



# ENTWURF

## Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE/GI Dürnhart“ in Dürnhart, Deckblatt Nr. 5

GE nach § 8 BauNVO

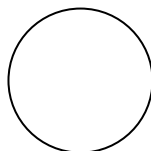
### BEGRÜNDUNG



Übersichtslageplan

Biburg, 16.10.2025

Bettina Danner  
1. Bürgermeister



Dipl.-Ing. Martin Huber

Erwin Fröschl (Landschaftsarchitekt)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A Begründung.....</b>	<b>4</b>
<b>A.1 Anlass und Erfordernis .....</b>	<b>4</b>
<b>A.2 Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>A.3 Ausgangssituation.....</b>	<b>5</b>
<b>A.3.1 Lage und Größe .....</b>	<b>5</b>
<b>A.3.2 Topographische Verhältnisse .....</b>	<b>5</b>
<b>A.3.3 Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>5</b>
<b>A.3.4 Nutzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>A.3.5 Verkehrserschließung .....</b>	<b>6</b>
<b>A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
<b>A.4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan .....</b>	<b>6</b>
<b>A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
<b>A.4.3 Rechtsverbindlich Bebauungsplan .....</b>	<b>8</b>
<b>A.4.4 Naturschutzrecht .....</b>	<b>8</b>
<b>A.5 Planinhalt.....</b>	<b>8</b>
<b>A.5.1 Planungsziele .....</b>	<b>8</b>
<b>A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>8</b>
<b>A.5.3 Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>A.5.4 Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>8</b>
<b>A.5.6 Haustypen, Dachneigungen, Dachformen .....</b>	<b>9</b>
<b>A.5.7 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze.....</b>	<b>9</b>
<b>A.5.8 Abgrabungen und Aufschüttungen .....</b>	<b>9</b>
<b>A.5.9 Werbeanlagen .....</b>	<b>9</b>

<b>A.5.10 Angrenzende Bundesstraße.....</b>	<b>9</b>
<b>A.5.11 Überschwemmungsbereich .....</b>	<b>9</b>
<b>A.5.12 Niederschlagswasser .....</b>	<b>9</b>
<b>A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>10</b>
<b>A.6.1 Verkehrserschließung .....</b>	<b>10</b>
<b>A.6.2 Stromversorgung.....</b>	<b>10</b>
<b>A.6.3 Gasversorgung .....</b>	<b>10</b>
<b>A.6.4 Wasserversorgung .....</b>	<b>10</b>
<b>A.6.5 Abwasserbeseitigung / Entwässerung.....</b>	<b>10</b>
<b>A.6.6 Grundwasser.....</b>	<b>11</b>
<b>A.6.7 Hochwasser / Wassersensibler Bereich.....</b>	<b>11</b>
<b>A.6.8 Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH.....</b>	<b>11</b>
<b>A.6.9 Altlasten.....</b>	<b>11</b>
<b>A.6.10 Denkmalschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>A.6.11 Immissionsschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>B Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>13</b>
<b>C Umweltbericht mit Nachweis der flächengleichen Übernahme der Begründung .....</b>	<b>14</b>
<b>D Immissionsschutzgutachten vom 23.09.2024 von Hoock und Partner Sachverständige PartG mbH .....</b>	<b>22</b>

# Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Dürnhart“ Deckblatt Nr. 5

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

## A Begründung

### A.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Biburg beabsichtigt, die Deckblattänderung des bestehenden Bebauungsplanes GE/GI Dürnhart durch das Deckblatt Nr. 5. Ziel des Vorhabens ist es, die städtebauliche Anordnung attraktiver für Unternehmen zu gestalten. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Industriestraße. Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird gezielt die rechtliche Grundlage für die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der bayerischen Unternehmen geschaffen. In der Gemeinde Biburg werden neue Erwerbsmöglichkeiten und neue Arbeitsplätze geschaffen.

Das geplante Gewerbegebiet ist durch seine Nähe zu der Autobahn A 93 sowie zu der B 301, B 16 und B 299 unter dem Aspekt der Erschließung und Erreichbarkeit sehr günstig gelegen



Abb. Übersichtslageplan  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2016  
Das Plangebiet ist rot umkreist.

## **A.2 Verfahren**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.05.2024 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE/GI Dürnhart“ Deckblatt Nr. 5 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2024 bis 26.07.2024 beteiligt.
3. Zu den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2025 bis 24.11.2025 erneut beteiligt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

## **A.3 Ausgangssituation**

### **A.3.1 Lage und Größe**

Das Planungsgebiet „GE / GI Dürnhart“ Deckblatt Nr. 2 der Gemeinde Biburg gehört zum Landkreis Kelheim. Es schließt im Norden an die bereits bestehende Industriestraße an. Vom Westen grenzt das Gebiet an die B 301, im Süden befinden sich bereits Gewerbebetriebe.

Das Gewerbegebiet befindet sich im Ortsteil Dürnhart

Die B 301 liegt unmittelbar an. Die B 16 ist 3 km entfernt. Die B 299 ist 2 km, die A 93 ist 4 km entfernt.

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 35.319 m<sup>2</sup> auf. Er umfasst die Fl. Nrn. 595 und 594, jeweils Gemarkung Biburg

### **A.3.2 Topographische Verhältnisse**

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von Nord nach Süd fallendes Gelände von ca. 377 m ü NN auf ca. 376 m ü NN.

Von Ost nach West steigt das Gelände von 375 m ü NN auf 379 m ü NN.

### **A.3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

### **A.3.4 Nutzungen**

Das derzeitige Gebiet ist landwirtschaftliche Fläche, jedoch im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.



Abb. Nutzungen der Flächen im Bestand  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2024

### **A.3.5 Verkehrserschließung**

#### Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Industriestraße.

#### Überörtliches Verkehrsnetz

Durch die Bundesstraße B 301, B 299, B 16 sowie die Autobahn A 93 sind die Verkehrsverbindungen nach München, Regensburg und Landshut gewährleistet.

## **A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen**

### **A.4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan**

Der Regionalplan der Region Regensburg (11) ordnet die Gemeinde Biburg dem allgemeinen ländlichen Raum zu, welcher bevorzugt entwickelt werden soll. Die Grundsätze der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur stehen als fachliches Ziel hier im Vordergrund (V Wirtschaft, 1/1.1 G).

Das überplante Industriegebiet schließt an das bereits bestehende Industrie- und Gewerbegebiet im Nordosten an und ist somit konform mit dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Vermeidung der Zersiedelung.

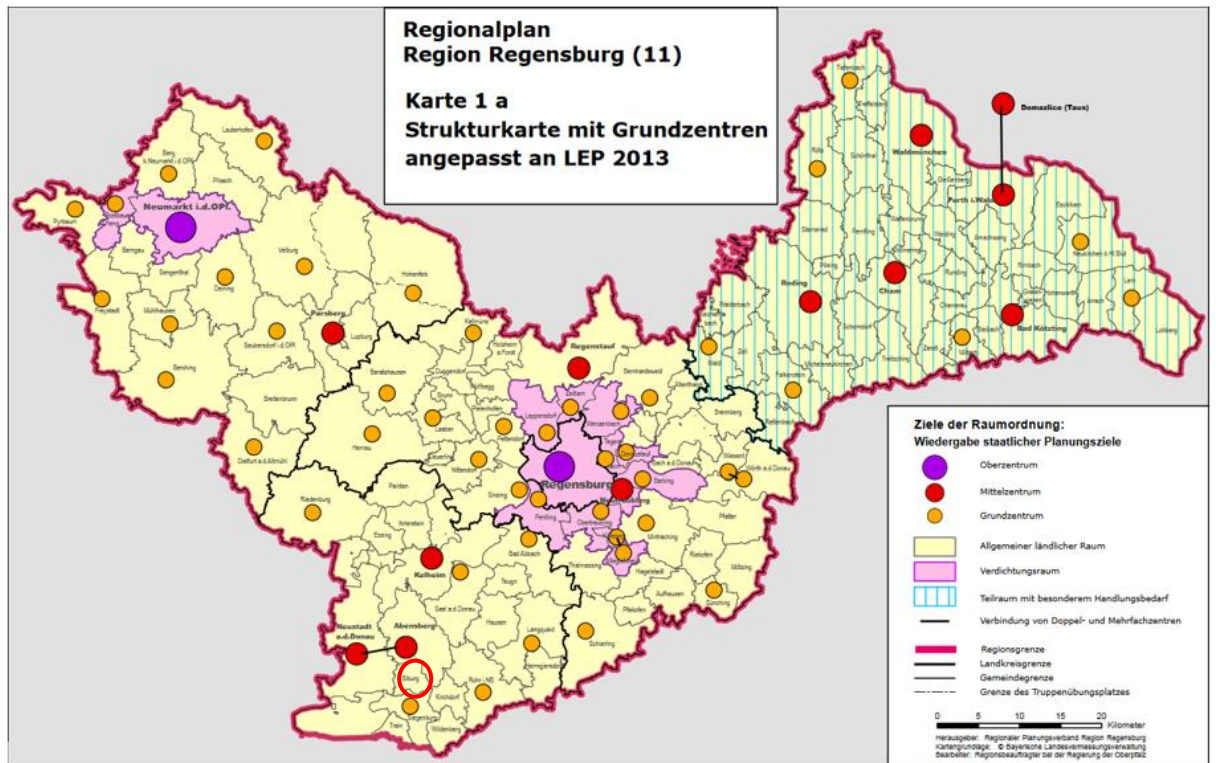


Abb. Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Regensburg (11). Die Gemeinde Biburg wurde rot eingekreist.

#### A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Biburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE / GI Dürnhart“ Deckblatt Nr. 5 wird keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet bereits als Gewerbegebiet dargestellt.



Abb. Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

### **A.4.3 Rechtsverbindlich Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans GE /GI Dürnhart.

Nach den textlichen Festsetzungen (1. Absatz) ersetzt der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

### **A.4.4 Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiet).

## **A.5 Planinhalt**

### **A.5.1 Planungsziele**

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Bebauungsplanung dar: Mit der Planänderung soll eine neue Straßenführung ermöglicht werden, um die Entwicklung eines Gewerbebetriebes mit zusätzlichen Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu ermöglichen. Der Standort ist hierzu insbesondere aufgrund der Nähe zur Autobahn geeignet. Die Straßenführung wird verändert, um eine bessere Erschließung des neuen Standorts mit kurzen Wegen zu ermöglichen.

### **A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 35.319 m<sup>2</sup> auf. Er umfasst die Fl. Nrn. 595 und 594, jeweils Gemarkung Biburg

### **A.5.3 Art der baulichen Nutzung**

Auf dem überplanten Gelände soll ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO entstehen.

### **A.5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Auf der gesamten Fläche des Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 1,6 festgesetzt.

Mit den Festsetzungen von Wandhöhen als Höchstmaß in Kombination mit der Festsetzung von zulässigen Dachformen bzw. –neigungen soll im Baugebiet eine Höhenentwicklung ermöglicht werden.

GE: Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 13,00 m bezogen auf das natürliche Gelände bergseitig nicht überschreiten.

### **A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

### **A.5.6 Haustypen, Dachneigungen, Dachformen**

Die Flachdächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung kann nur bei Energiegewinnungsanlagen entfallen (Sonnenkollektoren und Solaranlagen).

### **A.5.7 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze**

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand dient als Stauraum für die Garagenzufahrt. Die Dachformen der Garage und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude nicht zwingend anzupassen. Die Dachneigungen können dabei unter den Festsetzungen für das Hauptgebäude bleiben, dürfen diese aber nicht überschreiten. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei Garagen mit Grenzbebauung bezieht sich die mittlere Wandhöhe nicht auf das natürliche, sondern auf das geplante Gelände. Bei zusammengebauten Garagen sind die Dachformen aufeinander abzustimmen.

Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

### **Grundstücke mit Anbauverbotszone:**

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Hochbauten im fernstraßenrechtlichen Sinne sind alle baulichen Anlagen, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden wie z.B. Beleuchtungsanlagen, Trafostationen etc. Daher sind jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, innerhalb der 20m Anbauverbotszone nicht zulässig.

### **A.5.8 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sind in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs unzulässig.

### **A.5.9 Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.

### **A.5.10 Angrenzende Bundesstraße**

Es sind mindestens 20 m zur Fahrbahnkante der im Westen verlaufenden Bundesstraße einzuhalten (Anbauverbotszone).

### **A.5.11 Überschwemmungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

### **A.5.12 Niederschlagswasser**

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt. Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird erst im Zuge des Bauvorhabens mit dem Wasserwirtschaftsamt geklärt und abgestimmt.

## **A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.6.1 Verkehrserschließung**

#### Erschließung des Gebietes

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Industriestraße.

#### Überörtliches Verkehrsnetz

Durch die Bundesstraße B 301, B 299, B 16 sowie die Autobahn A 93 sind die Verkehrsverbindungen nach München, Regensburg und Landshut gewährleistet.

### **A.6.2 Stromversorgung**

#### Elektrische Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch:

Bayernwerk AG

Netzservice Altdorf

Eugenbacher Str. 1

84032 Altdorf

### **A.6.3 Gasversorgung**

Für die Erdgasversorgung ist zuständig:

Erdgas Südbayern

Münchener Straße 14

93326 Abensberg

### **A.6.4 Wasserversorgung**

Nach Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Biburger Gruppe kann der Planungsbereich an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Biburg angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

### **A.6.5 Abwasserbeseitigung / Entwässerung**

Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Mischsystem über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser aus den Dachflächen und befestigten Hof- bzw. Parkflächen sowie Zufahrten aus dem Geltungsbereich wird je nach örtlichen und wasserrechtlichen Möglichkeiten dem natürlichen Vorfluter zugeleitet bzw. vor Ort auf geeigneten Flächen versickert (dezentrale Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Um die endgültige Lösung der Beseitigung des Niederschlagswassers wird sich vor dem Bauakt gekümmert. Mit Absprache des Wasserwirtschaftsamtes wird entschieden, wie das Niederschlagswasser beseitigt wird. Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen, rasen- oder sandverfugtem Pflaster (jedoch keine Betonsteinverbundpflaster), Rasengitter, Rasenschutzwaben oder mit wassergebundenen Decken zu befestigen.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt.

### **A.6.6 Grundwasser**

Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Durch die vorgesehene Nutzung ist bei der Einhaltung aller Vorschriften keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Im gesamten Baugebietsbereich sind bei extremen Regenwasserereignissen hohe Grundwasserstände bis nahe an die Geländeoberfläche zu erwarten. Bei sämtlichen Bauvorhaben sind geeignete Maßnahmen gegen die hohen Grundwasserstände zu treffen. Offene Stellplätze sowie Wege innerhalb des Geltungsbereiches sind, soweit dem keine betrieblichen Belange entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen

### **A.6.7 Hochwasser / Wassersensibler Bereich**

Östlich des Baugebietes verläuft die Abens. Das Baugebiet ist vom Überschwemmungsgebiet der Abens nicht betroffen.

### **A.6.8 Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH**

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Deutsche Telekom Technik GmbH,  
Siemensstraße 20  
84030 Landshut

### **A.6.9 Altlasten**

Es sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bodenverunreinigungen werden dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht gemeldet.

### **A.6.10 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

#### **A.6.11 Immissionsschutz**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Dieses kam zu den Ergebnissen, dass Aufgrund der Tatsache, dass die Gewerbezellen lediglich in eine Abstrahlrichtung durch schutzbedürftige Nutzungen beschränkt sind, kann unter Beachtung einer schalltechnisch optimierten Planung davon ausgegangen werden, dass sich prinzipiell jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb ansiedeln kann und die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Folglich entspricht die Gliederung des Plangebiets nach Ansicht der Verfasser den Anforderungen, die aus baurechtlicher Sicht an die Lärmkontingentierung eines Gewerbegebiets zu stellen sind.

## B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB): In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Letzte Änderung durch: Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), In der aktuell gültigen Fassung vom 01.10.2020

## C Umweltbericht mit Nachweis der flächengleichen Übernahme der Begrünung

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2

### 1. **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung und Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang, sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.**

In der Gemeinde Biburg soll im Ortsteil Dürnhart auf den Fl. Nrn. 594 und 595 in der Gemarkung Biburg unter Berücksichtigung grünordnerischer und naturschutzfachlicher Belange durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans (Deckblatt Nr. 2) eine attraktivere städtebauliche Entwicklung möglich werden. Das Plangebiet befindet sich südlich der Gemeinde Dürnhart in einer Entfernung von ca. 860 m zur Ortsmitte. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Industriestraße, im Osten und Süden von einem Gewerbegebiet und im Westen von der B301 begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,4564 ha.



Rote Umrandung = Geltungsbereich

### 2. **Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.**

Folgende Fachgesetzte bilden die Grundlage des Umweltberichts in der Bauleitplanung.

- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landespflege
- § 1 BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung

- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht  
Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) genutzt. Ein kleinerer Teil ca. 6.600 qm wird als Lagerplatz genutzt. Der gesamte Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Wie im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dargestellt wird, sollen einerseits das Bauen gefördert und gleichzeitig umweltschützende Belange berücksichtigt werden.

Rechtliche Grundlagen dafür sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S.2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022

- das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau- EAG in der Fassung vom 20. Juli 2004)

Umweltschützende Belange werden durch folgende Zielvorgaben formuliert:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen
- Darstellen von geeigneten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs.
- Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch Tier, Pflanze Wasser, Klima, Luft und des Landschaftsbilds werden im Bebauungsplan getroffen.

### **Grünordnung / grünordnerische Zielsetzung**

Die im genehmigten Bebauungsplan GE / GI Dürnhart 2. Deckblattänderung eingetragenen Grünflächen sind flächen- und qualitätsgleich in Deckblatt Nr. 5 zu ersetzen.

### ***3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.***

Das Planungsgebiet wird derzeit als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) und als Lagerplatz genutzt. Das vorhandene straßenbegleitende Grün entlang der Industriestraße bleibt erhalten. Die Bewirtschaftung der im Norden der Industriestraße angrenzenden wird durch die Deckblattänderung nicht beeinträchtigt.

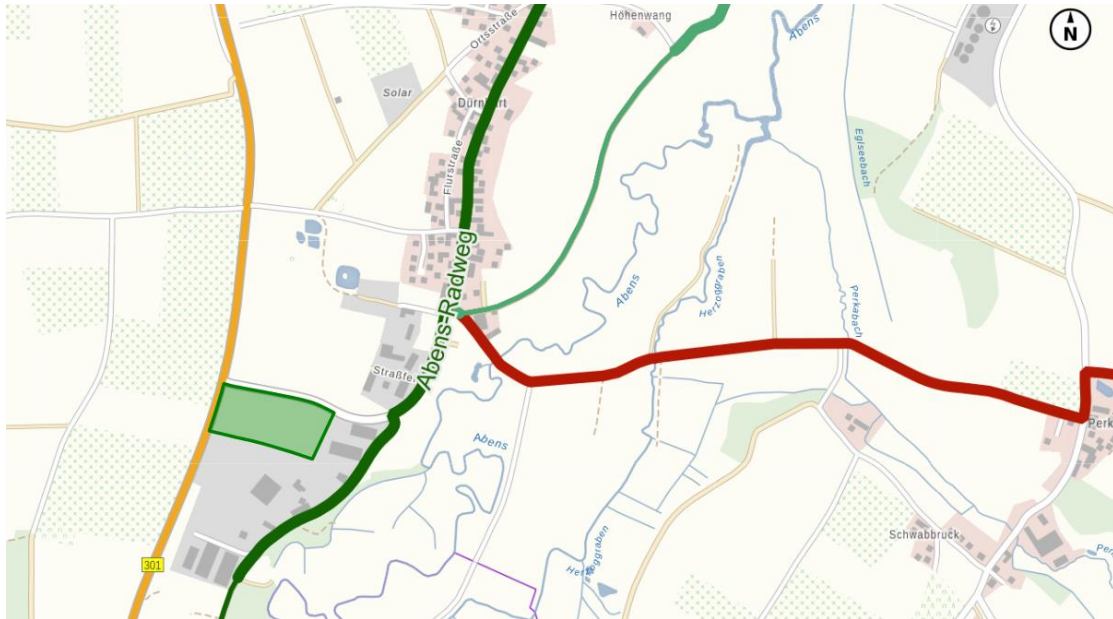


Blick von Osten nach Westen Acker - straßenbegleitendes Grün - Industriestraße

### 3.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind in Zusammenhang mit der angestrebten Ausweisung der Flächen als WA Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung.

Durch die geringe Flächengröße sowie die Lage und die Umgebung ist der unmittelbare Geltungsbereich ohnehin nicht für die Erholungsfunktion geeignet. Für Erholungssuchende steht das in einer Entfernung von ca. 150 bis 200 m gelegene Abenstal zur Verfügung. Der Abens-Radweg sowie der europäische Pilgerweg werden durch die Deckblattänderung in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird auf Grund der vorhandenen Gewerbeflächen nicht zusätzlich beeinträchtigt.



Grüne Fläche = Geltungsbereich // Rote Linie = europäischer Pilgerweg

### 3.2 Schutzgut Tier

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Planungsgebiet wurde bisher in Teilbereichen intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Ein kleinerer Teil des Geltungsbereichs wurden als Lagerplatz genutzt. Durch diese Nutzung bzw. durch die Begrenzung mit einer Bebauung auf 2 Seiten sowie der im Westen vorhandenen B 301 kann unter Berücksichtigung der Meidedistanzen (100 m bis 150 m) ausgeschlossen werden, dass sich die Fläche als Brutplatz für Bodenbrüter (Feldlerche, Rebhuhn) eignet.

Geeignete Habitate für Zauneidechsen (Heckensäume, Böschungen, Altgrasfluren, Straßenränder) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Begutachtung der Straßenböschung im Mai 2024 ergab keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Zauneidechsen. Da die Böschung auch regelmäßig, 2 bis 3 x pro Jahr, gemäht wird war dies auch so zu erwarten.

### 3.3 Schutzgut Pflanzen

Im Geltungsbereich befinden sich keine schützenswerten Pflanzenbestände. Das Straßenbegleitgrün entlang der Industriestraße wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt. Sollte im Zuge der Erschließungsmaßnahme ein Straßenbegleitbaum gerodet werden müssen so ist dieser an anderer Stelle artgleich zu ersetzen. Die im Süden vorhandenen Gehölze werden teilweise entfernt. Sie werden jedoch flächengleich im Geltungsbereich ersetzt. Alle bisher gemäß Deckblatt Nr. 2 geplanten Grünflächen werden ebenfalls flächengleich ersetzt.

### **3.4 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Natürlich wird durch die geplante Bebauung ein Teil des Bodens versiegelt und so dem Naturhaushalt entzogen. Der Oberboden ist so abzutragen und zu lagern, dass er jederzeit wieder zur Gartenanlage oder sonstige Kulturzwecke verwendet werden kann. Es handelt sich um einen anthropogen überprägten Boden ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

#### **3.4.1 Relief**

Das Gelände steigt von Osten nach Westen von 375 m ü. NN auf 379 m ü. NN an. Von Norden nach Süden fällt das Gelände von 377 m ü. NN auf 376 m ü. NN.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### **3.5.1 Grundwasser**

Mit dem Schutzgut Wasser ist mit dem Ziel umzugehen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplante Baugebietsausweisung bei Einhaltung aller Vorschriften nicht zu erwarten. Im gesamten Geltungsbereich sind bei extremen Regenwasserereignissen hohe Grundwasserstände bis nahe an die Geländeoberfläche möglich. Daher ist beabsichtigt das Gelände um ca. 100 cm anzuheben. Dies ist auch erforderlich um die Zufahrt von der Industriestraße zum Geltungsbereich abzuflachen. Offene Stellplätze sowie Wege innerhalb des Geltungsbereich sind, soweit dem keine betrieblichen Belange entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken).

#### **3.5.2 Oberflächenwasser**

Die bisher bestehenden offenen Flächen nehmen Regenwasser auf und leiten dieses gefiltert in den Untergrund ab. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass soweit dies möglich ist, unbelastetes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird (z. B. Versickerung des Regenwassers vor Ort, Regensickerbecken für private Flächen, Zisternen). Offenes Oberflächenwasser (z.B. Weiher) ist im Planungsgebiet nicht vorhanden. Östlich des Baugebiets verläuft die Abens. Das geplante Baugebiet ist vom Überschwemmungsgebiet der Abens nicht betroffen.

### **3.6 Schutzgut Klima und Luft**

Der Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 – 8 °C. Der Betrachtungsraum weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Durch teilweise Versiegelung (Fahrbahnen und Bebauung) erhöht sich die bodennahe Temperatur geringfügig. Durch die Zunahme des PKW und LKW Verkehrs, sowie durch Hausbrand erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig.

### **3.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Deckblattänderung tritt keine Verschlechterung des Landschaftsbilds gegenüber dem genehmigten Deckblatt Nr. 2 ein. Im Gegenteil wird durch die massive Eingrünung im Norden und Westen eine Verbesserung des Landschaftsbilds erzielt.

### **3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Funde sind und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden kann.

Güter dieser Art sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. werden auch nicht vermutet.

### **3.9 Schutzgut Fläche**

Durch die Deckblattänderung wird keine zusätzliche Fläche beansprucht. Ziel der Deckblattänderung ist es die städtebauliche Anordnung attraktiver für Unternehmen zu gestalten. Die Fläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.

### **4.1 Wirkanalyse bei Durchführung der Planung**

Keine Veränderung gegenüber der bereits genehmigten Deckblattänderung Nr. 2.

### **4.2 Wirkanalyse bei Nicht - Durchführung der Planung**

Keine Veränderung gegenüber der bereits genehmigten Deckblattänderung Nr. 2.

### **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.**

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Flächengleicher Ersatz der in Deckblattänderung Nr. 2 genehmigten Grünflächen.

### **6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.**

Das geplante Baugebiet ist eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung und eine logische Verwendung einer Baulücke. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen GE / GI Dürnhart. Der Umgriffsbereich entspricht weitgehend dem bisherigen Bebauungsplan GE / GI Dürnhart, Deckblatt Nr. 2, sodass dieser mit folgenden Ausnahmen durch den neuen Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 5) ersetzt wird.

- Herausnahme des Wendehammers -

### **7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umgebung.**

Da durch die Deckblattänderung Nr. 5 keine erheblichen Auswirkungen gegenüber der bereits genehmigten Deckblattänderung Nr. 2 zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

### **Monitoring:**

Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

### **8 Zusammenfassung**

Abschließend kann festgestellt werden, dass gegenüber der bereits genehmigten Deckblattänderung Nr. 2 durch dieses Deckblatt Nr. 5 keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und Fläche zu erwarten sind. Der gesamte Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

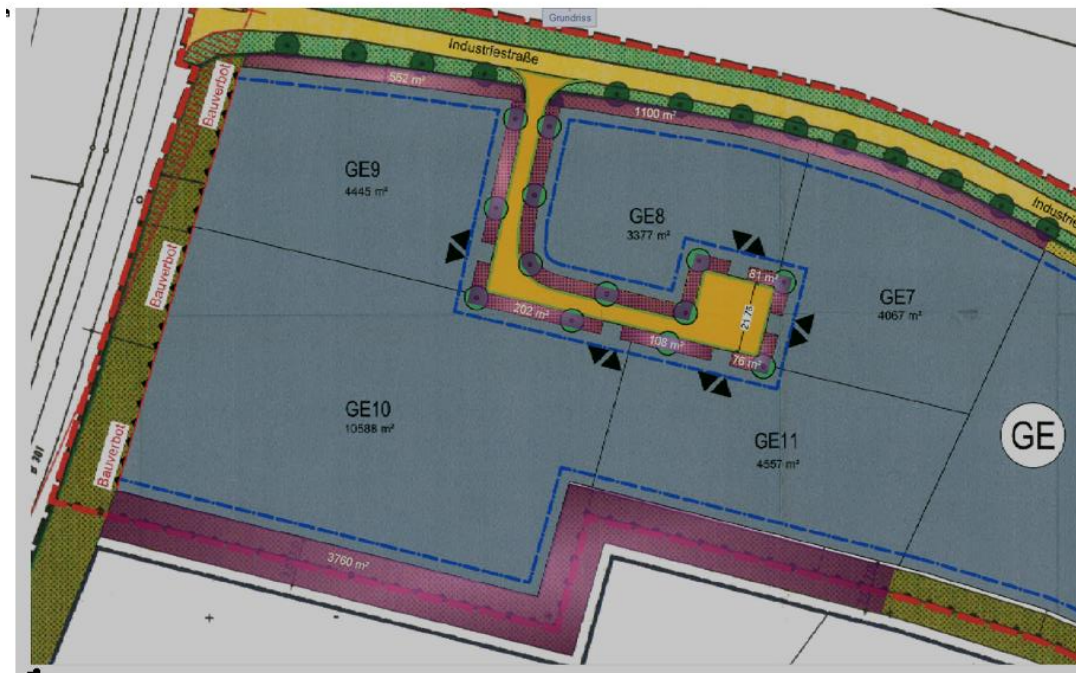
Mit der Planänderung soll eine neue Straßenführung ermöglicht werden um die Entwicklung eines Gewerbegebiets mit zusätzlichen Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu ermöglichen. Der Standort ist auf Grund der Nähe zur Autobahn und zur B 301 bestens geeignet. Die Zufahrt zum Plangebiet wird verändert um eine bessere Erschließung des neuen Standorts mit kurzen Wegen zu ermöglichen.

**9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale des verwendeten technischen Verfahrens bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind.**

Das geplante Baugebiet wurde vor Ort und anhand eines Luftbilds beurteilt. Die Aussagen des Regionalplans 11 wurden mit einbezogen, ebenso die Artenschutzkartierung für den Landkreis Kelheim. Die Aussagen zum Denkmalschutz wurden in die Planung mit aufgenommen.

**10 Nachweis der flächengleichen Übernahme**

Nachweis der flächengleichen Übernahme der Grünflächen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan GE / GI Dürnhart, Deckblatt Nr. 2



Grünflächen gemäß genehmigten Bebauungsplan Deckblatt Nr. 2

$$552 \text{ m}^2 + 1.100 \text{ m}^2 + 202 \text{ m}^2 + 108 \text{ m}^2 + 76 \text{ m}^2 + 81 \text{ m}^2 + 3.760 \text{ m}^2 = 5.879 \text{ m}^2$$

**In Deckblatt Nr. 5 zu übernehmen sind 5.879 m<sup>2</sup>**

Gemäß Deckblatt Nr. 5 werden 6.313 m<sup>2</sup> neue Pflanzflächen geschaffen.

**Der Ausgleich kann somit erbracht werden.**

## **LITERATURVERZEICHNIS UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

**Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)** Landkreis Pfaffenhofen Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Bearbeitung: Projektgruppe „Arten- und Biotopschutzprogramm“, München, März 1999.

**Biotopkartierung und Artenschutzkartierung Bayern**, digitaler Datenbestand. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU), Augsburg, Zugriff 2023.

**Geodaten Online** BayernAtlas plus, <https://geoportal.bayern.de/>, Zugriff: Januar 2023.

**Geologische Karte** von Bayern, 1:25.000. – Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), über [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

**Regionalplan** Ingolstadt, Region 11 – Regionaler Planungsverband Regensburg

**Standortkundliche Landschaftsgliederung** von Bayern © Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1991

**Online Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt** (LfU-online-Arbeitshilfe), <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>).

## **GUTACHTEN UND MITTEILUNGEN / SONSTIGE GRUNDLAGEN**

**Flächennutzungsplan** der Gemeinde Biburg

**Der Umweltbericht in der Praxis** – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (BayStMI) und Bayerisches Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (BayStMUGV), Hrsg., München, Januar 2006.

**Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)**

Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18 März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**D Immissionsschutzgutachten vom 23.09.2024 von Hoock  
und Partner Sachverständige PartG mbH**



## IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN Schallimmissionsschutz

Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan "Gewerbe-/ Industriegebiet  
Dürnhart" der Gemeinde Biburg

Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente

Lage: Gemeinde Biburg  
Landkreis Kelheim  
Regierungsbezirk Niederbayern

Auftraggeber: SWIETELSKY Baugesellschaft m.b.H.  
Falkensteinstraße 2  
83278 Traunstein

Projekt Nr.: BIB-4271-03 / 4271-03\_E01  
Umfang: 26 Seiten  
Datum: 23.09.2024

Projektbearbeitung:  
B. Eng. Sabine Ganghofner

Qualitätssicherung:  
B. Eng. Christian Schmied

Urheberrecht: Jede Art der Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur mit Zustimmung der Verfasser gestattet. Dieses Dokument wurde ausschließlich für den beschriebenen Zweck, das genannte Objekt und den Auftraggeber erstellt. Eine weitergehende Verwendung oder Übertragung auf andere Objekte ist ausgeschlossen. Alle Urheberrechte bleiben vorbehalten.



## Inhalt

1	Ausgangssituation .....	3
1.1	Planungswille der Gemeinde Biburg .....	3
1.2	Ortslage und Nachbarschaft .....	5
1.3	Schalltechnische Gliederung .....	6
1.4	Bauplanungsrechtliche Situation .....	7
2	Aufgabenstellung .....	8
3	Anforderungen an den Schallschutz .....	9
3.1	Lärmschutz im Bauplanungsrecht .....	9
3.2	Die Bedeutung der TA Lärm in der Bauleitplanung .....	9
3.3	Maßgebliche Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit .....	10
3.4	Verfügbare Planwerte für den Bebauungsplan .....	12
4	Geräuschkontingentierung .....	13
4.1	Kontingentierungsmethodik .....	13
4.1.1	Möglichkeit 1: Das "starre" Emissionsmodell .....	13
4.1.2	Möglichkeit 2: Das richtungsabhängige Emissionsmodell .....	13
4.1.3	Wahl des Emissionsmodells .....	14
4.1.4	Wahl der Bezugsflächen für die Emissionskontingente .....	14
4.2	Verfahren zur Berechnung der Emissionskontingente .....	14
4.3	Errechnete Emissionskontingente $L_{EK}$ .....	15
4.4	Aufsummierte Immissionskontingente $\sum L_{IK}$ .....	15
4.5	Schalltechnische Beurteilung .....	16
4.5.1	Die Kontingentierung als Instrument in der Bauleitplanung .....	16
4.5.2	Höhe der Flächenschalleistungspegel .....	16
4.5.3	Einfluss der Grundstücksgrößen .....	17
4.5.4	Keine unmittelbare Vergleichbarkeit zwischen $L_{W''}$ und $L_{EK}$ .....	17
4.5.5	Installierbare Schalleistungen .....	17
4.6	Beurteilung des Bebauungsplans .....	18
5	Schallschutz im Bebauungsplan .....	20
5.1	Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen .....	20
5.2	Musterformulierung für die textlichen Hinweise .....	21
6	Zitierte Unterlagen .....	22
6.1	Literatur zum Lärmimmissionsschutz .....	22
6.2	Projektspezifische Unterlagen .....	22
7	Anhang .....	23
7.1	Aufteilung der Immissionskontingente auf die Bauquartiere .....	23
7.2	Planunterlagen .....	24



## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Planungswille der Gemeinde Biburg

Durch die 5. Deckblattänderung des Bebauungsplan "Gewerbe-/Industriegebiet Dürnhart" der Gemeinde Biburg /10/ soll das derzeit rechtskräftige 2. Deckblatt im westlichen Teilbereich (Flächen GE 7 – 11) geändert werden (vgl. Abbildung 1).

Der Geltungsbereich der 5. Deckblattänderung umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 594 und 595 der Gemarkung Biburg, welche zukünftig weiterhin als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden sollen (vgl. Abbildung 2). Betriebsleiterwohnungen sollen hingegen ausgeschlossen werden. Im Vergleich zum Deckblatt Nr. 2 ist keine kleinteilige Aufteilung der Gewerbeflächen mehr vorgesehen. Somit entfällt auch die ursprünglich vorgesehene Erschließung mittels Wendehammer.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Emissionskontingente  $L_{EK}$  als zulässig festgesetzt. Mit der Überplanung durch das Deckblatt Nr. 5 ändern sich u.a. auch die überbaubaren Flächen, sodass die festgesetzten Werte ihre Gültigkeit verlieren und die zulässigen Emissionskontingente neu berechnet werden müssen.

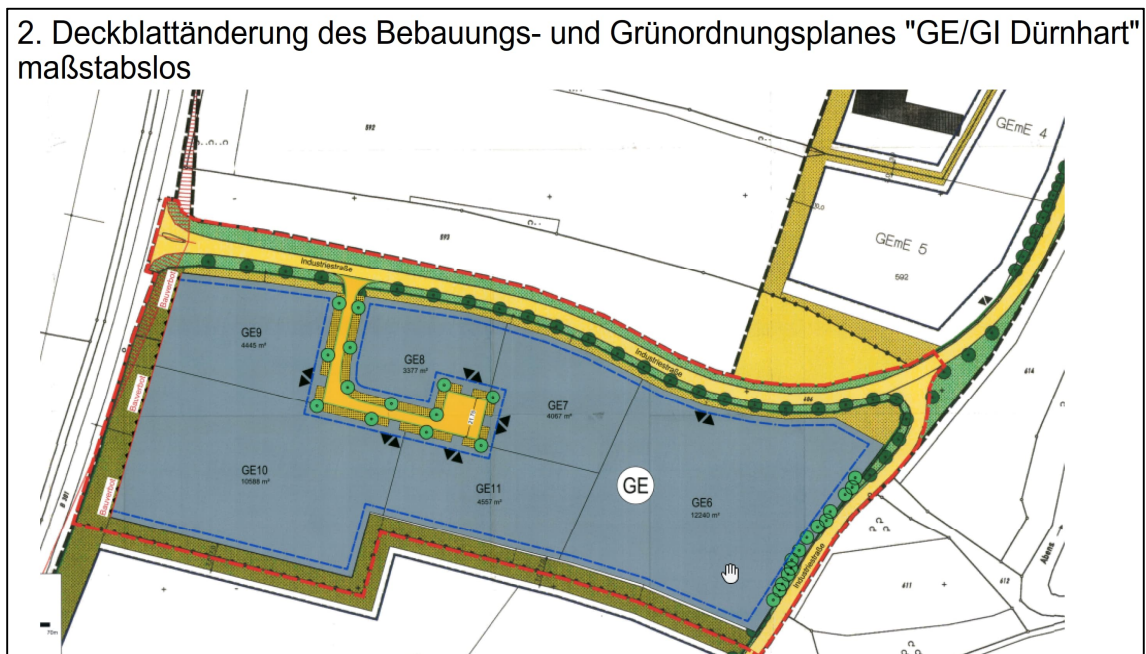


Abbildung 1: Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Gewerbe-/Industriegebiet Dürnhart" /9/

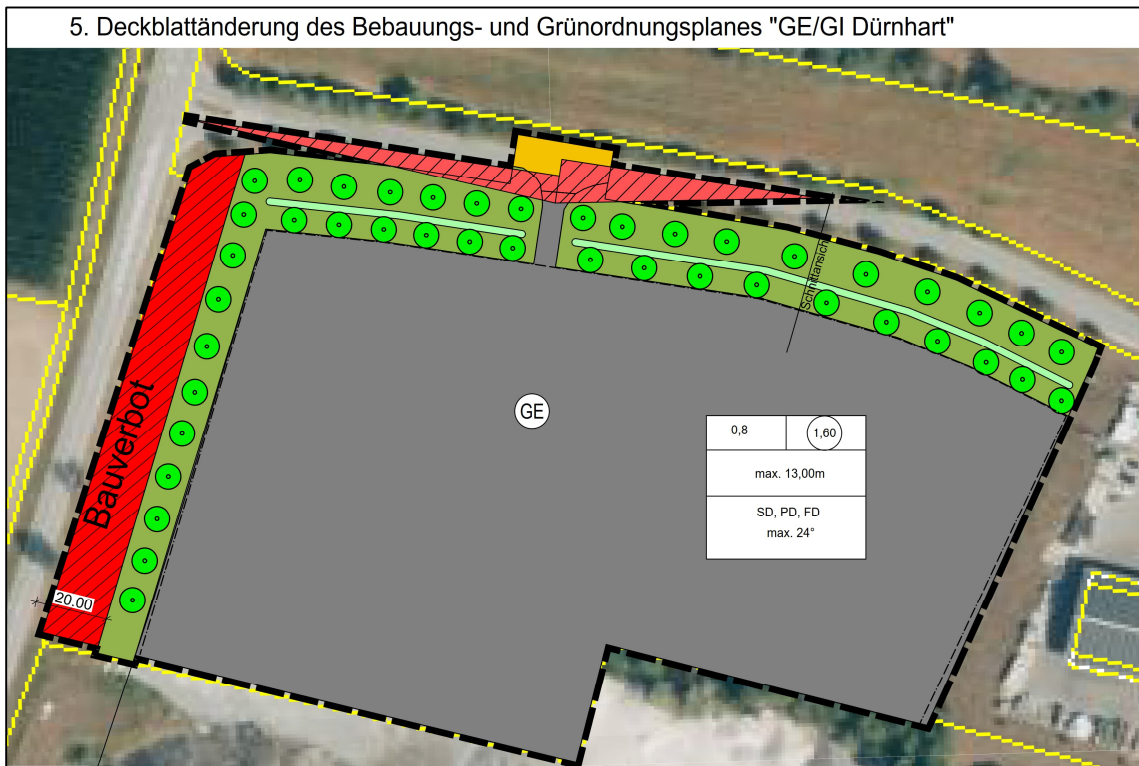


Abbildung 2: Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan "Gewerbe-/Industriegebiet Dürnhart" /10/



## 1.2 Ortslage und Nachbarschaft

Das Plangebiet wird im Westen von der Bundesstraße 301, im Norden von der Gemeindestraße nach Dürrnhart sowie im Osten von der Industriestraße begrenzt, die in die Gemeindestraße mündet. Die Flächen im Anschluss werden jeweils landwirtschaftlich genutzt. Im Süden haben sich die SWIETELSKY Baugesellschaft m.b.H. und die Umweltdienste Kedenburg GmbH angesiedelt. Weitere Gewerbenutzungen sind nordöstlich entlang der Gemeindestraße zu finden. Dahinter sind die nächstgelegenen Wohnnutzungen in mehr als 300 m Entfernung vom Plangebiet zu finden (vgl. Abbildung 3).

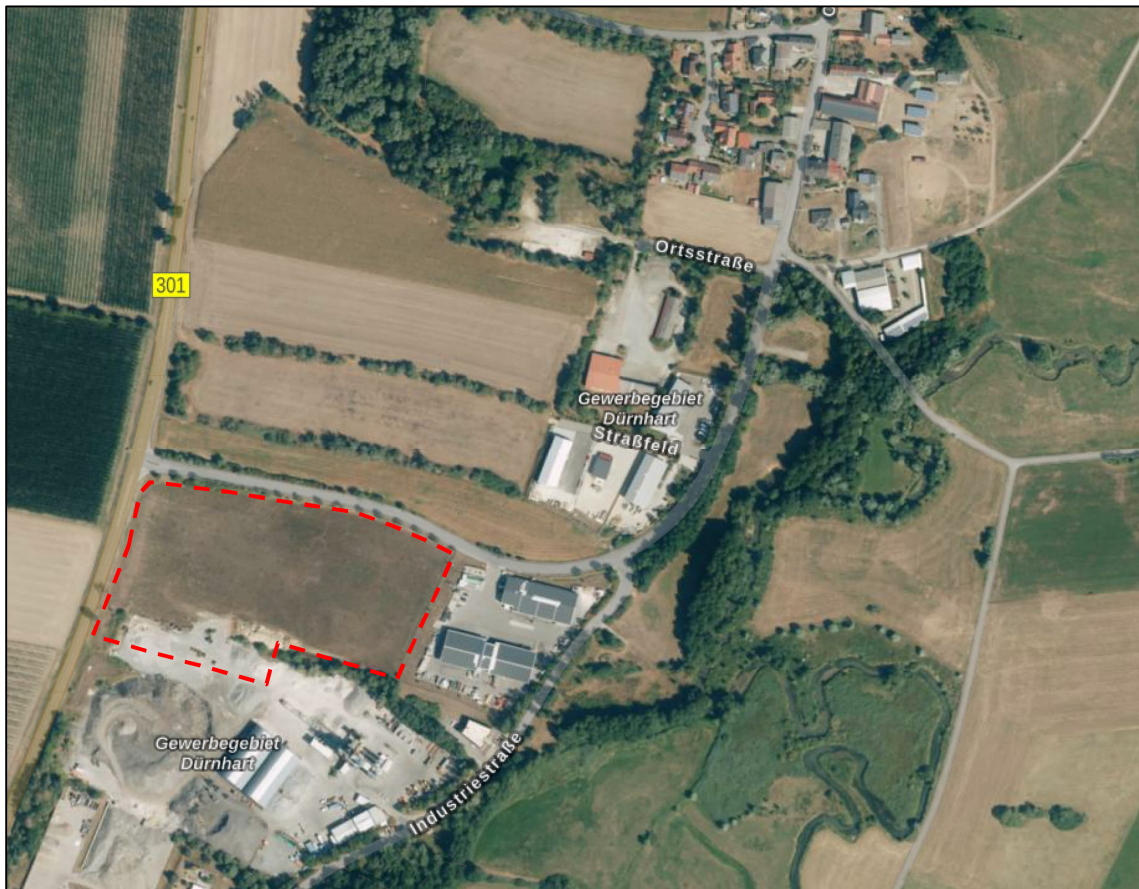


Abbildung 3: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 5. Deckblattänderung



### 1.3 Schalltechnische Gliederung

Das Plangebiet wird schalltechnisch in zwei Parzellen (GE 1 und GE 2) untergliedert, für die unterschiedliche Emissionskontingente  $L_{EK}$  festgelegt werden. (vgl. Abbildung 4).

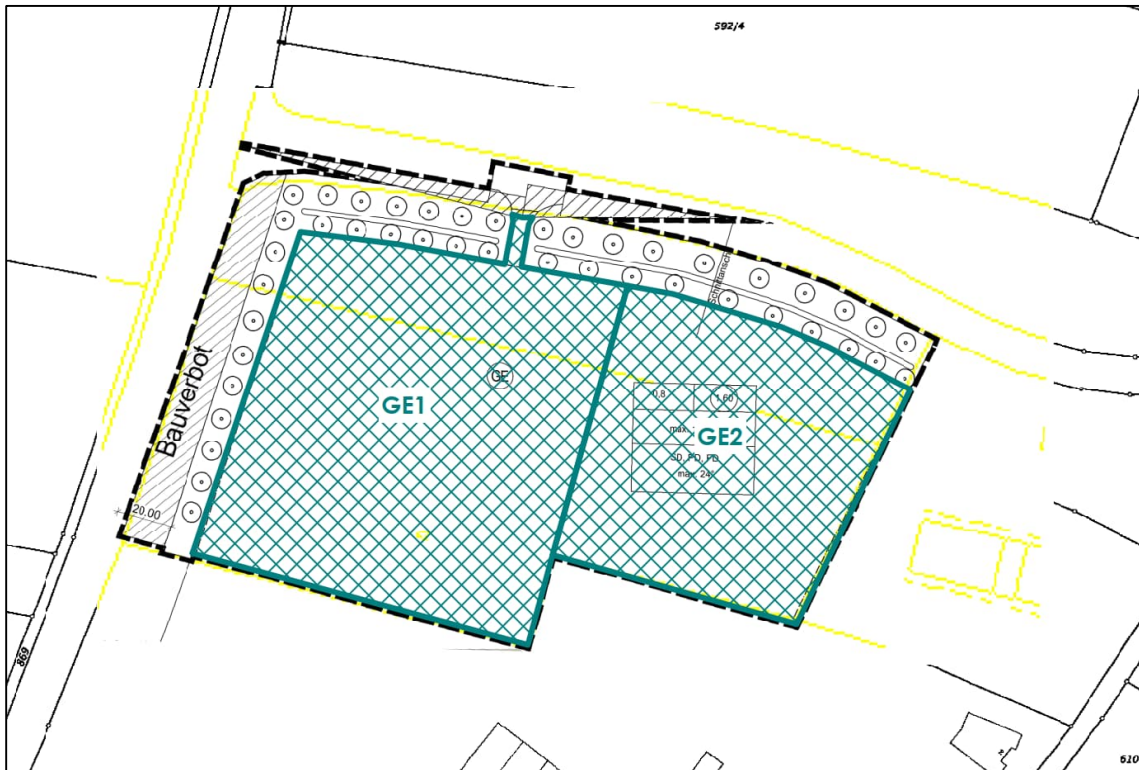


Abbildung 4: Schalltechnische Gliederung des Deckblatts Nr. 5 zum BP "GE/GI Dürnhart"



## 1.4 Bauplanungsrechtliche Situation

Für die Wohnnutzungen am Beckenbauerfeld im Süden von Dürnhart gilt der Bebauungsplan "Beckenbauerfeld" der Gemeinde Biburg /77/, der acht Parzellen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausweist. Für die Bebauung unmittelbar westlich sowie östlich der Ortsstraße liegt keine Konkretisierung der bauplanungsrechtlichen Situation durch rechtskräftige Bebauungspläne vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Biburg /8/ ist dieser Bereich als Dorfgebiet eingetragen (vgl. Abbildung 5).

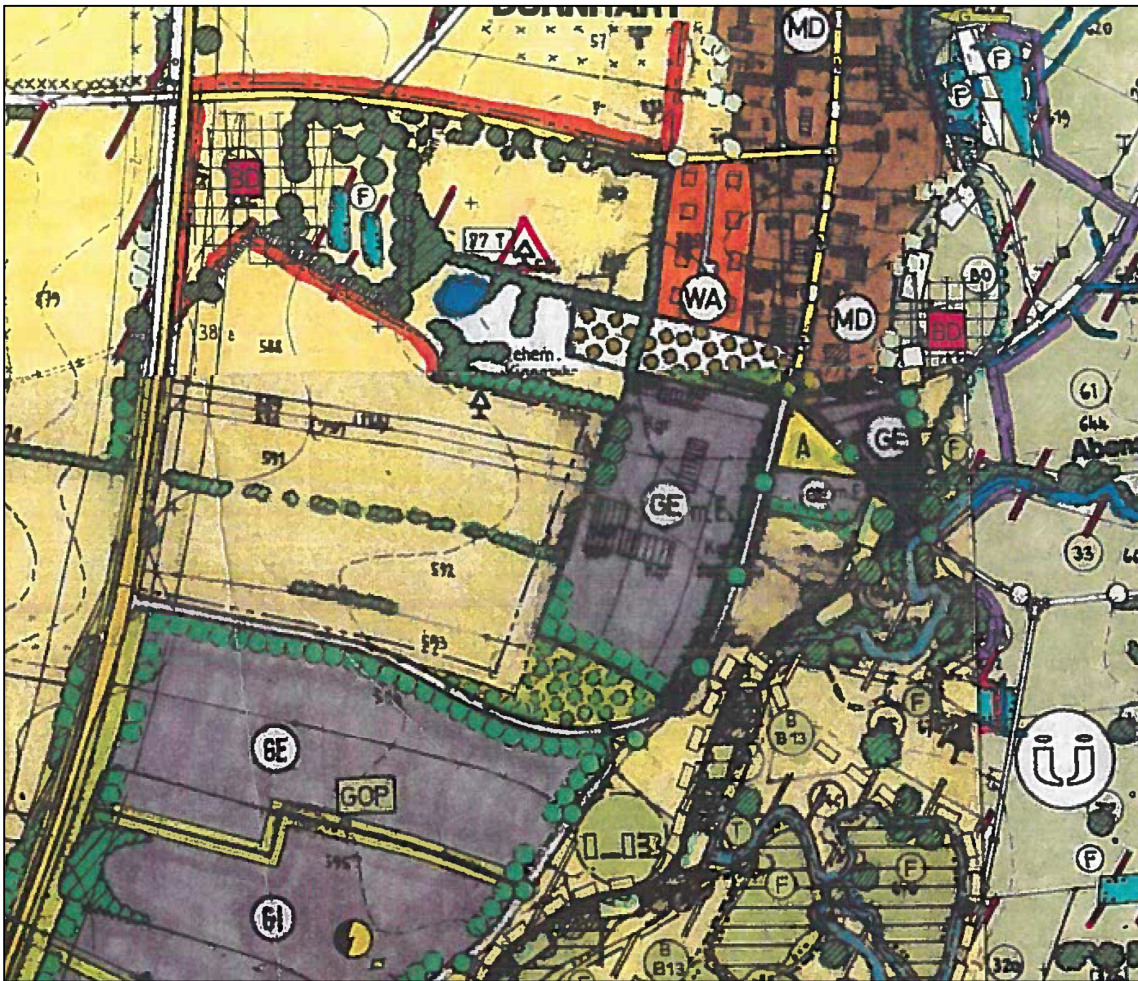


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Biburg /8/



## 2 Aufgabenstellung

Ziel der Untersuchung ist es, die vorhandene Lärmkontingentierung aus dem Gutachten der hoock farny ingenieure mit der Projektnummer BIB-4271-01 / 4271-01\_E01.docx vom 07.11.2017 an den aktuellen Planstand anzupassen.

Die Lärmkontingentierung ist mit den geänderten Flächen erneut durchzuführen, sodass dem geplanten Gewerbe-/Industriegebiet – unter Rücksichtnahme auf zulässige/ mögliche Vorbelastungen durch anlagenbezogene Geräusche anderer bereits bestehender Emittenten - maximal mögliche, evtl. richtungsabhängig optimierte Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691 zugewiesen werden, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungs-, bzw. Immissionsrichtwerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft im Rahmen der Bauleitplanung sicherstellen.

Im Ergebnis der Begutachtung wird ein neuer Vorschlag zur Festsetzung der Emissionskontingente im Bebauungsplan entwickelt und vorgestellt.



### 3 Anforderungen an den Schallschutz

#### 3.1 Lärmschutz im Bauplanungsrecht

Für städtebauliche Planungen empfiehlt das Beiblatt 1 zur DIN 18005 /5/ schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen als *"sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau"* aufzufassen sind. Diese Orientierungswerte sollen nach geltendem und praktiziertem Bauplanungsrecht unter Berücksichtigung der Summenwirkung an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten oder besser unterschritten werden, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen:

Orientierungswerte OW der DIN 18005 [dB(A)]			
Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm (sowie vergleichbare Anlagen)	WA	MI/MD	GE
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55	60	65
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	40	45	50

WA:..... allgemeines Wohngebiet

MI/MD: ..... Misch-/ Dorfgebiet

GE:..... Gewerbegebiet

#### 3.2 Die Bedeutung der TA Lärm in der Bauleitplanung

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen in der Bauleitplanung ein zweckmäßiges Äquivalent zu den in der Regel gleich lautenden Immissionsrichtwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) /2/ dar.

Die TA Lärm gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die dem zweiten Teil des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen (mit den unter Nr. 1 aufgeführten Ausnahmen), und wird üblicherweise als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift zur Beurteilung von Geräuschen gewerblicher Anlagen in Genehmigungsverfahren und bei Beschwerdefällen herangezogen. Demzufolge werden die Berechnungsverfahren und Beurteilungskriterien der TA Lärm regelmäßig und sinnvollerweise bereits im Rahmen der Bauleitplanung für die Beurteilung von Anlagengeräuschen angewandt, um bereits im Vorfeld die lärmimmissionsschutzrechtliche Konfliktfreiheit abzusichern.

Nach den Regelungen der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dann sichergestellt, wenn alle Anlagen, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, im Einwirkungsbereich schutzbedürftiger Nutzungen in der Summenwirkung Beurteilungspegel bewirken, die an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien die in Nr. 6.1 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte einhalten oder unterschreiten.



Die Beurteilungszeiten sind identisch mit denen der DIN 18005, allerdings greift die TA Lärm zur Bewertung nächtlicher Geräuschimmissionen die ungünstigste volle Stunde aus der gesamten Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr heraus.

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als verletzt, wenn einzelne kurzzeitige Pegelmaxima die nicht reduzierten Immissionsrichtwerte tagsüber um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) übertreffen (Spitzenpegelkriterium).

Schallschutzanforderungen nach TA Lärm			
Immissionsrichtwerte [dB(A)]	WA	MI/MD	GE
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55	60	65
Ungünstigste volle Nachtstunde	40	45	50
Zulässige Spitzenpegel [dB(A)]	WA	MI/MD	GE
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	85	90	95
Ungünstigste volle Nachtstunde	60	65	70

WA:..... allgemeines Wohngebiet

MI/MD: ..... Misch-/Dorfgebiet

GE:..... Gewerbegebiet

### 3.3 Maßgebliche Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit

Maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm liegen entweder:

- o *"bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1/4/"*

oder

- o *"bei unbebauten Flächen, oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen."*

Als schutzbedürftig benennt die DIN 4109-1 /4/ vor allem Aufenthaltsräume wie Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume und Büroräume. Als nicht schutzbedürftig werden üblicherweise Küchen, Bäder, Abstellräume und Treppenhäuser angesehen, weil diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.

Für die Lärmkontingentierungsberechnungen werden die maßgebliche Immissionsorte unverändert aus der vorangegangenen schalltechnischen Untersuchung /10/ übernommen (vgl. Abbildung 6):

IO 1 (WA):.....Wohnhaus "Beckenbauerfeld 10", Grundstück Fl. Nr. 580/15

IO 2 (MD):.....Wohnhaus "Ortsstraße 51", Grundstück Fl. Nr. 544/3

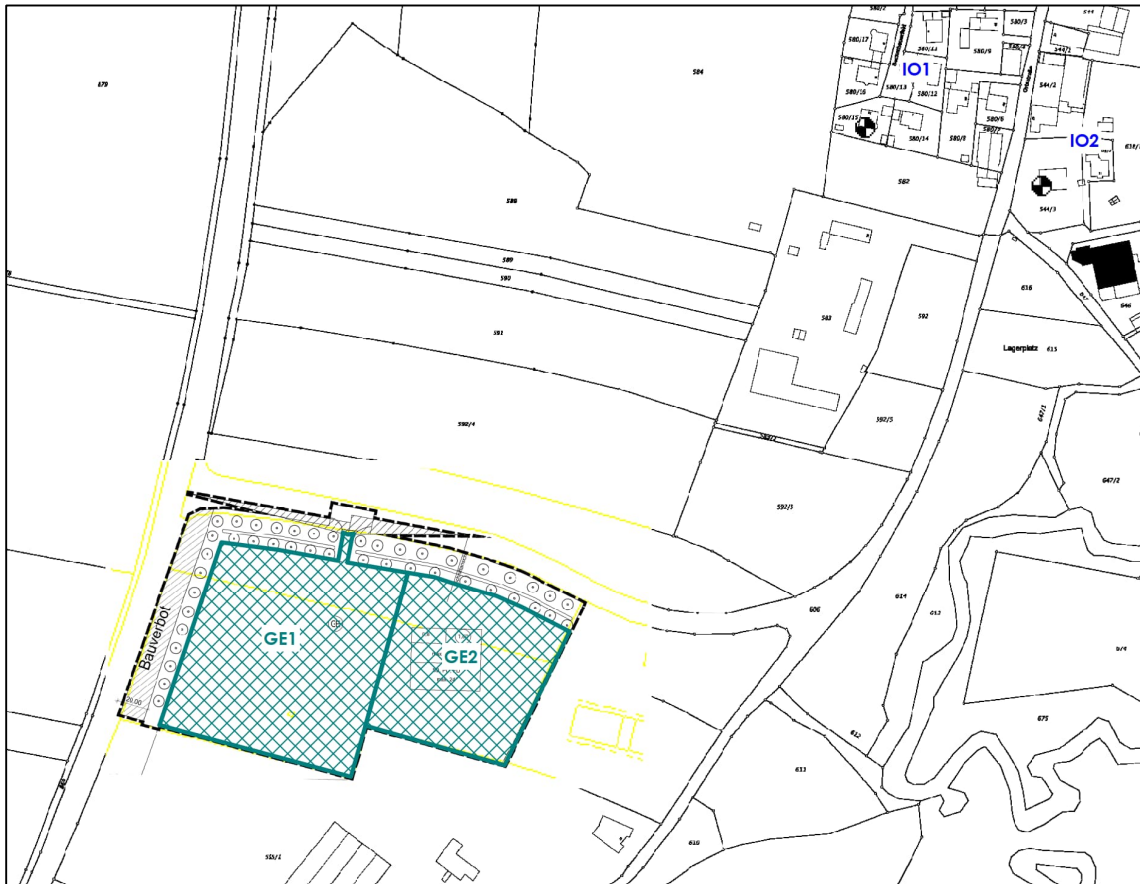


Abbildung 6: Lageplan mit Darstellung der maßgeblichen Immissionsorte (IO)



### 3.4 Verfügbare Planwerte für den Bebauungsplan

Unter Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 1.1 stehen der zu begutachtenden Planung (5. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbe-/Industriegebiet Dürnhart" der Gemeinde Biburg) diejenigen Immissionskontingente als Planwerte  $L_{PI}$  zur Verfügung, die sich nach den derzeit gültigen Festsetzungen zum Schallschutz für die von der Überplanung betroffenen Gewerbezellen GE 7 – GE 11 an den maßgeblichen Immissionsorten errechnen (vgl. Abbildung 7):

Planwerte $L_{PI}$ für das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan "GE/GI Dürnhart" [dB(A)]		
Bezugszeitraum	IO 1	IO 2
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	39,8	38,7
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	24,8	23,7

IO 1:..... Wohnhaus "Beckenbauerfeld 10", Grundstück Fl. Nr. 580/15

IO 2:..... Wohnhaus "Ortsstraße 51", Grundstück Fl. Nr. 544/3

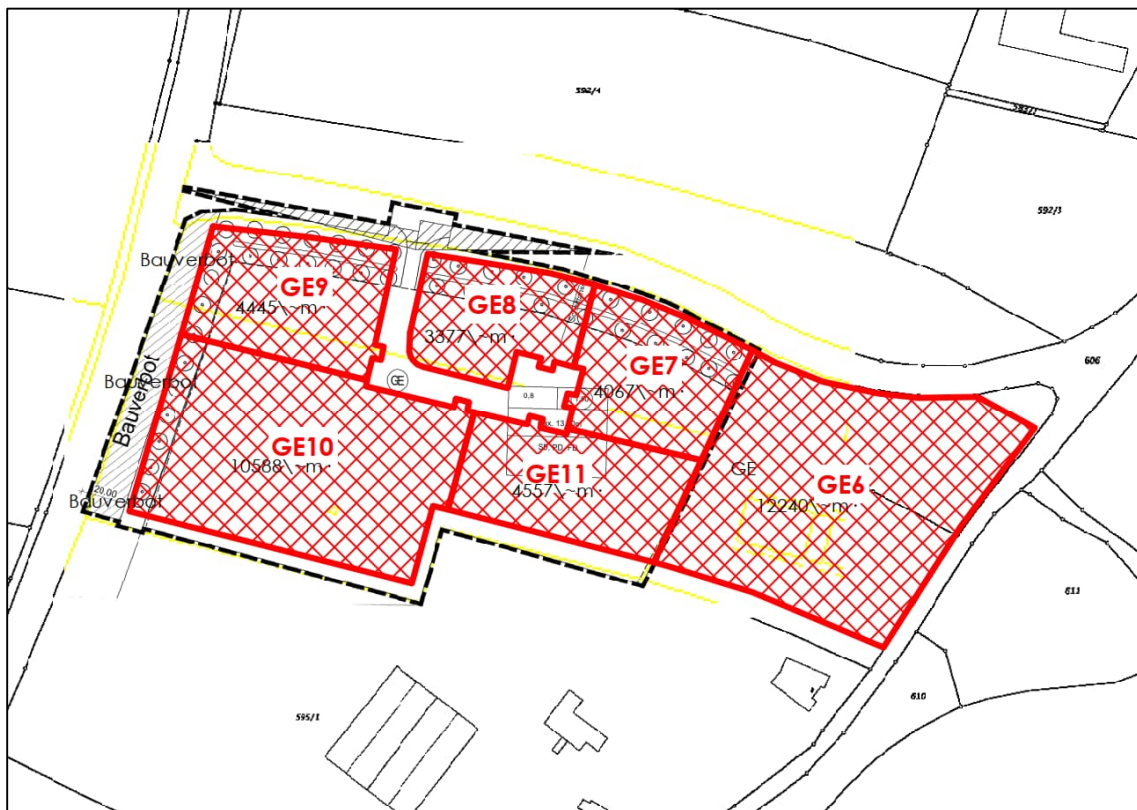


Abbildung 7: Schalltechnische Gliederung des Deckblatt Nr. 2 zum BP "GE/GI Dürnhart"



## 4 Geräuschkontingentierung

### 4.1 Kontingentierungsmethodik

#### 4.1.1 Möglichkeit 1: Das "starre" Emissionsmodell

Mit dem konventionellen ("starren") Emissionsmodell der DIN 45691 /1/ werden an Gebiete nach § 8, 9 und 11 BauNVO maximal zulässige Lärmemissionskontingente  $L_{EK}$  vergeben, die unabhängig von der Abstrahlrichtung als Konstante für alle Immissionsorte Gültigkeit haben. Somit ist eine Ausschöpfung der zulässigen Planwerte  $L_{PI}$  meist nur an einem – dem ungünstigsten – Immissionsort möglich. An allen anderen Immissionsorten ergeben sich zwangsläufig – je nach deren Schutzbedürftigkeit und Entfernung zur Emissionsfläche – mehr oder minder deutliche Planwertunterschreitungen.

- Vorteile
  - o einfache Handhabung bei der Berechnung und bei der Festsetzung im Bebauungsplan
  - o unter Umständen bessere Erweiterungsmöglichkeiten für die Gewerbegebiete
- Nachteile
  - o unnötig strenge betriebliche Schallschutzanforderungen, schlimmstenfalls Betriebsansiedlungen nicht möglich

#### 4.1.2 Möglichkeit 2: Das richtungsabhängige Emissionsmodell

Differenzierter und anspruchsvoller sind die im Anhang A der DIN 45691 beschriebenen Methoden richtungsabhängiger Emissionsmodelle, die entweder den emittierenden Gebieten in verschiedenen Abstrahlrichtungen gesonderte maximal zulässige Emissionskontingente zuteilen oder in Bezug auf bestimmte Immissionsorte entsprechende Überschreitungen der pauschalen  $L_{EK}$  zulassen. So kann bei Bedarf eine vollständige Ausreizung aller vakanten Lärmemissionsmöglichkeiten erreicht werden, ohne die maximal zulässigen Planwerte  $L_{PI}$  in der Nachbarschaft zu verletzen.

- Vorteile
  - o optimaler Wirkungsgrad der Kontingentierung
- Nachteile
  - o kompliziertere Handhabung bei der Berechnung und bei der Festsetzung im Bebauungsplan
  - o künftige Gewerbegebietserweiterungen sind sorgfältiger vorzuplanen



#### 4.1.3 Wahl des Emissionsmodells

Unter den vorliegenden Randbedingungen kommt das starre Emissionsmodell mit Blick auf die in Kapitel 4.1.1 genannten Vorteile zur Anwendung.

#### 4.1.4 Wahl der Bezugsflächen für die Emissionskontingente

Bezogen wird die Berechnung der zulässigen Emissionskontingente auf die in Abbildung 4 unter Kapitel 1.3 abgebildete Emissionsbezugsfläche  $S_{EK}$ , die im vorliegenden Fall der gesamten als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche gemäß dem vorliegenden Planentwurf /11/ entspricht.

Ergeben sich im Laufe der weiteren Planung erhebliche Abweichungen bei der Aufteilung der Grundstücksfläche im Vergleich zum Entwurf, welcher dieser Begutachtung zugrunde liegt, so ändert sich unter Umständen auch die Emissionsbezugsfläche  $S_{EK}$ . Dies erfordert zwangsweise eine Neu Beurteilung der Emissionskontingente.

### 4.2 Verfahren zur Berechnung der Emissionskontingente

Kernpunkt für die Ermittlung und Festsetzung maximal zulässiger anlagenbezogener Geräuschemissionen im Rahmen der Bauleitplanung und diesbezüglich Stand der Technik sind entsprechend der DIN 45691 Emissionskontingente  $L_{EK}$ , die – in der Regel getrennt für verschiedene Teilflächen  $i$  innerhalb des Planungsgebietes – nach dem unter Nr. 4.5 der DIN 45691 genannten Berechnungsverfahren ermittelt werden. Dabei werden die Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  der Teilflächen  $i$  im Planungsgebiet so eingestellt, dass in Summenwirkung aller daraus resultierenden Immissionskontingente  $L_{IK,i}$  die verfügbaren Planwerte  $L_{PI}$  an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Die Differenz zwischen dem Emissionskontingent  $L_{EK,i}$  und dem Immissionskontingent  $L_{IK,i}$  einer Teilfläche, das sogenannte Abstandsmaß, errechnet sich in Abhängigkeit des Abstands des Schwerpunkts der Teilfläche zum jeweiligen Immissionsort unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (vgl. hierzu Nr. 4.5 der DIN 45691).

Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen, Abschirmungen und Reflexionsflächen bleiben bei der Ermittlung der  $L_{EK}$  definitionsgemäß außer Betracht! Diese Faktoren werden erst dann berücksichtigt, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingentes erbracht wird.



### 4.3 Errechnete Emissionskontingente $L_{EK}$

Für die in Kapitel 1.3 dargestellten Parzellen des Gewerbegebiets errechnen sich die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$ :

Zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A) je m <sup>2</sup> ]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche $S_{EK}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1: $S_{EK} \sim 15.945 \text{ m}^2$	60	45
GE 2: $S_{EK} \sim 10.120 \text{ m}^2$	59	44

$S_{EK}$ : ..... Emissionsbezugsfläche = gesamte als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche

### 4.4 Aufsummierte Immissionskontingente $\sum L_{IK}$

Bei einer vollständigen Ausschöpfung der in Kapitel 4.3 genannten Emissionskontingente errechnen sich an den maßgeblichen Immissionsorten (vgl. Kapitel 3.3) die folgenden Immissionskontingente  $\sum L_{IK}$ :

Aufsummierte Immissionskontingente $\sum L_{IK}$ [dB(A)]		
Bezugszeitraum	IO 1	IO 2
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	39,4	38,3
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	24,4	23,3

IO 1 (WA):..... Wohnhaus "Beckenbauerfeld 10", Grundstück Fl. Nr. 580/15

IO 2 (MD):..... Wohnhaus "Ortsstraße 51", Grundstück Fl. Nr. 544/3

Die Aufteilung der Immissionskontingente auf die einzelnen Bauquartiere kann dem Kapitel 7.1 entnommen werden. Eine flächendeckende Darstellung der Immissionskontingente  $\sum L_{IK}$  liefern die Lärmbelastungskarten auf Plan 1 und Plan 2 in Kapitel 7.2.



## 4.5 Schalltechnische Beurteilung

### 4.5.1 Die Kontingentierung als Instrument in der Bauleitplanung

Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten  $L_{EK}$  nach DIN 45691 auf gewerblich oder industriell nutzbaren Grundstücken kann bauleitplanerisch darauf hingewirkt werden, dass nicht einige wenige Betriebe oder Anlagenteile die in der Nachbarschaft geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte frühzeitig ausschöpfen und dadurch eine Nutzung der bis dahin noch unbebauten Flächen bzw. eine Erweiterung bereits bestehender Betriebe erschweren oder gar verhindern.

Lärmkontingentierungen liefern weiterhin ein gutes Hilfsmittel zur schalltechnischen Beurteilung ansiedlungswilliger Betriebe und geplanter Anlagenerweiterungen sowie zur Entwicklung diesbezüglich eventuell notwendiger Lärmschutzmaßnahmen.

### 4.5.2 Höhe der Flächenschallleistungspegel

Die leider auch in der Neufassung der DIN 18005 aus dem Jahr 2023 /5/ unverändert genannten flächenbezogenen Schallleistungspegel  $L_w$  von tagsüber wie auch nachts pauschal 60 dB(A) je  $m^2$  für unbebaute Gewerbegebiete bzw. 65 dB(A) je  $m^2$  für unbebaute Industriegebiete können – entsprechend dem Anwendungsbereich dieser Norm – unter Vorbehalt zwar von Städteplanern als grobe Anhaltswerte zur Feststellung einer eventuellen Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen oder zur überschlägigen Prüfung von Abständen zwischen Emissionsquellen und Immissionsorten herangezogen werden. Für eine zuverlässige fachtechnische Begutachtung sind sie allerdings unbrauchbar!

Nach den einschlägigen Erfahrungen der Verfasser reichen die Pauschalansätze der DIN 18005 in verschiedenen Situationen nicht aus, um Firmen mit relevanten Geräuschentwicklungen im Freien tagsüber die notwendigen Betriebsabläufe ohne allzu strenge Schallschutzaufgaben zu ermöglichen. Je nach Grundstücksgröße und Position der maßgeblichen Schallquellen sind hier unter Umständen höhere Flächenschallleistungen wünschenswert oder sogar unerlässlich.

Nachts hingegen herrscht bei vielen Firmen kein oder nur ein deutlich reduzierter Betrieb, d.h., die in der DIN 18005 getroffene Gleichsetzung der Lärmemissionen für die Tag- und Nachtzeit geht – abgesehen von wenigen Ausnahmen – sehr oft an der Wirklichkeit vorbei. Auf eine Nennung alternativer Flächenschallleistungspegel wird aufgrund der großen Bandbreite an unterschiedlichen Nachtbetriebsformen bewusst verzichtet.



#### 4.5.3 Einfluss der Grundstücksgrößen

Die zulässigen Lärmemissionen eines Betriebes stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dessen Grundstücksgröße bzw. Emissionsbezugsfläche. Mit einer Verdopplung der Grundstücksfläche verzweifacht sich auch die mögliche Einwirkzeit einer Lärmquelle. Oder anders ausgedrückt: Bei gleicher Geräuschkdauer steigt die mögliche immissionswirksame Schalleistung um 3 dB(A).

Die – bei kleinen Flächen ganz besonders ausgeprägte – Abhängigkeit der erreichbaren betrieblichen Geräuschabstrahlung von den Grundstücksgrößen bzw. von den Emissionsbezugsflächen ist deutlich herauszustellen, weil sie zeigt, dass die schalltechnische Taxierung einzelner Gewerbegrundstücke nach dem Pauschalkriterium  $L_{W''} = 60$  dB(A) je  $m^2$  der DIN 18005 unzureichend ist bzw. zu verfälschten Ergebnissen führt.

#### 4.5.4 Keine unmittelbare Vergleichbarkeit zwischen $L_{W''}$ und $L_{EK}$

Die in der DIN 18005 genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{W''}$  können aufgrund ihrer prinzipiell unterschiedlichen Definition bezüglich der Schallausbreitungsbedingungen nicht unmittelbar mit den in der DIN 45691 definierten  $L_{EK}$  verglichen werden. Lediglich bei sehr geringen Entfernungen zwischen einem Gewerbe- oder Industriegebiet und den Immissionsorten weichen  $L_{W''}$  und  $L_{EK}$  kaum voneinander ab.

#### 4.5.5 Installierbare Schalleistungen

Die auf einem Grundstück tatsächlich installierbaren Schalleistungspegel können unter Umständen spürbar höher liegen als die Emissionskontingente  $L_{EK}$ . Voraussetzung hierfür ist eine Planung, die beispielsweise mittels optimierter Gebäudestellung und Positionierung relevanter betrieblicher Schallquellen möglichst sorgfältig auf die Anforderungen des Schallschutzes Rücksicht nimmt.



#### 4.6 Beurteilung des Bebauungsplans

Im Zuge der Änderung eines Teilbereichs des rechtskräftigen Deckblatts Nr. 2 des Bebauungsplanes "Gewerbe-/Industriegebiet Dürnhart" der Gemeinde Biburg durch das Deckblatt Nr. 5 werden die Parzellierung und Erschließung der Parzellen GE 7 bis GE 11 geändert. Da die bisher festgesetzten Emissionskontingente durch diese Änderungen ihre Gültigkeit verlieren, müssen die zulässigen Emissionskontingente unter Zugrundelegung der aktuellen Planung neu berechnet werden.

Die ermittelten Emissionskontingente liegen mit 59 – 60 dB(A) je m<sup>2</sup> während der Tagzeit und 44 - 45 dB(A) je m<sup>2</sup> während der Nachtzeit in einer Größenordnung, wie sie auch für die Flächen im Deckblatt Nr. 2 festgesetzt ist.

Die angegebenen Emissionskontingente während der Tagzeit repräsentieren Werte, die für übliche Gewerbenutzungen als gut geeignet bezeichnet werden können. Emissionskontingente in der genannten Größenordnung reichen gerade tagsüber in der Regel für eine Vielzahl von Gewerbebetrieben aus, um einen relativ uneingeschränkten Betrieb auch ohne aufwendige Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die ermittelten Kontingente auch nachts zur Abdeckung der zu erwartenden Geräuschentwicklungen ausreichen, kann im Vorfeld nicht allgemein gültig beantwortet werden. Dies ist erst dann möglich, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren der Nachweis über die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente zu erbringen ist und der eventuell notwendige Umfang planerischer, baulicher und technischer Schallschutzmaßnahmen qualifiziert ermittelt wird.

Mit Blick auf die Tatsache, dass die Gewerbegebietsparzellen lediglich in Richtung Nordosten durch schutzbedürftige Nutzungen emissionsbeschränkt sind, können zukünftige Betriebe durch schalltechnisch optimierte Planung der betrieblichen Tätigkeiten und Abläufe sowie Stellung der Gebäude auf dem Grundstück einen unter Umständen nochmals höheren Betriebsumfang verwirklichen.

Nach der bisherigen Rechtsprechung /3/ wird die Zweckbestimmung eines intern gegliederten Gewerbegebiets nur dann gewahrt, wenn es innerhalb des Geltungsbereichs eine Teilfläche ohne jegliche Emissionsbeschränkungen gibt oder wenn es eine Teilfläche gibt, für die so hohe Emissionskontingente gelten, dass die Ansiedlung eines jeden gemäß § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist. Die Frage, wann ein Emissionskontingent in einem Gewerbegebiet so festgesetzt ist, dass es den Anforderungen gemäß § 8 BauNVO entspricht und sich jeder dort zulässige Betrieb ansiedeln kann, blieb durch das Gericht jedoch unbeantwortet, wobei die o. g. Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs die Vermutung nahelegt, dass diesbezüglich auf die Regelungen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zurückgegriffen werden kann. So heißt es unter Nr. 5.2.3 der DIN 18005:

*"Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebiets ohne Emissionsbegrenzung [...] zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als Flächenschallquelle mit folgenden Schallleistungspegeln grundsätzlich tags und nachts anzusetzen:*

*Industriegebiet, Hafenanlagen,  $L_w'' = 65 \text{ dB}$ ;  
Gewerbegebiet,  $L_w'' = 60 \text{ dB}$ ."*



In einem aktuellen Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 29.03.2022 /5/ wird jedoch hervorgehoben, dass Geräuschkontingente, die unterhalb der Planungsempfehlungen der DIN 18005 liegen, nicht zwangsweise zum unzulässigen Ausschluss baunutzungsrechtlich zulässiger "*nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe*" führen, da auch diese mit entsprechenden aktiven und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können. Konkret heißt es in der Urteilsbegründung:

*"Emissionskontingente, die – wie hier im zweiten Teilgebiet – nachts 52 dB(A) betragen, dürften vor dem Hintergrund, dass auch ein an sich zu lauter Betrieb bei entsprechenden aktiven Schallschutzmaßnahmen und gegebenenfalls unter Beachtung gewisser organisatorischer Maßnahmen diese einhalten kann [...], grundsätzlich keinen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb ausschließen."*

Als unvereinbar mit der Baunutzungsverordnung werden lediglich Emissionskontingente hervorgehoben, welche jeglichen Nachtbetrieb von vorneherein kategorisch ausschließen würden:

*"Nicht mit § 8 BauNVO vereinbar wären nur Lärmkontingente, die so niedrig bemessen sind, dass ein Nachtbetrieb nicht ermöglicht würde [...]."*

Aufgrund der Tatsache, dass die Gewerbebezelle lediglich in eine Abstrahlrichtung durch schutzbedürftige Nutzungen beschränkt sind, kann unter Beachtung einer schalltechnisch optimierten Planung davon ausgegangen werden, dass sich prinzipiell jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb ansiedeln kann und die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Folglich entspricht die Gliederung des Plangebiets nach Ansicht der Verfasser den Anforderungen, die aus baurechtlicher Sicht an die Lärmkontingentierung eines Gewerbegebiets zu stellen sind.



## 5 Schallschutz im Bebauungsplan

### 5.1 Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen

- Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

*Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:*

Zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A) je m <sup>2</sup> ]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche $S_{EK}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1: $S_{EK} \sim 15.945 \text{ m}^2$	60	45
GE 2: $S_{EK} \sim 10.120 \text{ m}^2$	59	44

$S_{EK}$ : ..... Emissionsbezugsfläche = gesamte als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche

*Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.*

*Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.*

*Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent eines Betriebs/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent auf den Wert  $L_{IK} = IRW - 15 \text{ dB(A)}$ . Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.*

*Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebiets.*



## 5.2 Musterformulierung für die textlichen Hinweise

- Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren

*In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.*

*Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten  $L_{IK}$  übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.*

*Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.*

- Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebiets im Rahmen von Genehmigungsverfahren

*Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebiets erfolgt über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte sind dabei im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung, die die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Vorhabens würdigt, zu bestimmen und festzulegen.*

- Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

*Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Biburg vom ..... bis ..... zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).*



## 6 Zitierte Unterlagen

### 6.1 Literatur zum Lärmimmissionsschutz

1. DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006
2. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BA Vz AT 08.06.2017 B5)
3. Urteil Az. 9 N 17.1046, Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, 12.08.2019
4. DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018
5. Urteil Az. 2 N 21.184, Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, 29.03.2022
6. Beiblatt 1 zur DIN 18005, Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Juli 2023

### 6.2 Projektspezifische Unterlagen

7. Bebauungsplan "Beckenbauerfeld" der Gemeinde Biburg, 30.07.1986
8. Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Biburg
9. Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Gewerbe-/Industriegebiet Dürnhart" der Gemeinde Biburg, 17.10.2017
10. "Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Gewerbe-/Industriegebiet Dürnhart" der Gemeinde Biburg", Schalltechnisches Gutachten Nr. BIB-4271-01/ 4271-01\_E01 vom 07.11.2017, hoock farny ingenieure, 84028 Landshut
11. Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan "Gewerbe-/Industriegebiet Dürnhart" der Gemeinde Biburg, Entwurf vom 28.05.2024, Ingenieurbüro Martin Huber, 84048 Mainburg



## 7 Anhang

### 7.1 Aufteilung der Immissionskontingente auf die Bauquartiere

IO1 (WA)	9 Kontingentierung Deckblatt Nr. 5		Einstellung: Letzte direkte Eingabe		
	x = 4488728,13 m		y = 5404510,25 m		z = 2,40 m
	Tag		Nacht		
	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	
	/dB	/dB	/dB	/dB	
GE1	37,2	37,2	22,2	22,2	
GE2	35,5	39,4	20,5	24,4	
Summe		<b>39,4</b>		<b>24,4</b>	

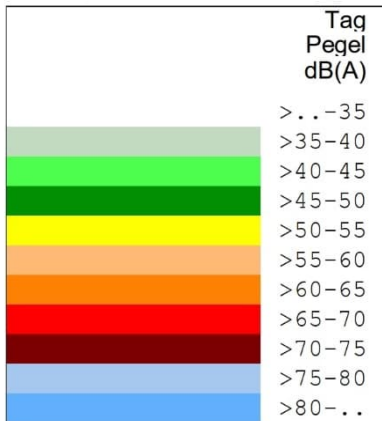
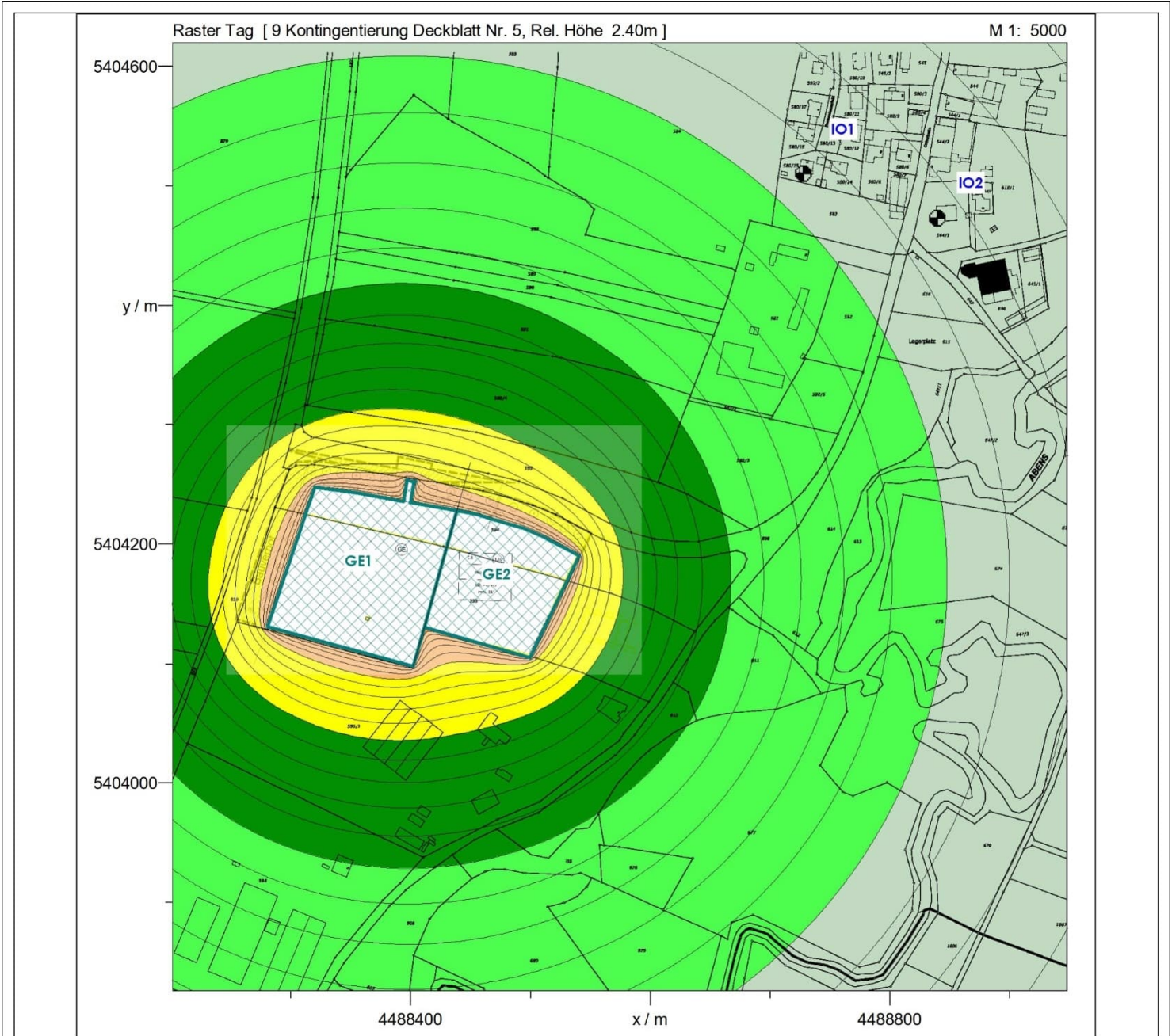
IO2 (MD)	9 Kontingentierung Deckblatt Nr. 5		Einstellung: Letzte direkte Eingabe		
	x = 4488839,96 m		y = 5404473,11 m		z = 2,70 m
	Tag		Nacht		
	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	
	/dB	/dB	/dB	/dB	
GE1	36,1	36,1	21,1	21,1	
GE2	34,5	38,3	19,5	23,3	
Summe		<b>38,3</b>		<b>23,3</b>	



## 7.2 Lärmbelastungskarten



Plan 1 Aufsummierte Immissionskontingente  $\Sigma L_{ik}$  während der Tagzeit



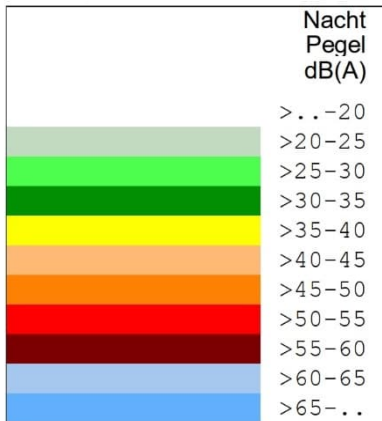
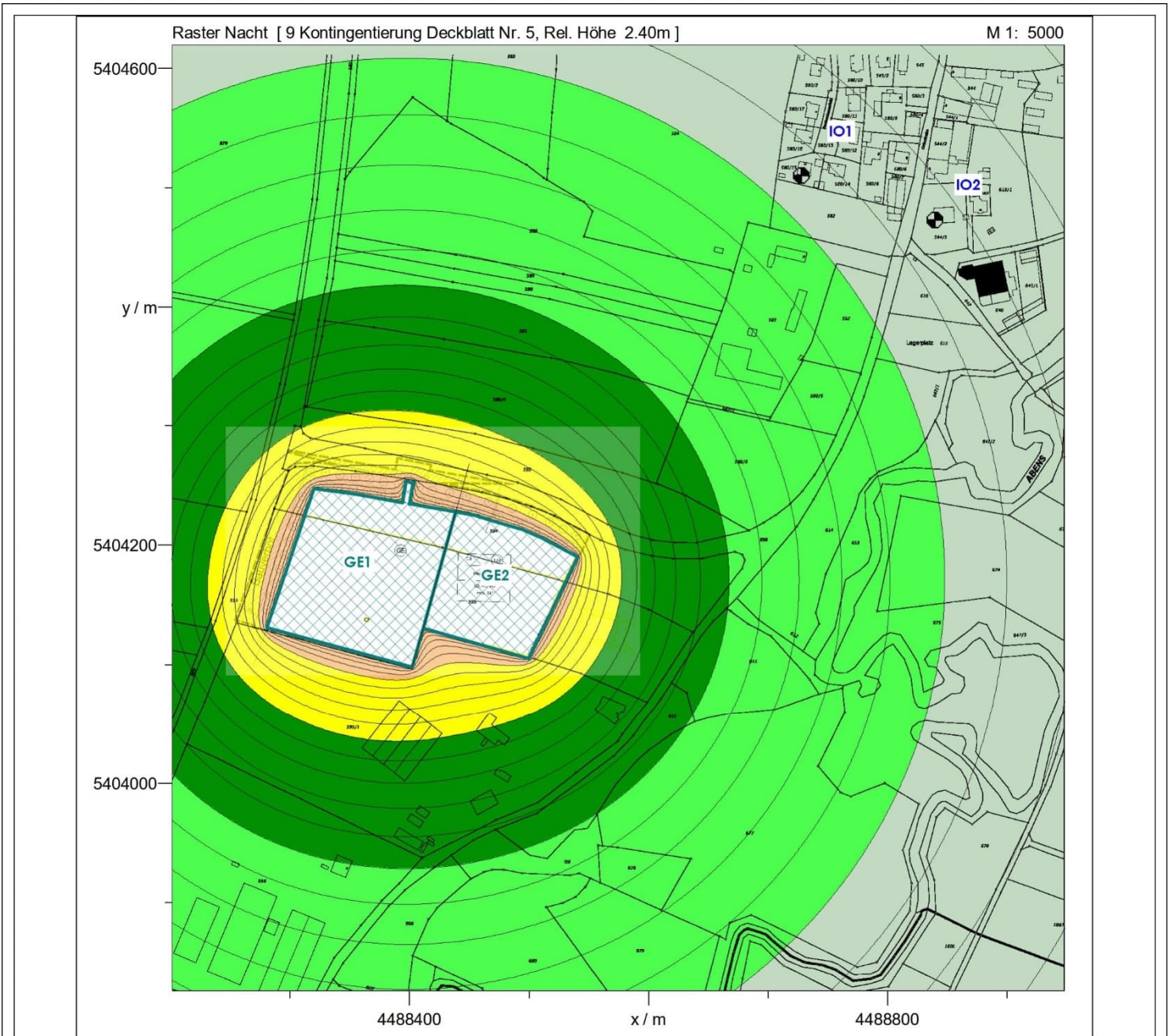
Hoock & Partner Sachverständige  
 Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik



Projekt: BIB-4271-03



Plan 2 Aufsummierte Immissionskontingente  $\Sigma L_{ik}$  während der Nachtzeit



Hoock & Partner Sachverständige  
 Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik



Projekt: BIB-4271-03