



MARKT MALLERSDORF-PFAFFENBERG

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„ORTSZENTRUM MALLERSDORF –
MARKTSTRASSE, BACHSTRASSE, BAHN-
HOFSTRASSE UND HOFMARK“

Begründung

Entwurf vom 23.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellung und Planung	4
1.1	Aufstellungsbeschluss /Verfahrenswahl.....	4
1.2	Anlass und Ziele der Planaufstellung	4
2.	Planungsrechtliche Vorgaben / Flächennutzungsplan	5
3.	Allgemeine Angaben zum Plangebiet.....	6
3.1	Bestandsbeschreibung.....	6
3.2	Allgemeines/Beschreibung des Plangebietes/Geltungsbereich.....	7
4.	Städtebauliche Ziele und Zweck der Planung.....	7
5.	Städtebauliche Planung - Festsetzungen durch Planzeichen und Text.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise	10
5.4	Gestaltung der Hauptgebäude	10
5.5	Einfriedungen	10
5.6	Stellplätze.....	11
5.7	Flächenbefestigungen.....	11
5.8	Geländeauflösungen.....	11
6.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	12
6.1	Verkehrserschließung.....	12
6.2	Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung	12
6.3	Abwasserentsorgung	12
6.4	Stromversorgung	12
6.5	Telekommunikation	12
6.6	Abfallbeseitigung	12
7.	GRÜNORDNUNG	12
7.1	Pflanzgebote für Bäume auf privaten Grünflächen	12
8.	Artenschutz	13
9.	Biotopkartierung Bayern - ABSP Landkreis Straubing-Bogen	13
10.	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	13
11.	Wasserwirtschaft / Vorbeugender Hochwasserschutz.....	13
12.	Immissionsschutz.....	15
12.1	Geruch.....	15
12.2	Lärm	17
13.	TEXTLICHE HINWEISE	21
14.	UNTERLAGENVERZEICHNIS.....	22

Verfahrensträger:

Markt Mallersdorf-Pfaffenberg

Rathausplatz 1
84066 Mallersdorf-Pfaffenberg
Tel.: 08772 807-0
Mail: markt-mallersdorf-pfaffenberg@mal-pfa.de
Web: www.mallersdorf-pfaffenberg.de

Mallersdorf-Pfaffenberg, den

.....
Chr. Dobmeier, Erster Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Gerda Schiessl
Dipl.-Ing. (FH), Bauleitplanung

Begründung

1. Aufstellung und Planung

1.1 Aufstellungsbeschluss /Verfahrenswahl

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss vom 21.11.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ortszentrum Mallersdorf – Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße und Hofmark“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ortszentrum Mallersdorf – Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße und Hofmark“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (i. V. mit § 13 BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) ohne Durchführung einer Umweltpflegeprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und mit dem Ziel der Nachverdichtung aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13a BauGB:

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 beträgt deutlich weniger als 20.000 m².

Überbaubare Fläche	MI:	11.373,70 m ²
	GBF:	3.321,90 m ²
Summe:		14.695,60 m ²

14.695,60 m² x GRZ 0,6 = 8.817,36 m² = überbaubare Grundfläche.

Somit ist die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

1.2 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass aufgrund eines konkreten Bauvorhabens in der Marktstraße 3 in Mallersdorf und eines sich in Planung befindlichen Mehrfamilienhauses mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten in der Bahnhofstraße 4 in Mallersdorf zu erwarten ist, dass die Nachverdichtung im Ortszentrum von Mallersdorf in einem Maße weiter voranschreitet, dass über das o.g. städtebauliche Ziel hinausgeht.

Die weitere bauliche Entwicklung ist daher entsprechend dem o.g. städtebaulichen Ziel durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortszentrum Mallersdorf – Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße, Hofmark“ unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung zu ordnen.

Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 122 Gemarkung Mallersdorf (Marktstraße 3) wurde auf der Basis des § 34 BauGB ein Bauantrag (Nr. BW-2023-178) für zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 15 Wohneinheiten eingereicht. Das Grundstück ist derzeit noch mit einem Wohnhaus, straßenseitig entlang der Marktstraße, bebaut. Aktuell ist darin nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten untergebracht. Die Geschossigkeit des Vorhabens orientiert sich zwar an der näheren Umgebung, jedoch wurden auch

hier die vorhandenen Maximalwerte genommen. Die Zugrundelegung aller in der Umgebung vorhandenen Ausgangswerte führt in Summe dazu, dass sich die Planung insgesamt in seiner Erscheinung und Außenwirkung nicht mehr in die Umgebung einfügt und somit einen Fremdkörper darstellen würde.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Charakter des Ortszentrums zu erhalten, nachdem der Geltungsbereich auch im städtebaulichen Sanierungsgebiet des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg liegt (Satzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg über die formliche Festlegung des Sanierungsgebietes in den Ortsteilen Mallersdorf und Pfaffenberg vom 22.10.2002).

Des Weiteren sollen die vorhandenen Gewerbebetriebe – Schreinereibetrieb und Metzgereibetrieb mit eigener Schlachtung – und das Feuerwehrzentrum an ihrem Standort gesichert werden. Das Planungsbedürfnis besteht außerdem für die Gestaltung der Gebäude mit Wohn- und Gewerbeeinheiten. Gerade die straßenseitigen Gebäude sollen mindestens ergeschossig Gewerbeeinheiten erfahren.

Im Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist zusammenfassend klarzustellen, dass die vorliegende Planung nicht mit dem städtebaulichen Ziel und Zweck der o. g. Bauleitplanung vereinbar ist – einer der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessenen Nachverdichtung.

Daher hat der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg am 21.11.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ortszentrum Mallersdorf - Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße, Hofmark“ beschlossen, um ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe/Feuerwehr zu erreichen.

Anschließend wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB i. V. m. § 15 BauGB bis zum Abschluss des Verfahrens für das Plangebiet erlassen.

Gegenstand der Planaufstellung sind planliche und textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (MI), zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ), der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe) und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Darüber hinaus werden Baulinien und Baugrenzen definiert und zusätzliche Festsetzungen zur Erhaltung des historischen Ortsbildes an der Südseite der Marktstraße, an der westlichen und südlichen Platzkante der Hofmark sowie an der Westseite der Bahnhofstraße entsprechend den Anforderungen heutiger Baustandards modernisiert oder ergänzt.

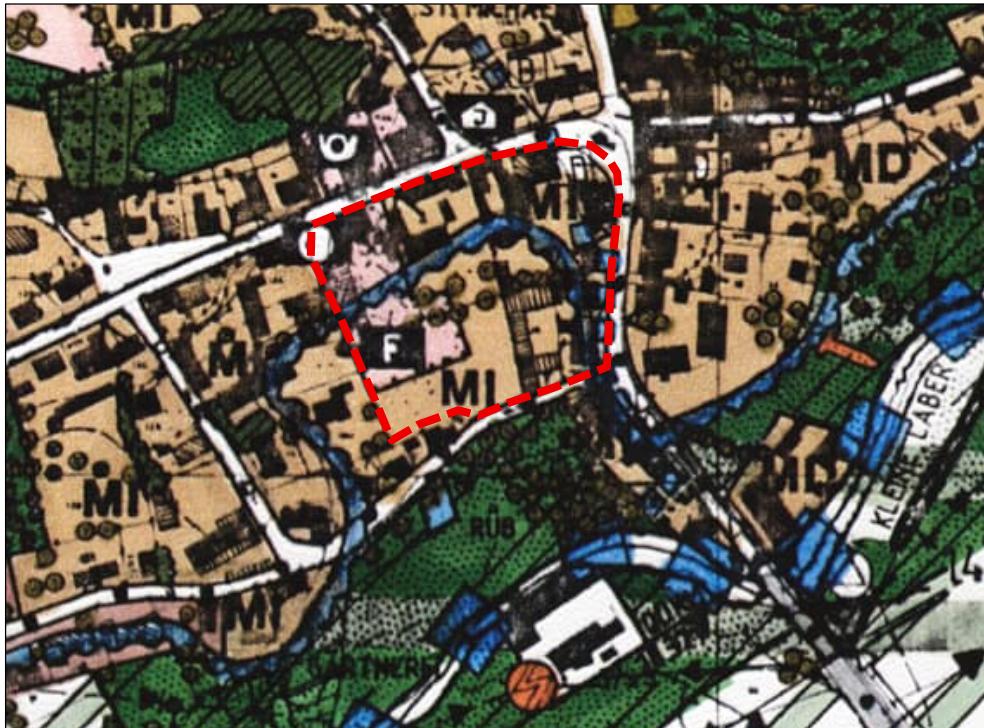
Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz aus, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters, das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Orientierungswerten der BauNVO 2017 (zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176).

2. Planungsrechtliche Vorgaben / Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg, rechtsverbindlich seit dem 27.07.2004, mit unterschiedlichen Nutzungsarten als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sowie Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr – dargestellt.

Im Westen, Norden und Osten sind ebenfalls Mischgebietsflächen dargestellt. Südlich des Plangebietes zeigt der Flächennutzungsplan Grünland und Uferrandgehölze am Nordufer der Kleinen Laber.



3. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

3.1 Bestandsbeschreibung



Das Gebiet zwischen Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße und Hofmark ist geprägt durch überwiegend ältere Individualbebauung auf größeren Grundstücken mit Wohn- und Gewerbeeinheiten. Im Westen des Plangebietes befindet sich das Feuerwehrzentrum der Feuerwehr Mallersdorf sowie das ehem. Standesamt des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg, das derzeit leer steht und nur im Obergeschoss zwei Wohnungen aufweist. Im südöstlichen Bereich ist ein Schreinereibetrieb und im nordöstlichen Bereich ein Metzgereibetrieb mit eigener Schlachtung angesiedelt. Des Weiteren befinden sich im östlichen Planungsgebiet eine Bäckerei, Eisdiele, Restaurant sowie ein Büchergeschäft. Die bisherige Wohnnutzung beschränkt sich auf eine geringe Anzahl an Wohneinheiten. Im südwestlichen Bereich befinden sich zwei Doppelhäuser mit ausschließlich Wohnnutzung.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsgebietes von Mallersdorf-Pfaffenberg, Gemeindeteil Mallersdorf und wird durch die südlich gelegene Bachstraße und die nördlich und östlich vorbeiführende Staatsstraße 2142 (Marktstraße im Norden und Bahnhofstraße im Osten) erschlossen.

3.2 Allgemeines/Beschreibung des Plangebietes/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortszentrum Mallersdorf - Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße und Hofmark“ weist eine Gesamtfläche von ca. 15.861 m² (ca. 1,57 ha) auf und umfasst folgende Flurnummern, jeweils der Gemarkung Mallersdorf:

119/2, 119/4, 119/5, 120, 121, 121/2, 121/3, 121/5, 121/7, 122, 122/1, 122/3, 122/8 (Verkehrsfläche privat), 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 123, 764/77 TF (Verkehrsfläche öffentlich, Fußweg), 764/103 TF (Verkehrsfläche öffentlich, Fußweg), 764/104 (Verkehrsfläche öffentlich, Fußweg), 764/141 (Verkehrsfläche öffentlich, Fußweg), 764/184

Nahezu der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes ist bereits bebaut. Eine Fläche südlich der Marktstraße, auf der Fl.-Nr. 122, weist ein größeres Entwicklungspotential auf.

4. Städtebauliche Ziele und Zweck der Planung

Die wesentlichen Ziele der Bebauungsplanaufstellung bestehen in der Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung des größtenteils bebauten Bereichs sowie eine geregelte städtebauliche Entwicklung von bisher geringfügig oder nicht bebauten Flächen. Des Weiteren sollen bestehende Gewerbebetriebe in ihrem innerörtlichen Bestand erhalten werden.

Über den gesamten Geltungsbereich soll durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ortszentrum Mallersdorf – Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße, Hofmark“ ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe/Feuerwehr geschaffen werden.

Des Weiteren besteht Planungsbedürfnis für die Gestaltung der Gebäude mit Wohn- und Gewerbeeinheiten. Gerade die straßenseitigen Gebäude sollen mindestens erdgeschossig Gewerbeeinheiten erfahren.

Städtebauliche Ziele:

Städtebauliches Ziel für das Planungsgebiet ist eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg, rechtsverbindlich seit dem 27.07.2004, mit unterschiedlichen Nutzungsarten als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sowie Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr – dargestellt.

Das Gebiet zwischen Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße und Hofmark ist geprägt durch überwiegend ältere Individualbebauung auf größeren Grundstücken mit Wohn- und Gewerbeinheiten.

Im Westen des Plangebietes befindet sich das Feuerwehrzentrum der Feuerwehr Mallersdorf sowie das ehem. Standesamt des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg, das derzeit leer steht und nur im Obergeschoss zwei Wohnungen aufweist. Im südöstlichen Bereich ist ein Schreinereibetrieb und im nordöstlichen Bereich ein Metzgereibetrieb mit eigener Schlachtung angesiedelt. Des Weiteren befinden sich im östlichen Planungsgebiet eine Bäckerei, Eisdiele, Restaurant sowie ein Büchergeschäft. Die bisherige Wohnnutzung beschränkt sich auf eine geringe Anzahl an Wohneinheiten. Im südwestlichen Bereich befinden sich zwei Doppelhäuser mit ausschließlich Wohnnutzung.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass aufgrund eines konkreten Bauvorhabens in der Marktstraße 3 in Mallersdorf und eines sich in Planung befindlichen Mehrfamilienhauses mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten in der Bahnhofstraße 4 in Mallersdorf zu erwarten ist, dass die Nachverdichtung im Ortszentrum von Mallersdorf in einem Maße weiter voranschreitet, dass über das o.g. städtebauliche Ziel hinausgeht.

Die weitere bauliche Entwicklung ist daher entsprechend dem o.g. städtebaulichen Ziel durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortszentrum Mallersdorf – Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße, Hofmark“ unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung zu ordnen.

Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 122 Gemarkung Mallersdorf (Marktstraße 3) wurde auf der Basis des § 34 BauGB ein Bauantrag (Nr. BW-2023-178) für zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 15 Wohneinheiten eingereicht. Das Grundstück ist derzeit noch mit einem Wohnhaus, straßenseitig entlang der Marktstraße, bebaut. Aktuell ist darin nur eine geringe Anzahl an Wohneinheiten untergebracht. Die Geschossigkeit des Vorhabens orientiert sich zwar an der näheren Umgebung, jedoch wurden auch hier die vorhandenen Maximalwerte genommen. Die Zugrundelegung aller in der Umgebung vorhandenen Ausgangswerte führt in Summe dazu, dass sich die Planung insgesamt in seiner Erscheinung und Außenwirkung nicht mehr in die Umgebung einfügt und somit einen Fremdkörper darstellen würde.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Charakter des Ortszentrums zu erhalten, nachdem der Geltungsbereich auch im städtebaulichen Sanierungsgebiet des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg liegt (Satzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg über die formelle Festlegung des Sanierungsgebietes in den Ortsteilen Mallersdorf und Pfaffenberg vom 22.10.2002).

Des Weiteren sollen die vorhandenen Gewerbebetriebe – Schreinereibetrieb und Metzgereibetrieb mit eigener Schlachtung – und das Feuerwehrzentrum an ihrem Standort gesichert werden.

Das Planungsbedürfnis besteht außerdem für die Gestaltung der Gebäude mit Wohn- und Gewerbeeinheiten. Gerade die straßenseitigen Gebäude sollen mindestens erdgeschossig Gewerbeeinheiten erfahren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortszentrum Mallersdorf - Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße, Hofmark“ soll ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe/Feuerwehr geschaffen werden.

Im Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist zusammenfassend klarzustellen, dass das städtebauliche Ziel einer der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessenen Nachverdichtung die Ordnung des Gebietes durch den Bebauungsplan erfordert.

5. Städtebauliche Planung - Festsetzungen durch Planzeichen und Text

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 Absatz 1 BauNVO unterschieden in 2 Teilgebiete (MI 1 und MI 2) festgesetzt.

Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Nrn. 6., 7. und 8. BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig, da sie als nicht gebietsverträglich erachtet werden.

Dies begründet auch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Absatz 3 BauNVO innerhalb des Plangebietes.

Darüber hinaus werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr auf der Flurnummer 123 gem. der Darstellung im Flächennutzungsplan festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 im gesamten Plangebiet gemäß den orientierungswerten des § 17 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird dann in den Teilgebieten Mischgebiet 1 (MI 1) und Mischgebiet 2 (MI 2) differenziert:

Höhenentwicklung und Bezugspunkte

Für das Teilgebiet 1 (MI 1), entlang der Haupterschließungsstraße, Staatsstraße ST 2142 (bzw. Marktstraße und Bahnhofstraße), mit den an die Straße anrainenden Grundstücksteilflächen der Flurnummern 123, 122, 121/2 121 (mit 121/7 und 764/184) und 120 sowie den Flurstücken Nr. 121/5, 121/3, 119/2 und 119/6 wird eine mindestens 2 -geschossige und maximal 3-geschossige Bauweise festgesetzt, wobei die Wandhöhe auf 7,50 m begrenzt wird, so dass das 3. Vollgeschoss in einem Dachgeschoss verwirklicht werden muss.

Im Teilgebiet 2 (MI 2), das die straßenabgewandten Grundstücke (Flurnummern 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 122/3, 122/1 und 119/5 bzw. Grundstücksteilflächen (Flurnummern 120, 121, 121/2 und 122) wird ebenfalls eine mindestens 2 -geschossige und maximal 3-geschossige Bauweise festgesetzt, hier ist jedoch eine Wandhöhe von 9,50 m zulässig.

Hierzu werden zur Ordnung der Höhenentwicklung zusätzlich die unteren Bezugspunkte genau definiert. Im MI 1 gilt als Bezugspunkt entlang des neu hergestellten Randes der öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg, Platzflächen, Straßenflächen auf den Fl.-Nr. 764/77, 764/104, 764/141, 764/103) eine absolute Bezugshöhe gemäß Planeintrag (Planzeichen Nr. I. 15.15).

Im MI 2 wird das Urgelände bergseits in der jeweiligen traufseitigen Gebäudemitte herangezogen.

Baugrenzen

Im Zuge der Planaufstellung werden entlang der Haupterschließungsstraße sowohl dem Baubestand entsprechende als auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen zusätzliche Baufenster festgesetzt, um eine geordneten Nachverdichtung durch Dachausbauten, Anbauten oder zusätzliche Bebauung auf den teilweise unbebauten Grundstücken zu ermöglichen.

Baulinien

Entlang der Staatsstraße werden zur Wahrung des historischen städtebaulichen Gefüges Baulinien festgesetzt, die an der Nord- und Ostseite des Gebietes den Straßenraum sowie an der Nordostecke das Geltungsbereichs die gewachsene Platzsituation an der Hofmark mit ihrem markanten Marienbrunnen zu fassen und auch künftig zu erhalten.

5.3 Bauweise

MI 1 und MI 2: Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Gemeinbedarfsflächen (GBF): Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

5.4 Gestaltung der Hauptgebäude

Firstrichtung

Im MI 1 wird zur Wahrung des historischen Ortsbildes die eine überwiegend traufständige Bebauung entsprechend dem historischen Gebäudebestand im Sanierungsgebiet angestrebt.
Daher wird in diesem Bereich die Firstrichtung durch Planzeichen Nr. I. 15.17. festgesetzt. Diese ist mittig zur Gebäudelängsachse herzustellen (textliche Festsetzung III. 1.2).

Dachform

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 35° Dachneigung, bei 3 Vollgeschossen auch Flachdach (FD) mit extensiver Dachbegrünung und maximal 5° Dachneigung. Nicht begrünte Flachdächer sind auf Haupt- und Nebengebäuden nicht zulässig.

Dachgauben

Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung.

Dacheindeckung:

Zulässig sind Dacheindeckungen in gedecktem rotem bis rotbraunem oder dunkelbraunem bis anthrazitgrauem Farbton. Zusätzlich sind extensiv begrünte Gründächer zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden und Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Solaranlagen

Zulässig sind dachparallele oder in die Dachfläche integrierte Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß BayBO.

Firstrichtung

Im MI 1 ist die Firstrichtung mittig zur Gebäudelängsachse herzustellen (siehe Eintrag durch Planzeichen Nr. 15.17).

5.5 Einfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung zulässig sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nicht vollflächig geschlossene Holz- und Metallzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis maximal 1,20 m Höhe bezogen auf die Straßen-, Platz- bzw. Gehwegoberkante. Zusätzlich sind Hecken aus Laubgehölzen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

An den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune oder Zäune aus Doppelstabgittern bis 1,60 m Höhe sowie Hecken aus Laubgehölzen bis maximal 2,00 m zulässig. Unzulässig sind Füllungen aus Kunststoffelementen und Folienbänder als Einfriedung.

Mauern und Gabionen-Wände (mit Schotter oder Gestein gefüllte Drahtgitterkörbe oder -wände), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind als Grundstückseinfriedung an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

Bei untergeordneten Nebengebäuden und Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Zum öffentlichen Straßenraum sind oberirdische Garagengeschosse und Kellergaragen nicht zulässig.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung, die aufgrund von privaten Bauvorhaben erforderlich werden, sind auf den Baugrundstücken zu errichten. Diese müssen zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von mind. 3,00 m einhalten.

Bei Neu- und Ersatzbauten können erforderliche Stellplätze auch in Tiefgaragen gemäß Planzeichen Nr. 15.3 nachgewiesen werden. Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Erstellung von Tiefgaragen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber ist unzulässig.

5.6 Stellplätze

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg in der jeweils geltenen Fassung.

5.7 Flächenbefestigungen

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen). Engfugiges Betonverbundpflaster und Asphalt sind nicht zulässig.

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nrn. 1 und 2 BayBO).

Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z.B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

5.8 Geländeauffüllungen

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind auf dem Baugrundstück bis max. 0,5 m über dem Ur-Gelände und maximal 30 cm über der Erschließungsstraße (Staatsstraße 2142) zulässig. Diese sind zum jeweiligen Nachbargrundstück im Verhältnis 1 : 2 an- bzw. abzubösen. Entlang der Grundstücksgrenze, zu benachbarten Grundstücken und den angrenzenden Erschließungsflächen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des vorhandenen natürlichen Geländes).

6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Zufahrten, der Kreisstraße SR 59 / Superior-von-der-Sitt-Straße von Norden, der Staatsstraße 2142 von Westen (Marktstraße) sowie von Süden (Bahnhofstraße). Die weitere Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen (Bachstraße) am südlichen Rand des Plangebietes.

Die bisherige Straßenführung bleibt erhalten, die Erschließung ist somit gesichert.

6.2 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt bereits durch den Wasserzweckverband (WZV) Mallersdorf durch Anschluss an die bestehende Wasserversorgung. Das Plangebiet ist über vorhandene Trinkwasserleitungen an das Netz des WZV angebunden. Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls durch den WZV Mallersdorf über das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

6.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung. Anschlussmöglichkeiten bestehen unverändert in den öffentlichen Verkehrsflächen. Das Abwasser wird gesammelt der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt. Das Gebiet ist bereits versorgt. Anschlussmöglichkeiten bestehen in den öffentlichen Straßen an vorhandene Anlagen.

6.5 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Anschlussmöglichkeiten bestehen ebenfalls in den vorhandenen Erschließungsstraßen.

6.6 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Zufahrt ist über die bestehenden Erschließungsstraßen sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an der nächstgelegenen öffentlichen Straße bereitzustellen.

7. GRÜNORDNUNG

Um ein Mindest-Durchgrünung des Plangebietes für die Zukunft sicher zu stellen, werden grünordnende Festsetzungen auf privaten Flächen getroffen.

7.1 Pflanzgebote für Bäume auf privaten Grünflächen

Um auch künftig eine angemessene Durchgrünung der privaten Grünflächen zu erreichen, wird festgesetzt, dass nicht überbaubare private Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen gemäß Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BayBO entgegenstehen. Vegetationsfreie Flächengestaltungen (z.B. Schottergärten oder

mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.) sind unzulässig, da sie zur Verschärfung des Klimawandels und zum Artensterben beitragen.

Zudem ist für Bauvorhaben, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes beantragt werden, ist je angefangenen 500 m² Grundstück ein Laubbaum der 2. Wuchsordnung nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 (alternativ ein Obstbaum der Empfehlungsliste des Landratsamtes Straubing-Bogen) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO. Ausgefallene Laubbäume sind zu ersetzen. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zulässig.

8. Artenschutz

Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

9. Biotopkartierung Bayern - ABSP Landkreis Straubing-Bogen

Im Plangebiet liegen keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich keine Biotope.

10. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich der Deckblattänderung liegen keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 30 BNatSchG.

11. Wasserwirtschaft / Vorbeugender Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber (HQ 100).

Gemäß § 3 der Verordnung des Landratsamts Straubing-Bogen über die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Kleinen Laber vom 27.04.2023 gelten für die Ausweisung neuer Baugebiete sowie die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen § 78 Abs. 1 bis 3 WHG und für die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen § 78 Abs. 4, 5 und 7 WHG (vgl. § 3 Abs. 1 und 2 der Verordnung).

Innerhalb der Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (siehe nachrichtliche Übernahme Nr. II 1.4) ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses von baulichen Anlagen mindestens auf einer Höhe von 380,30 m ü.NHN anzuordnen.

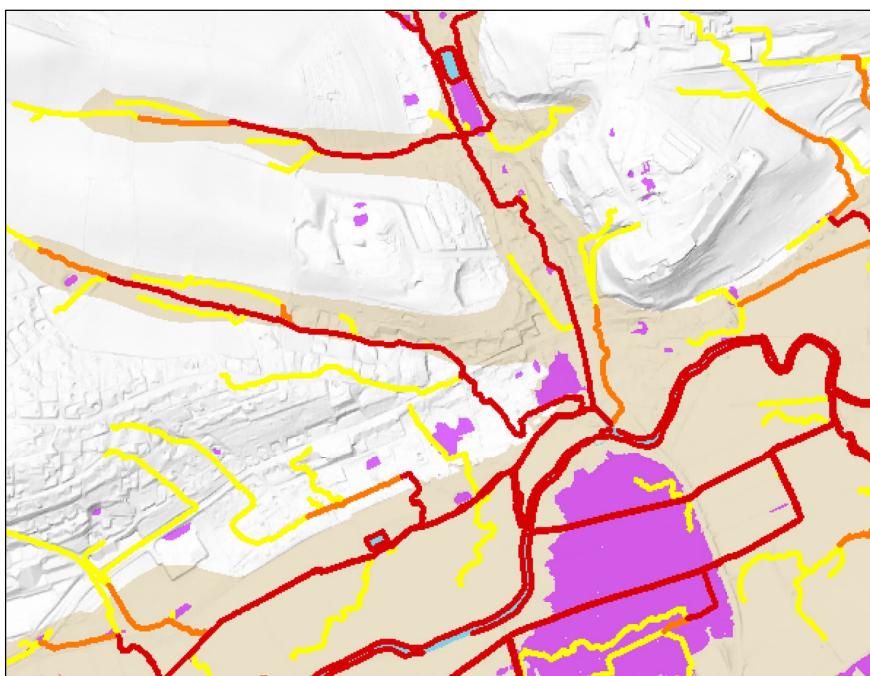


Lageplan Überschwemmungsgebiet
der Kleinen Laber mit Geltungsbe-
reich (blau)

Quelle: MKS AI, 09/2025

Wassersensibler Bereich

Ein Teil des Bebauungsplanes "Ortsmitte Mallersdorf - Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße, Hofmark" könnte im wassersensiblen Bereich bzw. im Bereich potentieller Fließwege bei Starkregen mit mäßigem bis starken Abfluss liegen. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Aufgrund der Geländeform kann es bei Überschwemmungen zu einer Betroffenheit kommen. Aufgrund eines erhöhten Risikos für breitflächig-abfließendes Oberflächenwasser im Zuge von Starkregenereignissen wird empfohlen, entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen (Höherlegung der Rohfußbodenoberkante und von Öffnungen am Gebäude auf mind. 0,25 m ü. GOK etc.).



Darstellung wassersensibler Bereich (braun) und Abfluss bei Starkregen-Ereignissen sowie Einstau-Bereichen (pink) mit Geltungsbereich (blau)

Quelle: BayernAtlas, 09/2025

Legende Fachdaten

Potentielle Fließwege bei Starkregen

Potentielle Fließwege bei Starkregen

- mäßiger Abfluss
 - erhöhter Abfluss
 - starker Abfluss

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

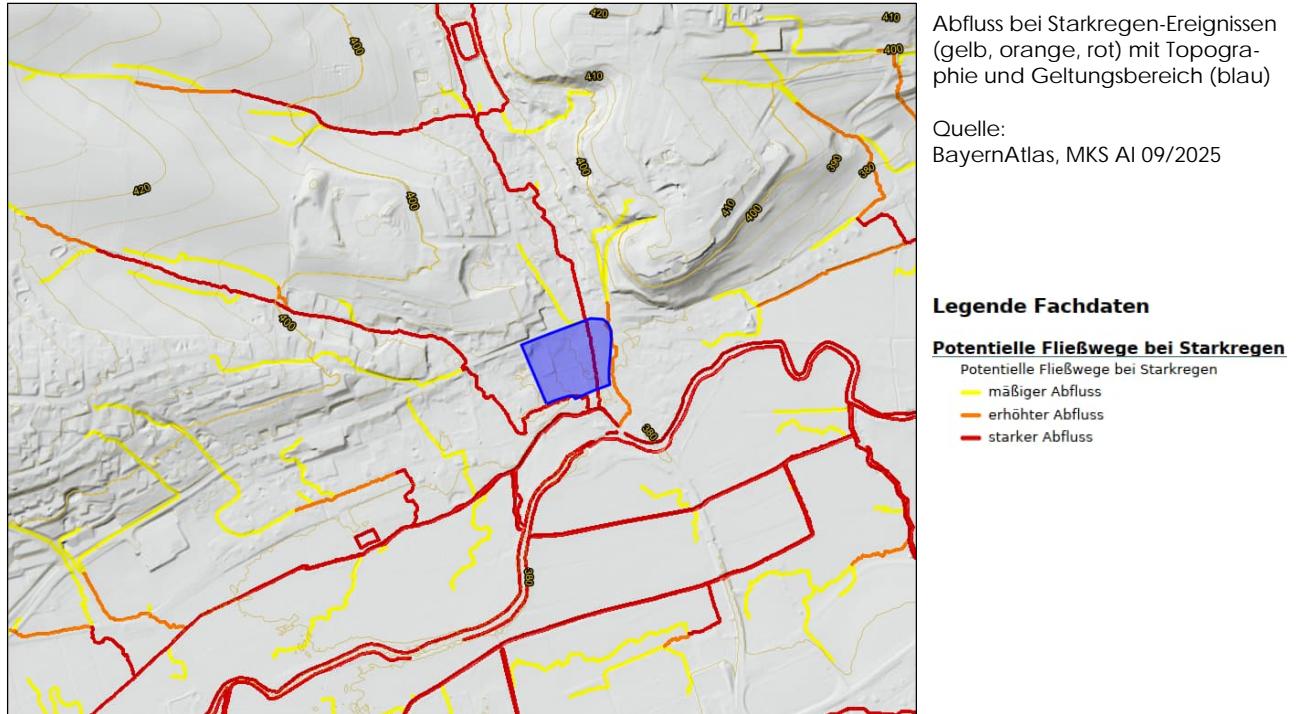
Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

- ## Geländesenken und Aufstaugebiete Gewässerflächen

Wassersensible Bereiche

Wassersensibler Bereich

Wassersensibler Bereich
Abgrenzung des Wassersensiblen Bereichs nicht möglich



12. Immissionsschutz

12.1 Geruch

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich neben Einzelhandel und Wohnen eine Metzgerei mit Schlachtung und Räucherei, ein Gastronomiebetrieb und eine Bäckereifiliale, eine Schreinerei sowie im Westen das Feuerwehrzentrum Mallersdorf.

Im Plangebiet sind durch Vorhabenträger neue Bebauungen geplant. Zur Klärung der immissionsrechtlichen Anforderungen an potenzielle Wohnbebauungen sowie zum Schutz der Feuerwehr und der bestehenden Betriebe vor Einschränkungen sollten die Auswirkungen von Geruchsimmissionen der Metzgerei untersucht und die Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet beurteilt werden.

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg beauftragte am 28.02.2024 die IFB Eigenschenk GmbH, Degendorf, mit der Ausarbeitung eines immissionsschutzfachlichen Gutachtens.

Untersucht wurde welche Geruchsbelastung im Plangebiet auf Flur-Nrn. 119/2, 119/4, 119/5, 120, 121, 121/2, 121/3, 121/5, 121/7, 122, 122/1, 122/3, 122/8, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 123, 764/77 (TF), 764/103, 764/104 sowie 764/141 (Gemarkung Mallersdorf), durch die innerhalb des Plangebiets gelegene Metzgerei auf Flur-Nr. 121 verursacht wird.

Das Ergebnis der Prognose mit einem Lagrange-Partikelmodell (AUSTAL) unter Berücksichtigung der standortspezifischen Gegebenheiten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Nachfolgender Auszug aus der Rasterkartendarstellung zeigt die zu erwartende Gesamtbelaistung an Geruchsstundenhäufigkeiten in Prozent der Jahresstunden im Bereich des geplanten Mischgebiets (MI) auf Flur-Nrn. 119/2, 119/4, 119/5, 120, 121, 121/2, 121/3, 121/5, 121/7, 122, 122/1, 122/3, 122/8, 122/10, 122/11, 122/12, 122/13, 123, 764/77 (TF), 764/103, 764/104 sowie 764/141 (Gemarkung Mallersdorf), verursacht durch die Metzgerei auf Flur-Nr. 121.

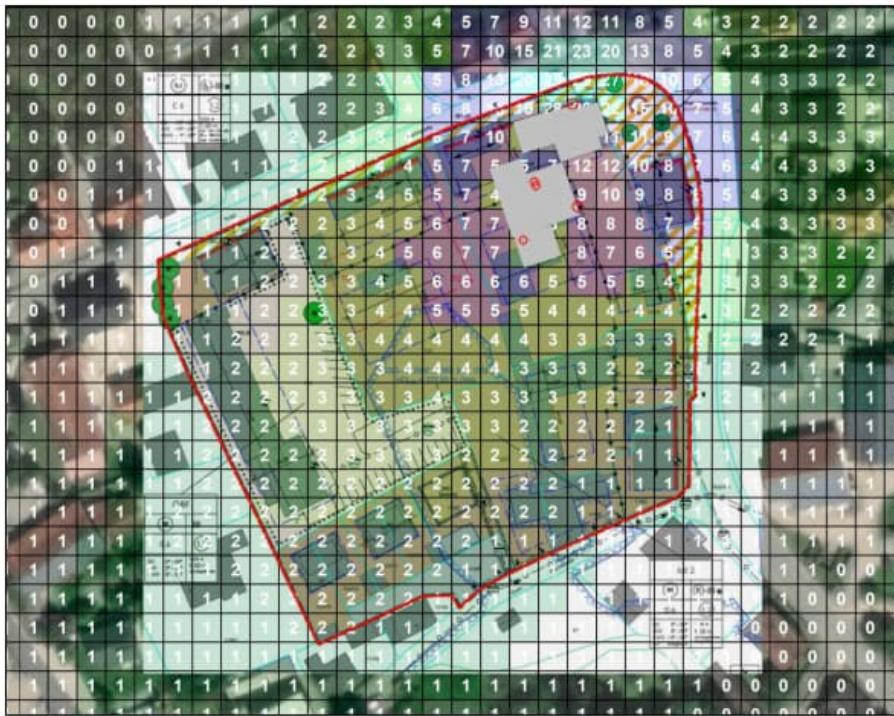


Abb. Übersichtskarte: „Geruchsbelastung in Prozent der Jahresstunden“, Quelle IFB Eigenschenk GmbH

Wie aus der gutachterlichen Ergebnisdarstellung sowie der Rasterkartendarstellung in Anhang 1 zum Gutachten (vgl. Abb. oben, „Geruchsbelastung in Prozent der Jahresstunden“) ersichtlich, errechnen sich im Plangebiet - außer auf den Flur-Nrn. 121 (Metzgereibetrieb) sowie 764/141 (Vorplatz) - Geruchsbelastungen von 1 % bis 7 % der Jahresstunden. Am Rand bzw. nördlich des Plangebietes errechnen sich auf Flur-Nr. 121 im direkten Nahbereich des Lüfters der Speisenzubereitung bis zu 29 % der Jahresstunden (Maximalwert).

Auf Flur-Nr. 121/2 errechnen sich an der Ostfassade des bestehenden Gebäudes bis zu 10 % der Jahresstunden. Auf Flur-Nr. 121/5 errechnet sich an der Westfassade des bestehenden Gebäudes eine Geruchsbelastung von bis zu 10 % der Jahresstunden und auf Flur-Nr. 121/3 von bis zu 6 % der Jahresstunden an der Nordfassade des bestehenden Gebäudes.

Auf Flur-Nr. 122 errechnen sich im Bereich der geplanten Gebäude 2 % bis 6 % der Jahresstunden und auf Flur-Nr. 120 ergibt sich eine Geruchsbelastung von 2 % bis 3 % der Jahresstunden.

Es lässt sich daher festhalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch Geruchsimmissionen i. S. des § 5 BlmSchG im Geltungsbereich der Planung lediglich im Nahbereich der Metzgerei auf der Flur-Nr. 121 zu erwarten sind.

Abschließend ist bezugnehmend auf den Vorsorgegrundsatz in der Bauleitplanung festzustellen, dass das geplante Vorhaben der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg sowie die geplanten (Wohn-)Bauvorhaben auf den Flur-Nrn. 120 und 122 zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit, der im Rahmen des Gutachtens betrachteten Metzgerei auf Flur-Nr. 121 führen.

Die vorliegende Geruchsprognose Nr. 3240292-1, Projekt-Nr. 2024-0458, vom 26.08.2025 des IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei.

12.2 Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrag Nr. 3240292-2 mit Datum vom 26.08.2025 erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch den Straßenverkehr sowie die innerhalb des Plangebiets angesiedelten Gewerbebetriebe hervorgerufen werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005, den Immissionsgrenzwerten der 16. BlmSchV sowie den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob eine schalltechnische Verträglichkeit mit potentiellen Wohnbebauungen gegeben ist. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 bis 10 des Schallgutachtens dargestellt.

Verkehrslärm:

Die durchgeführte Prognoseberechnung zeigt bezüglich des Verkehrslärms, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV für ein Mischgebiet (MI) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans überschritten werden können. Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV liegen tags bei maximal 5 dB(A) und nachts bei maximal 6 dB(A).

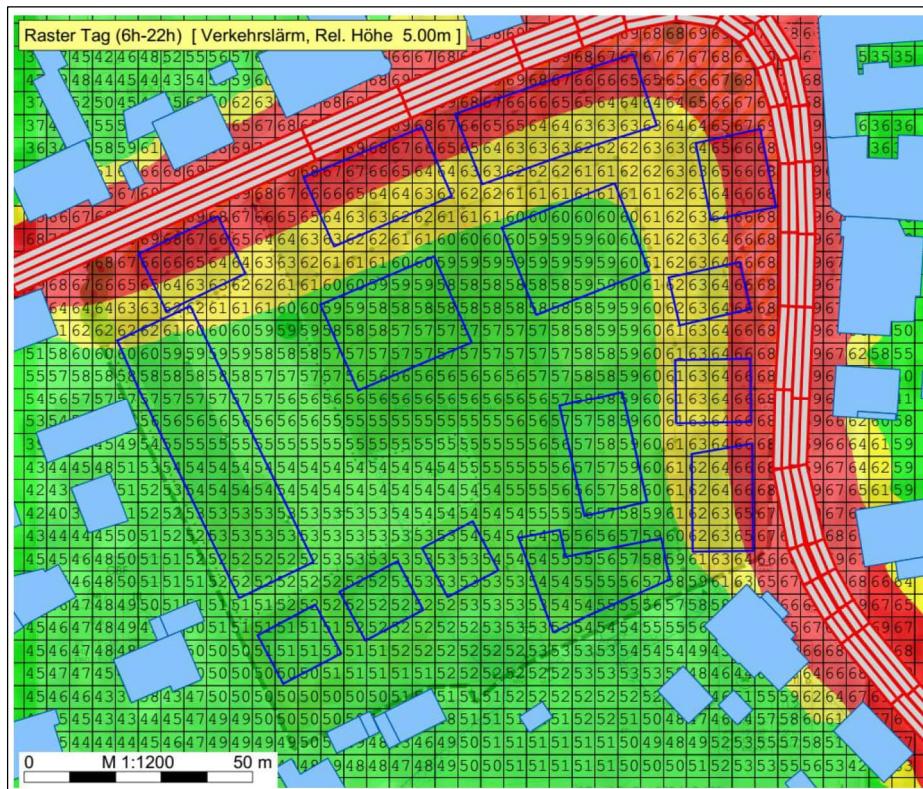


Abb. 6 des Schallgutachtens,
(vgl. Anlage 2 zur Begründung,
S. 60 – Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV
tagsüber)

Quelle:
IFB Eigenschenk GmbH, 08/2025

Abbildung 6: Verkehrslärm Tag, 1. Obergeschoss

- Orientierungswerte nach DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte nach 16. BlmSchV für ein MI überschritten
- Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten aber Immissionsgrenzwerte nach 16. BlmSchV für ein MI eingehalten
- Orientierungswerte nach DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte nach 16. BlmSchV für ein MI eingehalten

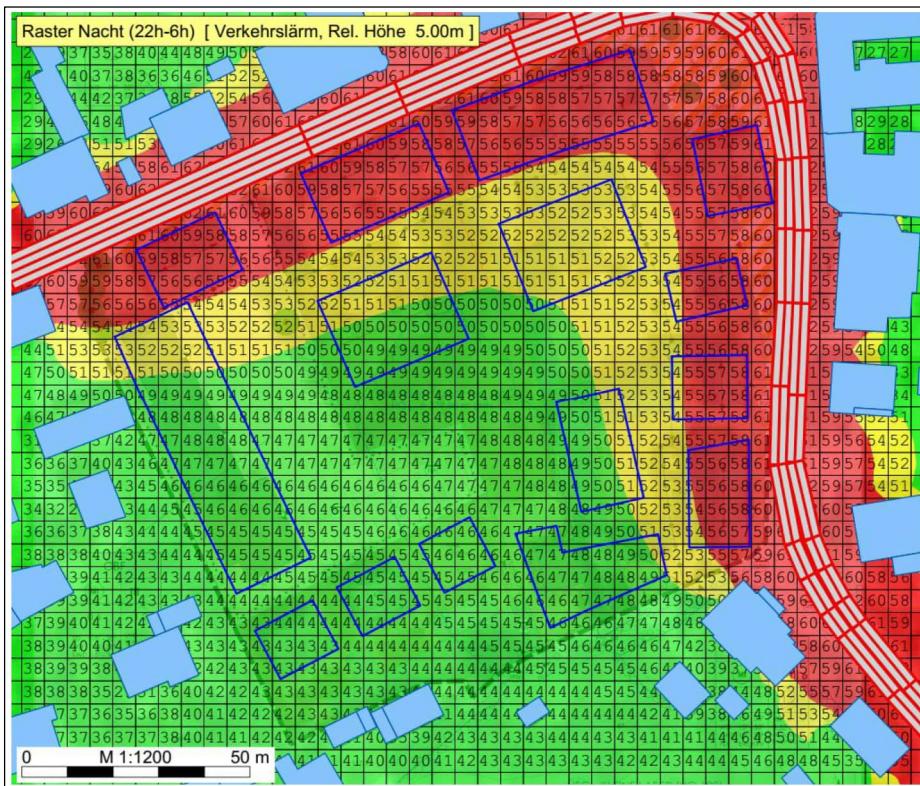


Abb. 7 des Schallgutachtens,
(vgl. Anlage 2 zur Begründung,
S. 61 – Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
nachts)

Quelle:
IFB Eigenschenk GmbH, 08/2025

Abbildung 7: Verkehrslärm Nacht, 1. Obergeschoss

- Orientierungswerte nach DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV für ein MI überschritten
- Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten aber Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV für ein MI eingehalten
- Orientierungswerte nach DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV für ein MI eingehalten

Auf der Grundlage einer grundrissorientierten Planung sollten an den lärmexponierten Fassadenbereichen, an denen es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen kann, die Anordnung schützenswerter Wohnräume (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer) sowie die Anordnung schützenswerter Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone) vermieden werden.

Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierende Planung nicht möglich sein, so wird der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile notwendig.

An besonders ruhebedürftigen Räumen (z. B. Schlafräume) an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind, sollten die Grundrisse so gestaltet werden, dass diese über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Räume mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden.

Auf nächtliche Überschreitungen an Tagaufenthaltsräumen kann aus gutachterlicher Sicht allein mit ausreichender Dämmung der Außenbauteile reagiert werden. Nach gängiger Rechtsprechung ist bei Tagaufenthaltsräumen, die von Immissionswertüberschreitungen betroffen sind, im Gegensatz zu Schlafräumen Stoßlüften durchaus zumutbar.

Im Vergleich mit den Richtwerten der TA Lärm und den Orientierungswerten der DIN 18005 kann festgehalten werden, dass diese unter Berücksichtigung der zu erwartenden Geräuschimmissionen aus den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans angesiedelten Gewerbebetrieben (Schreinerei, Bäckerei, Eiscafé, Metzgerei, Restaurant und Feuerwehr) sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum überschritten werden können.

Des Weiteren können Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden.

Gewerbelärm:

Bei der Betrachtung des Gewerbelärms mit dem Betriebszustand „Feuerwehreinsatz“ der Freiwilligen Feuerwehr Mallersdorf 1871 e. V. sind Überschreitungen von bis zu 32 dB(A) auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flur-Nr. 122 der Gemarkung Mallersdorf (Baufenster 5) nicht auszuschließen.

Gemäß einem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Regensburg (Az. RN 6 K 09.1343, Juli 2011) sind durch Sondersignalanlagen (z. B. Martinshorn, Sirenen) trotz zu erwartender Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm keine erheblichen Belästigungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BlmSchG zu erwarten. Dabei hängt der Verlauf der Grenze der Erheblichkeit von Belästigungen im Einzelfall von den jeweiligen Umständen ab. Bei Geräuschimmissionen ist nicht nur die Höhe des Geräuschpegels ausschlaggebend, sondern auch die soziale Adäquanz der Immissionen.

Feuerwehren befinden sich im öffentlichen Interesse, da die Feuerwehr eine bedeutende gemeindliche Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes erfüllt. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Feuerwehreinsätze können somit als sozialadäquat eingestuft werden. Nach dem Gerichtsurteil können somit die Überschreitungen verursacht durch Sondersignalanlagen unabhängig von der Einstufung der Schutzbedürftigkeit als zumutbar angesehen werden. Weiter ist anzumerken, dass die auf die Sirenenalarmierung zurückzuführenden hohen Pegel nur kurzfristig erreicht werden und in der Regel von der Bevölkerung akzeptiert bzw. toleriert werden.

Bei der Betrachtung des Gewerbelärms mit dem Betriebszustand „Veranstaltung „Sommerfest““ der Freiwilligen Feuerwehr Mallersdorf 1871 e. V. sind Überschreitungen von bis zu 12 dB(A) auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flur-Nr. 122 der Gemarkung Mallersdorf (Baufenster 5) nicht auszuschließen.

Aufgrund von Besonderheiten bei dem Betrieb einer Anlage können nach Nr. 7.2 der TA Lärm Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 und 6.2 der TA Lärm zulässig sein. Für sogenannte „seltene Ereignisse“, welche an maximal zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden dürfen, betragen die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.3 der TA Lärm für den Beurteilungspegel aus dem Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Gemäß Angaben der Freiwilligen Feuerwehr Mallersdorf 1871 e. V. finden drei größere Veranstaltungen (Sommerfest, internes Sommerfest und Tag der offenen Tür) statt. Diese können daher als „seltenes Ereignis“ angesehen werden. Angrenzend an die Feuerwehr können innerhalb der lautesten Nachtstunde (Zeitraum 22:00 bis 24:00 Uhr) die Immissionsrichtwerte für ein seltenes Ereignis im Großteil des Plangebiets eingehalten werden.

An den von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm betroffenen Fassaden innerhalb des Plangebiets sollten keine Immissionsorte nach TA Lärm angeordnet werden.



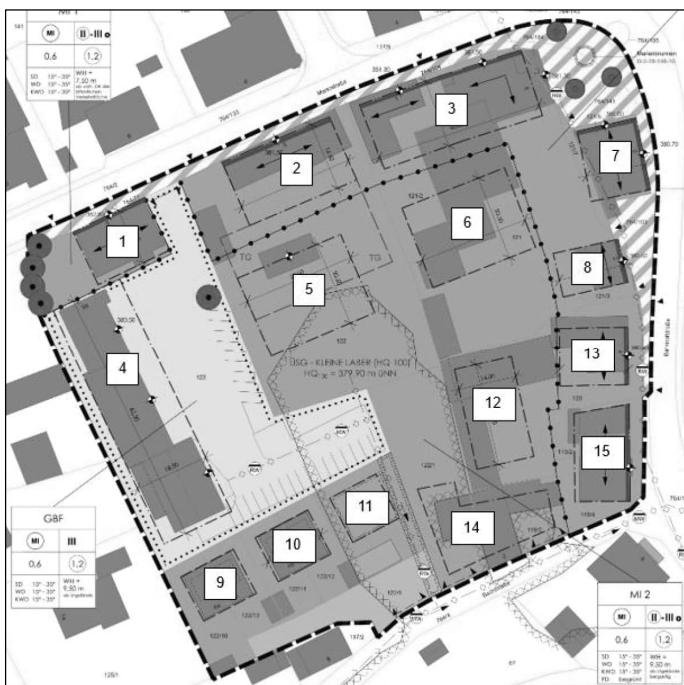
Anlage 11 zum Schallgutachten, (vgl. Anlage 2 zur Begründung – Betroffene Fassadenbereiche mit Überschreitung der Grenzwerte durch Verkehrslärm (gelb) und mit Überschreitung der Grenzwerte durch Gewerbelärm (orange)).

Quelle:
IFB Eigenschenk GmbH, 08/2025

Maßgebend von Überschreitungen durch den Verkehrslärm betroffene Bereiche
(Ausschöpfung von passiven Maßnahmen z. B. grundrissorientierte Planung, erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen)

Maßgebend von Überschreitungen durch den Gewerbelärm betroffene Bereiche
(Ausschöpfung von aktiven Maßnahmen z. B. Vermeidung von Fenstern zu schützenswerten Wohn- und Schlafräumen, Wohnraumlüftung)

Nach Nr. A.1.3 des Anhangs der TA Lärm ist der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster schutzbedürftiger Räume definiert.
Auf der Grundlage einer grundrissorientierten Planung sind daher innerhalb der von Überschreitungen betroffenen Bereiche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zu vermeiden.



Nummerierung der Baufenster gemäß Schallgutachten IFB Eigenschenk GmbH vom 26.08.2025, Seite 19, dort Abb. 3, (siehe Anlage 2 zur Begründung).

Quelle: IFB Eigenschenk GmbH, 08/2025

Auf der Flur-Nr. 122 der Gemarkung Mallersdorf in Baufenster 5 können die Überschreitungen an der westlichen Baugrenze auftreten. Auf der Flur-Nr. 119/4 der Gemarkung Mallersdorf (Baufenster 15) sind in einem Abstand von rund 4 m zur südlichen Baugrenze Überschreitungen möglich. Zudem sind angrenzend an die Flur-Nr. 121 der Gemarkung Mallersdorf auf den Flur-Nrn. 120 (betrifft innerhalb des Baufensters 12 die Nord- und Ostfassade sowie innerhalb des Baufensters 13 die Nord- und Westfassade), 121/3 (betrifft innerhalb des Baufensters 8 die nördliche und westliche Fassade) und 121/5 (betrifft innerhalb des Baufensters 7 vor allem die westliche Fassade) der Gemarkung Mallersdorf Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte möglich. Ebenso sind im Bereich der bestehenden Betriebe auf der Flur-Nr. 121 der Gemarkung Mallersdorf innerhalb der Baufenster 3 und 6 sowie auf der Flur-Nr. 123 der Gemarkung Mallersdorf innerhalb der Baufenster 1 und 4 Überschreitungen durch die eigenen Emissionen möglich.

Falls dennoch schutzbedürftige Räume in diesen Bereichen vorgesehen sind, so sind deren Fenster mit baulichen Maßnahmen (z. B. nicht öffentliche Fenster, Wohnraumlüftung) zu versehen, wodurch nach der TA Lärm ein Immissionspunkt vermieden werden kann bzw. das Öffnen der Fenster nicht notwendig ist, um eine erforderliche Luftwechselrate einzuhalten. Da die Überschreitungen vorwiegend den Nachtzeitraum betreffen sind Schlafräume sowie Fenster zu diesen innerhalb der lärmexponierten Bereiche zu vermeiden.

Auf der Grundlage der Prognoseergebnisse (Gesamtbeurteilungspegel aus Verkehrs- und Gewerbelärm) wird die Einhaltung eines bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'w,ges$ von 30 bis 49 dB(A) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Die Mindestanforderungen an die Fassaden kann dem Kapitel 12.2 in Zusammenhang mit der Anlage 12 des Schallgutachtens der IFB Eigenschaften GmbH mit der Auftrag Nr. 3240292-2 entnommen werden (siehe Anlage 2 zur Begründung).

Gemäß DIN 4109-2:2018-01 kann an der den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Fassadenseite bei offener Bebauung der Außenlärmpegel um 5 dB abgemindert werden. Mindestens einzuhalten ist jedoch weiterhin ein $R'w,ges = 30$ dB.

Der Nachweis der Luftschalldämmung ist gemäß den Anforderungen der Bayerischen Technischen Baubestimmungen für das Plangebiet zu erbringen.

Aus gutachterlicher Sicht sollten bei der Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gegenüber den Mindestanforderungen leicht erhöht werden, um geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegenzuwirken (vgl. textliche Hinweise auf der Planurkunde, Punkt IV, 14).

Zudem wird empfohlen, bei einer Änderung und Umnutzung der Bestandsbetriebe innerhalb des Plangebiets die Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen neu zu bestimmen (ebenfalls Punkt 14. der textlichen Hinweise).

Das vorliegende Schallgutachten Nr. 3240292-2, Projekt-Nr. 2024-0458, vom 26.08.2025 des IFB Eigenschaften GmbH, Deggendorf, ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt dieser Begründung als Anlage 2 bei.

13. TEXTLICHE HINWEISE

Siehe Planzeichnung B 1.0, Punkt IV.

14. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Verbindliche Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ortszentrum Mallersdorf – Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße und Hofmark“ sind folgende Unterlagen:

Pläne:

- Lageplan B 1.0 – Bebauungs- und Grünordnungsplanplan „Ortszentrum Mallersdorf – Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße und Hofmark“ mit Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerke, M 1 : 500

Texte:

- Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplanplan „Ortszentrum Mallersdorf – Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße und Hofmark“, Seiten 1-22

Gutachten:

- Immissionstechnisches Gutachten Nr. 3240292-1, Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen, Büro IFB Eigenschenk, vom 26.08.2025, S. 1-33 mit Anlagen Nr. 1-3
- Immissionstechnisches Gutachten Nr. 3240292-2, Schallgutachten nach DIN 18005, 16. BlmSchV und TA Lärm, Büro IFB Eigenschenk, vom 26.08.2025, S. 1-88 mit Anlagen Nr. 1-12