

Geographie und Raumplanung

Verkehrs- und Einzelhandelsgutachten

Schallschutzgutachten

Umweltplanung

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE "Mitterhof III" Stadt Eggenfelden

Dipl.Geogr.Univ. Horst Pressler Elsa-Brandström-Straße 32 93413 Cham

Tel. 09971 - 7644597 09971 - 7644598 Mobil: 0171 - 5271668

email: h.pressler@pg-geoversum.de

Dipl.Geogr.Univ. Anton Geiler Tannenstraße 13 93105 Tegernheim

Tel. 09403 – 9542 12 Fax. 09403 – 9542 13 Mobil: 0171 - 8046117 email: a.geiler@pg-geoversum.de

Auftraggeber:

Stadt Eggenfelden

Rathausplatz 1 84307 Eggenfelden

Cham, den 15.09.2025

H. Pressler



INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ERLAUTERUNGEN	I
2.	UNTERLAGEN, NORMEN UND RICHTLINIEN	2
3.	SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG -	
	GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG	3
3.1	AUSGANGSSITUATION, AUFGABENSTELLUNG	3
3.2	ERMITTLUNG DER GESAMTIMMISSIONSWERTE, DER	
	VORBELASTUNG UND DER PLANWERTE	4
3.2.1	GESAMTIMMISSIONSWERTE	4
3.2.2	IMMISSIONSORTE	4
3.2.3	VORBELASTUNG	5
3.2.4	PLANWERTE	5
3.3	FESTLEGUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN	6
3.4	ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE	7
3.5	FORMULIERUNGSVORSCHLAG FESTSETZUNGEN	7
3.6	FORMULIERUNGSVORSCHLAG HINWEISE	9
4.	ANLAGENBEZOGENER VERKEHR	11
5.	ZUSAMMENFASSUNG	12
	TABELLENVERZEICHNIS	
Tabe	lle 1: Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs	5
Tabe	lle 2: Planwerte	5
Tabe	lle 3: Differenzen zwischen Emissionskontingent und	
	Immissionskontingent	
	lle 4: Emissionskontingente im Geltungsbereich des BPlans	
	lle 5: Maximal zulässige Zusatzkontingente	
	lle 6: Immissionskontingente Tag	
Tabe	lle 7: Immissionskontingente Nacht	7
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	
	dung 1: Lage Plangebiet "Mitterhof III"	
Abbil	dung 2: Vorentwurf Bebauungsplan	3
	ANHANG	

Rechenlaufinformation

Lageplan

Geräuschkontingentierung

Vorentwurf Bebauungsplan

Rasterlärmkarte Kontingentierung Tag

Rasterlärmkarte Kontingentierung Nacht

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Mitterhof III" Stadt Eggenfelden

Inhalt

1

7

8

9

10

2-6



1. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Die Stadt Eggenfelden beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Mitterhof III" östlich der Gemeindestraße Mitterhof und südlich der Kreisstraße PAN 56.

Das nachfolgende Luftbild¹ zeigt das geplante Baugebiet in der Ortslage der Stadt. Das Plangebiet ist gelb gekennzeichnet.



Abbildung 1: Lage Plangebiet "Mitterhof III"

Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist es eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchzuführen.

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Mitterhof III" Stadt Eggenfelden

¹ Google Earth



2. UNTERLAGEN, NORMEN UND RICHTLINIEN

Folgende Unterlagen fanden Verwendung:

- /1/ COPLAN AG. "Bebauungsplan Mitterhof III". Fassung vom 21.10.2025
- /2/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. DGM (1m-Gitter)

Folgende Normen, Richtlinien und Berechnungsvorschriften fanden Verwendung:

- /3/ DIN 18005. "Schallschutz im Städtebau". 2023
- /4/ DIN 45691. "Geräuschkontingentierung". 2006
- /5/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 09.06.2017
- /6/ Bayerisches Staatministerium des Innern, für Bau und Verkehr: Lärmschutz in der Bauleitplanung, Rdschr. 25.07.2014
- /7/ Bayerischer VGH. Beschluss vom 29.03.2022 2 N 21.184



3. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG - GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG

3.1 AUSGANGSSITUATION, AUFGABENSTELLUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden begrenzt durch die Kreisstraße PAN 56, im Westen durch die Gemeindestraße Mitterhof und im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereichs ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Für diesen Bebauungsplan sollen verbindliche Festsetzungen in Form von Lärmkontingenten erarbeitet werden.

Aus schalltechnischer Sicht ist bei städtebaulichen Planungen und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen. Hierzu ist ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile zu entwickeln. Hierzu werden Festsetzungen von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan getroffen.

Die Ermittlung der Vorbelastung, der planerischen Zusatzbelastung sowie der Lärmkontingente für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt nach DIN 45691.

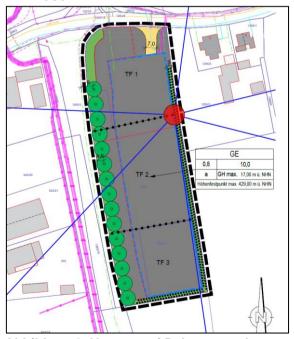


Abbildung 2: Vorentwurf Bebauungsplan



3.2 ERMITTLUNG DER GESAMTIMMISSIONSWERTE, DER VOR-BELASTUNG UND DER PLANWERTE

Gemäß TA Lärm und DIN 18005 ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt, wenn die auf Betriebsgrundstücken erzeugten anlagenbezogenen Geräusche in der Nachbarschaft keine Beurteilungspegel bewirken, die unter Berücksichtigung der Summenwirkung durch Geräusche anderer gewerblicher Anlagen (Vorbelastung nach 2.4 der TA Lärm), die in 6.1 der TA Lärm und im Beiblatt der DIN 18005 genannten Immissionsrichtwerte überschreiten.

3.2.1 GESAMTIMMISSIONSWERTE

Die TA Lärm nennt unter Punkt 6 hierfür folgende Immissionsrichtwerte (=Gesamtimmissionswerte L_{GI} nach DIN 45691):

GE-Gebiet	tags	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)
MI-Gebiet	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
WA-Gebiet	tags	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
WR-Gebiet	tags	50 dB(A)
	nachts	35 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm/DIN 18005 sind in diesem Fall nicht mit den Gesamtimmissionswerten nach DIN 45691 gleichzusetzen, da außer dem zu beurteilenden geplanten Sondergebietsflächen auch Geräusche durch weitere Betriebe relevant einwirken (können).

3.2.2 IMMISSIONSORTE

Für die Ermittlung der Geräuschkontingente wurden außerhalb des Geltungsbereichs als maßgebliche Immissionsorte die nächstgelegenen Immissionsorte herangezogen. Die Berechnungen werden durchgeführt für die Immissionsorte:

Ю	Richtung	Bezeichnung	Fl.Nr.	Nutzung
1	NO	Schellenbruckstraße 5	1266/2	MI
2	N	Schellenbruckstraße 8	1261/2	GE
3	NW	GE Mitterhof 4	842/18	GE
4	W	GE MitterShof 7	842/19	GE
5	SW	GE Mitterhof 10	842/15	GI
6	NW	GE Mitterhof 40	843/2	GI
7	S	Mitterhof 61	1265/20	GI

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Mitterhof III" Stadt Eggenfelden



8	S	Mitterhof 58	1266/5	GI
9	0	Tiefstadt IV	1271/7	GE

Tabelle 1: Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs

Die Lage der Immissionsorte ist dem im Anhang beigefügten Plan 1 zu entnehmen.

3.2.3 VORBELASTUNG

Die oben genannten Immissionsorte können bzw. sind bereits durch Gewerbelärm vorbelastet.

Die Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe wurde nach TA Lärm mit einem Abschlag von -6 dB vom Immissionsrichtwert berücksichtigt.

Gemäß TA Lärm "darf die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet".

3.2.4 PLANWERTE

Die Ermittlung der Planwerte erfolgte unter Ansatz der oben beschriebenen Vorgehensweise.

Die auf Basis der DIN 45691 ermittelten Planwerte, die Beurteilungspegel aller auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Geräusche der zu beurteilenden Betriebe und Anlagen (hier: BPlan GE "Mitterhof III") dürfen nicht überschritten werden.

