



**Begründung mit Umweltbericht**

gem. § 2a Baugesetzbuch  
zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 82  
„Schmalhofer-Areal“**

**Gemeinde:** : **Markt Ergoldsbach**  
**Landkreis** : **Landshut**  
**Regierungsbezirk** : **Niederbayern**

**Stand der Planung** : **Vorentwurf**  
Fassung vom 25.07.2024

Bindhammer Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB  
Architekt und Stadtplaner Ludwig Bindhammer (Stadtplanerliste Nr. 41279)  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach  
Tel.: 08774-96996-0 Email: [info@bindhammer.de](mailto:info@bindhammer.de)

## INHALTSVERZEICHNIS:

Teil	A	Begründung	Seite
		1.Vorbemerkung	3
		2. Übergeordnete Planungen	4
		3. Geländebeziehungen und Baugebietsabgrenzung	6
		4. Städtebauliches Konzept	7
		5. Erschließung	8
		6. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
		7. Immissionsschutz	9
		8. Abwehrender Brandschutz	11
		9. Denkmalschutz	12
		10. Altlasten	12
		11. Regenerative Energien, Brauchwassernutzung	12
		12. Grünordnung	13
		13. Umweltbericht	13
		14. Flächenbilanz	13
		15. Gesetzliche Grundlagen	14

## Anhang

- Artenliste für Gehölzpflanzungen
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult

## 1. VORBEMERKUNG

Der Markt Ergoldsbach hat laut Gemeinderatsbeschluss vom 25.07.2024 die Aufstellung des

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES Nr. 82  
„Schmalhofer-Areal“

gemäß § 30 BauGB beschlossen.

Das Büro Bindhammer Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur, Kapellenberg 18, 84092 Bayerbach wurde mit der Erstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes beauftragt.

Ziel der Planung:

Es ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes WA nach § 4 BauGB geplant. Dabei sollen die Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnbebauung mit Miet- und Eigentumswohnungen im Innenbereich geschaffen werden.

Erforderlichkeit:

Der Markt Ergoldsbach hat zuletzt mit dem Baugebiet „Blumenstraße 1. Erweiterung“ ein Wohnbaugebiet ausgewiesen. Das Baugebiet umfasste 77 Einfamilienhaus-, 8 Doppelhaus- und 13 Mehrfamilienhausgrundstücke. Nach Fertigstellung der Erschließung im Jahr 2020 konnten alle Baugrundstücke, die sich im Besitz der Gemeinde befanden in kürzester Zeit verkauft werden. Inzwischen sind die allermeisten der Grundstücke bebaut. Der Markt Ergoldsbach verfügt seitdem über keine freien Wohnbaugrundstücke.

Es liegt eine hohe örtliche und überörtliche Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbaugrundstücken vor.

Eignung:

Gem. Mustereinführungserlass vom 20.09.2013 – BauGB Änd. 2013 – zur Stärkung der Innenentwicklung sollen vorwiegend die Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

Der Markt Ergoldsbach ist seit Jahren bemüht, die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Vorhandene Leerstände sind erkundet.

Das Planungsgebiet „Schmalhofer-Areal bietet sich in zentraler Lage sehr gut für eine innen verdichtete Wohnbebauung und Stärkung der Innenentwicklung an.

Bisherige Nutzung:

Die Grundstücke wurden bis vor kurzem von der Speditionsfirma Schmalhofer für Werkstatt, Büro und LK-Stellplätze genutzt. Das Grundstück ist größtenteils befestigt bzw. versiegelt. Die Flurstücke Nr. 778/9 und 780/13 wurden verkauft. Flurstück Nr. 780 ist weiterhin im Bestand des bisherigen Eigentümers.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 778/9, 780 und 780/13 der Gemarkung Ergoldsbach.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.857 m<sup>2</sup>.

Lage:

Die Geltungsbereichsfläche liegt zentral in Ergoldsbach an der Hauptachse Landshuter Straße (St2615, frühere B15).

Bebauungsplan nach § 13a BauGB:

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung, explizit der Nachverdichtung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die in ihm festgesetzte überbaubare Fläche gemäß § 13a Abs. 1 insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Der Bebauungsplan überschreitet die zulässige Größe der überbaubaren Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht und erfordert daher keine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht sowie keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach § 17 UVPG kann verzichtet werden.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 – LEP 2013 –**

Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013) weist den Markt Ergoldsbach der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu.

Der Markt Ergoldsbach liegt nach der Karte 1 (Raumstruktur) des Regionalplanes Landshut an einer Entwicklungsachse und bildet zusammen mit Neufahrn in Niederbayern ein Untzentrum.

Entwicklungsachsen - hier die Bündelung von Bahnlinie und Bundesstraße B 15 – tragen zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung bei. Hieraus lassen sich besondere Standortvorteile im ländlichen Raum ableiten.

Grundsatz der Landesentwicklungspolitik ist u. a., anzustreben, dass der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Somit ist die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 82 „Schmalhofer-Areal“ mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms vereinbar.

### **2.2 Entwicklungskonzept für das weitere Umland des Flughafens München**

Im Gutachten „Entwicklungskonzept für das weitere Umland des Flughafens München“ des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Dezember 2006) wird untersucht, wie das Entwicklungspotential des Flughafens München stärker für das östliche Umland genutzt werden kann und welche Maßnahmen hierfür notwendig sind.

Für die Marktgemeinde Ergoldsbach werden Fahrtzeiten von etwa 40 min mit dem Kfz und etwa 40 bis 60 min mit der Bahn zum Flughafen festgestellt.

Anhand der 1-Stunden-Fahrzeit-Distanz wird der Lebensraum „Aerovivant“ abgegrenzt. Der Markt Ergoldsbach gehört zu diesem Bereich. **Ziel der strategisch abgestimmten Siedlungsraumentwicklung „Aerovivant“ ist die Profilierung eines Lebensraums als**

**kinder- und familienfreundlicher Wohnstandort.** Dieser Siedlungsraum ist in besonderem Maße als Wohnstandortraum qualifiziert.

Dem Markt Ergoldsbach werden also Entwicklungspotentiale sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen zugeschrieben. Es wird formuliert, dass eine weitere Entwicklung beider Aspekte hier landesplanerisch gewünscht und wichtig ist.

### 2.3 Regionalplanung

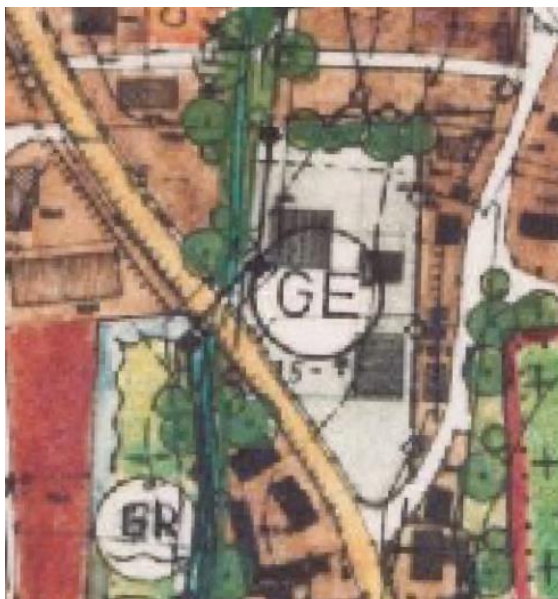
Die Marktgemeinde Ergoldsbach gehört zur Region Landshut 13 (vgl. Regionalplan 2017). Sie ist zusammen mit der Nachbargemeinde Neufahrn in Niederbayern als Unterzentrum eingestuft.

### 2.4 Flächennutzungsplanung

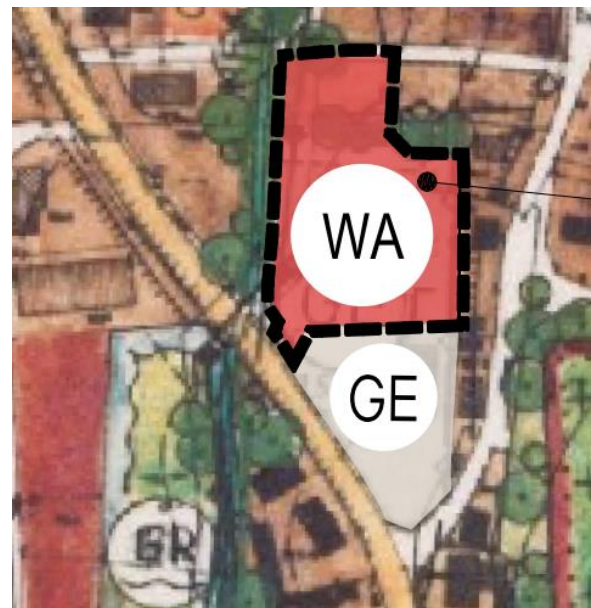
Die Marktgemeinde Ergoldsbach besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 05.09.1988 von der Regierung von Niederbayern genehmigt wurde.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes (Flur-Nr. 778/9, Gemarkung Ergoldsbach) ist im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Ergoldsbach als Mischgebiet MI ausgewiesen. Der südliche Teil des Planungsgebietes (Flur-Nr. 780 und 780/13, Gemarkung Ergoldsbach) ist im Flächennutzungsplan Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Parallel zum Bebauungs- und Grünordnungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 55 mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes angepasst.

Mit dem geplanten Flächennutzungsplandeckblatt Nr. 55 „Schmalhofer-Areal“ entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 82 „Schmalhofer-Areal“ aus dem Flächennutzungsplan.



Aktueller F-Plan-Auszug



F-Plan gem. Deckblatt Nr. 55

### 3. GELÄNDEVERHÄLTNISSE UND BAUGEBIETSABGRENZUNG

#### 3.1 Flächen im Geltungsbereich

Die Fläche im Geltungsbereich wurde bisher ausschließlich gewerblich und mit einer Betriebsleiterwohnung genutzt.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke:

Flur-Nr.	Gemarkung	Bisherige Nutzung
778/9	Ergoldsbach	Stellplatzfläche für LKWs
780	Ergoldsbach	Büro und Betriebsleiterwohnung für Spedition
780/13	Ergoldsbach	Werkstatt und Stellplatzfläche für LKWs

Der größte Teil der Fläche ist versiegelt durch Überbauung und mit befestigten Belagsflächen aus Asphalt und Betonpflaster.

Der Boden der Randbereiche besteht überwiegend aus Parabraunerden. Diese Bereiche sind mit einer ca. 30 cm starken Humusschicht überzogen und bleiben zum großen Teil erhalten.

#### 3.2 Flächenzusammenstellungen

	m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche (Bruttobauland)	5.857,00	100,00
Straßenfläche	681,00	11,63
Grünfläche am Bach	535,00	9,13
Kinderspielplatz	288,00	4,92
Nettobaulandfläche	4.353,00	74,32

Innerhalb der Baugrenzen bebaubare Fläche (gem. GRZ I)	m <sup>2</sup>
Nummer 1	448
Nummer 2	552
Nummer 3	762
Gesamt	1.762

#### 3.3 Angrenzende Flächen

Im Norden grenzt die Erschließungsstraße Mühlenstraße an.

Im Osten grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung und Hausgärten an.

Im Süden schließen ein KFZ-Betrieb (Autohaus Summer) und die Landshuter Straße (St2615) an über welche die Zufahrt zum geplanten Baugebiet erfolgt.

Im Westen grenzt der Goldbach an das Baugebiet an. Westlich des Goldbachs liegen eine Grünfläche und ein Mehrfamilienwohnhaus.

Im Einzelnen grenzen mit den dazugehörigen Nutzungen an:

im Norden:	Flst.Nr.	119/10 119/8	Mühlenstraße best. Wohnbebauung mit Garten
im Osten:	Flst.Nrn.	119/8, 119/1, 776	best. Wohnbebauung mit Garten
im Süden:	Flst.Nrn.	780/4 780/5 190/2	KFZ-Betrieb Gehweg Landshuter Straße – St2615
im Westen:	Flst.Nr.	799/2	Goldbach

alle Gemarkung Ergoldsbach

### **3.4 Topographie**

Das Baugebiet verhältnismäßig eben. Es liegt ein leichtes Gefälle von ca. 420 m üNN im Osten nach Westen bis Oberkante Bachböschung bei ca. 419 m üNN vor.

### **3.5 Oberflächenwasser**

Das derzeit anfallende Oberflächenwasser wird im Mischsystem abgeleitet.

Das Oberflächenwasser des neuen Baugebietes ist im Trennsystem über eine Rückhalteeinrichtung abzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

### **3.6 Hochwasser**

Mit Ausnahme der Böschung am Bach und der vorhandenen Grundstückszufahrt zur Landshuter Straße liegt das geplante Baugebiet in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Im Bereich der Böschung am Bach und bei der Grundstückszufahrt zur Landshuter Straße sind keine Veränderungen geplant.

## **4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Landshuter Straße. Neben dem Grünstreifen an der Ostseite des anliegenden Goldbachs ist eine 5 m breite Erschließungsstraße bis zur Mühlenstraße geplant. Diese Straße könnte bei öffentlichem Interesse später auch öffentlich gewidmet werden.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über 2 Privatwege zwischen den 3 geplanten Baukörpern. Aktuell ist wegen der hohen Baukosten davon auszugehen, dass alle PKW-Stellplätze oberirdisch herzustellen sind, damit man bezahlbare Wohnungen schaffen kann. Sollte sich die Situation kurzfristig ändern, z. B. durch die Auflage von Förderprogrammen für den Wohnungsbau, soll es auch möglich sein, Tiefgaragen zu errichten. Hierzu ist in der Textlichen Festsetzung 0.5.3 geregelt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Mit der Planung der Baugrenzen werden 3 Baufelder mit einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen geschaffen. Beim mittleren Baufeld ist zusätzlich der Bau eines zurückgesetzten 4. Vollgeschosses möglich. Beabsichtigt ist, dass die Baukörper eine kraftvolle architektonische Einheit bilden.

Für das Baugebiet ist ein zentraler gemeinsamer Spielplatz geplant.  
Die Begrünung des Baugebiets erfolgt durch den Erhalt der Grünanlagen am Bachufer, Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern am Spielplatz und den Privatgärten.

## **5. ERSCHLIESSUNG**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt von Seiten der Landshuter Straße. Im Baugebiet ist eine neue 5 m breite Erschließungsstraße an der Westseite des Planungsgebietes außerhalb, des festgesetzten Überschwemmungsbereichs, bis zur Mühlenstraße hin geplant. Das Baugebiet ist somit von 2 Seiten anfahrbar. Diese Straße ist zunächst eine Privatstraße, könnte bei öffentlichem Interesse auch öffentlich gewidmet werden.

### **5.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Wasserzweckverband Rottenburger Gruppe.

### **5.3 Abwasserbeseitigung**

Die Kanalerschließung des Baugebiets erfolgte bisher im Mischsystem. Für das neugeplante Baugebiet „Schmalhofer-Areal“ ist die Kanalerschließung im Trennsystem herzustellen.

Das Schmutzwasser wird mit getrennten Schmutzwasserkanälen gesammelt und dem z. T. auf Flur-Nr. 780/13 liegenden Mischwasserkanal zugeführt.

In die bestehenden Mischwasserkanäle wird das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser letztlich der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Ergoldsbach/Neufahrn eingeleitet. Der Abwasseranfall im Baugebiet „Schmalhofer-Areal“ wurde bei der Bemessung der Verbandskläranlage mit der bisherigen Nutzung als beplante und gewerblich genutzte Fläche bereits berücksichtigt. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers ist somit gesichert. Eine hydraulische Überlastung der bestehenden Mischwasserkanäle ist nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan „Schmalhofer-Areal“ umfasst in der ausgelegten Fassung eine Fläche von 0,585 ha und 3 Bauparzellen für Mehrfamilienwohnhäuser.

Nach einer aktuellen Studie würden 13 Zweizimmer- und 19 Dreizimmerwohnungen entstehen.

Es ist mit folgender Belegung der Wohnungen zurechnen:

- Zweizimmerwohnungen: 13 Wohnungen x 1,5 P/W = 19,5 Personen
- Dreizimmerwohnungen: 19 Wohnungen x 2,5 P/W = 47,5 Personen

-----  
67 Personen

Es ist mit einer neuen Belastung der Kläranlage von 67 Personen zu rechnen, davon abziehen ist der bisherige Eintrag aus der gewerblichen Nutzung.

### **5.4 Oberflächenwasserbeseitigung**

Das Baugebiet „Schmalhofer-Areal“ soll im Trennsystem erschlossen werden. Eine gedrosselte Ableitung des erforderlich zurückgehaltenen Oberflächenwassers in den anliegenden Goldbach ist räumlich möglich.



Hierfür ist eine mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Planung zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

## **5.6 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des geplanten Wohngebietes wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG, Kundencenter Altdorf, sichergestellt.

## **5.7 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung wird auf Landkreisebene zentral durchgeführt.

## **6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das gesamte Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Das gesamte Baugebiet ist für eine offene Bebauung mit freistehenden Einzelgebäuden konzipiert.

Für den Bautyp E 1 ist in der Textlichen Festsetzung 0.3 vorgegeben:

- Wandhöhe: max. 9,5 m
  - Firsthöhe: max. 11,5 m
- Dies entspricht einer Bauweise bis zu 3 Vollgeschossen.

Für den Bautyp E 2 ist in der Textlichen Festsetzungen 0.3 vorgegeben:

- Wandhöhe: max. 12,5 m
  - Firsthöhe: max. 14,5 m
- Dies entspricht einer Bauweise bis zu 4 Vollgeschossen.

Das Maß der Bebauung ist weiterhin geregelt durch die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und GRZ I + II von 0,8.

## **7. IMMISSIONSSCHUTZ**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Schmalhofer-Areal“ soll das (ehemalige) Betriebsgelände der Schmalhofer Spedition GmbH an der Landshuter Str. 7 in Ergoldsbach überplant und nachverdichtet werden. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO mit drei Parzellen, auf denen Geschosswohnungsbauten mit drei bzw. vier Vollgeschossen errichtet werden sollen. Außerdem ist ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus im Geltungsbereich enthalten.

Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der im Westen verlaufenden Landshuter Straße (St 2615, alte B 15) zum einen sowie der Autohaus Ergoldsbach Summer GmbH und der Metallbau Simbürger GmbH & Co. KG zum anderen, die im Süden bzw. Westen anässig sind.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen,

Baugebiete, sonstige Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets bzw. der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz

vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

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

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die jedoch ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen verbindlich gelten.

Nach Kapitel 9 der VDI 2719:1987 sollen Schlaf- und Kinderzimmer ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) in der Nachtzeit mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, weil auch bei gekipptem Fenster kein störungs-freier Schlaf mehr möglich ist. Anstelle einer Lüftungseinrichtung werden heutzutage bauliche Maßnahmen wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare, schalltechnisch gleichwertige Maßnahmen bevorzugt, die die Immissionsbelastungen vor dem Fenster so weit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster (d.h. bei ausreichender Luftzufuhr) möglich

<b>Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))</b>				
<b>Anwendungsbereich</b>	<b>Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)</b>		<b>Neubau/Änderung von Verkehrswegen</b>	
<b>Vorschrift</b>	<b>DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023</b>		<b>16. BImSchV Änderung 2020</b>	
<b>Nutzung</b>	<b>Orientierungswert</b>		<b>Immissionsgrenzwert</b>	
	<b>Tag 6 – 22 Uhr</b>	<b>Nacht 22 – 6 Uhr</b>	<b>Tag 6 – 22 Uhr</b>	<b>Nacht 22 – 6 Uhr</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 02.04.2024 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 2849-2024 / SU V01). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der St 2615 und aus den umliegenden Betrieben im Plangebiet zu rechnen ist. Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr

Der zulässige Orientierungswert kann weder bei freier Schallausbreitung noch unter Berücksichtigung der im Gebiet bestehenden und geplanten Gebäude durchgängig eingehalten werden. Mit den höchsten Immissionsbelastungen muss auf Parzelle 3 gerechnet werden, wo der Orientierungswert an drei Seiten um bis zu 5/9 dB(A) tags/nachts verletzt wird. Auf den Parzellen 1 – 2 kann der Orientierungswert tagsüber weitestgehend eingehalten werden, wohingegen nachts vor den West- und Südfassaden Überschreitungen um 1 – 5 dB(A) auftreten.

Der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert kann tagsüber nahezu durchgängig eingehalten werden. Nachts sind die Wohngebäude auf den Parzellen 2 – 3 an einer bzw. an zwei Seiten von Überschreitungen um 1 – 5 dB(A) betroffen.

Ein Abrücken der Baugrenzen von der St 2615 wäre nicht zielführend, weil der Orientierungswert bei freier Schallausbreitung nachts durchgängig überschritten wird. Mit einer Absenkung der zulässigen Geschwindigkeit auf der St 2615 von bisher 50 km/h auf zukünftig 30 km/h ließen sich die Immissionsbelastungen um ca. 2 dB(A) reduzieren – was mit Blick auf die ermittelten Überschreitungen um bis zu 5/9 dB(A) tags/nachts nicht ausreichen würde, um die angestrebte Orientierungswerteinhaltung zu gewährleisten. Auch der Bau von Lärmschutzwänden oder Wällen am Westrand des Plangebiets kommt nicht in Betracht, weil derartige aktive Schallschutzmaßnahmen eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auch auf Höhe der Ober-/Dachgeschosse eine spürbare Pegelminde- rung zu erzielen.

Weil sowohl ein Abrücken der Baugrenzen als auch aktive Schallschutzmaßnahmen aus den genannten Gründen nicht zielführend sind, muss im Umgang mit den Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte neben der – baurechtlich ohnehin erforderlichen – Festlegung einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile (Schallschutznachweis nach DIN 4109) auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorien- tierung) zurückgegriffen werden. Als Maßstab für die Festlegung der davon betroffenen Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV verwendet. Mit den genannten Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet.

- einwirkende Immissionsbelastung aus den Betrieben

Für das Betriebsgelände der Autohaus Ergoldsbach Summer GmbH und der Metallbau Simbürger GmbH & Co. KG im Süden bzw. im Westen der Planung gibt es keine Bebauungspläne mit Festsetzungen zum Schallschutz (z.B. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel oder Emissionskontingente). Aus den Schallschutzaufgaben in der Genehmigung lässt sich das Maß der zulässigen anlagenbedingten Geräuscentwicklungen ebenfalls nicht sinnvoll ableiten. Deshalb wurden die Immissionsbelastungen aus den Betrieben mithilfe einer detaillierten Emissionsprognose auf Grundlage von Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik bestimmt.

Unter diesen Voraussetzungen errechnen sich Immissionsbelastungen, die die Orientierungswerte während der Tag- und Nachtzeit durchgängig einhalten. Demnach sind keine Maßnahmen zum Schutz der künftig möglichen Wohnbebauung vor dem Gewerbelärm der Betriebe notwendig.

## **8. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ**

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunktwehr FFW Ergoldsbach sichergestellt. Die Wehr ist von der Marktgemeinde Ergoldsbach gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Rottenburger Gruppe.

Gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG (Bayerisches Feuerwehrgesetz) obliegt den Gemeinden und Städten die Grundversorgung mit Löschwasser. Diese ist seitens des Markt Ergoldsbach gewährleistet.

Welche Löschwasserversorgungen im Einzelfall notwendig sind, ist nach Art. 1 Abs. 2 Satz 3 BayFwG anhand des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Die Verantwortung für einen notwendigen, über die Grundversorgung hinausgehenden Löschwasservorrat (Objektschutz) liegt womit beim Bauherrn.

## 9. DENKMALSCHUTZ

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen:

Der Hinweis ist in den Textlichen Hinweisen des Bebauungs- und Grünordnungsplans wie folgt aufgenommen:

- C DENKMALSCHUTZ
- C.1 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 zu dem 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.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat eine Archäologische Außenstelle in Regensburg.

## 10. ALTLASTEN

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen bekannt.

## 11. REGENERATIVE ENERGIEN, BRAUCHWASSERNUTZUNG

Im Hinblick auf das energiesparende Bauen und auf die Förderung regenerativer Energiequellen wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Bauweise und Stellung der Häuser erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können.

Es besteht die Möglichkeit Erdwärmesonden zu erstellen, die jedoch eines wasserrechtlichen Verfahrens nach Art. 17 Bayerisches Wassergesetz bedürfen. Die erforderlichen Mindestabstände von Erdwärmesonden zueinander, bzw. zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, sowie die Anforderungen an Planung, Herstellung und Betrieb gemäß dem Leitfadentext „Erdwärmesonden in Bayern“ sind einzuhalten.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, z. B. über horizontal verlegte Erdwärmekollektoren (auch Erdwärmekörbe) die Erdwärme zu nutzen.

Die Regenwasserrückhaltung zur Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

## 12. GRÜNORDNUNG

Eingrünung des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen nur von der Westseite her einsehbar.

An der Westseite des Baugebietes am Ranken zum Goldbach hin bestehen bereits einige Bäume, welche das bisherige Gewerbegebiet eingrünen. Hier werden für die Eingrünung als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt.

Durchgrünung des Planungsgebietes:

Zur Durchgrünung des Planungsgebietes ist die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

Der zentrale Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 285 m<sup>2</sup> ist die größte Grünfläche im Baugebiet. Diese Fläche wird mit der Pflanzung von Einzelbäumen Sträuchern gegliedert

Im Baugebiet sind nur einheimische Bäume und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Grünflächen erhalten einen Landschaftsrasen.

PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen) vorgesehen.

Für die Bäume in den Parkplätzen sind mind. 2,0 m x 2,0 m große Baumscheiben vorzusehen. Hier wird die Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung empfohlen.

### 13. Umweltbericht

Im Regelverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

#### **Bebauungsplan nach § 13a BauGB:**

Da es sich im vorliegenden Fall bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schmalhofer-Areal“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung, explizit der Nachverdichtung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die in ihm festgesetzte überbaubare Fläche gemäß § 13a Abs. 1 insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Der Bebauungsplan überschreitet die zulässige Größe der überbaubaren Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht und erfordert daher keine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht sowie keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die innerhalb der Baugrenzen überbaubare Grundfläche (GRZ I) beträgt nur 1.762 m<sup>2</sup>.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach § 17 UVPG kann verzichtet werden.

### 14. FLÄCHENBILANZ

	m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche (Bruttobauland)	5.857,00	100,00
Straßenfläche	681,00	11,63
Grünfläche am Bach	535,00	9,13
Kinderspielplatz	288,00	4,92
Nettobaulandfläche	4.353,00	74,32

Innerhalb der Baugrenzen bebaubare Fläche (gem. GRZ I)	m <sup>2</sup>
Nummer 1	448
Nummer 2	552
Nummer 3	762
Gesamt	1.762

## **15. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184). Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674). Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327). Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerbach, den 25.07.2024

-----  
Architekturbüro Ludwig Bindhammer  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

▪ **Anhang ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN  
zu textlichen Festsetzungen Punkt 0.8.3.**

0.8.3 Pflanzliste / zu verwendende Gehölze § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB

0.8.3.1 Pflanzqualitäten

Pflanzqualität für lockere Gehölzpflanzung (Hecke): Heister, 2xv,  
150 – 200 cm und Sträucher 2xv, 60 – 100 cm

Pflanzqualität Straßenbäume und Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDb, StU  
14-16 cm

Pflanzqualität Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDb, StU 20-25 cm

Pflanzqualität Sträucher: Pflanzqualität 2xv, 100-150 cm

0.8.3.2 Auswahlliste Straßenbäume:

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>	Höhe	Breite
<i>Acer campestre</i> 'Elegant'	Feldahorn	6-10	3- 5
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Spitzahorn	10-15	7- 9
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Spitzahorn	-10	2- 7
<i>Amelanchier arborea</i> , Robin Hill'	Felsenbirne	6- 8	3- 5
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	15-18	8-12
<i>Prunus padus</i> , Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche	9-12	6- 8
<i>Tilia cordatata</i> 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde	18-20	10-12

0.8.3.3 Auswahlliste Bäume I: Ordnung

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Anmerkung: es können auch kleinwüchsige Sorten der angegebenen Arten  
verwendet werden!

0.8.3.4 Auswahlliste Bäume II. Ordnung

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Nussbaum
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

0.8.3.5 Auswahlliste Sträucher

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
Amelanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball