele (LEP 2006)

-  Ländlicher Raum
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
-  Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Mögliches Mittelzentrum (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums)
-  Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

-  Entwicklungsachse
-  Grenze der Region

Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden.

Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich, kommt in der Region besondere Bedeutung zu.

Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereiches von besonderer Bedeutung. Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachse anzustreben.

Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern.

## Schlussfolgerungen

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Eggenfelden.

Sowohl im LEP als auch im RP werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

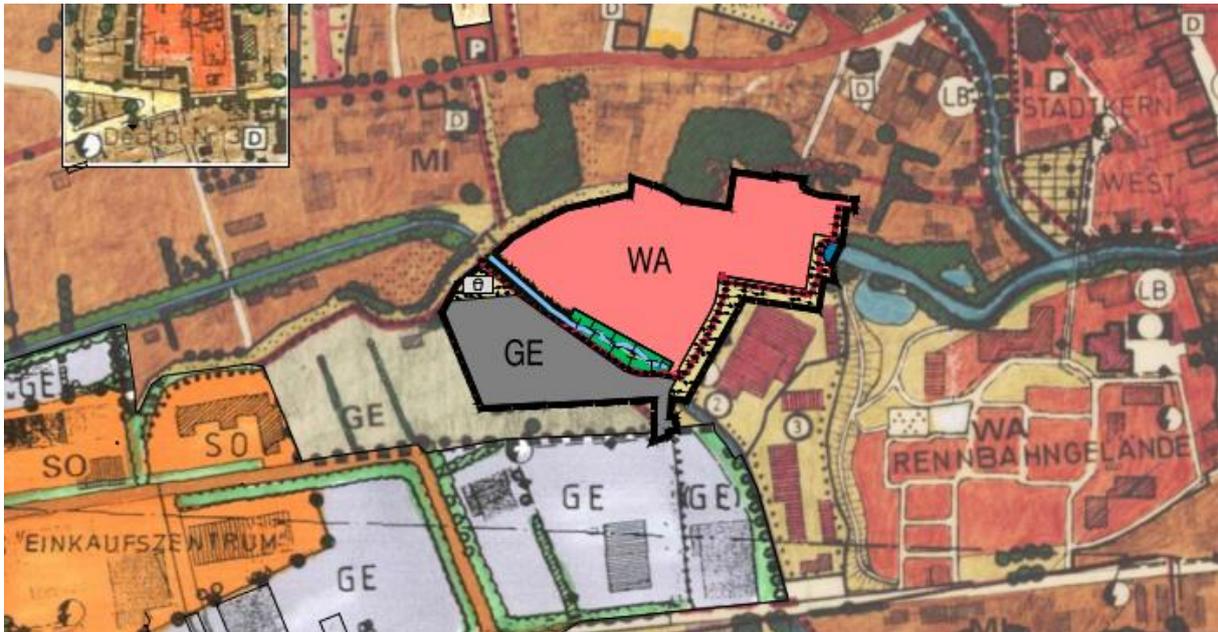
Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Gewerbegebiets- und Wohngebietsausweisung erfüllt werden können.

## 2.3 Bindungen aus überörtlichen und örtlichen Planungen

Innerhalb des dargestellten Untersuchungsraums sind keine kartierten Biotop- und kein Schutzstatus „Natura 2000“ bekannt.

## 2.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Großteil des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die restlichen Flächen des derzeit geltenden, rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind als Gewerbegebiet (GEb), Wasserfläche, Flur- und Ufergehölze und Grünland dargestellt.



Ausschnitt des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Eggenfelden (nicht maßstäblich)

### **3. Planungsanlass**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 24.10.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **3.2 Ziel und Zweck der Planung**

Im Planungsgebiet gilt momentan der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“, 20. Änderung.

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Eggenfelden“ wird nun im Geltungsbereich der 20. Änderung überarbeitet. Änderungen ergeben sich v.a. im Westen (WA1).

Die 33. Änderung dieses Bebauungsplans hat die Neuordnung eines innerstädtischen Quartiers als Nachverdichtung zum Ziel.

Ziel der Planung ist, die bisher als Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgewiesenen Flächen neu zu ordnen und als Quartierslösung mit für den Geschosswohnungsbau zu nutzen.

### **4. Inhalt des Bebauungsplans und städtebauliche Auswirkungen**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA, § 4 BauNVO), des Gewerbegebietes (GE, § 8 BauNVO) sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEb, § 8 BauNVO) bleibt unverändert.

Durch die Änderung wird WA1 im Wesentlichen neu geordnet bzw. nachverdichtet.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und durch Festsetzungen zu Bauweisen, Haustypen, Dachformen und Wand- und Firsthöhe definiert.

#### Allgemeines Wohngebiet

Für den Planbereich WA1<sub>B</sub> wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt und überschreitet somit die Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Dies ist durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt.

Für die restlichen Planbereiche des Allgemeinen Wohngebietes WA wird der gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet definierte Orientierungswert von 0,4 als maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt.

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist die Erhöhung der maximal zulässigen GRZ auf 0,5 im Planbereich WA1<sub>B</sub> städtebaulich vertretbar. Da sich diese Erhöhung lediglich auf einen Teilbereich bezieht, handelt es sich um eine maßvolle Innenverdichtung, die zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in Eggenfelden beiträgt.

Die städtebauliche Struktur des Gesamtgebietes bleibt gewahrt, es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild, die Belichtung oder das Mikroklima zu erwarten.

#### Gewerbegebiet

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben.

### **Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe**

#### Allgemeines Wohngebiet WA1

Die maximal zulässigen Wandhöhen, und damit einhergehend auch die maximal zulässigen Firsthöhen, sind auf den ersten Blick sehr großzügig festgesetzt: 7 Meter bei zwei Vollgeschossen, 11 Meter bei drei Vollgeschossen und 18,50 Meter bei fünf Vollgeschossen. Geht man von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3 Metern und einer Attika von ca. 0,50 Meter bei Flachdächern aus, so ergibt sich ein „Überhang“ von 1,50 Meter im Planbereichen WA1<sub>A</sub> und WA1<sub>C</sub>, von 0,50 Meter im Planbereich WA1<sub>D</sub> und von 3,00 Metern im Planbereich WA1<sub>B</sub>.

Während die 0,50 Meter im Planbereich WA1<sub>D</sub> vernachlässigbar und einer planerischen Toleranz geschuldet ist, ergeben sich die Wandhöhen in den übrigen drei Planbereichen aus der planerischen Überlegung, dass die notwendige Tiefgarage aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht zu tief eingegraben werden soll. Dies hätte erhebliche Einsparungen bei den Baukosten zur Folge. Es soll ja nicht nur Wohnraum an sich entstehen, es sollen auch bezahlbare Wohnungen auf den Markt kommen.

Im Planbereich WA1<sub>B</sub> soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 ansiedeln können. Diese Nutzungen verlangen größere Geschosshöhen, so dass diese Festsetzung gerechtfertigt ist.

Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht gegeben, eine sonstige städtebauliche Beeinträchtigung ebenfalls nicht.

#### Allgemeines Wohngebiet WA2

Im WA2 gelten weiterhin die Festsetzungen der 20. Änderung

#### Gewerbegebiet eingeschränkt

Die Festsetzungen zur maximalen Wand- und Firsthöhe im Bereich des GE<sub>B</sub> bleiben unverändert.

### **Vollgeschosse**

Es ist festgesetzt, dass die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in den Planbereichen WA1 und WA2 auch angibt, wie viele Geschosse maximal zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Da, wie oben beschrieben, die maximal zulässigen Wandhöhen wegen der hohen Grundwasserstände großzügig bemessen wurden, soll mit dieser Festsetzung vermieden werden, dass Nicht-Vollgeschosse ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden (z.B. Souterrain-Wohnungen).

### **4.3 Erschließung/ Grünordnung**

Der projektierte Fuß- und Radweg entlang der südlichen Grenze des WA2 wird südlich des Mertseebachs angebunden. Für den projektierten Ausbau eines Rad- und Fußwegenetzes entlang des Mertseebachs aus dem Planungsgebiet Fischergasse II werden Vorratsflächen berücksichtigt. Diese sehen sowohl die Anbindung an den östlich verlaufend vorgesehenen Fuß- und Radweg als auch eine Weiterführung in nördlicher Richtung zum Mühlweg vor.

Die Erschließung ist als Erschließungsspanne mit Gegenverkehr geplant. Die Erschließung des WA1 erfolgt über Anbindung an diese Spanne, wird aber privat-rechtlich ausgeführt werden.

Zwischen Geh- und Radweg und der Erschließungsspanne sind öffentliche Stellplätze in Form von Längsparkern vorgesehen, die durch Pflanzinseln mit festgesetzten Baumpflanzungen unterbrochen werden.

Das Grünordnungskonzept der 20. Änderung wurde weitgehend übernommen, es mussten lediglich Anpassungen im Bezug auf die Pflanzorte vorgenommen werden.

#### **4.4 Abstandsflächen**

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn sowie den notwendigen Brandschutz.

In allen Planbereichen mit Ausnahme des Planbereichs WA1<sub>B</sub> gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Im Planbereich WA1<sub>B</sub> dürfen sich die Abstandsflächen überdecken, sofern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und gesunde und sozialverträgliche Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Brandschutzrechtlich erforderliche Abstände sind einzuhalten.

### **5. Erschließung (Ver- und Entsorgung)**

#### **5.1 Verkehr**

##### **5.1.1 Äußere Erschließung**

Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Straßensystem erschlossen.

Der Geltungsbereich mit dem beschränkten Gewerbegebiet und den Wohngebieten ist über eine Stichstraße an die Lauterbachstraße angebunden.

##### **5.1.2 Innere Erschließung**

Die Erschließung des gesamten Quartiers für allgemeines Wohnen wird über eine neu geplante Erschließung erfolgen, diese wird von Süden her an die Lauterbachstraße angeschlossen. Die Erschließungsspanne selbst, die in Nord-Süd-Richtung verläuft, soll auch mit Gegenverkehr befahrbar sein. Diese Erschließungsstraße wird öffentlich gewidmet werden.

Das Gebiet WA1 wird in westlicher Richtung über eine private, nicht öffentlich gewidmete, Erschließungsstraße an diese Erschließungsspanne angebunden. Die innere Erschließung im Baufeld WA2 erfolgt ebenfalls rein privatrechtlich.

Zudem wird das Planungsgebiet von einem weitläufigen Fuß- und Radwegenetz durchzogen.

##### **5.1.3 Stellplätze**

Sofern keine expliziten Baufenster für PKW-Stellplätze ausgewiesen sind, gelten die Festsetzungen unter II. Textliche Festsetzungen Punkte 3.3.

#### **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadt Eggenfelden.

#### **5.3 Abwasserentsorgung**

Hier behalten die Festsetzungen der 20. Änderung unverändert Gültigkeit.

#### **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist gesichert.

#### **5.5 Abfallentsorgung**

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt.

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

Objektplanung in Absprache mit dem Abfallwirtschaftsverband Flächen für Müllsammelstellen, die für die Entsorgungsunternehmen zugänglich sind, zu berücksichtigen.

### **5.6 Telekommunikation**

Die Baugrundstücke werden an das Glasfasernetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

### **6. Immissionsschutz**

Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, für die Gewerbegebietsflächen eine Lärmkontingentierung durchzuführen sowie für die Wohngebiete den erforderlichen Schallschutz gegenüber den benachbarten Gewerbegebieten zu ermitteln. Neben dem Schallschutz der neu geplanten Wohnflächen soll mit dieser Untersuchung auch der Bestandsschutz und zukünftige Entwicklung der benachbarten Gewerbebetriebe, insbesondere der KJF gewährleistet werden.

Durch bestehende Betriebe in Nähe der maßgeblichen Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm in gewissem Umfang besteht. Diese wurde bei den schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt.

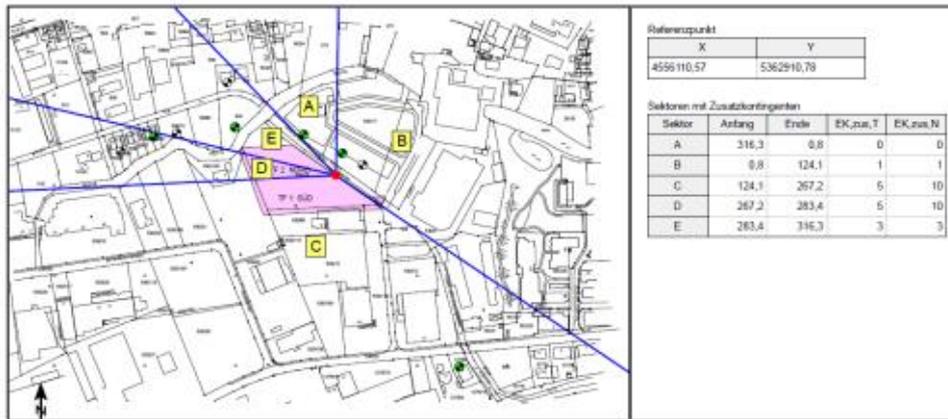
1. Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 33. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Eggenfelden, Obermühle“ deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente $L_{EK}$ Tag/Nacht pro $m^2$ , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren						
Teilfläche	Fläche in $m^2$	Kontingent in dB(A)		Sektor	Zusatzkontingent in dB(A)	
		Tag	Nacht		Tag	Nacht
TF 2 GE Nord	4.142	56	41	A	0	0
TF 1 GE Süd	4.644	56	41	B	1	1
				C	5	10
				D	5	10
				E	3	3

Sektor	Anfang	Ende
A	316,3	0,8
B	0,8	124,1
C	124,1	267,2
D	267,2	238,4
E	238,4	316,4

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Referenzpunkt GKS	X	Y
Koordinaten	4556110,57	5362910,78



2. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $LEK_{i,j}$  zu ersetzen ist.  
Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur. 33. Änderung des Gewerbe- und Industriegebiets Eggenfelden. Obermühle" in der Stadt Eggenfelden) nach dem Verfahren der DIN 45691 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von  $f=500$  Hz gerechnet.
3. Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.
4. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
5. Unabhängig von festgesetzten Geräuschkontingenten haben anzusiedelnde Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen Immissionsort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet Eggenfelden in Summe aller Geräusche benachbarter Betriebe einzuhalten.
6. Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.
7. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 sind zum Schutz vor Außenlärm technische Vorkehrungen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 zu treffen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.
8. Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind zulässig.

In Teilen des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 und Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärmeinwirkungen erreicht; an vereinzelt Immissionsorten überschritten. Es wurde demzufolge aktive Schallschutzmaßnahmen planlich festgesetzt.

Es wird an den Südfassaden geplanter Gebäude in den Teilbereichen WA1<sub>C</sub>, WA1<sub>D</sub> und WA2<sub>B</sub> ein weitgehender passiver Schallschutz empfohlen, um auch zukünftig höheren Anforderungen an den Schallschutz (DIN 4109) gerecht zu werden.

Die geplanten Wohngebiete sind dabei im Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten unvermeidbar den Geräuscheinwirkungen von benachbarten Gewerbebetrieben ausgesetzt. Als maßgebliche Betriebe sind hierbei die Werkstätten der KJF (Katholische Jugendfürsorge) und die Betriebe an der Sudetenstraße zu nennen.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation wurden neben Lärmmessungen der Schallquellen KJF, aktuelle Planungen der KJF und v.a. Literaturstandardwerte herangezogen. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Diese wurden neu dimensioniert, z.T. bereits realisiert und sind Bestandteil der planlichen Festsetzungen.

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenso befindliche Gewerbegebiet (Teilflächen 1 und 2) wurde bereits 2017 eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Dabei wurden Lärmkontingente mit sektorbezogenen Zusatzkontingenten ermittelt. Auf Teilfläche 1 wurden bereits Baumaßnahmen der KJF realisiert bzw. befinden sich nach Baugenehmigung kurz vor dem Bau.

Mit Realisierung der Schallschutzmaßnahmen gemäß Bebauungsplan können die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet trotz der unmittelbaren Nachbarschaft zu Gewerbegebietsflächen eingehalten werden.

Den Erfordernissen an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse wird durch aktive Schallschutzmaßnahmen ebenso Rechnung getragen, wie dem gesicherten Bestand mit Intensivierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der KJF-Werkstätten.

### **6.1 Abschirmungen**

Als Abschirmungen sind vorgesehen:

1. Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall, Abschirmhöhe mind. 406,90, zwischen WA2 und KJF
2. Lärmschutzwall, Wollkrone = 404,80 m ü NHN zwischen WA1 und KJF

### **6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen**

Es wird an den Südfassaden geplanter Gebäude in den Teilbereichen WA1<sub>C</sub>, WA1<sub>D</sub> und WA2<sub>B</sub> ein weitergehender passiver Schallschutz empfohlen, um auch künftig höheren Anforderungen an den Schallschutz (DIN 4109) gerecht zu werden.

### **6.3 Zeitliche Abfolge der Bebauung**

Die Baufelder WA1<sub>B</sub>, WA1<sub>C</sub> und WA2<sub>B</sub> können nur bebaut werden, wenn der Lärmschutz der festgesetzten Maßnahmen gemäß den planlichen Festsetzungen lückenlos erstellt ist.

## **7. Zusammenfassung**

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Großteil des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die restlichen Flächen des derzeit geltenden, rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind als Gewerbegebiet (GEb), Wasserfläche, Flur- und Ufergehölze und Grünland dargestellt.

Die vorgesehene Bebauung macht die Anhebung der GRZ im Teilbereich WA1<sub>B</sub> auf 0,5, sowie die großzügigen Festsetzungen der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhenhöhen im WA1 notwendig, so dass die angestrebte Nachverdichtung in innerstädtischer Lage mit Schaffung von zusätzlichem, auch bezahlbarem, Wohnraum erfolgen kann. Die günstige topographische Lage, die vorhandene Bebauung und Nähe zum Ortszentrum begründen die Standortwahl für die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Fläche.

## **8. Verfahren**

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren angewandt.

## **9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

## **10. Umweltbericht**

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.