Die für die einzelnen Immissionsorte einzuhaltenden Planwerte nach DIN 45691 ergeben sich aus der Differenz des Gesamtimmissionswertes L_{GI} und der Vorbelastung L_{vor} (hier Relevanzgrenze) nach der Formel $L_{PI,j} = L_{GI}$ - 6 dB

I-Ort	Planwerte in dB(A)				
1-Oit	TAG	NACHT			
1	54	39			
2	59	44			
3	59	44			
4	59	44			
5	64	64			
6	64	64			
7	64	64			
8	64	64			
9	59	44			

Tabelle 2: Planwerte

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Mitterhof III" Stadt Eggenfelden



3.3 FESTLEGUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN

Die Festlegung von Emissionskontingenten L_{EK} und Immissionskontingenten L_{IK} erfolgt unter Berücksichtigung der definierten Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der entsprechenden Entfernung zwischen den Immissionsorten und dem Schwerpunkt dieser Teilfläche unter ausschließlicher Berücksichtigung der Pegelminderung ($\Delta L_{i,j}$) durch die Entfernung (nach DIN 45691).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mitterhof III" besteht aus 3 Teilflächen. Zur Abgrenzung siehe Übersichtslageplan im Anhang und BPlan-Entwurf. Dabei wurden die Teilflächen den Baugrenzen zugeordnet. Auf der Grundlage der Pegelminderungen durch die Entfernung zwischen Emissions- und Immissionsort lassen sich die nachfolgend bezeichneten Differenzen zwischen Emissions- und Immissionskontingent ermitteln:

Entfernungsminderung A(div)										
Teilfläche	Größe [m²]	IO 1 Schellenbruckstraße 5	IO 2 Schellenbruckstraße 8	IO 3 Mitterhof 2	IO 4 Mitterhof 3	IO 5 Mitterhof 10	IO 6 Mitterhof 40	IO 7 Mitterhof 61	IO 8 Mitterhof 58	IO 9 Tiefstadt IV
TF 1	3058,2	44,1	50,2	50,0	52,9	57,8	63,6	61,2	62,5	64,3
TF 2	3395,7	49,7	55,0	50,6	52,0	55,8	62,5	59,2	60,9	64,3
TF 3	2224 6	54.1	57.8	53.4	53.4	54.2	61.5	57.0	50.1	64.4

Tabelle 3: Differenzen zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent gent

Die gemäß DIN 45691 aus obigen Rahmenbedingungen errechenbaren Emissionskontingente können für die Teilflächen 1 bis 3 des Bebauungsplans wie folgt angegeben werden: Dabei ist zu berücksichtigen, dass abweichend von Pkt. 4.6 der DIN 45691 die Emissionskontingente L_{EK,i,k} für unterschiedliche Gebiete unterschiedlich hoch angesetzt wurden. Das Verfahren wurde nach Abschnitt A.4 der DIN 45691 durchgeführt.

Teilfläche	Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m ²					
Teimache	Tag	Nacht				
TF 1	60	45				
TF 2	64	49				
TF 3	66	52				

Tabelle 4: Emissionskontingente im Geltungsbereich des BPlans

Zulässig sind demzufolge Vorhaben, deren Geräusche die in vorstehender Tabelle 4 angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.

Die Zusatzkontingente für die in den Sektoren A (Nordost), B (Ost), C (Süd), D (Südwest), E (West) und F (Nordwest) gelegenen Immissionsorte betragen wie folgt:



Sektor	Zusatzkontingent					
Sektor	Tag	Nacht				
Α	0	0				
В	5	15				
С	5	15				
D	5	15				
Е	5	7				
F	5	10				

Tabelle 5: Maximal zulässige Zusatzkontingente

Zur Abgrenzung der Sektoren siehe Anhang Seite 6.

3.4 ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE

Die Immissionskontingente der Teilfläche an den Planwerten der Immissionsorte sind für den Tag und die Nacht in nachstehenden Tabellen wiedergegeben. Diese sind von Betrieben, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans (und hier innerhalb der Baugrenze befinden) einzuhalten.

				Teilpagel							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO 1 Schellenbruckstraße 5	IO 2 Schellenbruckstraße 8	IO 3 Mitterhof 2	IO 4 Mitterhof 3	IO 5 Mitterhof 10	IO 6 Mitterhof 40	IO 7 Mitterhof 61	IO 8 Mitterhof 58	IO 9 Tiefstadt IV
TF 1	3058,2	60	50,7	44,6	44,8	42,0	37,0	31,2	33,7	32,3	30,5
TF 2	3395,7	64	49,6	44,3	48,7	47,3	43,5	36,8	40,1	38,4	35,0
TF 3	2224,6	66	45,4	41,7	46,1	46,1	45,2	38,0	42,5	40,3	35,1
le le	nmissionskontin	gent L(IK)	53,9	48,5	51,6	50,4	47,9	40,9	44,8	42,9	38,8
	Unter	schreitung	0,1	10,5	7,4	8,6	16,1	23,1	19,2	21,1	20,2

Tabelle 6: Immissionskontingente Tag

			·	Tellpegel							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO 1 Schellenbruckstraße 5	IO 2 Schellenbruckstraße 8	IO 3 Mitterhof 2	IO 4 Mitterhof 3	IO 5 Mitterhof 10	IO 6 Mitterhof 40	IO 7 Mitterhof 61	IO 8 Mitterhof 58	IO 9 Tiefstadt IV
TF 1	3058,2	45	35,7	29,6	29,8	27,0	22,0	16,2	18,7	17,3	15,5
TF 2	3395,7	49	34,6	29,3	33,7	32,3	28,5	21,8	25,1	23,4	20,0
TF 3	2224,6	52	31,4	27,7	32,1	32,1	31,2	24,0	28,5	26,3	21,1
	mmissionskontin	gent L(IK)	39,0	33,7	36,9	35,8	33,4	26,5	30,4	28,5	24,2

Tabelle 7: Immissionskontingente Nacht

Wie den Tabellen entnommen werden kann, können mit den festzusetzenden Lärmemissionskontingenten die Planwerte an den maßgeblichen Immissionsorten (Tabellen 6 und 7) eingehalten bzw. unterschritten werden. Für die Immissionsorte in den Richtungssektoren B bis F sind den Immissionskontingenten die jeweiligen Zusatzkontingente hinzuzuaddieren.

3.5 FORMULIERUNGSVORSCHLAG FESTSETZUNGEN

Es werden folgende Emissionskontingente LEK für das Plangebiet festgesetzt:

3.5.1 Zulässig sind Nutzungen auf den Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Mitterhof III", deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der bebaubaren Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schallleistung 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 LEK Tag/Nacht pro m ² in dB(A)	
ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nac	h
Richtungssektoren	

Teilfläche	Kontin	gent
reillache	Tag	Nacht
TF 1	60	45
TF 2	64	49
TF 3	66	52

Colston	Zusatzkontingent				
Sektor	Tag	Nacht			
Α	0	0			
В	5	15			
С	5	15			
D	5	15			
Е	5	7			
F	5	10			

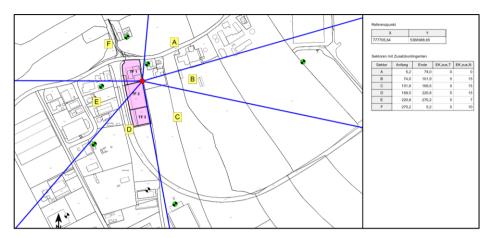
Sektor	Anfang	Ende
Α	5,2	74,0
В	74,0	101,9
С	101,9	169,5
D	169,5	220,8
Е	220,8	270,2
F	270,2	5,2

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

Referenzpunkt UTM32	Х	Y
Koordinaten	777705,64	5366988,65

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan Gewerbegebiet "Mitterhof III" nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 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.



- 3.5.2 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.
- 3.5.3 Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.
- 3.5.4 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind nicht zulässig.
- 3.5.5 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.

3.6 FORMULIERUNGSVORSCHLAG HINWEISE

- 3.6.1 Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte sind bzw. können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte mit einem Abschlag beim Immissionsrichtwert entsprechend berücksichtigt.
- 3.6.2 Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.
 - Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren.
 Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
 - Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Mitterhof III" Stadt Eggenfelden



- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.
- 3.6.4 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Eggenfelden Bauamt zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden



4. ANLAGENBEZOGENER VERKEHR

Neben dem Gewerbelärm sind nach TA Lärm gesondert die entstehenden Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Diese sind in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück <u>organisatorisch soweit wie möglich zu vermindern</u>, soweit,

- a) sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen.
- b) keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- c) die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese Anforderungen gelten kumulativ!

In Gewerbe- und Industriegebieten erübrigt sich gemäß TA Lärm eine Überprüfung.

Das Gewerbegebiet wird bei einer Gesamtfläche von 0,868 ha (überbaubare Fläche) nach dem Bosserhoff-Verfahren insgesamt ca. 290 Fahrten pro Werktag erzeugen. Umgerechnet entspricht dies einem DTV von ca. 250 Fahrten am Tag.

Ohne nähere Kenntnis der Verkehrsbeziehungen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Verkehrsnachfrage in etwa gleichverteilen wird, so dass auf der PAN 46 in Richtung Osten mit täglich 125 Fahrten pro Tag im DTV zu rechnen sein wird. Dies entspricht einem Anteil von deutlich unter 50%, womit eine Durchmischung gegeben ist. Aus diesem Grund erübrigen sich weitergehende Berechnungen.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird auf direktem Weg über die Kreisstraße PAN 56 geführt. Unmittelbar an der Einmündung erfolgt die Durchmischung der Verkehrsnachfrage aus dem Sondergebiet mit dem Verkehr auf der öffentlichen Straße.



5. ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Eggenfelden plant die Erweiterung des Gewerbegebiets "Mitterhof III".

Es wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete (Mitterhof I und II sowie begrenzt auch durch das GE Tiefstadt) durchgeführt.

Betriebsleiterwohnungen und -gebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ergab für die 3 gebildeten Teilflächen Kontingente von tags 60 bis 66 dB(A) pro m² und nachts von 45 bis 52 dB(A) pro m². Darüber hinaus wurden Zusatzkontingente für 6 Sektoren zwischen 0 und 15 dB(A) vergeben.

Die ermittelten Emissionskontingente sind bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch, um die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen zu verwirklichen. Der zulässige Störgrad wird maßgeblich durch § 8 Abs. 1 BauNVO bestimmt, wonach das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen wird. Damit ist zugleich auch der Störgrad bestimmt, den die sonstigen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen hinzunehmen haben und selbst nicht überschreiten dürfen.

Es wurde auf einer hinreichend großen Fläche Lärmemissionskontingente festgesetzt sein, die auch in der Nacht für das im Gewerbegebiet typische produzierende und verarbeitende Gewerbe und das Handwerk ausreichend sind.

Der Senat des Bayerischen VGH sieht nach /7/ ein nächtliches Kontingent von 60 dB(A) nicht für erforderlich an, "da in Gewerbegebieten zwar teilweise auch in der Nachtzeit gearbeitet wird … was aber nicht heißt, dass dies in gleicher Lautstärke wie am, Tag geschehen darf. … Emissionskontingente, die nachts 52 dB(A) betragen, dürften vor dem Hintergrund, dass auch ein an sich lauter Betrieb bei entsprechenden aktiven Schallschutzmaßnahmen und gegebenenfalls unter Beachtung gewisser organisatorischer Maßnahmen diese einhalten kann, grundsätzlich keinen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb ausschließen."

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Mitterhof III" Stadt Eggenfelden

Diese schalltechnische Untersuchung unterliegt dem Urheberrecht. Veröffentlichung und Vervielfältigung (auch in Auszügen) sowie Weitergabe an Dritte bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung des Verfassers. Berechnungen und Nutzungsrechte bleiben bis zur vollständigen Begleichung des Rechnungsbetrages im Eigentum des Verfassers.



Anhang

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Mitterhof III" Stadt Eggenfelden

Anhang



RECHENLAUFINFORMATIONEN

[ALLGEMEIN]

Rechenart: Geräuschkontingentierung
Titel: Kontingentierung Mitterhof Erw 3

Rechengruppe

Laufdatei: RunFile.runx

Ergebnisnummer: 5

Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 20)

 Berechnungsbeginn:
 15.09.2025 13:28:33

 Berechnungsende:
 15.09.2025 13:28:34

 Rechenzeit:
 00:00:286 [m:s:ms]

Anzahl Punkte: 9
Anzahl berechneter Punkte: 9

Kernel Version: SoundPLANnoise 9.1 (27.08.2025) - 64 bit

[PARAMETER]

Reflexionsordnung

Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger

Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle

Suchradius

Filter:

dB(A)

Zulässige Toleranz (für einzelne Quelle):

Bodeneffektgebiete aus Straßenoberflächen erzeugen:

Straßen als geländefolgend behandeln:

Nein

Richtlinien:

Gewerbe: DIN 45691

Seitenbeugung: ausgeschaltet

Minderung

Bewuchs: Keine Dämpfung
Bebauung: Keine Dämpfung
Industriegelände: Keine Dämpfung

Bewertung: Standard Leg 0-24h

[DATEN]

Kontingentierung UTM 32.sit 01.06.2025 14:24:28

- enthält:

 BPlan 2025.geo
 01.06.2025 14:24:28

 DFK UTM32.geo
 01.06.2025 11:27:52

 Geofile2.geo
 06.06.2023 08:33:02

 IOS 2025.geo
 01.06.2025 14:24:28

 TF 2025.geo
 01.06.2025 11:34:28





Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort	IO 1 Schellenbruckstraße 5	IO 2 Schellenbruckstraße 8	IO 3 Mitterhof 2	IO 4 Mitterhof 3	IO 5 Mitterhof 10	IO 6 Mitterhof 40	IO 7 Mitterhof 61	IO 8 Mitterhof 58	IO 9 Tiefstadt IV
Gesamtimmissionswert L(GI)	60,0	65,0	65,0	65,0	70,0	70,0	70,0	70,0	65,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Planwert L(PI)	54,0	59,0	59,0	59,0	64,0	64,0	64,0	64,0	59,0

						Teilpe	egel				
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO 1 Schellenbruckstraße 5	IO 2 Schellenbruckstraße 8	IO 3 Mitterhof 2	IO 4 Mitterhof 3	IO 5 Mitterhof 10	IO 6 Mitterhof 40	IO 7 Mitterhof 61	IO 8 Mitterhof 58	IO 9 Tiefstadt IV
TF 1	3058,2	60	50,7	44,6	44,8	42,0	37,0	31,2	33,7	32,3	30,5
TF 2	3395,7	64	49,6	44,3	48,7	47,3	43,5	36,8	40,1	38,4	35,0
TF 3	2224,6	66	45,4	41,7	46,1	46,1	45,2	38,0	42,5	40,3	35,1
lmmi	issionskonting	gent L(IK)	53,9	48,5	51,6	50,4	47,9	40,9	44,8	42,9	38,8
	Unterso	chreitung	0,1	10,5	7,4	8,6	16,1	23,1	19,2	21,1	20,2

GEO.VER.S.UM
Planungs Gemeinschaft ressler & Geiler

Anhang 1 Seite 2



Kontingentierung für: Nachtzeitraum

Immissionsort	IO 1 Schellenbruckstraße 5	IO 2 Schellenbruckstraße 8	IO 3 Mitterhof 2	IO 4 Mitterhof 3	IO 5 Mitterhof 10	IO 6 Mitterhof 40	IO 7 Mitterhof 61	IO 8 Mitterhof 58	IO 9 Tiefstadt IV
Gesamtimmissionswert L(GI)	45,0	50,0	50,0	50,0	70,0	70,0	70,0	70,0	50,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Planwert L(PI)	39,0	44,0	44,0	44,0	64,0	64,0	64,0	64,0	44,0

				Teilpegel							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO 1 Schellenbruckstraße 5	IO 2 Schellenbruckstraße 8	IO 3 Mitterhof 2	IO 4 Mitterhof 3	IO 5 Mitterhof 10	IO 6 Mitterhof 40	IO 7 Mitterhof 61	IO 8 Mitterhof 58	IO 9 Tiefstadt IV
TF 1	3058,2	45	35,7	29,6	29,8	27,0	22,0	16,2	18,7	17,3	15,5
TF 2	3395,7	49	34,6	29,3	33,7	32,3	28,5	21,8	25,1	23,4	20,0
TF 3	2224,6	52	31,4	27,7	32,1	32,1	31,2	24,0	28,5	26,3	21,1
1	mmissionskonting	ent L(IK)	39,0	33,7	36,9	35,8	33,4	26,5	30,4	28,5	24,2
	Unters	chreitung	0,0	10,3	7,1	8,2	30,6	37,5	33,6	35,5	19,8



Anhang 1 Seite 3



Entfernungsminderung A(div)

Teilfläche	Größe [m²]	IO 1 Schellenbruckstraße 5	IO 2 Schellenbruckstraße 8	IO 3 Mitterhof 2	IO 4 Mitterhof 3	IO 5 Mitterhof 10	IO 6 Mitterhof 40	IO 7 Mitterhof 61	IO 8 Mitterhof 58	IO 9 Tiefstadt IV
TF 1	3058,2	44,1	50,2	50,0	52,9	57,8	63,6	61,2	62,5	64,3
TF 2	3395,7	49,7	55,0	50,6	52,0	55,8	62,5	59,2	60,9	64,3
TF 3	2224,6	54,1	57,8	53,4	53,4	54,2	61,5	57,0	59,1	64,4



GEO.VER.S.UM Elsa-Brandström-Straße 34 93413 Cham



Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF 1	60	45
TF 2	64	49
TF 3	66	52

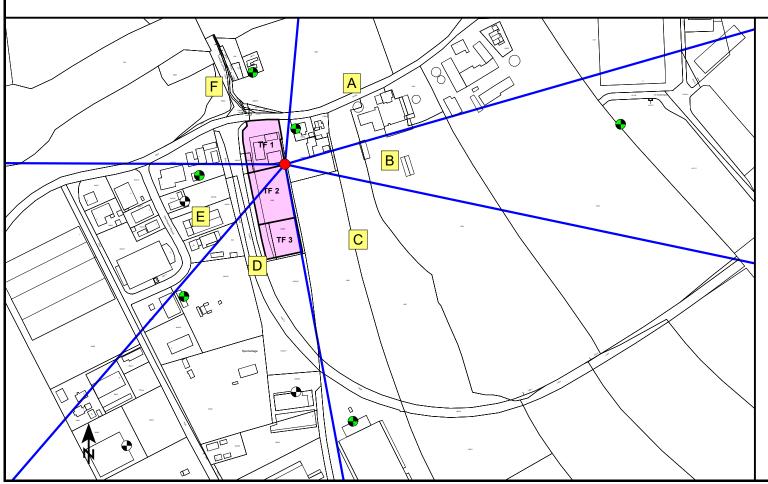
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.



Anhang 1 Seite 5



Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L{EK} der einzelnen Teilflächen durch L{EK}+L{EK,zus} ersetzt werden



Referenzpunkt

X	Y
777705,64	5366988,65

Sektoren mit Zusatzkontingenten

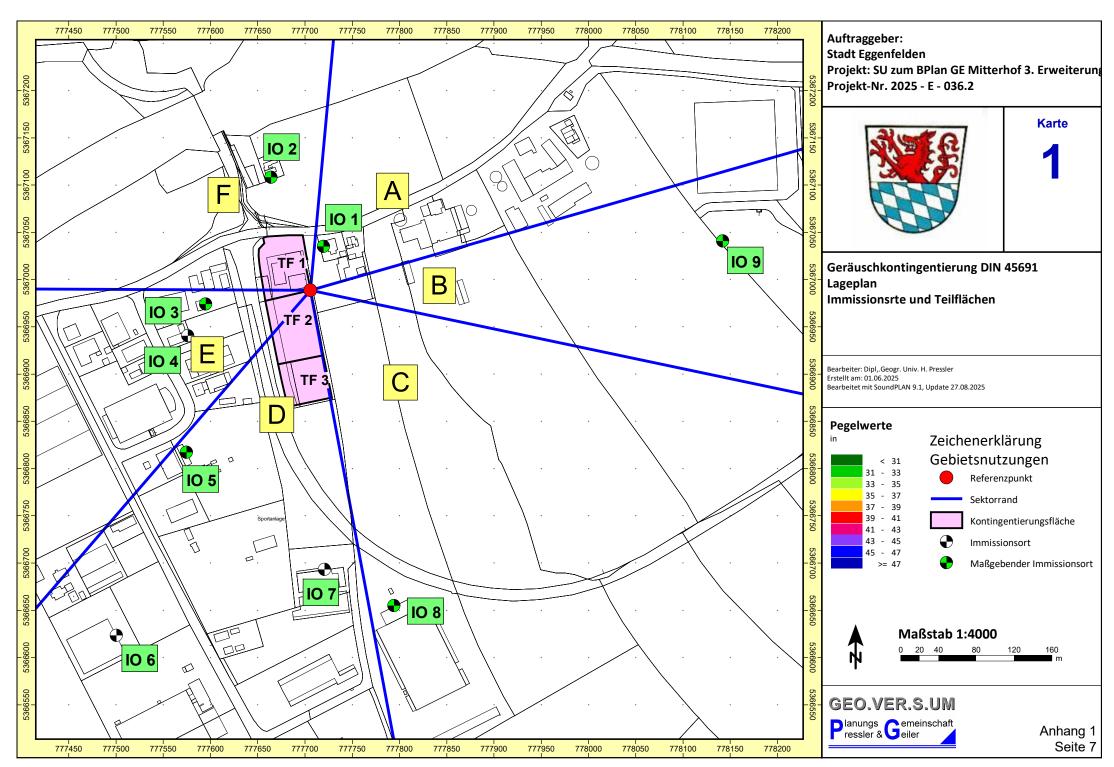
Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
Α	5,2	74,0	0	0
В	74,0	101,9	5	15
С	101,9	169,5	5	15
D	169,5	220,8	5	15
E	220,8	270,2	5	7
F	270,2	5,2	5	10

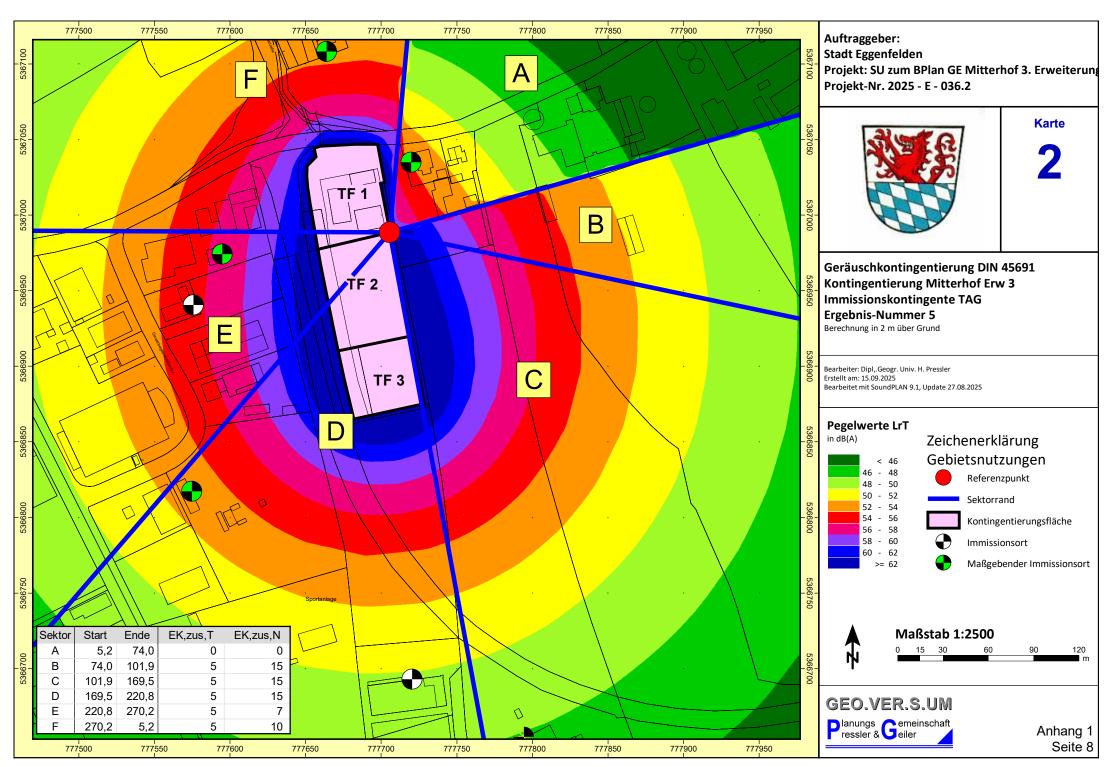
GEO.VER.S.UM

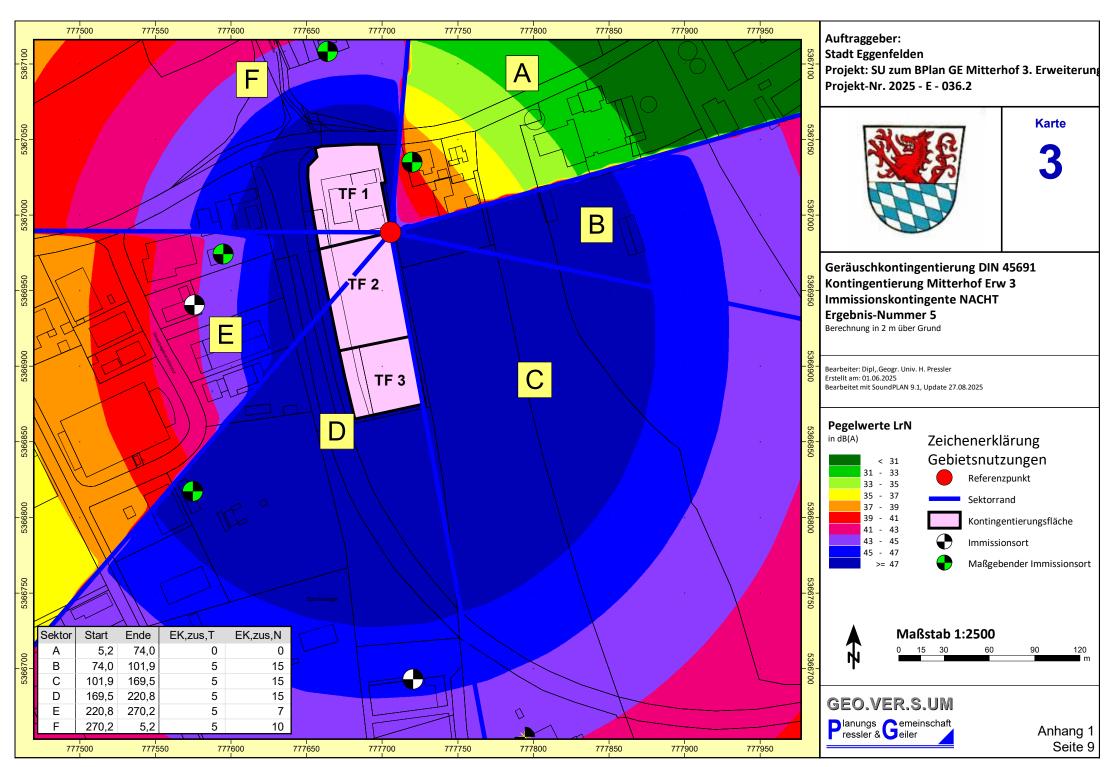


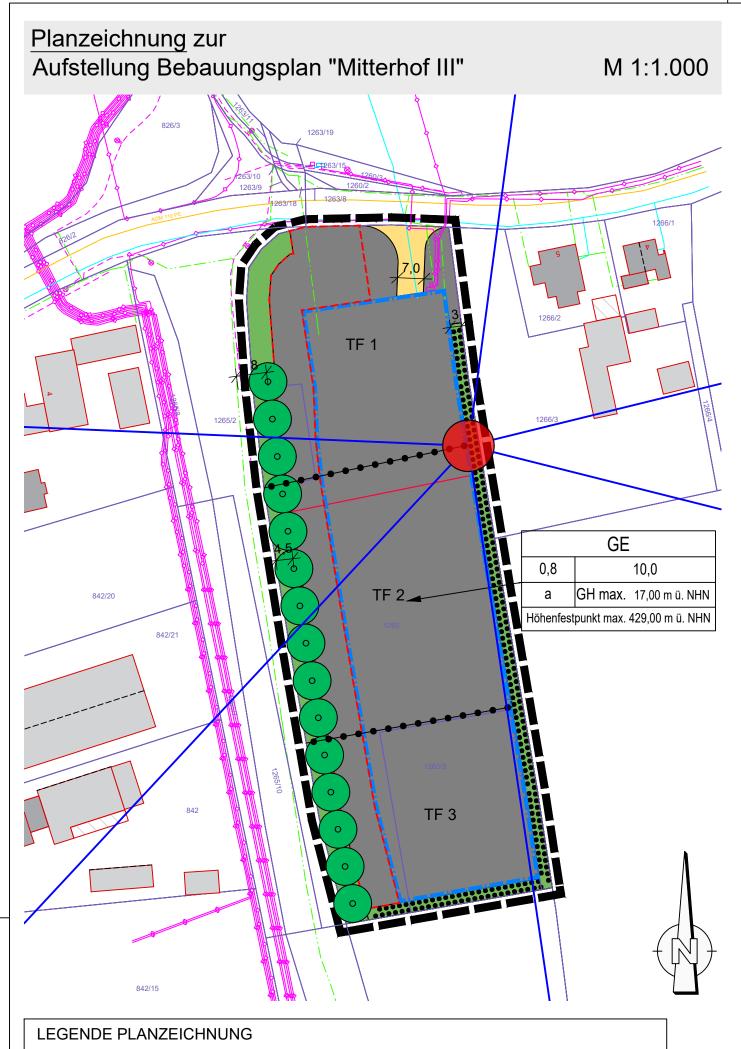
GEO.VER.S.UM Elsa-Brandström-Straße 34 93413 Cham

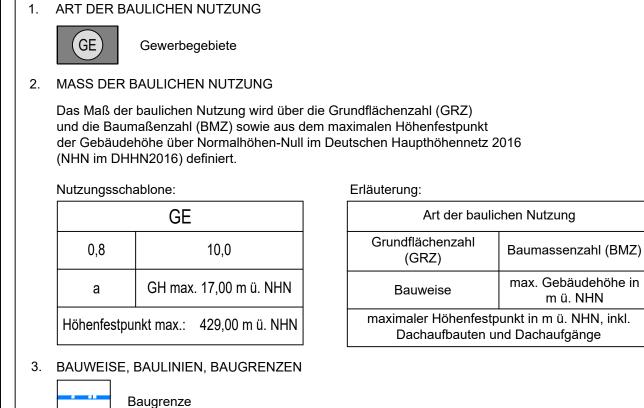
Anhang 1 Seite 6

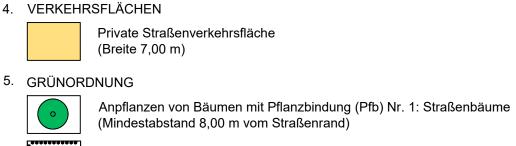












Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindung (Pfb) Nr. 2: Eingrünung Private Grünflächen mit Pflanzbindung (Pfb) Nr. 3: Ansaaten Straßenbegleitgrün und Flächen im Übergang zur freien Landschaft 6. SONSTIGE PLANZEICHEN

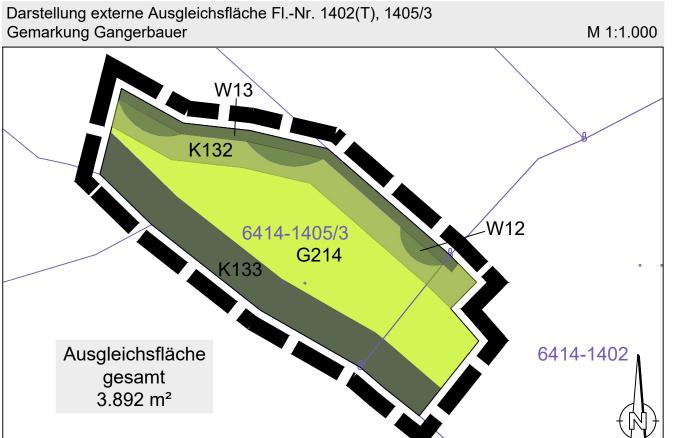
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Teilflächen (TF) 1-3: Unterschiedliche Lärmkontingente gem. Festsetzung 1.9

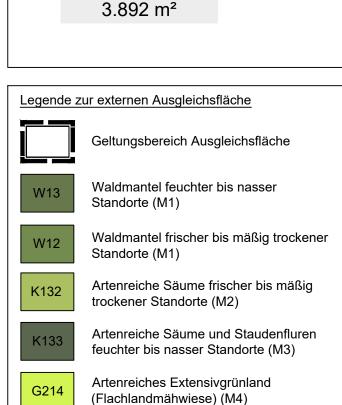
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

KENNZEICHNUNGEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Flurkarte

Referenzpunkt und Sektorränder zur Lärmkontingentierung gem. Festsetzung 1.9 bestehende Wasserleitung bestehende Telekomleitungen bestehende Gasleitung







TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) sowie

aus der maximal First-/Gebäudehöhe definiert.

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Baumassenzahl BMZ

Es wird eine BMZ von 10,0 festgesetzt 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Es ist eine maximale Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika von 17,00 m zulässig. Dabei wird von Urgelände bis zur Oberkante der Attika/ des Dachfirsts, traufseitig gemessen.

Dachaufbauten, in Form von Dachausgängen und technischen Anlagen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m, gemessen von der Attika des jeweiligen Daches, auf einer Gesamtfläche von bis zu 100 m² je Dachfläche zulässig, auch wenn dadurch die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten wird.

Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts oder Gründächern sind zulässig. Diese gelten nicht als Dachaufbauten in diesem Sinne. Hierfür werden Aufgänge mit einer Höhe von maximal 3,00 m zugelassen.

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, somit sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Diese müssen jedoch die seitlichen Abstände gemäß Art. 6 BayBO zu den Grundstücksgrenzen einhalten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für bauliche Anlagen im Plangebiet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze für LKWs und PKWs innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Flächen für Nebenanlagen, unter Einhaltung der GRZ, in ausreichenender Zahl herzustellen. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden.

Baumpflanzungen entlang von Verkehrsflächen Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 8 m, gemessen vom Straßenrand, einhalten.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sind mindestens 20 % der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche als Grünflächen auszubilden. Die Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn umzusetzen.

Bei Ausfall einer Art ist in der Vegetationsperiode nach Ausfall entsprechend den festgesetzten Arten und Qualitäten Ersatz zu leisten. Die Grünflächen sind entsprechend der Pflanzgebote (Pfg) und Pflanzbindungen (Pfb) zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

1.7.1 Pflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

1.7.1.1 Pflanzgebot (Pfg) Nr. 1: Allgemeine Grüngestaltung der nicht überbauten Flächen Nicht überbaute Grundstücksflächen sind grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Dies kann als

In jedem Fall sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden und durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume/ Sträucher/ Heister sind zu ersetzen. Eine Auswahl geeigneter Bäume und Sträucher ist unter Tabelle 4 "Heimische Baum- und Straucharten zur Eingrünung" zusammengestellt.

Zudem dürfen Halb- und Hochstamm-Obstbäume (nach Belieben) in Sorten gepflanzt werden.

Mindestqualität Hochstamm: H 2xv, oB, 100-150 cm

Es sind ausschließlich feuerbrandresistente und regionaltypische Sorten zu verwenden

Tabelle 1: regionaltypische Baumsorten

Staudenpflanzung, Hecke oder Rasen geschehen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Obstbäume in Lokalsorten	
Malus domestica	Apfel in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten
Prunus avium	Süßkirsche in Sorten
Prunus cerasus	Sauerkirsche in Sorten

1.7.1.2 Pflanzgebot (Pfg) Nr. 2: Bepflanzungsabstand An der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen sind Gehölze mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,00 m

mindestens 4,00 m von der Flurgrenze abzurücken. An der Grenze zu benachbarten Baugrundstücken sind Gehölze mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,00 m mindestens 2,00 m von der Flurgrenze abzurücken. .7.1.3 Pflanzgebot (Pfg) Nr. 3: LKW- und PKW-Stellplatzbegrünung

Parkplätze sind pro fünf Stellplätze jeweils mit einem Baum aus der Pflanzliste unter Tabelle 3. Geeignete Bäume zur Pflanzung entlang von Straßenflächen der Pflanzbindung (Pfb) Nr 1: Straßenbegleitgrün zu

Es ist eine ausreichend große Baumscheibe zu berücksichtigen.

In jedem Fall sind heimische Arten zu verwenden und durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

1.7.1.4 Pflanzgebot (Pfg) Nr. 4: Gründächer

Für die Umsetzung von begrünten Dächern wird auf nachfolgende Arten aus Tabelle 2 Artenliste für Dachbegrünung verwiesen.

Tabelle 2: Artenliste für Dachbegrünung		
Botanischer Name	Deutscher Name	
Allium schoenoprasum	Schnittlauch	
Arenaria serpyllifolia	Quendel-Sandkraut	
Bromus tectorum	Dach-Trespe	
Dianthus caesiua	Pfingstnelke	
Dianthus carthuianorum	Karthäusernelke	
Dianthus deltoides	Heidenelke	

Dianthus caesiua	Pfingstnelke
Dianthus carthuianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Festuca amethystina	Amethyst-Schwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Koeleria glauca	Schillergras
Origanum vilgare	Echter Dost
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Prunella	Große Brunelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer

1.7.2 Pflanzbindungen - Private Grünflächen

Sedum album

1.7.2.1 Pflanzbindung (Pfb) Nr. 1: Straßenbäume Entlang der Gemeindeverbindungsstraße wird in einem Abstand von 8 m zum Fahrbahnrand, innerhalb einer sechs Meter breiten festgesetzten privaten Grünfläche die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen in Form einer Allee festgesetzt.

Weißer Mauerpfeffer

Alle Pflanzen müssen autochthoner Herkunft sein (Herkunftsregion: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion

Für die Wahl der Baumarten wird auf untenstehende Tabelle 3. Geeignete Bäume zur Pflanzung entlang von Straßenflächen verwiesen.

Mindestpflanzqualität Bäume: H, 3xv, mB, STU 12-14

Botanischer Name	Deutscher Name
Großbäume	
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Mittelgroße Bäume	
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche 'Fastigiata'
Kleinbäume	
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche 'Frans Fontaine'
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

1.7.2.2 Pflanzbindung (Pfb) Nr. 2: Eingrünung

Entlang der Ost- und Süd-Grenze muss eine mindestens einreihige Hecke gepflanzt werden. Hierbei sind die gesetzlichen Mindestabstände bei der Pflanzung von Gehölzen zu beachten. Demnach können hier lediglich Sträucher bis zu einer Höhe von 2 m in einem Mindestabstand von 2 m gepflanzt werden. Es wird zudem auf 1.7.1.2 Pflanzgebot (Pfg) Nr. 2: Bepflanzungs-abstand verwiesen. Für die Wahl der Straucharten wird auf untenstehende Tabelle 4: Heimische Baum- und Straucharten zur

Eingrünung verwiesen. Kleinwüchsige Sträucher sind hier in der Liste gelbfarbig hinterlegt. Alle Pflanzen müssen autochthoner Herkunft sein (Herkunftsregion: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)).

H, 2xv, oB, 100-150 cm Mindestpflanzqualität Bäume: Mindestqualität Heister: Hei, 2xv, oB, 60-100 cm Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2xv, oB, 60-100 cm

Zur Anlage einer freiwachsenden Hecke sind mind. 10 verschiedene Arten der nachstehenden Pflanzliste zu Um ein möglichst naturnahes Bild zu erzielen, sind 10% der Gehölze als großkronige Bäume, sowie 15% der

Gehölze als klein-/ und mittelkronige Bäume zu pflanzen. In den Zwischenräumen sind einheimische Sträucher/Heister zu pflanzen.

Großbäume Spitz-Ahorn Acer platanoides Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Alnus glutinosa Schwarz-Erle Alnus incana Grau-Erle Betula pendula Hänge-Birke Vogelkirsche Prunus avium Prunus padus Traubenkirsche Quercus robur Salix alba Silber-Weide Tilia cordata Winter-Linde Berg-Ulme Ulmus glabra Mittelgroße Bäume Carpinus betulus Sorbus aucuparia Vogelbeere Kleinbäume Acer campestre Zweigriffl. Weißdorr Crataegus laevigata Salix caprea Sal-Weide Berberis vulgaris Berberitze Roter Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellana Gewöhnlicher Hasel Daphne mezerum Gewöhnlicher Seidelbast Eunonymus europaeus Gewöhnl. Pfaffenhütchen Frangula alnum Ligustrum vulgare (hiner nur Ligustrum vulgare 'Lodense' bis Gewöhnl. Liguster Lonicerum xvlosteum Rote Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Echter Kreuzdorn Rhamnus cathartica Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere Rosa canina (hier nur die Rosa canina 'Kiese' bis Wuchshöhe 2 Echte Hunds-Rose Rosa gallica Rosa majalis Salix aurita Öhrchenweide Aschweide Salix cinerea Salix purpurea Purpurweide Salix triandra Mandelweide Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Tabelle 4: Heimische Baum- und Straucharten zur Eingrünung

Botanischer Name

1.7.2.3 Pflanzbindung (Pfb) Nr. 3: Ansaaten Straßenbegleitgrün und Flächen im Übergang zur freien Landschaft - in Verbindung mit Pflanzbindungen (Pfb) Nr. 1 und (Pfb) Nr. 2

Die Begrünung entlang von Straßenflächen unter straßenbegleitenden Bäumen (in Verbindung mit Pfb Nr. 1) ist verpflichtend durchzuführen. Diese Flächen sind mit autochthonem Saatgut aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland und Plattenregion" zu bepflanzen, das für den Straßenraum geeignet ist. Flächen im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden können (in Verbindung mit Pfb Nr. 2), sind als extensiver Saum gemäß einer Ansaat als Saumes auszubilden. Es ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 "Unterbayerisches Hügelland und Plattenregion" zu verwenden. Die Pflege und Erhaltung dieser Flächen sind sicherzustellen.

Trauben-Holunder

Gewöhnl, Schneeball

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, **Natur und Landschaft**

1.8.1 Flächen- und Bodenschutzmaßnahmen

Sambucus racemosa

Viburnum opulus

Unbebaute Fläche ist grundsätzlich von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen. 1.8.2 Maßnahmen zum Schutz von Landschaft, Luft und Klima

Schaffung von mehr klimaausgleichenden Grünflächen im Gewerbegebiet durch Pflanzgebote und -bindungen unter 1.7 Grünordnung.

Eingrünung. 1.8.3 Artenschutzmaßnahmen

Schaffung neuer Hecken- und Gehölzstrukturen für die Artengruppe der Vögel, mithilfe der Pflanzbindungen und -gebote. Gebäude, welche abgerissen werden sollen, sind zuvor ggf. auf gebäudebewohnende Fledermäuse hin zu

Schaffung einer landschaftsbild- und klimawirksamen Eingrünung durch Pflanzbindung (Pfb) Nr. 2:

1.8.4 Wasserwirtschaft

Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen.

Die Nutzung von wasser- und bodengefährdenden Stoffen im Baugebiet ist grundsätzlich unzulässig. Ist dergleichen notwendig, sind besondere Sicherheitsvorkehrungen durch den Bauherrn zu treffen.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal zu leiten. Niederschlagswasser

Im Rahmen der Niederschlagswasserbeseitigung muss innerhalb des Baugebiets eine unterirdische Vorrichtung zur Reinigung durch den Bauwerber vorgehalten werden. Das gereinigte Niederschlagswasser ist dann über die Errichtung eines Ableitungskanals in Richtung städtischer Entwässerungseinrichtungen zu leiten.

1.8.5 Geltungsbereich 2 - Ausgleichsfläche extern

Dem Eingriff wird folgende Fläche extern als Kompensationsfläche zugeordnet: - Fl.-Nrn. 1402 und 1405/3 Gemarkung Gangerbauer

Die Ausgleichsfläche wird im Rahmen des Umweltberichts beschrieben.

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Der Vertrag ist der Naturschutzbehörde zu übermitteln.

1.9 Festsetzungen zur Lärmkontingentierung - zulässige Geräuschkontingente

Es werden folgende Emissionskontingente LEK für das Plangebiet festgesetzt: 1.9.1. Zulässige Geräuschkontingente

Zulässig sind Nutzungen auf den Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mitterhof III" deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der bebaubaren Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente LEK 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:

Tailfläaba	Kont	ingent		Zusatzkontingent	
Teilfläche	Tag	Nacht	Sektor	Tag	Nacht
ΓF 1	60	45	А	0	0
TF 2	64	49	В	5	15
TF 3	66	52	С	5	15
			D	5	15
			E	5	7
			F	5	10

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m² in dB(A)

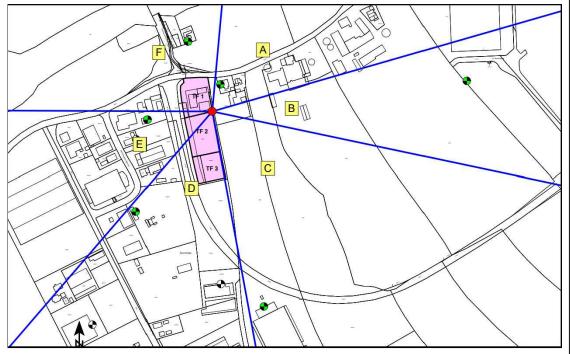
Sektor	Anfang	Ende	
А	5,2	74,0	}
В	74,0	101,90	
С	101,9	169,5	
D	169,5	220,8	
E	220,8	270,2	
F	270,2	5,2	

Anfang	Ende	Referenzpunkt	Х	Υ
5,2	74,0			
74,0	101,90	Koordinaten	777705,64	5366988,65
101,9	169,5			
169,5	220,8			
220,8	270,2			
270,2	5,2			

geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)

L_{EK,i}durch L_{EK,i,i} zu ersetzen ist. Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungs\hichplan "Mitterhof III" nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 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



1.9.2 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. 1.9.3 Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz

1.9.4 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind unzulässig

1.9.5 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Geländemodellierung, Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich der Baugrenzen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,50 m zulässig.

2.2 Dachgestaltung

- Flachdach

Pultdach: 5° - 30°

Zulässig sind:

2.2.1 Dachform

- Flachgeneigte Dächer/ Pultdach

2.2.2 Dachneigung in Grad Flachdach: 0° - 5°

2.2.3 Dachdeckung

Zulässig sind:

Bituminöse, oder kunststoffbasierte Dachdeckungsbahnen,

Foliendeckung und Rollierung matte Metallbahnen

beschichtete Trapezbelche - Ziegel in roter, rotbrauner oder gräulich-schwarzen Dachziegelfarbe

Begrünung

Nicht zulässig sind: - glänzende, blendende Deckungsmaterialien - mit Kuper, Zink und Blei eingedeckte Dächer

Fassadengestaltung

Zulässig sind: - Fassadenverkleidungen aus Putz mit hellem Farbanstrich

- Fassadenverkleidung aus Holz

Fassadenbegrünung

Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen Grundsätzlich sind Geländesprünge als Böschungen auszubilden.

Einfriedungen aus Metall sind lediglich bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m ohne Sockel- oder

Fundamentausbildung ab 0,20 m über Oberkante Gelände zulässig.

Werbeanlagen Werbeanlagen dürfen, unabhängig von der Parzellierung des Gewerbegebiets, eine Gesamtwerbefläche von 100 m² nicht überschreiten. An der Fassade der Stätte der Leistung ist Eigenwerbung in Form eines Firmennamens in unaufdringlicher

Farbgebung, auch von außen oder innen beleuchtet, der die Größe und das übliche Maß eines Firmennamens

am Gebäude nicht übersteigt, erlaubt. Leuchtwerbung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Die Errichtung von Werbung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht zulässig sind Lauf- und/oder Wechsellichtwerbung sowie reflektierende Folien oder Blinklichter.

Freileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Sämtliche Leitungen sind im Rahmen des Neubaus unterirdisch zu verlegen.

2.7 Luftfahrt

Vor Errichtung von Gebäude, Kaminen, Masten oder Kränen über 25 m Höhe, sind das Luftamt Südbayern und der Flugplatz Eggenfelden in die Planung miteinzubeziehen. Durch den Luftfahrtbetrieb auftretende temporäre Lärmemissionen sind hinzunehmen.

Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass weder der Luftverkehr noch andere Verkehrsteilnehmer geblendet werden.

HINWEISE

3.1 Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutzhinweise

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zudem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

Die bestehende angrenzende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen darf nicht eingeschränkt werden und ist auch zukünftig sicherzustellen. Mögliche derartige Emissionen sind hinzunehmen.

3.3 Immissions- und Emissionsschutz

3.2 Landwirtschaftliche Nutzung

Die von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, auch wenn sie über das übliche Maß hinausgehen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Arbeiten

Das Gewerbegebiet liegt im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (Gemeindeverbindungsstraße). Mögliche Beeinträchtigungen des Nutzwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind entschädigungslos hinzunehmen.

Sonstige schalltechnische Hinweise • Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte sind bzw. können bereits durch Gewerbelärm

vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte mit

• Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwerge ungefaste Pflastersteine verwendet werden. Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

einem Abschlag beim Immissionsrichtwert entsprechend berücksichtigt.

Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des BPlans zur Verfügung stehen, eingehalten werden. • Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere

DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Eggenfelden - Rathausplatz 1 - 84307 Eggenfelden, zu den

regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum BPlan SO "Mitterhof III") beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen

3.4 Flächen- und Bodenschutzmaßnahmen

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 § 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, die Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben,

Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, welches Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlagen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und

Artenschutz Gemäß § 39 Abs. 5 S 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Gehölze nur in den Wintermonaten vom 01.10. bis 28.02. gefällt oder abgeschnitten werden. Auch entsprechende Pflegemaßnahmen sind lediglich innerhalb dieser Zeit

die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden.

Ansonsten sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (siehe hierzu auch die örtlichen Bauvorschriften).

Die Erfassung gebäudebewohnender Fledermäuse im Jahr 2023 ergab keine festgestellten Arten. Aufgrund

der schwindenden Aktualität der Daten sollte nach Ablauf einer Zeitspanne von fünf Jahren eine erneute

Untersuchung der betroffenen Gebäude durchgeführt werden, um neue Fledermausvorkommen

Gemäß dem Leitfaden "Insektenfreundliches Eggenfelden" sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zu

Wasserwirtschaft

auszuschließen.

Beleuchtung

Standflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entwässern (keine Versickerung!).

Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt im Rahmen des Grundschutzes von 96 m³/h über eine Vorhaltedauer von zwei Stunden durch die Stadt Eggenfelden. Die Bereitstellung eines ggf. darüberhinausgehenden Löschwasserbedarfs liegt in der Verantwortung des Bauherrn (Objektschutz). Dies ist über private Löschwassereinrichtungen zu gewährleisten.

3.9 Ergänzende Hinweise 3.9.1 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Der Grundwasserkörper 1_G130 beinhaltet tertiäres Grundwasser ist damit bereits dem Tiefengrundwasser Mischwasser Komplex zugeordnet. Der tertiäre Druckwasserspiegel liegt etwa bei

400 mNN. Die Geländehöhen im Plangebiet reichen von 405 mNN im Norden bis 410 mNN im Süden. Das tertiäre Grundwasservorkommen wird demnach in 5 - 10 m unter Gelände erschlossen. Bauwasserhaltungen im Bereich des tertiären Grundwassers werden vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf bearbeitet. Wir bitten daher um frühzeitige Abstimmung mit uns hinsichtlich der Eingriffe in das Grundwasser und der Unterlagen für die wasserrechtlichen Erlaubnisse für mögliche Bauwasserhaltungen.

3.9.2 Bayernwerk Netz GmbH

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und

Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der

Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen

Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind.

1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie

Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein,

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu

die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

3.9.3 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

In ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-SBayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Weiterführende Dokumente:

1. Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH 2. Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH 4. Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

3.9.4 Deutsche Telekom Technik GmbH

Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Am Rande des Geltungsbereichs befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien sowie nicht mehr in Betrieb befindliche TK-Linien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des

Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen: 1. dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, 2. dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung de

Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt 3. Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt. 4. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu

beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und

Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Mitterhof III"

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eggenfelden hat in der Sitzung vom 29.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mitterhof III" mit integrierter Grünordnungsplanung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher

Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2022 (GE, & 8 BauNVO) hat in der Zeit vom 02.08.2022 bis einschließlich 01.09.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2022 (GE, & 8 BauNVO) hat in der Zeit vom 02.08.2022 bis einschließlich 01.09.2022 stattgefunden.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit: Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den geänderten Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2025 (SO, § 11 BauNVO) hat in der Zeit vom 12.06.2023 bis einschließlich 12.07.2023 stattgefunden.

5. Erneute Beteiligung der Behörden: Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den geänderten

Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2025 (SO, § 11 BauNVO)

hat in der Zeit vom 12.06.2023 bis einschließlich 12.07.2023 stattgefunden. 6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ___.__. Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. bis einschließlich im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten: Öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der

Stadt Eggenfelden, Zimmer 28, 84307 Eggenfelden, Rathausplatz 1 während den

Öffnungszeiten des Rathauses. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Mitterhof III" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

6. Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom .. den Bebauungsplan "Mitterhof III" mit integrierter Grünordnungsplanung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

des Landes zugänglich gemacht.

Eggenfelden, den ..

1. Bürgermeister, Martin Biber 7. Ausgefertigt

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Mitterhof III" wurde am . gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, zu jedermanns Einsicht, bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die

1. Bürgermeister, Martin Biber

§§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Eggenfelden, den - Siegel -1. Bürgermeister, Martin Biber

> - § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), - Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und

- der §§ 9 und 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -

Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG),

BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der

Räumlicher Geltungsbereich

erlässt die Stadt Eggenfelden den Bebauungsplan "Mitterhof III" als Satzung:

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mitterhof III" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom __.__ maßgebend. Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Mitterhof III" besteht aus: 1. Der Planzeichnung M 1:1.000 vom ____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen samt

2. der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung vom ___.__ und folgenden Anlagen: 3.1. dem immissionsschutztechnischen Gutachten Schallimmissionsschutz, Büro GEO.VER.S.UM Planungsgesellschaft Pressler & Geiler, 93413 Cham / 93105 Tegernheim

Der Bebauungsplan "Mitterhof III" tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

3.2. gutachterliche Stellungnahme (2025) zum Einzelhandelsentwicklungskonzept (2010) 3.3. Auskunft aus dem Altlastenkataster ABuDIS

Eagenfelden. Stadt Eggenfelden

Erster Bürgermeister

"MITTERHOF III"

weitergegeben oder anderweitig genutzt werden.

Martin Biber

Alle Angaben zum Bestand ohne Gewähr. Vollständigkeit, Richtigkeit und Lage der Leitungen im Bestand sind vom Ausführenden eigenverantwortlich bei den Versorgungsträgern zu ermitteln und

bestimmt und dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Planverfassers nicht vervielfältigt, an Dritte

AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN

zu überprüfen. Die Planunterlagen sind ausschließlich für den internen Gebrauch des

GEMARKUNG HAMMERSBACH. STADT EGGENFELDEN



Fassung vom 21.10.2025 Aufstellung Bebauungsplan "Mitterhof III"

im Bereich der Flurnummern 1265, 1265/3, 1265/9 IV-EP-BP01

Stadt Eggenfeldeı

84307 Eggenfelden

1:1.000 FNTWURFSVERFASSER Fax: +49 (8721) 705 - 105

FUNDSTELLE: V:\daten\Eggenfelden_Stadt\35313_GE_Mitterhof_III\0500\BP_EP\IV-EP-BP01b.dwg PLANGRÖSSE: 1,16 m x 0,84 m = 0,97 m2

GEZ. / GEPR.:

02.09.2025

02.09.2025

J. HORN

F. KURMIS

35313

PROJEKTNUMMER: ANLAGE: