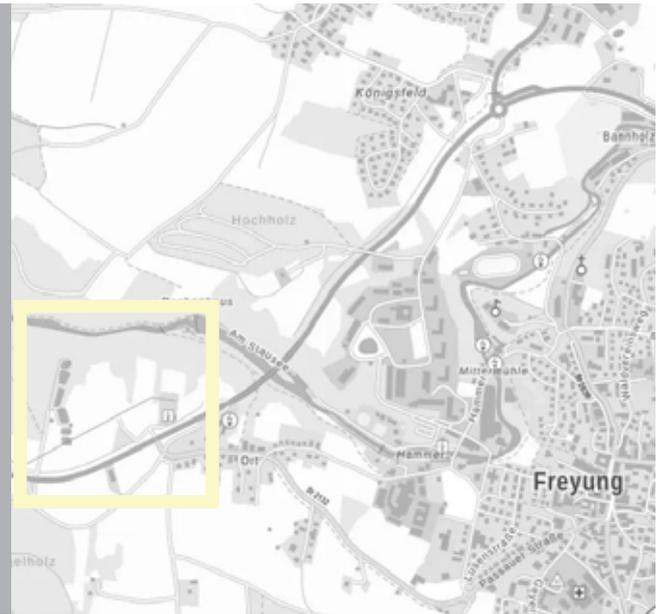


# STADT FREYUNG

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„GE Ort“  
§ 2 BauGB



## VORENTWURF



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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Satzung</b> .....	<b>4</b>
1. Festsetzungen durch Text.....	4
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
1.2 Bauweise.....	5
1.3 Gebäude.....	5
1.4 Maß der baulichen Nutzung.....	7
1.5 Verkehrsflächen.....	7
1.6 Werbeanlagen .....	7
1.7 Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen.....	7
1.8 Immissionsschutz .....	8
1.9 Führung von Versorgungsanlagen .....	9
1.10 Oberflächenwasser/Niederschlagswasser/ Starkregenereignisse: .....	10
1.11 Schadstoffbelastete Gewässer: .....	11
1.12 Abwasserbeseitigung: .....	11
1.13 Landwirtschaft: .....	11
1.14 Grünordnung .....	11
1.15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und .....	15
1.16 Abgrabungen und Aufschüttungen, Geländemodellierung.....	16
2. Festsetzungen durch Planzeichen .....	17
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	17
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
2.3 Verkehrsflächen.....	18
2.4 Sonstige Planzeichen .....	18
3. Hinweise durch Text .....	19
3.1 Immissionsschutz .....	19

3.2	Niederschlagswasserbeseitigung: .....	20
3.3	Oberflächenwasser: .....	20
3.4	Abwasser: .....	20
3.5	Wassergefährdende Stoffe nach § 62 WHG: .....	20
3.6	Altlasten: .....	21
3.7	Bodenschutz: .....	21
3.8	Brandschutz/Feuerwehrezufahrten: .....	22
3.9	Bayernwerk Netz GmbH, 110 kV Freileitung.....	22
3.10	Bodendenkmäler: .....	24
3.11	Freiflächengestaltungsplan: .....	24
4.	Hinweise durch Planzeichen .....	25
4.1	Lageplan.....	25
4.2	Gelände, Böschungen.....	25
4.3	Sparten .....	25
4.4	Straßenbaubehörde.....	25
B.	Planteil Bebauungsplan.....	26
B.	Planteil Grünordnungsplan.....	27
C.	Verfahrensblatt.....	29
D.	Begründung.....	31
1.	Anlass und Ziele der Planung .....	31
2.	Immissionsschutz .....	31
E.	<b>Anlagen</b>	

Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, Freising, März 2025

Natura Verträglichkeitsabschätzung, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf, 12.03.2025

Bestands- und Eingriffserhebung, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf, 12.03.2025

Externe Ausgleichsfläche Artenschutz, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf, 12.03.2025

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf, 12.03.2025

Umweltbericht, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf, 12.03.2025

## B. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) erlässt die Stadt Freyung folgende Satzung:

### „Gewerbegebiet Ort“

#### § 1

##### Geltungsbereich

Die Grundstücke mit den Teilflächen der Flurnummern 71, 72, 73, 77, 78, 81, 82, 89, 90 der Gemarkung Ort sowie den Flurnummer 45 und Teilflächen der Flurnummern 48, 49, 49/1, 255, 256/1 der Gemarkung Ort bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Planteil B zum Bebauungsplan „GE Ort“ mit Plandatum 03.03.2025 und der Grünordnungsplan mit Plandatum 12.03.2025 sind Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

##### Zulässigkeit von Vorhaben

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

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

#### § 3

##### Festsetzungen

##### 1. Festsetzungen durch Text

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1 GE1, Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO

##### Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten, Lebensmitteleinzelhandel, Sortimente des Innenstadtbedarfs laut LEP Bayern, wie z.B.:

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

## 1.1.2 GE2, eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Betriebszeiten nur während der günstigen Tagzeit (06.00 – 18.00 Uhr)

Nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten, Lebensmitteleinzelhandel, Sortimente des Innenstadtbedarfs laut LEP Bayern, wie:

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

## 1.2 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Gebäudeausdehnungen von mehr als 50 m sind im GE1 bei entsprechend gegliederter Gebäudefassade zulässig.

## 1.3 Gebäude

## 1.3.1 Unterkellerungen

Es sind nur oberirdische Geschosse i.S. des Art. 2 Abs. 7 BayBO zulässig, die keine Kellergeschosse sind.

Unterkellerungen sind nicht zulässig.

### 1.3.2 Höhenlage des Fußbodens im Erdgeschoß der Gebäude

Die zulässige Fußbodenhöhe ist gestaffelt in Baufenster BF1 bis BF2

Die Höhenlage der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss

beträgt:

im Baufenster

1.3.2.1 BF1 maximal 647,00 m ü.NN

1.3.2.2 BF 1.1 maximal 647,00 m ü. NN

1.3.2.3 BF 1.2 maximal 647,00 m ü. NN

im Baufenster

1.3.2.4 BF2 maximal 657,00 m ü. NN

### 1.3.3 Gebäudehöhe bezogen auf die gesamte Gebäudekontur einschließlich First

Die zulässige Gebäudehöhe ist gestaffelt in Baufenster BF1 bis BF2

sie beträgt:

im Baufenster

1.3.3.1 BF1 maximal 658,50 m ü.NN, davon ausgenommen sind

1.3.3.2 BF 1.1 maximal 652,50 m ü. NN

1.3.3.3 BF 1.2 maximal 654,50 m ü. NN

im Baufenster

1.3.3.4 BF2 maximal 668,5 m ü. NN

*Hinweis: In den Baufenstern BF1.1 und BF1.2 dürfen Dachaufbauten einschl. PV-Anlagen die zulässige Höhe nicht überragen. Siehe hierzu Bayernwerk Netz GmbH, „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“.*

### 1.3.4 Gestaltung der Gebäude

#### 1.3.4.1 Dachform

Zulässig sind:

Flachdächer und zur Firstachse symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 2 bis 12°, Pultdächer mit einer Neigung von 2 bis 6°

#### 1.3.4.2 Dachdeckung, Dachbegrünung

Als Dacheindeckung sind alle harten Deckungen mit folgenden Ausnahmen zulässig: unbeschichtete, metallische Materialien wie kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien sind sowohl als Eindeckung als auch für Regenwasserleitungen unzulässig. Flachdächer sind nur mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau

von mind. 7 cm zulässig. Bei Eindeckung mit PV-Paneelen kann auf eine Dachbegrü-  
nung verzichtet werden.

Spiegelnde oder reflektierende Materialien zur Dachdeckung sind nicht zulässig, aus-  
genommen sind PV-Paneele.

#### 1.3.4.3 Fassadengestaltung

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

#### 1.4 Maß der baulichen Nutzung

##### 1.4.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl

GRZ 0,8

#### 1.5 Verkehrsflächen

##### 1.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Die Begleitstreifen und Bankette sind zu begrünen

##### 1.5.2 Private Verkehrsflächen

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

#### 1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen die Fassadenoberkante  
nicht überragen.

Freistehende Werbeanlagen sind einmalig nur an der Stätte der Leistung bis zu ei-  
ner Höhe von max. 6,00 m zulässig. Die maximale Ansichtsfläche darf 4,00 m<sup>2</sup> nicht  
überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtreklamen mit grel-  
len Farben oder Farbmischungen sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet wer-  
den. Innerhalb der Anbauverbotszone sind werbende oder sonstige Hinweisschilder  
unzulässig.

Akkustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Verwendung von Skybeamern ist unzulässig.

##### 1.7 Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Energie ge- troffen werden müssen.

##### 1.7.1 Alle Dachflächen, die keine Dachbegrü- nung aufweisen

sind mit Solar-/ Photovoltaikanlagen auszustatten, ausgenommen sind Norddächer.  
Auf Sattel- und Pultdächern sind die Anlagen parallel zur Dachhaut anzubringen.

Auf dem Flachdach ist eine Aufständering der Elemente einreihig und querliegend zulässig. Solar und Photovoltaikanlagen sind zudem an Balkonen sowie an Fassaden zulässig.

Technische Infrastruktur ist zu komprimieren und in das Gebäude zu integrieren. Singuläre Dachaufbauten, wie zum Beispiel Kühlanlagen, sind nicht zulässig.

## 1.8 Immissionsschutz

### 1.8.1 Zulässige Geräuschemissionskontingente

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

Parzelle	Emissions- bezugsflä- che $S_{EK}$ [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		Tag	Nacht
GE 1	20.400	68	54
GE 2	3.140	65	--

$S_{EK}$ :..... überbaubare Grundstücksfläche [m<sup>2</sup>]

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

### 1.8.2 Lärmabgewandte Grundrissorientierung

Sofern Betriebswohnungen bis zu einem Abstand von 7 m von der nordwestlichen  
Baugrenze des GE 2 entstehen, sind deren Grundrisse so zu organisieren, dass in den  
der B 12 zugewandten Nordfassaden keine Fenster oder Türen zu liegen kommen,  
die zur Belüftung von überwiegend dem Schlafen dienenden Räumen notwendig  
sind.

### 1.8.3 Bau-Schalldämm-Maß

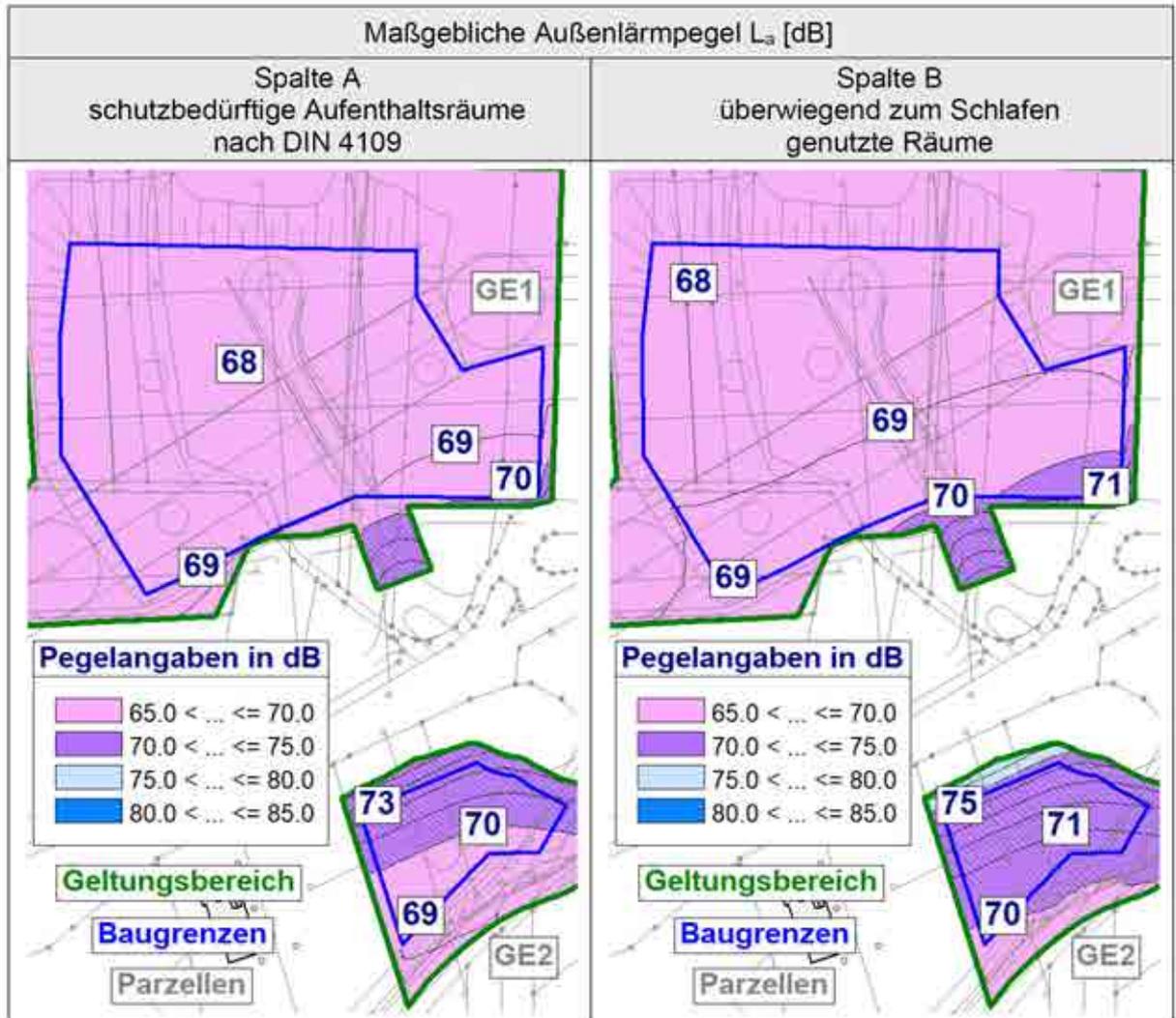
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthalts-  
räumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Ge-  
werbe und Straßenverkehrslärm zu treffen.

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

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen,

Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,  $R_{w,ges} = L_a - 30$  dB  
 Unterrichtsräume etc. (jedoch mind.  $R_{w,ges}$  30 dB)

- für Büroräume und Ähnliches  $R_{w,ges} = L_a - 35$  dB



### 1.9 Führung von Versorgungsanlagen

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

### 1.10 Oberflächenwasser/Niederschlagswasser/ Starkregenereignisse:

Sämtliche neuen Gebäude aller Flur-Nummern müssen eine Regenwasserzisterne in ausreichender Dimensionierung vorhalten. Das Niederschlagswasser soll gedrosselt

und vorgereinigt in den Saußbach eingeleitet werden. Ein entsprechender Nachweis von einem qualifizierten Fachbüro ist den Bauantragsunterlagen beizulegen. Der ordnungsgemäße Einbau und die Betriebstüchtigkeit der Rückhaltung ist durch eine Fachfirma gegenüber der Stadt Freyung zu bestätigen.

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

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

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

Dieses Ziel soll durch nachfolgende Maßnahmen erreicht werden:

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

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

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

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

### 1.11 Schadstoffbelastete Gewässer:

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

### 1.12 Abwasserbeseitigung:

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

### 1.13 Landwirtschaft:

Landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Dreck, Geruch usw.) aus der Umgebung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind von den Gewerbebetreibern zu dulden. Dies gilt auch für Arbeiten an Sonn- und Feiertagen.

### 1.14 Grünordnung

#### 1.14.1 Gehölzarten und Qualitäten

#### 1.14.2 Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Bauparzellen

Innerhalb der Baugrundstücke ist ein heimischer Laubbaum je angefangener 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen. Der Standort ist variabel (ausgenommen hiervon sind die straßenbegleitend festgesetzten Gehölze). Mindestabstand zu Gebäuden 4m.

Bei Baumpflanzungen ist je Baum ein durchwurzelbares Substrat mit einer Fläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> vorzusehen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters und/oder von geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

#### 1.14.3 Gehölzpflanzungen und Grünstreifen zwischen den Bauparzellen

An entstehenden Grenzen zwischen Bauparzellen ist auf jeder Parzellenseite ein mindestens 2,5m breiter Grünstreifen auszubilden und auf mindestens 75% der Länge mit einer Heckenreihe mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Bereich der Schutzzonen von Freileitungen sind die Mindestabstände gemäß VDE 0210 einzuhalten.

#### 1.14.4 Pflanzung von Straßenbäumen

Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind zusätzlich zu innerhalb der

Bauparzellen festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Straßenbäume sind in dem Bereich von 4m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Entlang der Straße ist eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 5m möglich. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu pflanzen. Bei Baumpflanzungen ist je Baum ein durchwurzelbares Substrat mit einer Fläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> vorzusehen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters und/oder von geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

#### 1.14.5 Gehölzpflanzungen und Beläge auf Parkplätzen

Auf PKW-Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich. Je 10 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum gemäß Auswahlliste in Punkt 9 oder gemäß folgender Auswahlliste in Hochstammqualität zu pflanzen.

Alnus spaethii	Purpur-Erle
Ginkgobaum	Ginkgo biloba
Robinie, Scheinakazia	Robinia pseudoacacia
Brabanter Silber-Linde	Tilia tomentosa 'Brabant'

Anderweitig festgesetzte Gehölze werden hierbei nicht angerechnet.

#### 1.14.6 Flächige Gehölzpflanzungen

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

Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm

Bäume als Heister, 2xv, 150-200 cm.

Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.

Pflanzweite in Hecken: 1,0-1,5 m.

Es sind mindestens 10 verschiedene Gehölzarten je Pflanzzone zu verwenden.

Es sind mindestens 75% der jeweiligen Pflanzonenlänge zu bepflanzen.

Für die festgesetzten Heckenpflanzungen ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone und max. 25m am Stück auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden. Es sind einzelne Überhälter zu belassen. Keine Heckenpflege während der Vogelbrutzeit (zwischen 1. März und 30. September). Im Bereich der Schutzzonen von Freileitungen sind die Mindestabstände gemäß VDE 0210 einzuhalten.

#### 1.14.7 Dauerhafter Erhalt der gepflanzten Gehölze

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Bedarf ist ein Schutz gegen Wildverbiss anzubringen. Dieser ist nach 5 Jahren zu entfernen. Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Ausfall zu leisten.

#### 1.14.8 Unzulässige Pflanzen

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

#### 1.14.9 Gestaltung von Freiflächen

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

#### 1.14.10 Beleuchtung

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

#### 1.14.11 Zu pflanzende Gehölze

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

##### Bäume

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

##### Sträucher

Berberis vulgaris	gemeine Berberitze	Corylus avellana	Hasel
-------------------	--------------------	------------------	-------

<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose	(nur Wildherkünfte aus dem Naturraum)	
<i>Rosa pendulina</i>	Alpen-Heckenrose	(nur Wildherkünfte aus dem Naturraum)	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball		

#### 1.14.12 Fassadenbegrünung

Bei geschlossenen Fassadenflächen mit einer Länge von über 15 m sind Fassadenbegrünungen vorzusehen. Je 4 m Lauflänge ist eine Kletterpflanze aus der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen und ggf. eine artgerechte Wuchshilfe anzubringen. Ein ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen.

Auswahlliste Kletterpflanzen (Vorschlagsliste)

- *Aristolochia macrophylla*
- *Clematis vitalba* oder i. Sorten
- *Hedera helix* (Wildform oder in Sorten)
- *Lonicera caprifolium*
- *Lonicera heckrotii* i. Sorten
- *Parthenocissus quinquefolia* i. Sorten
- *Parthenocissus tricuspidata* i. Sorten
- Kletterrosen in Sorten.

#### 1.14.13 Einfriedungen

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

#### 1.14.14 Vorgaben Rodung potenzieller Quartiersbaum

Im Oktober erfolgt eine Fällung oder Rodung des potenziellen Quartiersbaumes im Beisein einer ökologischen Baubegleitung. Die vorhandenen potenziellen Quartiere sind von der ÖBB mittels Endoskop genauer zu untersuchen, um einen Besatz mit Fledermäusen ausschließen zu können. Wird kein Besatz mit Fledermäusen festgestellt, so ist der Baum umgehend zu fällen. Wird ein Fledermausbesatz festgestellt oder kann ein Besatz nicht vollständig ausgeschlossen werden, so sind bis spätestens Mitte Oktober (je nach Witterung) Einwegverschlüsse um die Quartiere anzubringen. Diese sind mind. drei Nächte bei geeigneter Witterung zu belassen, bevor die Rodung erfolgt. Dadurch können Fledermäuse die Quartiere verlassen, aber nicht mehr besetzen. Ist diese Maßnahme nicht umzusetzen, so erfolgt die Rodung nach Beendigung des Winterschlafes der Fledermäuse (ab April). Der Kronenbereich ist dann

bis spätestens 28.02. zu entfernen, um mögliche Vogelbruten zu verhindern. Dabei ist darauf zu achten, dass Äste mind. 2m oberhalb der letzten Höhle gekappt werden. Wird festgestellt, dass die gekürzten Äste hohl sind, so sind die Enden jeweils zu verschließen. Im April (je nach Witterung) erfolgt dann eine erneute Kontrolle durch die ÖBB. Bei dann fehlendem Besatz ist der entsprechende Baum umgehend zu roden oder die Quartiere sind mittels Einwegverschluss zu verschließen.

#### 1.14.15 Ersatzquartiere Fledermäuse

Als Ersatz für verloren gegangene potenzielle Baum-Quartiere müssen für den gerodeten potenziellen Quartiersbaum 3 Fledermauskästen an Bäume im Umfeld angebracht werden. Die Kästen sind so zu positionieren, dass im Nahbereich freie Anflugmöglichkeit gewährleistet ist. Für das Anbringen sind Aluminiumnägel zu verwenden. Die Lage der Kästen ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Fledermauskästen können gruppenweise angebracht werden. Die Aufhanghöhe sollte 3-6m betragen. Es ist auf unterschiedliche Ausführungen zu achten (Flachkästen, Höhlenkästen). Die Kästen sind jährlich zu reinigen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

#### 1.14.16 Verzicht auf Nachtbauarbeiten

Es erfolgen keine Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten in der Dämmerung (sobald Beleuchtung erforderlich ist) im Zeitraum April bis Oktober.

Vorgaben Gehölzfällung

Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht vom 01.03. bis 30.09.) zulässig.

#### 1.14.17 Vorgaben Gehölzrodung

Die Fällung der Gehölze im Vorhabensbereich erfolgt möglichst bodenbündig im Zeitraum Oktober bis Februar ohne ein Befahren der Fläche, da sich die Haselmaus bereits in ihren Winterquartieren aufhält. Der Gehölzschnitt ist zu abtransportieren. Die Fläche ist dauerhaft von Gehölzen freizuhalten, einschließlich Brombeergestrüpp. Die Wurzelstockrodung und Planierung der Fläche ist erst ab Juni zulässig.

### 1.15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 1.15.1 Ausgleich

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

Eine Bestandsaufnahme war aus jahreszeitlichen Gründen bisher nicht möglich. Eine Bepflanzung der Fläche erfolgt daher zum nächsten Verfahrensschritt.

## 1.16 Abgrabungen und Aufschüttungen, Geländemodellierung

### 1.16.1 Auffüllungen

Zulässige Auffüllungen sind gestaffelt in BF1 und BF2

#### 1.16.1.1 im Baufenster BF1:

maximal bis zu einer Höhe von 647,00 m ü.NN

#### 1.16.1.2 im Baufenster BF2:

bis zum notwendigen Maß

### 1.16.2 Abgrabungen

Die Höhe wird gemessen von der Oberkante des Urgeländes bis zur Sohle des Abtrags

Zulässige Abgrabungen sind gestaffelt in BF1 und BF2

#### 1.16.2.1 im Baufenster BF1:

maximal bis zu einer Höhe von 3,5 m

#### 1.16.2.2 im Baufenster BF2:

maximal bis zu einer Höhe von 1,5 m

### 1.16.3 Geländemodellierung, Böschungen

1.16.3.1 Höhengsprünge im Gelände sind landschaftsgerecht durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Die Modellierung ist auf den Geländeverlauf der benachbarten Grundstücke sowie auf die Erschließung abzustimmen. Stützmauern sind als trockene Natursteinmauern aus heimischem Naturstein oder Fertigsteinsystemen auszubilden. Diese sind ab einer Höhe von 1,00 m durch einen Versatz von mind. 0,80 m und einer Bepflanzung zu gliedern.

1.16.3.2 Böschungsneigungen sind bis zu einer Neigung von 1:1,5 zulässig.

## 2. Festsetzungen durch Planzeichen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, gem. Ziffer 1.1.1

2.1.2  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, eingeschränkt, gem. Ziffer 1.1.2

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.2.2  Baugrenze mit besonderer Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe

2.2.2.1  Baufenster BF1  
gem. Ziffern 1.3.2.1 und 1.3.3.1

2.2.2.2  Baufenster BF1.1  
gem. Ziffern 1.3.2.2 und 1.3.3.2

2.2.2.3  Baufenster BF1.2  
gem. Ziffern 1.3.2.3 und 1.3.3.3

2.2.2.4  Baufenster BF2  
gem. Ziffern 1.3.2.4

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1  öffentliche Verkehrsfläche, Straße mit Begrenzungslinie

2.3.2  öffentliche Verkehrsfläche, Weg, Flurstraße

2.4 Sonstige Planzeichen

2.4.1 Geltungsbereich



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

**§ 4**

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Freyung, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 3. Hinweise durch Text

#### 3.1 Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 05.03.2025 (Projekt-Nr.: 3035-2025 / SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Freyung eingesehen werden.

- Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die nach den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und gemäß der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbegebieten zu erfolgen.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung aus einem Vorhaben hat gemäß der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, das heißt es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).
- Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Betriebswohnungen sollen mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109-1:2018-01.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2035 gemäß den Vorgaben

der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für ein Gewerbegebiet tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kap. 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).

### 3.2 Niederschlagswasserbeseitigung:

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

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

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

### 3.3 Oberflächenwasser:

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

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

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

### 3.4 Abwasser:

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

### 3.5 Wassergefährdende Stoffe nach § 62 WHG:

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

### 3.6 Altlasten:

Bei der Altablagerung „Ort“ auf dem Grundstück mit der Flurnummer 78 der Gemarkung Ort, Stadt Freyung, handelt es sich um eine Fläche, auf der zwischen ca. 1950 und 1972, teilweise auch darüber hinaus, u.a. Siedlungsabfälle, Bauschutt, Gartenabfälle und Klärschlamm der Stadt Freyung abgelagert wurden. Das Gelände wurde nach 1972 als Lagerfläche für Grüngutabfälle, Straßenaufbruch und Bodenaushub sowie Baustoffe verwendet.

Gemäß Bescheid des Landratsamts Freyung-Grafenau vom 07.01.2025 wurde das Gebiet unter Beachtung folgender Auflagen, nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen:

- Im Falle einer Umnutzung des Geländes oder bei Bau-/Erdbaumaßnahmen ist das anfallende, kontaminierte Material unter gutachterlicher Begleitung durch ein auf dem Altlastensektor erfahrenes Ingenieurbüro auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bei künftigen Nutzungsänderungen im Bereich der o.g. Altlastenverdachtsfläche (anstelle als Gewerbefläche) ist eine Neubewertung der Flächen nach den Maßgaben des Bodenschutzrechtes durch ein geeignetes Fachbüro erforderlich.
- Eine geplante Nutzungsänderung (z. B. Umnutzung der Flächen für Landwirtschaft oder Wohnen, Sport und Spielfläche) ist der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Freyung-Grafenau mindestens vier Wochen vor geplanter Nutzungsänderung anzuzeigen.
- Aufgrund der teilweise sehr dünnen Überdeckung der Ablagerungen ist eine Überdeckung der ehemaligen Deponie und Ablagerungen mit unbelastetem Bodenmaterial von mindestens 10 cm, oder wasserundurchlässigen Material (z.B. Beton, Asphalt) anzustreben.
- Bei künftigen Baumaßnahmen mit Bodenaushub wird auf die Pflichten nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Im Falle eines Aushubs ist dieser durch ein auf dem Altlastensektor erfahrenes Fachbüro zu begleiten. Belastetes Bodenmaterial ist entsprechend den Vorgaben des Abfallrechts ordnungsgemäß zu entsorgen. Anfallender sonstiger Aushub ist – unabhängig von einer Beprobung des Materials – nicht für die Verfüllung von Nassabbauen (Gruben oder Brüche) oder zur Verwendung in hydrogeologisch sensiblen Bereichen zugelassen. Das Landratsamt Freyung-Grafenau ist im Vorfeld eines Bodenaushubs mindestens vier Wochen vorher zu informieren.

### 3.7 Bodenschutz:

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

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

### 3.8 Brandschutz/Feuerwehrezufahrten:

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

### 3.9 Bayernwerk Netz GmbH, 110 kV Freileitung

Im Planungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Perlesreut - Freyung, Ltg. Nr. O45, der Bayernwerk Netz GmbH. Die Leitungsschutzzone der Leitung beträgt 27,50 m beiderseits der Leitungsachse.

Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110 kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten:

- Verkehrsflächen: 7,00 m
- Gelände: 6,00 m
- Bauwerke: 5,00 m
- feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m
- Sportflächen: 8,00 m
- Zäune usw.: 3,00 m
- Bepflanzung 2,50 m
- Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Innerhalb der Schutzzonen sind die Pläne für alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw.

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 20,00 m um die Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Die Zufahrt zum Mast muss mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Abgrabungen im Mastnahbereich können die Standsicherheit der Masten gefährden und dürfen daher erst nach unserer Zustimmung durchgeführt werden.

Weiterhin ist zu beachten:

Die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen müssen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstär-

kung oder ein durch Dritten veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), darf keinen Beschränkungen unterliegen.

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Zäune im Bereich der Schutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone kann nicht zugestimmt werden. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzone sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, ist diese Sachlage zu berücksichtigen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Bei evtl. auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100  $\mu$ T) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen Felder können besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden.

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Sicherheitshinweise enthalten entsprechende Informationen, welche dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV Leitungen, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg, E: bag-fub-hs@bayernwerk.de, T: 09 51-82-42 21, unter Angabe der bestehenden Höhe über NN, anfragen.

Der Einsatz von Hebewerkzeugen, wie z. B. Turmdrehkran, Autokran oder Teleskopstapler sowie von Betonpumpen und dgl. müssen, wenn sie die Schutzzone berühren oder hineinragen, mindestens vier Wochen vor Baubeginn und unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe, sowie des gewünschten Einsatzstandortes mit einer Höhe über NN anhand eines maßstabsgetreuen Lageplanes, gesondert mit uns abgestimmt werden.

### 3.10 Bodendenkmäler:

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

### 3.11 Freiflächengestaltungsplan:

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

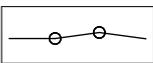
#### 4. Hinweise durch Planzeichen

##### 4.1 Lageplan

4.1.1  bestehende Gebäude mit Hausnummer

4.1.2  bestehende Höhenlinie

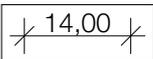
4.1.3  Flurstücksnummer

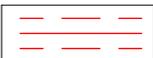
4.1.4  Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

##### 4.2 Gelände, Böschungen

4.2.1  Flächen für Böschungen

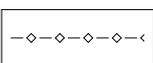
##### 4.3 Sparten

4.3.1  Maßangabe in [m] zur Baubeschränkungszone

4.3.2  Trassenverlauf 110kW Freileitung

4.3.2.1  Standort Hochspannungsmast

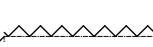
4.3.2.2  Mastnahbereich Radius 20 m

4.3.2.3  Kanal unterirdisch

##### 4.3.3 Schnittführung der Systemschnitte

4.3.3.1  Schnitte AA, BB, CC, DD, EE

##### 4.4 Straßenbaubehörde

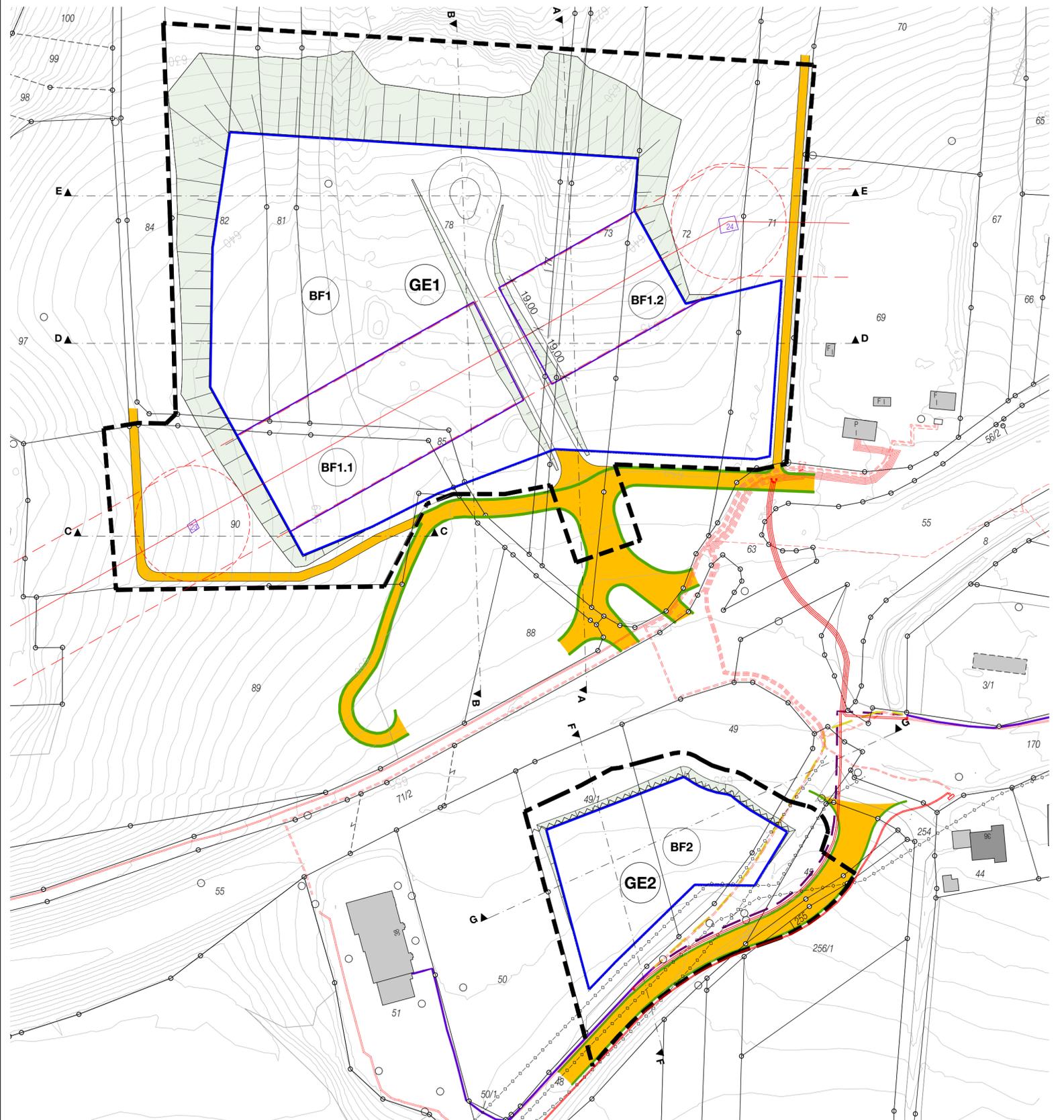
4.4.3.1  anbaufreie Zone zur B12 gem. § 9 FStrG

B. Planteil

Bebauungsplan „GE ORT“

M 1: 1.000

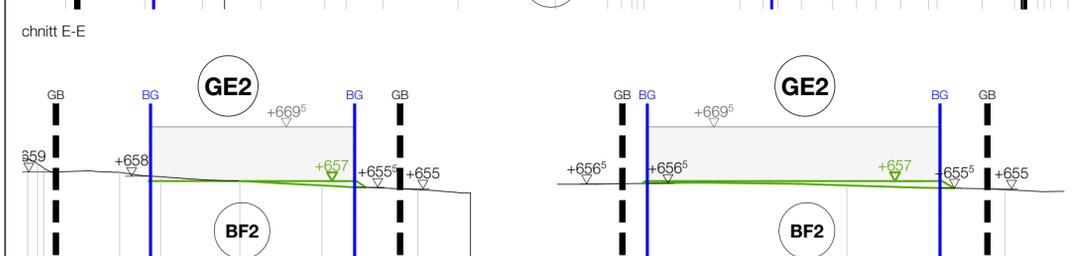
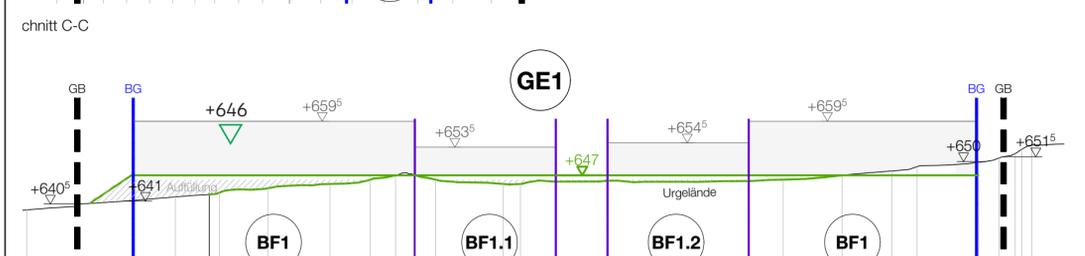
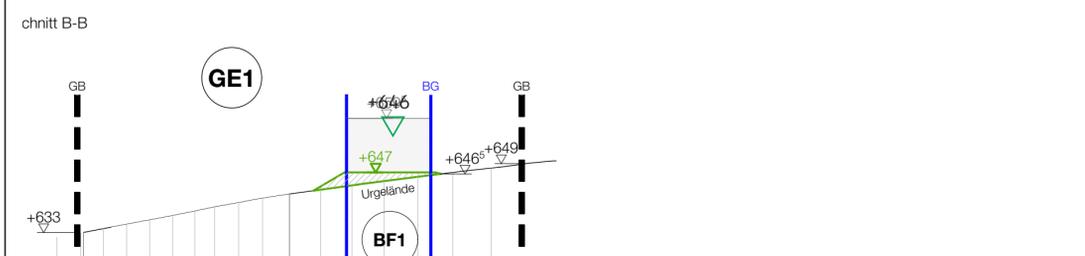
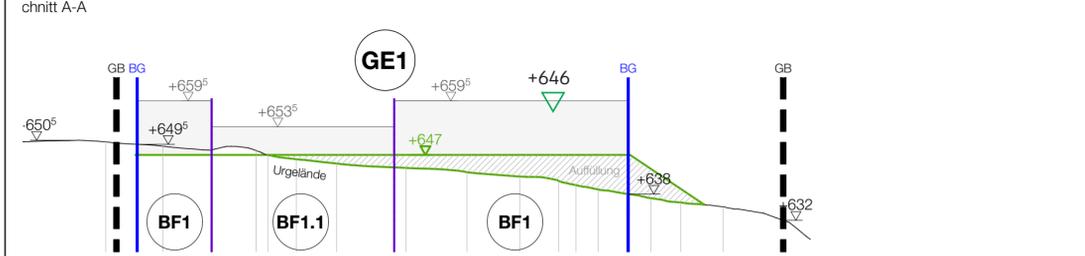
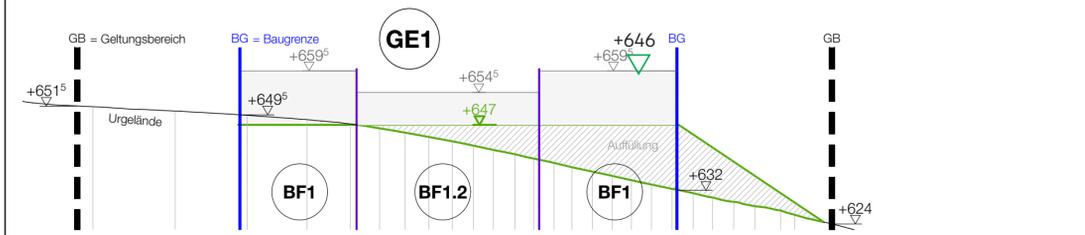
Planungsstand 03.03.2025



Planliche Hinweise

Systemschnitte

inweise: Systemgeländeschnitte M 1:1000





**Festsetzungen durch Planzeichen**

- Zu pflanzender Straßenbaum gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Eine Verschiebung aufgrund unterirdischer Leitungen oder Grundstückszufahrten ist um bis zu 5m möglich
- Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen: Pflanzung einer zweireihigen Baum-Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Baumanteil ca. 10%
- A Pflanzung einer 2-reihigen Baum-Strauchhecke
- B Pflanzung einer 3-reihigen Baum-Strauchhecke
- C Pflanzung einer 2-reihigen Baum-Strauchhecke unter bevorzugter Verwendung von beerentragenden Sträuchern aus der Pflanzliste und Hasel; Die Pflanzung ist im Jahr der Gehölzentfernung auf Flurnr. 72 und 73 anzulegen.
- Erhalt vorandener Gehölze; bei Bedarf Abgrenzung mittels Schutzzaun während der Bauphase
- Entwicklung von extensiven Saumstrukturen durch einjährige Herbstmahd; Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden; kein Einsatz von Schlegelmulchmähern. Im Bereich von GE2 kann die Saumstruktur durch eine Zufahrt unterbrochen werden.
- Errichtung einer Benjes-Hecke mit Ast- und Reisigmaterial auf einer Breite von 2m; Mindesthöhe 1,5m; die Hecke muss im Jahr der Gehölzentfernung auf Flurnr. 72 und 73 bis spätestens Ende März entwickelt werden. (CEF-Maßnahme)
- Naturnahe Böschungsbegrünung; Aufgrund der Steilheit der Böschung (ca. 1:1,5) ist eine flächige Bepflanzung oder Ansaat der Fläche voraussichtlich nicht möglich. Es sind bei Bedarf fachgerechte ingenieurbioologische Sicherungsmaßnahmen auf den Böschungen vorzusehen, ferner sind Initialpflanzungen von Gehölzen auf mindestens 20% der Fläche durchzuführen. Die weitere Begrünung ist durch Sukzession vorgesehen. Es ist eine jährliche Kontrolle auf den Aufwuchs von Neophyten vorzusehen und bei Bedarf in Abstimmung mit der UNB und nach den technischen Möglichkeiten eine Bekämpfung vorzusehen. Ziel ist die Entwicklung eines geschlossenen Gehölzbestands.
- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Zielart Haselmaus; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig.

**Weitere Planzeichen**

- Geltungsbereich des Bebauungsplans

Projekt:

Bebauungsplan GE Ort  
Stadt Freyung

Planinhalt:

Grünordnungsplan

Projektnummer:  
5419

Datum:  
12.03.2025

Bearbeitung:  
halser, halser

Plannummer:  
5419\_planung2

Planung:

**Team  
Umwelt  
Landschaft**

Susanne Ecker  
Fritz Halser  
Katharina Halser  
Christine Pronold  
Simone Weber

Landschaftsplanung • Biologie GbR

Am Stadtpark 8  
94469 Deggendorf

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



1:1.000



## C. Verfahrensblatt

1. Der Stadtrat von Freyung hat in der Sitzung vom 16.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Ort“ nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Ort“ in der Fassung vom 14.01.2025 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis \_\_.\_\_.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Ort“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis \_\_.\_\_.2025 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Ort“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis \_\_.\_\_.2025 öffentlich ausgelegt. Zeit und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Ort“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2025 beteiligt, und um Stellungnahme bis zum \_\_.\_\_.2025 gebeten.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Ort“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 als Satzung beschlossen.

Freyung, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Freyung, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Ort“ wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB am \_\_.\_\_.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Freyung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Ort“ ist damit in Kraft

getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

(Siegel)

## D. Begründung

### 1. Anlass und Ziele der Planung

Um im Stadtgebiet von Freyung die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben ermöglichen zu können, sollen auf den Teilflächen der Flurnummern 71, 72, 73, 77, 78, 81, 82, 89, 90 der Gemarkung Ort sowie den Flurnummer 45 und Teilflächen der Flurnummern 48, 49, 49/1, 255, 256/1 der Gemarkung Ort neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Stadtratssitzung vom 15.02.2016 verwiesen.

Das Plangebiet liegt östlich der Stadt Freyung. Im Norden, Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Im Osten schließt unmittelbar an das Plangebiet das Umspannwerk des Energieversorgers Bayernwerk und abgegrenzt durch die Staatsstraße B12 der Ortsteil Ort an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,6 ha.

Im geplanten Gewerbegebiet (Art der baulichen Nutzung) soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung im städtebaulichen Interesse definiert und festgelegt werden. Hierbei sollen u.a. der Lebensmitteleinzelhandel sowie innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Ferner sollen auch Aufschüttungen/Abgrabungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. die zulässige Wandhöhe festgesetzt werden. Weitere Festsetzungen wie z.B. die verbindliche Auflage zur Dachbegrünung bei Flachdächern, das Installieren einer PV- und/oder Solaranlage, die Errichtung von wasserdurchlässigen Parkplätzen (mit Ausnahme der Zufahrtswege) oder die Errichtung von Regenwasserzisternen sollen wichtige Bestandteile des Bebauungsplanes bilden.

Der Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist identisch mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 20. Die Verfahrensabwicklung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Die Änderung des Bebauungsplanes hat im Regelverfahren nach §§ 3 ff. BauGB zu erfolgen.

### 2. Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ort“ soll im Westen der Ortschaft Ort ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Das Plangebiet beinhaltet zwei Parzellen (GE 1- GE 2), die als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO in zwei Geltungsbereichen ausgewiesen werden. Das GE 2 wird als Gewerbegebiet mit Einschränkung ausgewiesen. Hier sind nur nicht störende Betriebe (z.B. Dienstleister) zulässig, wobei ein Betrieb in der Nachtzeit (22:00- 6:00 Uhr) ausgeschlossen wird. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden in beiden Baufeldern zugelassen.

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Einwirkungsbereich der B 12 und der St 2132.

Die Kreuzung ist planfestgestellt und soll ab Mitte 2025 umgebaut werden. Die Bau- maßnahme sieht die Eintiefung der B 12 am Kreuzungspunkt um ca. 3,5 m und den Neubau eines ovalförmigen Kreisverkehrs in einer zweiten Ebene über der B 12 vor, über den alle Verknüpfungen erfolgen (auch die Anbindung des GE 1). Die beidseitig verlaufenden Anschlussrampen liegen teilweise etwas höher, als die heutige B 12. Die Einmündung der Gemeindestraße im Süden des GE 2 in die St 2132 wird im Rah- men des Umbaus um mehrere Meter nach Osten verlegt.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbeson- dere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten ge- nannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anlei- tung 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 abgewi- chen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

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

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

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 05.03.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projektnummer: 3035-2025 / SU V01). Darin wurden zum einen maximal zulässige Geräuschemissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung berechnet und zum anderen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der B 12 und der St 2132 erfasst. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Geräuschkontingentierung

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

Die Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung der außerhalb der Geltungsbereiche ansässigen gewerblichen Nutzungen (Umspannwerk im Osten des GE 1 und Mc Donald`s im Westen des GE 2) und unter Freihaltung angemessener Pegelreserven für eine eventuell langfristig geplante Erweiterung des Gewerbegebiets ermittelt. Dem Gewerbegebiet wurden Planwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts zugeteilt, die an den maßgeblichen Immissionsorten in Ort eingehalten bzw. zulässigerweise ausgeschöpft werden.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Gliederung). Sie stellt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden Emissionsverhalten dar. Eine solche Gliederung kann nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im vorliegenden Fall wird das Gewerbegebiet „Ort“ im Verhältnis zu dem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Linden“ der Stadt Freyung und damit **baugebietsübergreifend gegliedert**. In diesem Bebauungsplan sind keine immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel / Emissionskontingente als maximal zulässig festgesetzt, sodass die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbeflächen keinen Emissionsbeschränkungen unterliegen. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist deshalb davon auszugehen, dass

hier die Ansiedlung eines jeden gemäß § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist.

Im Stadtgebiet von Freyung gibt es mit dem Gewerbegebiet „Linden“ ein Gewerbegebiet, das keinen Emissionsbeschränkungen unterliegt, und mit dem Gewerbegebiet „Ort“ ein weiteres Gewerbegebiet, das in seinem Emissionsverhalten beschränkt ist. Darum kann von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

- Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr

Die Berechnungen wurden gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 19“ durchgeführt. Als Grundlage wurden diejenigen Verkehrsbelastungen verwendet, die in der Verkehrsuntersuchung des Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak zum Umbau des Kreuzungspunktes B 12 / St 2132 angegeben sind und für das Prognosejahr 2035 gelten. Demnach wird der Orientierungswert im GE 1 durchgehend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten. Im GE 2 hingegen ist insbesondere der Bereich entlang der nördlichen Baugrenze von Überschreitungen betroffen. Mit Immissionsbelastungen von bis zu 69/61 dB(A) tags/nachts wird der Immissionsgrenzwert tagsüber zwar eingehalten, nachts jedoch bis zu einer Tiefe von etwa 5 - 7 m um 1 - 2 dB(A) überschritten.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Auch wenn Betriebswohnungen zugelassen werden, steht die gewerbliche Nutzung der Flächen trotzdem im Vordergrund. Im Umgang mit den festgestellten Orientierungs bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen im GE 2 wurde neben einer - baurechtlich ohnehin erforderlichen - Festlegung einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile eine lärmabgewandte Grundrissorientierung zur Festlegung im Bebauungsplan empfohlen (keine zur Belüftung von Schlafräumen notwendigen Fenster in den der B 12 zugewandten Nordfassaden). Im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm wurde weiterhin vorgeschlagen, den generellen Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung für Betriebswohnungen als textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

- maßgebliche Außenlärmpegel

Die erforderlichen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w, ges}$  von Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume wurden anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  nach den Vorgaben der DIN 4109 ermittelt. Demnach ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel im GE 1 von bis zu 70/71 dB(A) tags/nachts und im GE 2 von bis zu 73/75 dB(A) tags/nachts. Es wurde vorgeschlagen, die Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße bzw. die Außenlärmpegel getrennt für die Tag- und Nachtzeit festzusetzen.