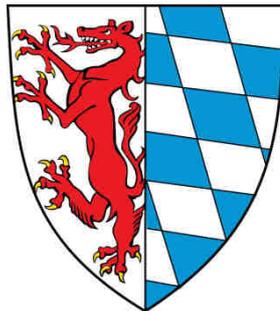


# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## GOBEN DECKBLATT NR. 04

STADT VILSBIBURG  
LANDKREIS LANDSHUT  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Vilsbiburg  
Stadtplatz 26  
84137 Vilsbiburg

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

PLANUNG:

**K o m P l a n**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
e-mail: info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Stand: 17.07.2018

Projekt Nr.: 17-0970\_BBP\_D



# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE .....	3
1 LAGE IM RAUM .....	4
2 INSTRUKTIONSGEBIET .....	4
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	7
4 RAHMENBEDINGUNGEN .....	8
4.1 Rechtsverhältnisse .....	8
4.2 Umweltprüfung .....	8
4.3 Planungsvorgaben .....	9
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm .....	9
4.3.2 Regionalplan .....	9
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan .....	10
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (2003).....	11
4.3.5 Biotopkartierung .....	12
4.3.6 Artenschutzkartierung.....	12
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK Landshut) .....	12
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz .....	12
5 ALTLASTEN .....	12
6 DENKMALSCHUTZ .....	13
6.1 Bodendenkmäler .....	13
6.2 Baudenkmäler .....	13
7 VERFAHRENSHINWEISE .....	14
8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	15
8.1 Städtebauliches Konzept .....	15
8.2 Planungsinhalte .....	15
8.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
8.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
8.2.3 Höhenentwicklung .....	16
8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	16
8.2.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	16
8.2.6 Örtliche Bauvorschriften .....	16
8.3 Erschließung .....	17
8.3.1 Verkehr.....	17
8.3.2 Wasserwirtschaft .....	18
8.3.3 Energie .....	19
8.3.4 Telekommunikation .....	19
8.3.5 Abfallentsorgung.....	19
8.4 Immissionsschutz.....	20
8.4.1 Straßenverkehrslärm .....	20
8.4.2 Gewerbelärm .....	21
8.4.3 Sport- und Freizeitlärm .....	21
8.4.4 Geruchsimmissionen .....	21
8.5 Brandschutz .....	22
9 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	23
9.1 Grünordnerisches Konzept .....	23
9.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes .....	23
9.2.1 Arten und Lebensräume .....	23
9.2.2 Boden .....	23
9.2.3 Wasser .....	24
9.2.4 Klima und Luft.....	24
9.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	24
9.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	24
10 VERWENDETE UNTERLAGEN .....	25

## ANHANG

ANHANG 1 – Fotodokumentation Bestand

ANHANG 2 – Schalltechnisches Gutachten, hoock farny ingenieure

ANHANG 3 – Ergänzung des Schalltechnischen Gutachtens, hoock farny ingenieure

## Übersichtslageplan



Quelle: BayernAtlas-plus

## Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte

Flurkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Goben Deckblatt Nr.04“



Quelle: KomPlan Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan, Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

## 1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Vilsbiburg liegt im östlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen. Das Stadtgebiet grenzt im Norden an die Gemeinden Kröning, Gerzen und Schalkham, im Osten an die Gemeinde Bodenkirchen, im Süden an den Markt Velden und im Westen an den Markt Geisenhausen.

Die Stadt Vilsbiburg ist über die Bundesstraße B 299 verkehrlich günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich im Norden der Stadt Vilsbiburg, direkt anschließend an die Gobener und die Frontenhausener Straße.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

### 2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Folgendes Grundstück der Gemarkung Vilsbiburg befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung:

Flurnummer 1892

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Fl. Nr. 1892/13, Wohnbebauung, Fl. Nr. 673/31, Gobener Straße  
im Süden: Fl. Nr. 1892/2, 1892/8, 1892/9, 1892/10, Wohnbebauung  
im Osten: Fl. Nr. 1881/3, Frontenhausener Straße  
im Westen: Fl. Nr. 1892/14, Wohnbebauung

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:

Luftbildausschnitt



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan, Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

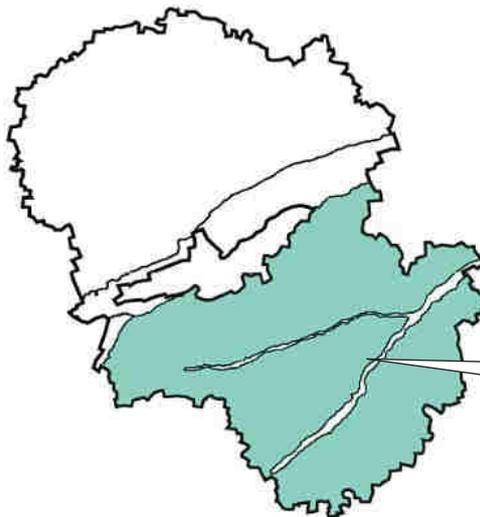
## 2.2 Bestandsbeschreibung

### Beschreibung des Standortes

Der Umgriff der Planung erstreckt sich auf dem Flurstück 1892, Gemarkung Vilsbiburg Ecke Staatsstraße St2083 (Frontenhausener Straße) und Gobener Straße in Vilsbiburg. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Frontenhausener Straße und im Norden durch die Gobener Straße begrenzt. Im Nordwesten und Südwesten grenzt Wohnbebauung mit Hausgartennutzung an. Im Norden umklammert der Geltungsbereich Flurnummer 1892/13, ebenfalls mit Wohnnutzung. Das Flurstück trennt sich vom Geltungsbereich durch eine Baum-/ Strauchhecke heimischer Gehölze. Nördlich der Gobener Straße befindet sich das Schulgelände des Maximilian-von-Montgelas-Gymnasiums mit der Kreis- und Stadtbibliothek der Stadt Vilsbiburg. Westlich des Planungsbereiches befindet sich die Staatliche Realschule Vilsbiburg. Östlich der Frontenhausener Straße befinden sich ein Getränkemarkt, ein Restaurant und Einzelhandel.

Der Geltungsbereich selbst umfasst im Wesentlichen eine innerörtlich gelegene, intensiv bewirtschaftete Grünfläche. Entlang der südwestlichen Grenze führt ein Wirtschaftsweg dessen Fahrspur mit wasserdurchlässigem Material befestigt ist. Im Planungsgebiet befindet sich kein Gehölzbestand.

### Naturräumliche Lage



Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Geltungsbereich in der Gruppe 06 (Unterbayerisches Hügelland) der naturräumlichen Haupteinheiten, ist darin der naturräumlichen Haupteinheit 060 – *Isar-Inn-Hügelland* zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum der Untereinheit 060 A - *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn* zugehörig.

060 A  
*Tertiärhügelland zwischen  
Isar und Inn*

Quelle: ABSP Landshut (2003)

## 2.3 Flächenbilanz

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	<b>5.140</b>
abzüglich Erschließungsflächen	1.138
Grundstücksfläche – WA	<b>4.002</b>

## 2.4 Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Kosten für geplante Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Grundsätzlich ist der betreffende Geltungsbereich im Osten durch die Frontenhausener Straße und im Norden durch die Gobener Straße erschlossen.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Erstellung des Deckblattes ist eine städtebauliche Neuordnung der betreffenden Grundstücksfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese Maßnahme unterliegt den Richtlinien einer innerörtlichen Nachverdichtung und soll vorwiegend zur Deckung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes beitragen.

Vorgesehen ist hierbei die Errichtung von baulichen Entwicklungen in Form von Wohnraum. Insgesamt 55 Wohnungen werden auf fünf Häuser verteilt und bieten die Möglichkeit der innerörtlichen Nachverdichtung.

Planerische Zielsetzung ist dabei im Wesentlichen, innerhalb des Stadtgebietes geeignete Standorte für eine bauliche Nutzung zu mobilisieren. Der vorliegende Standort am östlichen Randbereich des Stadtgebietes bietet hierbei die Möglichkeit zu einer städtebaulichen Aufwertung und soll im Ergebnis die vorhandenen Entwicklungen fortführen.

Das Planungsgebiet ist dabei im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot bleibt somit gewahrt.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Mit diesen sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich der Stadt Vilsbiburg. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst 5.140 m<sup>2</sup>. Somit beträgt die Grundfläche für vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Goben Deckblatt Nr.04“ mit einer angesetzten Grundflächenzahl von 0,4 gemäß §13a Abs. 1 Punkt 1 weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und darf demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a abgewickelt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 mit Verweis auf § 13 Abs. 2 Nr. 1 des vereinfachten Verfahrens abgesehen.

### 4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Da die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird, kann gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 mit Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 des vereinfachten Verfahrens von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

## 4.3 Planungsvorgaben

### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

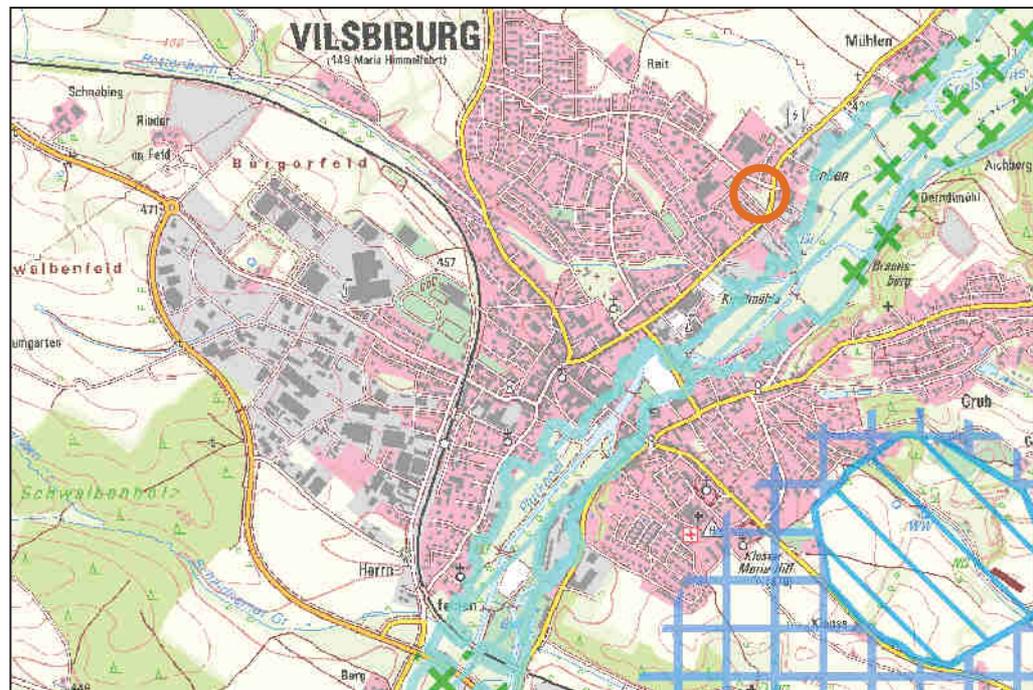
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet das Stadtgebiet von Vilsbiburg nach den Zielen der Raumordnung dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Die Stadt Vilsbiburg wird dabei als *Mittelzentrum* ausgewiesen.

### 4.3.2 Regionalplan

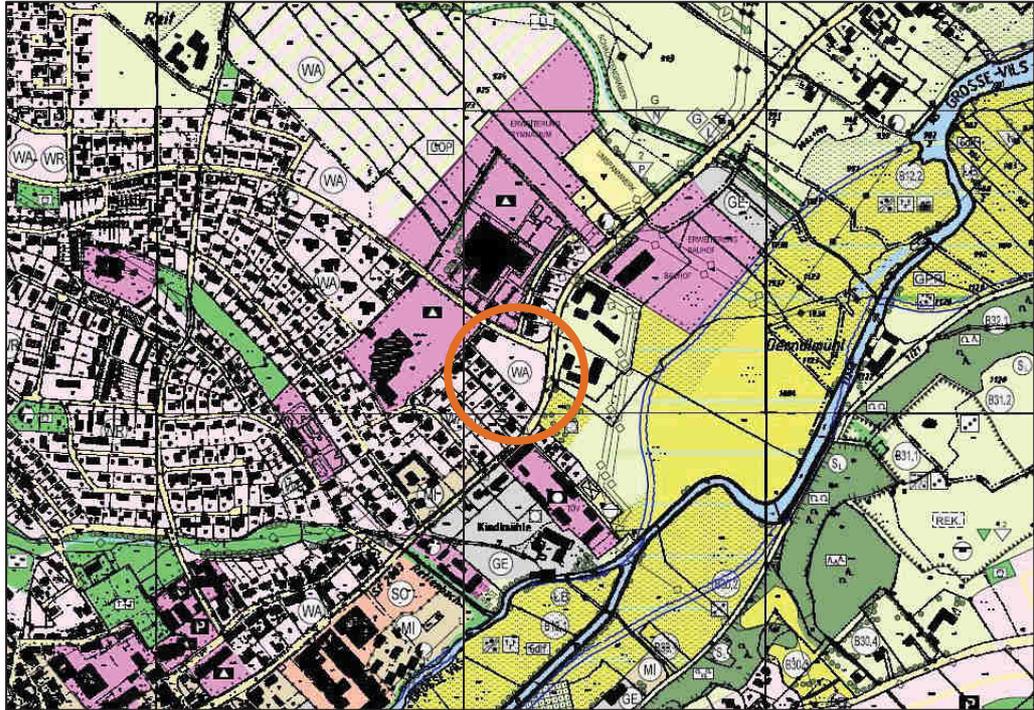
Der Planungsbereich selbst befindet sich an der Entwicklungsachse Landshut - Passau, weist keine Aussagen hinsichtlich Rohstoffsicherung, Verkehr bzw. Natur und Landschaft auf, liegt aber am Randbereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. 300 m südöstlicher Richtung verläuft das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 23 sowie der regionale Grünzug 10 - Vilstäler.



Quelle: Rauminformationssystem Bayern

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilsbiburg ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.



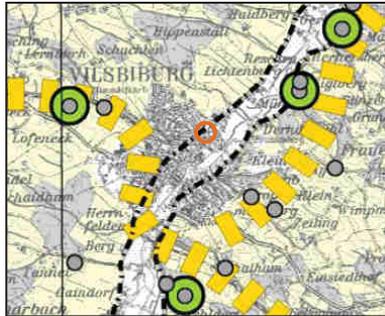
Quelle: Stadt Vilsbiburg; Darstellung unmaßstäblich

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (2003)

Die Stadt Vilsbiburg liegt im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, das Planungsgebiet darin in der Untereinheit Vilstal (060-B).

Für den Geltungsbereich und den näheren Umgriff des vorliegenden Geltungsbereiches werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

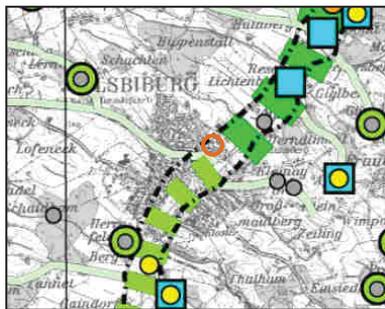
##### Ziele Trockenstandorte



Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich, es lassen sich jedoch die Aussagen zu Förderungen eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums ableiten.

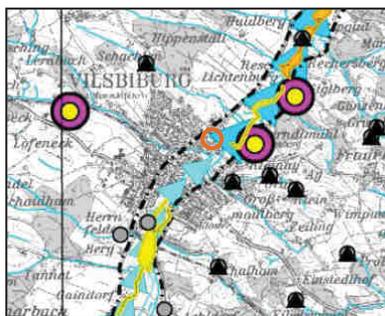
Gefördert werden soll die Neuschaffung von mageren Biotopen (Ranken, Raine, Magerwiesen, Wald- und Heckensäume) in den strukturreichen Ackerlandschaften.

##### Ziele Feuchtgebiete



Für das Planungsgebiet selbst wird keine Zielaussage formuliert. Südlich verlaufend sollen die Bachtäler mit wichtiger Funktion für den regionalen Feuchtgebietsverbund und mit teilweise noch hochwertigen Feuchtgebietskomplexen optimiert werden. Nordöstlich verlaufend soll die Vilsaue hinsichtlich eines strukturreichen Flussauenkomplexes mit Wiesenbrüterlebensräumen und großflächigen, vielfältigen Feuchtgebietskomplexen optimiert und wiederhergestellt werden.

##### Ziele Gewässer



Für das Planungsgebiet selbst wird keine Zielaussage formuliert. Nordöstlich gelegen soll die Funktion der Vils und des Unterlaufs von Großer und Kleiner Vils als überregional wirksame Vernetzungsstruktur durch Erhalt und Wiederherstellung naturnah mäandrierender Flussläufe und ihrer Dynamik sowie Sicherung überregional bedeutsamer Artvorkommen (u.a. Fließgewässerlibellen) gestärkt werden.

#### 4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Vegetationsbestände.

Das nächstgelegene Biotop der amtlichen Kartierung liegt in einer Entfernung von ca. 320 m östlich des Geltungsbereiches mit der Biotopnummer 7540-0012-002, Ufervegetation entlang der Großen Vils, zwischen Vilsbiburg und Längermühle.

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch im näheren Umfeld sind keine Artenvorkommen in der Artenschutzkartierung erfasst.

#### 4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK Landshut)

Der vorliegende Geltungsbereich ist im LEK Landshut in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild und Landschaftserleben als Siedlungsfläche verzeichnet, so dass nur eingeschränkte Aussagen, Ziele und Maßnahmenvorschläge gemacht werden. So wird das Stadtgebiet Vilsbiburg hinsichtlich des Entwicklungspotentials für seltene und gefährdete Lebensräume als überwiegend gering und die Inversionsgefährdung bezüglich Klima und Luft als hoch eingestuft.

#### 4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden bisher keine faunistischen Kartierungen im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

##### Abschätzung zum Lebensraumpotenzial

Der Geltungsbereich selbst umfasst im Wesentlichen eine innerörtlich gelegene, intensiv bewirtschaftete Grünfläche. Entlang der südwestlichen Grenze führt ein Wirtschaftsweg dessen Fahrspur mit wasserdurchlässigem Material befestigt ist. Im Planungsgebiet befindet sich kein Gehölzbestand. Daher wird nicht davon ausgegangen, dass sich schützenswerte Arten innerhalb des Planungsbereiches befinden.

## 5 ALTLASTEN

Innerhalb des Änderungsbereiches sind der Stadt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 6 DENKMALSCHUTZ

### 6.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches sind nicht bekannt. Allerdings befindet sich unweit des Geltungsbereiches mit ca. 70 m Abstand in südöstlicher Richtung ein Bodendenkmal. Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege haben ca. 70 m südwestlich im Baugebiet Lerchenstraße zwischen 1979 und 1987 umfangreiche Ausgrabungen stattgefunden, die zahlreiche Befunde des Neolithikums und des Frühmittelalters belegten.

Aufgrund der Nähe zu den zuvor genannten Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch innerhalb des Geltungsbereiches oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7540-0099	Vilsbiburg	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Altheimer Kultur.



Quelle: BayernAtlas-plus, verändert durch KomPlan

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern kann der Homepage unter

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

entnommen werden.

### 6.2 Baudenkmäler

Im Änderungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmäler registriert.

## 7 VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplanes „Goben“ durch Deckblatt Nr. 04 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Stadt Vilsbiburg hat in der Sitzung vom 17.07.2016 die Änderung des Bebauungsplanes "Goben" durch Deckblatt Nr. 04 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2017 ortsblüh bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 26.10.2017 bis 09.11.2017 statt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Goben Deckblatt Nr. 04“ in der Fassung vom 04.09.2017 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB zunächst in der Zeit vom 19.03.2018 bis 19.04.2018 beteiligt. Unter Berücksichtigung von § 4a Abs. 4 BauGB erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung der gleichen Unterlagen mit Beteiligung derselben Fachstellen in der Zeit vom 15.05.2018 bis 18.06.2018.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Goben Deckblatt Nr. 04“ wurde mit Beschluss vom 17.07.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 17.07.2018 als Satzung beschlossen.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landratsamt Landshut
  - Abteilung Sachgebiet 40
  - Abteilung Kreisbau/SG 44
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Technischer Umweltschutz
  - Abteilung Tiefbau
  
- Regierung von Niederbayern
- Regionaler Planungsverband Region 13
- Stadtwerke Vilsbiburg
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut

## 8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 8.1 Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 04 zum Bebauungsplan Goben wird eine innerörtliche Nachverdichtung vorwiegend zur Deckung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes beabsichtigt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Goben sieht für diesen Bereich bereits ein allgemeines Wohngebiet vor. Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 04 zum Bebauungsplan Goben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

Durch das vorliegende Konzept soll im Wesentlichen innerhalb des Stadtgebietes ein geeigneter Standort für eine bauliche Nutzung mobilisiert werden. Der Standort im östlichen Randbereich des Stadtgebietes schafft hierbei die Möglichkeit zu einer städtebaulichen Aufwertung und soll im Ergebnis die vorhandenen baustrukturellen Entwicklungen fortführen.

Vorgesehen ist die Errichtung einer baulichen Entwicklung in Form von fünf Wohnhäusern in 3-geschossiger Bauweise, welche sich innerhalb des Grundstücks erstrecken. Die Gebäudekanten von Haus 1 und Haus 2 im Südwesten liegen parallel zur Gebäudeflucht der bestehenden Bebauung weiter südwestlich. Nördlich der beiden Gebäude ergeben sich die Erschließung seitens der Gobener Straße, die Tiefgaragenzufahrt sowie Zubehöranlagen für Stellplätze, Carports und Nebengebäude. Die Gebäudekanten von Haus 3 bis Haus 5 kommen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und parallel zur Frontenhausener Straße zum Liegen. Die Zufahrt, Erschließung der Stellplätze und Nebenanlagen der drei Häuser befinden sich östlich vorgelagert. Zwischen den Häusern 1 bis 2 und den Häusern 3 bis 5 bildet sich eine gemeinschaftlich zu nutzende Freifläche. Vorgesehen ist dort ein Spielplatz.

### 8.2 Planungsinhalte

#### 8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist auf ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgerichtet.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

Dies entspricht aus städtebaulichen Gesichtspunkten der grundlegenden Nutzungsstruktur dieses Gebietes.

#### 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für zulässig erklärt werden hierbei folgende Werte:

GRZ max. 0,4                      GFZ max. 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt aus städtebaulichen Gründen festgesetzt:

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Gebäude

max. 3 Vollgeschosse zulässig

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen im Umfeld des Planungsbereiches angeglichen.

### 8.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Wandhöhen im Bebauungsplan geregelt, um die städtebauliche Zielsetzung der Planung konsequent umsetzen zu können. Es gelten folgende maximale Höhen:

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude:	max. 3,00 m
Gebäude:	max. 7,00 m/ 9,00m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK - Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten wider.

Hinsichtlich der zulässigen Bauweise ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen hingegen wurden für das gesamte Planungsgebiet überbaubare Flächen in Form von Baugrenzen festgelegt. Diese sind in Abhängigkeit von Nutzung und Planungserfordernis definiert und ermöglichen dabei grundsätzlich eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen. So sind überbaubare Flächen für die Hauptnutzungen sowie für Garagen/ Carports/ Nebenanlagen differenziert festgelegt. Es werden Aussagen zur Positionierung der privaten Verkehrsflächen, sprich zu den Zufahrten als auch hinsichtlich der Stellplätze getroffen.

### 8.2.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Regelung der zulässigen Anzahl von Wohnungen in den Gebäuden Haus 1 bis 5 innerhalb des Änderungsbereiches, wurde im Bebauungsplan eine maximal zulässige Anzahl von 11 Wohnungen je Wohngebäude definiert.

Diese Festsetzung regelt die bauliche Nutzung der Gebäude in einem verträglichen Maß und begrenzt die Gesamtanzahl der Wohnungen im Grundstück auf 55 Wohnungen.

Im Ergebnis erfolgt durch diese Festsetzung aus städtebaulichen Gründen eine sinnvolle Begrenzung, die sich in das Gefüge des Siedlungsbereiches noch problemlos integrieren lässt.

### 8.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücke dar, wurden allerdings auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, alternative Energien, Abstandsflächen, Anzahl der Stellplätze, Einfriedungen und der Gestaltung des Geländes.

Auf Ziffer 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Baustruktur

Die Gebäude Haus 1 bis 5 sollen als dreigeschossige Satteldachbauten mit einer Dachneigung von maximal 24° bzw. 30° gestaltet werden. Aus städtebaulichen Gründen ist auf eine einheitliche Baustruktur im Besonderen hinzuwirken.

Alternative Energien

Aufgeständerte Modulkonstruktionen in Form von Photovoltaikanlagen und Solarenergieanlagen sind unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die sich strikt an der Dachfläche orientieren. Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt.

### Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

Gebäude und bauliche Anlagen können dabei entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

Ein Nachweis hinsichtlich Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahme sind in den nachgeordneten Verfahren nicht erforderlich, solange keine Bebauung außerhalb der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt. Gebäude und bauliche Anlagen können dabei in Verbindung mit der festgesetzten Höhenentwicklung errichtet werden.

### Anzahl der Stellplätze

Zum Nachweis der erforderlichen Anzahl der Stellplätze gilt in vorliegender Situation die Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg von einem Stellplatz je Wohneinheit. Die oberirdischen Stellplätze sind nördlich von Haus 1 und Haus 2 sowie östlich von Haus 3, Haus 4 und Haus 5 angeordnet. Unter den Häusern 1 und 2 als auch unter den Häusern 3, 4 und 5 befindet sich eine Tiefgarage. Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigung auf dem Grundstück nachzuweisen.

### Einfriedungen

Bei der Art der Einfriedung sind Holz-, Metall-, Maschendrahtzäune sowie lebende Zäune zulässig. Die Zaunhöhe darf als straßenseitige Begrenzung max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche/ Gehweg und als seitliche sowie rückwärtige Begrenzung max. 2,00 m ab fertigem Gelände betragen. Sockel entlang der öffentlichen Straßen sind unzulässig, ansonsten sind Sockel bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig.

### Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 2,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Dies erfordert die vorgesehene Nutzung in Bezug auf die bestehenden topographischen Verhältnisse.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

## 8.3 Erschließung

### 8.3.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Norden über die Gobenener Straße für die Häuser 1 und 2 und von Osten über die Staatsstraße St2083 (Frontenhausener Straße) für die Häuser 3 bis 5.

Zusätzliche Erschließungstrassen sind somit nicht erforderlich.

### Stellplätze

Zum Nachweis der erforderlichen Anzahl der Stellplätze gilt in vorliegender Situation ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohneinheit. Die Stellplätze sind im nördlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereiches angeordnet sowie innerhalb zweier Tiefgaragen. Die Stellplätze sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigung auf dem Grundstück nachzuweisen.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Stadt Vilsbiburg ist Eilzugstation an der Bahnlinie Landshut - Mühldorf - Salzburg. Der Bahnhof befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung in westlicher Richtung vom Planungsgebiet. Nächstgelegene Bushaltestelle für Buslinien des Landkreises Landshut ist die Haltstelle Gymnasium in ca. 150 m Entfernung.

### 8.3.2 Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die Stadtwerke Vilsbiburg sichergestellt und ist mit den Stadtwerken rechtzeitig abzustimmen.

#### Abwasserbeseitigung

##### **Schmutzwasserwasserbeseitigung**

Geplant ist der Anschluss des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandene Mischkanalisation in der Gobener Straße und Frontenhausener Straße.

Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage der Stadt Vilsbiburg. Ausreichende Kapazitäten in der Kläranlage sind vorhanden.

##### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet ist möglich.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Stellplätze und Zufahrten, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

#### Hinweise

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Empfohlen wird in diesem Zusammenhang das von den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrückrichtungen für die Wiederverwendung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z. B. die Anlage von Zisternen oder Teichanlagen.

#### Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß Art. 30 BayWG vorher anzuzeigen. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

#### Hochwasser

Ausuferungsbereiche des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder der Hochwassergefahrenflächen HQ100 nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hinsichtlich der Großen Vils oder des Rettenbaches erreichen den Geltungsbereich nicht. Der Geltungsbereich liegt knapp außerhalb des wassersensiblen Bereiches.

### 8.3.3 Energie

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch:

Stadtwerke Vilsbiburg

Kindlmühlestr. 2

84137 Vilsbiburg

Die elektrische Versorgung ist bereits bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen. Eventuell zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der neu geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Im Hinblick auf die geplante Gehölzpflanzung entlang der Frontenhausener Straße zur Eingrünung der Stellplätze müssen auch dort die notwendigen Abstandszonen zu den Leitungstrassen innerhalb der angrenzenden Straßenverkehrsfläche geprüft werden. Gemäß der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen östlich des Planungsbereiches 20 – kV- und Nachrichtenkabel des Anbieters. Dies erfolgt auf Planungsebene der Erschließungsplanung.

#### Hinweis

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. *Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

### 8.3.4 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH

Siemensstraße 20

84030 Landshut

und der

Stadtwerke Vilsbiburg

Kindlmühlestr. 2

84137 Vilsbiburg

so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### 8.3.5 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung ist zentral auf Landkreisebene geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. In der Stadt Vilsbiburg besteht neben der Kläranlage am Mühlenweg eine Wertstoffsammelstelle.

## 8.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Goben durch Deckblatt Nr. 04 wurde durch das Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut ein schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 09.01.2018 erstellt (siehe dazu Anhang 2). Darin wurden unter anderem Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Staatsstraße St 2083 (Frontenhausener Straße) hervorgerufen werden.

Des Weiteren wurde auf Anfrage des Landratsamtes Landshut, Abteilung Untere Immissionsschutzbehörde während des Verfahrens eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens vom 09.01.2018 seitens hooock farny ingenieure erstellt. Die Ergänzung mit Datum vom 10.07.2018 beinhaltet eine schalltechnische Betrachtung in Bezug auf die geplanten oberirdischen Stellplätze, die Tiefgaragen sowie die Zufahrtswege. Das Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure hat diesbezüglich Lärmprognoseberechnungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung zu keinen Konflikten mit den Anforderungen an den Schallschutz in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft führt (siehe dazu Anhang 3).

### 8.4.1 Straßenverkehrslärm

Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellenummer angegeben ist und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 24 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurde.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber (6 bis 22 Uhr) in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  wird in den schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen, Balkone), die nach den planlichen Festsetzungen bei Haus 1 – 2 im Anschluss an die Südwestfassaden und bei Haus 3 – 5 im Anschluss an die Westfassaden zu liegen kommen werden, flächendeckend eingehalten. Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 10 dB(A) treten lediglich im Osten des Plangebiets auf. Diese Überschreitungen erfordern jedoch keine Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen, nachdem hier keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche entstehen werden.

Naturgemäß ungünstiger stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit unmittelbar vor den Fassaden der geplanten Wohngebäude dar. Der nachts anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  wird vor den der Frontenhausener Straße zugewandten Fassaden von Haus 3 – 5 deutlich um bis zu 10 dB(A) verletzt. Auch vor den nördlichen und südlichen Stirnseiten dieser Baukörper ist noch mit Überschreitungen zu rechnen, die sich in einer Größenordnung von 4 – 9 dB(A) bewegen. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörperigenabschirmung lediglich vor deren vom Verkehrslärm abgewandten Westfassaden festzustellen. Durch die größere Entfernung zur Frontenhausener Straße und die Abschirmwirkung von Haus 3 – 5 wird der Orientierungswert vor den Fassaden von Haus 1 – 2 hingegen durchwegs eingehalten.

Theoretisch ließe sich eine Verbesserung der Geräuschsituation zwar durch die Errichtung einer Lärmschutzwand im Osten des Geltungsbereichs herbeiführen. In der Praxis scheiden derartige aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch aus, weil sie eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen wird deshalb eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für Haus 3 - 5 festgesetzt (d. h. keine zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen in den von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Gebäudefassaden). Wo dies im Einzelfall nicht umgesetzt werden kann, muss auf klassisch passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für die Schlafräume zurückgegriffen werden.

#### 8.4.2 Gewerbelärm

Außerdem wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Deckblatts durch den Discounter "Lidl" sowie den Getränkemarkt "Fleischmann" hervorgerufen werden, die im Osten der Planung ansässig sind. Hierfür wurde ein vereinfachtes Emissionsmodell aufgestellt, das den Betrieb der beiden Nutzungen über einen flächenhaften Ansatz so abbildet, dass sich entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN ISO 9613-2 am diesbezüglich maßgeblichen Immissionsort innerhalb des Geltungsbereichs exakt derjenige Immissionspegel errechnet, der im schalltechnischen Gutachten der ifb Eigenschenk GmbH vom 28.03.2013 für den Betrieb während der Tagzeit angegeben ist. Eine Prognose der Lärmimmissionen in der Nachtzeit war nicht erforderlich, da nachts mit Ausnahme der stationären Anlagen des Discounters Betriebsruhe herrscht und diese Anlagen nach dem zuvor genannten Gutachten keine relevanten Geräuscentwicklungen in der Nachbarschaft verursachen. Die auf diese Weise ermittelten Immissionspegel unterschreiten den tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswert  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 bzw. den geltenden Immissionsrichtwert  $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  der TA Lärm am ungünstigsten Immissionsort in der denkbar geringsten Entfernung zu den Betrieben deutlich um mindestens 4 dB(A). Weitergehende Maßnahmen, als sie zum Schutz vor den erhöhten Verkehrslärmimmissionen festgesetzt werden, sind daher nicht notwendig.

#### 8.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Das nördlich des Geltungsbereiches gelegene Maximilian-von-Montgelas-Gymnasium sowie die westlich gelegene staatliche Realschule Vilsbiburg haben Sportanlagen auf dem Schulgelände. Da die Anlagen nur wochentags und außerhalb der Nachtzeit genutzt werden, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches.

#### 8.4.4 Geruchsmissionen

Geruchsmissionen durch vorhandene landwirtschaftliche Anwesen sind nicht zu erwarten, da sich das Planungsgebiet im städtischen Bereich von Vilsbiburg befindet.

## 8.5 Brandschutz

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerweggesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die kommunale Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (Richtlinie für Feuerwehr)
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sogenannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 Meter)
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 Meter über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100 - 200 Meter liegen.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Im Hinblick der Wasserversorgung kann für den Brandschutz zur Löschwasserversorgung eine Anbindung an vorhandene Unterflurhydranten erfolgen. Art und Umfang sind dann im Zuge der Umsetzung der Maßnahme durch den Antragsteller mit den Stadtwerken festzulegen.

## 9 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

### 9.1 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen mit Gehölzen 2. Ordnung vor. Entlang der Frontenhausener Straße werden die zur Stellplatzeingrünung vorgesehenen Hochstämme im Bereich der Sichtfelder ausgeaset, um eine freie Sicht zu gewährleisten und dennoch einer angemessenen Stellplatzbegrünung gerecht zu werden. Dichte Gehölzgruppen werden zum einen südwestlich der Häuser 1 und 2 als Abschirmung der Nachbarbebauung angedacht. Zum anderen wird das nördlich, vom Geltungsbereich umklammerte Flurstück 1892/13 mit dichter Baum- Strauchpflanzungen abgeschirmt. Auch die Stellplätze, Carports und Nebengebäude sollen locker eingegrünt werden. Zwischen der Hausgruppe 1 bis 2 und 3 bis 5 ergibt sich ein Freiraum, welcher als Spielplatz genutzt wird. Der Spielplatz wird mit einem Gehölz 1. Ordnung überstellt. Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Hausgartennutzung ausgebildet.

Insgesamt ist auf die Verwendung von standortgerechtem, autochthonem Pflanzmaterial zu achten. Es wird dadurch die Umsetzung einer naturraumtypischen Ein- und Durchgrünungsstruktur angestrebt.

### 9.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

#### 9.2.1 Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet selbst umfasst im Wesentlichen eine innerörtlich gelegene, intensiv bewirtschaftete Grünfläche. Entlang der südwestlichen Grenze führt ein Wirtschaftsweg dessen Fahrspur mit wasserdurchlässigem Material befestigt ist. Im Planungsgebiet befindet sich kein Gehölzbestand.

Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird daher mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

#### 9.2.2 Boden

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (1: 500 000) durch Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde dominiert. Aus diesem Ausgangsmaterial hat sich nach der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) im Betrachtungsraum fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) entwickelt.

Nach der Bodenschätzungskarte wird der Geltungsbereich als Ackerland eingestuft. Es liegt die Bodenart Lehm mit Bodenzustandsstufe (3), sprich mit mittlerer Ertragsfähigkeit vor. Die Bodenzahl lautet 66 und die Ackerzahl lautet 62.

Eine kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen ist daher nicht vorhanden.

### 9.2.3 Wasser

Die Ausuferungsbereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenflächen (HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>, HQ<sub>häufig</sub>) nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erreichen den Geltungsbereich nicht. Es liegt auch kein wassersensibler Bereich vor, d.h. dieser Standort wird nicht von Wasser beeinflusst, z.B. durch über die Ufer tretende Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Das Gebiet weist aufgrund der Gegebenheiten für das Schutzgut Wasser eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

### 9.2.4 Klima und Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat. Im Jahresdurchschnitt unterliegt der Geltungsbereich an ca. 120 Tagen dem Einfluss von Frost. Die Summe der Sonnenscheindauer beträgt max. 1700 Stunden im Jahr.

Ein Kaltluft- oder Frischlufttransportweg besteht im Planungsgebiet allenfalls im östlichen Randbereich, der aber nicht bebaut wird.

### 9.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum 28, *Isar-Inn-Hügelland mit durchschnittlicher Eigenart*, eine wenig gegliederte, vorwiegend ackerbaulich genutzte Agrarlandschaft, in Teilbereichen strukturreicher, im Bereich Kröning großflächige Forstbestände. Die Bewertung der Eigenart und der Reliefdynamik ist mittel. Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur und fällt von Norden nach Süden hin ab. Die Grünfläche weist keinerlei Vegetationsstruktur auf und wird an zwei Seiten von Straßen gesäumt, daher handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung.

## 9.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

## 10 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 22.03.2018 (GVBl. S. 187) geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ – ASK – <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen> (Datenbankauszug)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT – LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de>

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

BIS BAYERN (BODENINFORMATIONSSYSTEM BAYERN): <http://bis.bayern.de/>

FIN-WEB (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz): <http://gisportalumwelt2.bayern.de/finweb>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – Regionalplan Region Landshut : <http://www.region.landshut.org/plan/>

RISBY (Rauminformationssystem Bayern): <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

ANHANG 1 – Fotodokumentation - Bestand



Blick von der Frontenhausener Straße auf den südlichen Planungsbereich



Blick von Südwesten nach Nordosten; Intensiv genutzte Grünfläche



Blick von Nordwesten nach Südosten



Blick zur Frontenhausener Straße

ANHANG 2 – Schalltechnisches Gutachten, hooek farmy ingenieure



## SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

Deckblatt Nr. 04 zum Bebauungsplan "Goben" der Stadt Vilsbiburg

Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch  
öffentlichen Straßenverkehrslärm sowie anlagenbedingten Lärm

Lage: Stadt Vilsbiburg  
Landkreis Landshut  
Regierungsbezirk Niederbayern

Auftraggeber: Stadt Vilsbiburg  
Stadtplatz 26  
84137 Vilsbiburg

Projekt Nr.: VIB-4277-01 / 4277-01\_E01.1  
Umfang: 30 Seiten  
Datum: 09.01.2018

M. Eng. Lukas Schweimer  
Projektbearbeitung

Dipl.-Ing. Univ. Heinz Hock  
Projektleitung

Urheberrecht: Jede Art der Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist ausschließlich mit schriftlicher Zustimmung der hook farny ingenieure gestattet! Das Gutachten 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

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungswille der Stadt Vilsbiburg.....	3
1.2	Ortslage und Nachbarschaft .....	5
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Anforderungen an den Schallschutz .....</b>	<b>7</b>
3.1	Lärmschutz in der Bauleitplanung .....	7
3.2	Die Bedeutung der Verkehrslärmschutzverordnung in der Bauleitplanung .....	7
3.3	Die Bedeutung der TA Lärm in der Bauleitplanung.....	8
3.4	Maßgebliche Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit.....	9
<b>4</b>	<b>Öffentlicher Straßenverkehrslärm .....</b>	<b>10</b>
4.1	Emissionsprognose .....	10
4.2	Immissionsprognose.....	12
4.2.1	Vorgehensweise .....	12
4.2.2	Abschirmung und Reflexion .....	12
4.2.3	Berechnungsergebnisse.....	12
4.3	Schalltechnische Beurteilung.....	13
4.3.1	Schallschutzziele im Städtebau bei öffentlichem Verkehrslärm.....	13
4.3.2	Geräuschsituation während der Tagzeit auf den Freiflächen und in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen .....	13
4.3.3	Geräuschsituation während der Nachtzeit unmittelbar vor den Fassaden .....	14
<b>5</b>	<b>Anlagenbedingter Lärm .....</b>	<b>16</b>
5.1	Übersicht über die Betriebe im Planungsumfeld.....	16
5.2	Vorgehensweise.....	17
5.3	Aufstellung eines Emissionsmodells.....	18
5.4	Immissionsprognose .....	19
5.5	Schalltechnische Beurteilung.....	19
<b>6</b>	<b>Schallschutz im Bebauungsplan .....</b>	<b>21</b>
6.1	Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen .....	21
6.2	Musterformulierungen für die textlichen Hinweise .....	22
6.3	Musterformulierung für die Begründung .....	22
<b>7</b>	<b>Zitierte Unterlagen .....</b>	<b>24</b>
7.1	Literatur zum Lärmimmissionsschutz .....	24
7.2	Projektspezifische Unterlagen .....	24
<b>8</b>	<b>Lärmbelastungskarten .....</b>	<b>25</b>



# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Planungswille der Stadt Vilsbiburg

Der Bebauungsplan "Goben" der Stadt Vilsbiburg /9/ trat am 26.06.1964 in Kraft und weist den Bereich zwischen der Gobener Straße, der Frontenhausener Straße, der Benefiziar-Vest-Straße und der Pfründestraße als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus. Während der Großteil des Plangebietes nahezu vollständig bebaut ist, konnte das Grundstück Fl.Nr. 1892 der Gemarkung Vilsbiburg unmittelbar südlich der Einmündung der Gobener Straße in die Frontenhausener Straße bisher noch keiner Wohnnutzung zugeführt werden (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Planzeichnung zum Bebauungsplan "Goben" der Stadt Vilsbiburg /9/

Um eine dichtere Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen, werden mit der Änderung des Bebauungsplans durch das Deckblatt Nr. 04 /15/ die überbaubaren Flächen vergrößert. Während bis dato drei Einzelwohnhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig waren (vgl. Abbildung 2), können künftig fünf Reihenwohnhäuser in dreigeschossiger Bauweise mit jeweils bis zu elf Wohneinheiten errichtet werden (vgl. Abbildung 3).

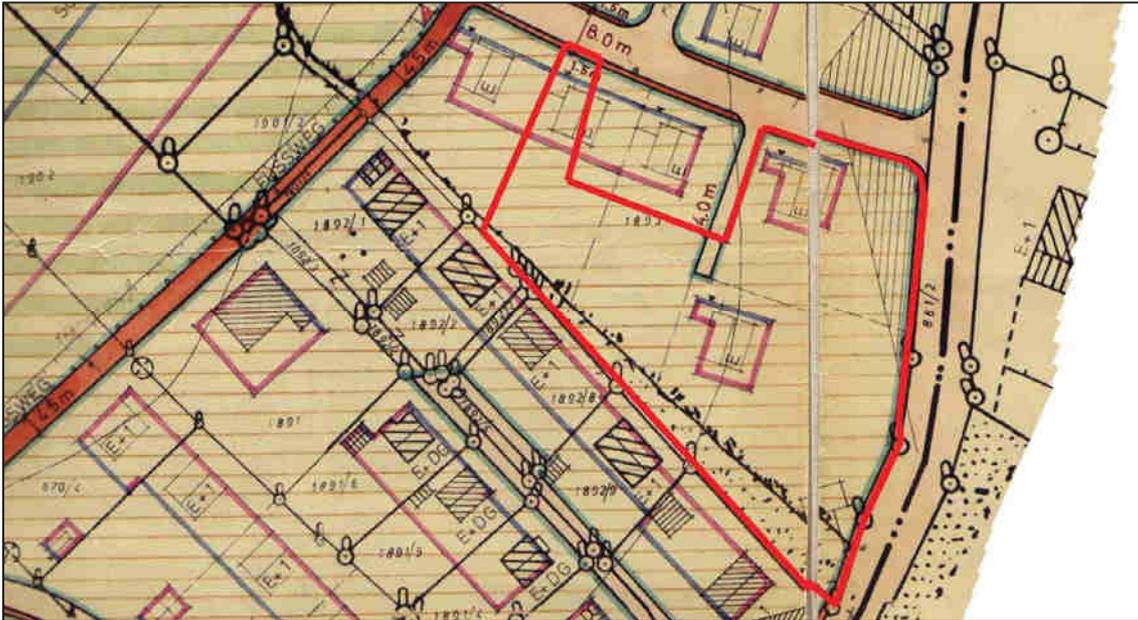


Abbildung 2: Bisher gültige planliche Festsetzungen für das Grundstück Fl.Nr. 1892



Abbildung 3: Planzeichnung zum Deckblatt Nr. 04 des Bebauungsplans "Goben" /15/



Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen) sind im Anschluss an die Südwestfassaden von Haus 1 - 2 bzw. die Westfassaden von Haus 3 - 5 geplant. Als Parkmöglichkeiten stehen den zukünftigen Bewohnern Stellplätze vor den Wohngebäuden, entsprechende Nebengebäude (z. B. Garagen, Carports) sowie eine Tiefgarage zur Verfügung. Die Erschließung erfolgt aus Osten über die Frontenhausener Straße bzw. aus Norden über die Gobener Straße.

## 1.2 Ortslage und Nachbarschaft

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Vilsbiburg im Stadtteil Goben. Es wird im Norden von der Gobener Straße und im Osten von der Staatsstraße St 2083 (Frontenhausener Straße) begrenzt. Während sich im Süden Wohnbebauung anschließt, befinden sich im Westen bzw. Nordwesten die Staatliche Realschule Vilsbiburg sowie das Maximilian-von-Montgelas-Gymnasium. Im Norden zwischen dem Spatzenweg und der Frontenhausener Straße sind weitere Wohnnutzungen zu finden. Im Osten sind eine landwirtschaftliche Hofstelle, ein Getränkemarkt sowie ein Discounter (Lidl) ansässig (vgl. Abbildung 4).



Abbildung 4: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs der Planung



## 2 Aufgabenstellung

Im Auftrag der Stadt Vilsbiburg werden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der **Staatsstraße St 2083** hervorgerufen werden. Über einen Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005 /1/ ist zu prüfen, ob der Untersuchungsbereich der geplanten Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die diesbezüglich gegebenenfalls erforderlichen aktiven, planerischen und/oder passiven Schutzmaßnahmen sollen in Abstimmung mit dem Planungsträger entwickelt und durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung abgesichert werden.

Ziel der Untersuchung hinsichtlich **Gewerbelärm** ist es, den Nachweis zu führen, dass der Anspruch der neu geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandschutzes des Discounters und des Getränkemarkts im Osten der Planung führen kann. Die diesbezüglich notwendigen technischen, baulichen und planerischen Schallschutzmaßnahmen sollen entwickelt und als Festsetzungen für den Bebauungsplan vorgestellt werden.



### 3 Anforderungen an den Schallschutz

#### 3.1 Lärmschutz in der Bauleitplanung

Für städtebauliche Planungen empfiehlt das Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 /1/ schalltechnische Orientierungswerte (OW), 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 an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten oder besser unterschritten werden, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen:

Orientierungswerte OW der DIN 18005 [dB(A)]	
<b>Öffentlicher Verkehrslärm</b>	<b>WA</b>
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	45
<b>Gewerbelärm</b>	<b>WA</b>
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	40

WA:.....allgemeines Wohngebiet

Gemäß dem Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 sollen

*"die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen ... wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden."*

, d. h. es erfolgt keine Pegelüberlagerung der hier zu betrachtenden Geräuschgruppen aus öffentlichem Verkehrslärm und Gewerbelärm.

#### 3.2 Die Bedeutung der Verkehrslärmschutzverordnung in der Bauleitplanung

Beim Bau und bei der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /3/ mit den dort festgelegten Immissionsgrenzwerten (IGW) als rechtsverbindlich zu beachten. Diese Immissionsgrenzwerte liegen in der Regel um 4 dB(A) höher als die für die jeweilige Nutzungsart anzustrebenden Orientierungswerte (OW) des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005.

Sind im Falle eines Heranrückens schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Verkehrswege in der Bauleitplanung Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte nicht zu vermeiden, so werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oftmals als Abwägungsspielraum interpretiert und verwendet, innerhalb dessen ein Planungsträger nach Ausschöpfung sinnvoll möglicher und verhältnismäßiger aktiver und/oder passiver Schallschutzmaßnahmen die vorgesehenen Nutzungen üblicherweise verwirklichen kann, ohne die Rechtssicherheit der Planung infrage zu stellen.



Begründet ist dies in der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen- oder Schienenverkehrswegen Geräuschsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten und somit der indirekte Rückschluss gezogen werden kann, dass bei einer Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte auch an den maßgeblichen Immissionsorten neu geplanter schutzbedürftiger Nutzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Sollen/müssen sogar Lärmbelastungen in Kauf genommen werden, die über die Immissionsgrenzwerte hinausgehen, so bedarf dies einer ganz besonders eingehenden und qualifizierten Begründung.

<b>Immissionsgrenzwerte IGW der 16. BImSchV [dB(A)]</b>	
<b>Bezugszeitraum</b>	<b>WA</b>
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	59
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	49

WA:.....allgemeines Wohngebiet

### 3.3 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 gleichlautenden Immissionsrichtwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) /6/ dar, die üblicherweise als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift zur Beurteilung von Geräuschen gewerblicher Anlagen in Genehmigungsverfahren und bei Beschwerdefällen herangezogen wird.

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.

<b>Schallschutzanforderungen nach TA Lärm</b>	
<b>Immissionsrichtwerte [dB(A)]</b>	<b>WA</b>
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55
Ungünstigste volle Nachtstunde	40
<b>Zulässige Spitzenpegel [dB(A)]</b>	<b>WA</b>
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	85
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	60



Für Immissionsorte mit der Einstufung eines allgemeinen Wohngebiets oder höher ist gemäß Nr. 6.5 der TA Lärm ein Pegelzuschlag  $K_R = 6$  dB für Geräusche zu vergeben, die während Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit auftreten. Diese sogenannten Ruhezeiten gestalten sich folgendermaßen:

Ruhezeiten nach TA Lärm	
An Werktagen	6:00 bis 7:00 Uhr
	20:00 bis 22:00 Uhr
An Sonn- und Feiertagen	6:00 bis 9:00 Uhr
	13:00 bis 15:00 Uhr
	20:00 bis 22:00 Uhr

### 3.4 Maßgebliche Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit

Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte ist in den bisher genannten Regelwerken zwar nicht exakt gleichlautend definiert, inhaltlich sind diese Definitionen jedoch nahezu deckungsgleich. Stellvertretend wird hier die Beschreibung aus der Anlage 1 zu § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung /3/ zitiert. Demnach liegen maßgebliche Immissionsorte im Freien entweder

- o *"vor Gebäuden in Höhe der Geschossdecke (0,2 m über der Fensteroberkante) des zu schützenden Raumes"*

oder

- o *"bei Außenwohnbereichen in 2 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche."*

Als schutzbedürftig benennt die DIN 4109 /2/ insbesondere Aufenthaltsräume wie z. B. Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume und Büroräume. Als nicht schutzbedürftig werden üblicherweise Küchen, Bäder, Abstellräume sowie Treppenhäuser angesehen, weil diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.

Abgesehen von diesen streng reglementierten Immissionsorten sollte im Rahmen von Bauleitplanungen zusätzliches Augenmerk zumindest auf die Geräuschbelastung der Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone) und nach Möglichkeit auch anderer Freiflächen gelegt werden, die dem Aufenthalt und der Erholung von Menschen dienen sollen (z. B. private Grünflächen).





- **Verkehrsbelastung im Jahr 2015**

Im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr /7/ ist für die Staatsstraße St 2083 an der relevanten Zählstelle die folgende Verkehrsbelastung angegeben:

<b>Verkehrsbelastung (Bezugsjahr 2015)</b>			
<b>Zählstelle Nr. 75409450 St 2083 (von OE Vilsbiburg bis St 2054 Gerzen)</b>	<b>DTV</b>	<b>M</b>	<b>p</b>
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	4.740	276	4,2
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)		40	5,5

DTV: .....durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke [Kfz/24 h]

M:.....maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h]

p: .....maßgebender Lkw-Anteil [%]

- **Prognosehorizont für das Jahr 2035**

Der Verkehrszuwachs bis zum Jahr 2035 wird anhand der vom Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr in Auftrag gegebenen Studie "Verkehrsprognose 2025 als Grundlage für den Gesamtverkehrsplan Bayern" /8/ ermittelt. Darin wird bis zum Jahr 2025 ein Wachstum von etwa 1,1 % p. a. für den gesamten Kfz-Verkehr (Leicht- und Schwerverkehr) angegeben, wobei der Schwerverkehr überproportional um 1,9 % p. a. ansteigt. Bei Umrechnung auf das Prognosejahr 2035 lässt sich für den relevanten Straßenabschnitt das folgende Verkehrsaufkommen ableiten:

<b>Verkehrsbelastung (Prognosejahr 2035)</b>			
<b>St 2083 (von OE Vilsbiburg bis St 2054 Gerzen)</b>	<b>DTV</b>	<b>M</b>	<b>p</b>
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	5.827	340	4,9
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)		50	6,5

DTV: .....durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke [Kfz/24 h]

M:.....maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h]

p: .....maßgebender Lkw-Anteil [%]

- **Steigungszuschläge**

Die abschnittsweise notwendigen Steigungszuschläge  $D_{Stg}$  werden nicht generell angegeben, sondern in Abhängigkeit von der jeweiligen Straßenlängsneigung ermittelt und direkt in die Schallausbreitungsberechnungen integriert.

- **Zulässige Geschwindigkeiten**

Nach den Erkenntnissen der Ortseinsicht /14/ ist auf dem relevanten Abschnitt der Staatsstraße St 2083 eine Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig.



- **Emissionsdaten**

<b>Emissionskennwerte nach den RLS-90</b>					
<b>Bezugszeitraum</b>	<b>M</b>	<b>p</b>	<b>v<sub>zul</sub></b>	<b>D<sub>StrO</sub></b>	<b>L<sub>m,E</sub></b>
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	340	4,9	50	0,0	59,2
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	50	6,5	50	0,0	51,6

M: maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h]

p: maßgebender Lkw-Anteil [%]

v<sub>zul</sub>: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw [km/h]

D<sub>StrO</sub>: Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen [dB(A)]

L<sub>m,E</sub>: Emissionspegel [dB(A)]

## 4.2 Immissionsprognose

### 4.2.1 Vorgehensweise

Die Schallausbreitungsberechnungen werden mit dem Programm "IMMI" der Firma "Wölfel Messsysteme Software GmbH" (Version 2017 [431] vom 30.08.2017) nach den Berechnungsvorgaben der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Der Geländeverlauf im Untersuchungsbereich wird mithilfe des vorliegenden Geländemodells /13/ vollständig digital nachgebildet und dient der richtlinienkonformen Berechnung der auf den Schallausbreitungswegen auftretenden Pegelminderungseffekte.

### 4.2.2 Abschirmung und Reflexion

Neben den Beugungskanten, die aus dem Geländemodell resultieren, fungieren – soweit berechnungsrelevant – alle im Planungsumfeld bestehenden sowie die gemäß /15/ geplanten Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans als pegelmindernde Einzelschallschirme. Ortslage und Höhenentwicklung der Bestandsgebäude stammen aus einem digitalen Gebäudemodell des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung /12/. An Baukörpern auftretende Immissionspegelerhöhungen durch Reflexionen erster Ordnung werden über eine vorsichtige Schätzung der Absorptionsverluste von 1 dB(A) berücksichtigt, wie sie an glatten unstrukturierter Flächen zu erwarten sind.

### 4.2.3 Berechnungsergebnisse

Unter den genannten Voraussetzungen lassen sich im Geltungsbereich der Planung Verkehrslärmbeurteilungspegel prognostizieren, wie sie auf Plan 1 bis Plan 5 in Kapitel 8 getrennt nach der Tag- und Nachtzeit sowie nach den planungsrelevanten Geschossebenen dargestellt sind.



## 4.3 Schalltechnische Beurteilung

### 4.3.1 Schallschutzziele im Städtebau bei öffentlichem Verkehrslärm

Primärziel des Schallschutzes im Städtebau ist es, im Freien

1. tagsüber und nachts unmittelbar vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 /2/ ("Fassadenbeurteilung")

sowie

2. vornehmlich während der Tagzeit in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen, Balkone)

der geplanten Bauparzellen für Geräuschverhältnisse zu sorgen, die der Art der vorgesehenen Nutzung gerecht werden.<sup>1</sup>

Als Grundlage zur diesbezüglichen Quantifizierung werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 (vgl. Kapitel 3.1) und im Rahmen des Abwägungsprozesses die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (vgl. Kapitel 3.2) herangezogen, die der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohnverhältnisse ansieht.

### 4.3.2 Geräuschsituation während der Tagzeit auf den Freiflächen und in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen

Plan 1 in Kapitel 8 zeigt die während der Tagzeit prognostizierten Verkehrslärmbeurteilungspegel auf einem Höhenniveau von 2,0 m über Gelände gemäß /4/ und dient der Beurteilung der Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen (private Grünflächen) sowie insbesondere in den Außenwohnbereichen (Terrassen). Auf Plan 2 und Plan 3 wird ergänzend die Geräuschsituation in 5,5 m bzw. 8,5 m über Gelände dargestellt, wo eventuell Balkone als schutzbedürftige Außenwohnbereiche entstehen werden.

Demnach wird der tagsüber anzustrebende Orientierungswert **OW<sub>WA,Tag</sub> = 55 dB(A) in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen**, die bei Haus 1 – 2 im Anschluss an die Südwestfassaden und bei Haus 3 – 5 im Anschluss an die Westfassaden festgesetzt sind, **flächendeckend eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten**. Orientierungswertüberschreitungen in einer Größenordnung von bis zu 10 dB(A) treten lediglich im Osten des Plangebiets auf. Lärmimmissionsschutzfachlich von Bedeutung wären diese Überschreitungen jedoch nur dann, wenn hier Freibereiche entstehen würden – was im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden kann, weil hier die Erschließung von Haus 3 – 5 erfolgt und Pkw-Stellplätze angelegt werden. Auch die Überschreitungen um 1 – 6 dB(A) im Anschluss an die Nordfassade von Haus 5 lösen kein Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen aus, nachdem dieser Bereich nicht als schutzbedürftiger Außenwohnbereich dienen wird.

---

<sup>1</sup> Nachrangige Bedeutung kommt in der Bauleitplanung dem passiven Schallschutz, d. h. der Sicherstellung ausreichend niedriger Pegel im Inneren geschlossener Aufenthaltsräume, zu. Diesen ohnehin notwendigen Schutz vor Außenlärm decken die diesbezüglich baurechtlich eingeführten und verbindlich einzuhaltenden Mindestanforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" /2/ ab.



Somit entspricht die Geräuschsituation tagsüber im Freien bereits ohne jegliche aktive Schallschutzmaßnahmen an der Frontenhausener Straße (St 2083) den Anforderungen, die entsprechend den Ausführungen in Kapitel 3.1 und 4.3.1 im Städtebau an die Aufenthaltqualität in einem allgemeinen Wohngebiet zu stellen sind.

#### 4.3.3 Geräuschsituation während der Nachtzeit unmittelbar vor den Fassaden

Wie aus Plan 4 und Plan 5 in Kapitel 8 hervorgeht, stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit auf Höhe der Obergeschosse naturgemäß ungünstiger dar, als tagsüber in den Außenwohnbereichen. So sind vor den der Frontenhausener Straße zugewandten Ostfassaden von Haus 3 – 5 nächtliche Beurteilungspegel zwischen 54 und 55 dB(A) zu erwarten. Auch vor den nördlichen und südlichen Stirnseiten dieser Baukörper herrschen noch Beurteilungspegel vor, die sich in einer Größenordnung zwischen 49 und 54 dB(A) bewegen. Der nachts anzustrebende Orientierungswert **OW<sub>WA,Nacht</sub> = 45 dB(A)** wird somit **deutlich um bis zu 10 dB(A) verletzt** und selbst der im Zuge der Abwägung zu betrachtende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV **IGW<sub>WA,Nacht</sub> = 49 dB(A)** wird noch **um bis zu 6 dB(A) überschritten**. Eine gesicherte Einhaltung der in Kapitel 3.1 vorgestellten Schallschutzziele kann aufgrund der Baukörpereigenabschirmung lediglich vor denen vom Verkehrslärm abgewandten Westfassaden festgestellt werden.

Problemlos stellt sich hingegen die nächtliche Verkehrslärmbelastung für Haus 1 – 2 dar: Aufgrund der größeren Entfernung zur Staatsstraße sowie der Abschirmwirkung durch Haus 3 – 5 ist nachts auf Höhe der Obergeschosse durchwegs eine Einhaltung des anzustrebenden Orientierungswertes OW<sub>WA,Nacht</sub> = 45 dB(A) gewährleistet (vgl. Abbildung 6).

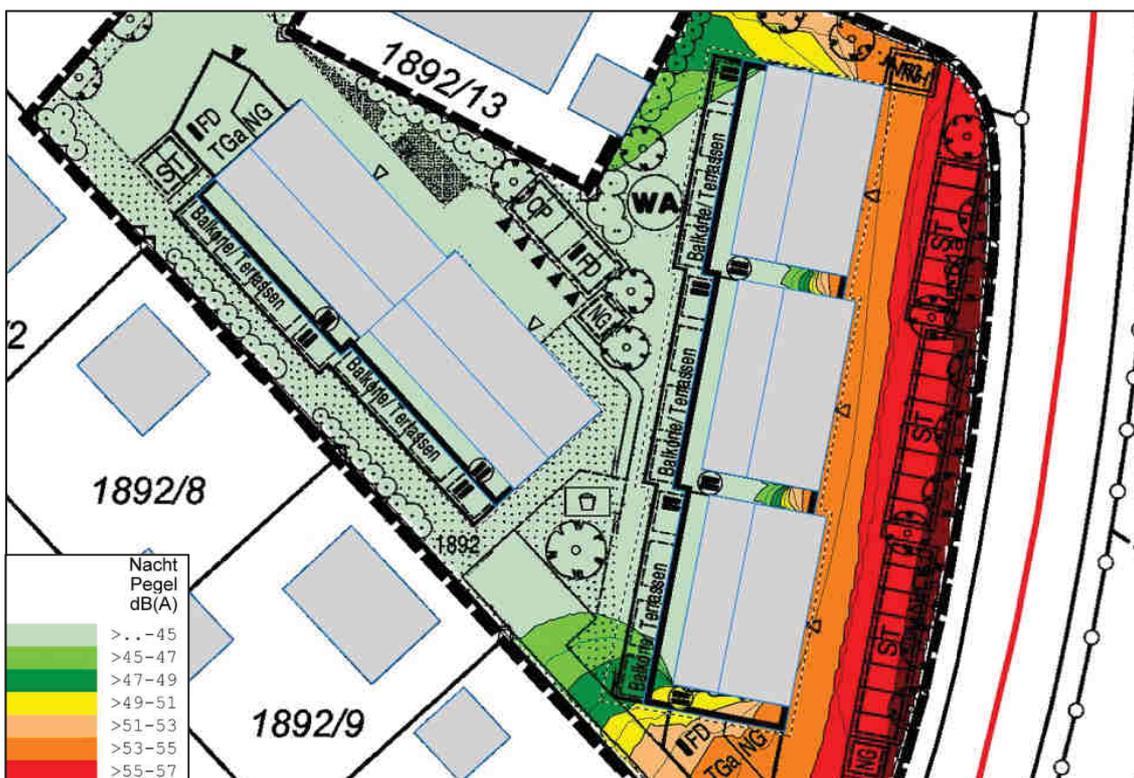


Abbildung 6: Prognostizierte Beurteilungspegel, Nachtzeit in 8,5 Metern über Gelände



Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie die Errichtung einer Lärmschutzwand am östlichen Rand des Geltungsbereichs scheiden im vorliegenden Fall zur Verbesserung der nächtlichen Geräuschsituation aus, da diese eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen wird daher zunächst die **Planung und Realisierung lärmabgewandter Wohnungsgrundrisse** zur Festsetzung empfohlen. Das heißt, die Grundrisse von Haus 3 - 5 sind so zu organisieren, dass in den von Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.

Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, muss auf **klassisch passiven Schallschutz** zurückgegriffen werden. Entgegen der landläufigen Meinung beziehen sich diese nicht nur auf – baurechtlich ohnehin erforderliche - ausreichend dimensionierte Schallschutzverglasungen, als vielmehr auf die Notwendigkeit, im Inneren von Aufenthaltsräumen für hinreichend hohe Luftwechselraten und gleichzeitig für ausreichend niedrige Geräuschpegel zu sorgen. Im Gegensatz zu reinen Tagaufenthaltsräumen, für welche in diesem Zusammenhang nach ständiger Rechtsprechung Stoßlüftung durchaus zumutbar ist, müssen Schlaf- und Ruheräume, die von Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind in der Regel mit schallgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden, um gesunden und ungestörten Schlaf zu gewährleisten. Alternativ sind andere, im Ergebnis gleichwertige bauliche Lösungen für diese Problematik zu erarbeiten.

Der aus diesen Überlegungen heraus entwickelte Vorschlag zur Festsetzung von Grundrissorientierung und passivem Schallschutz für Haus 3 – 5 wird in Kapitel 6.1 vorgestellt.

Mit Blick auf die zum Teil auch während der Tagzeit erhöhten Verkehrslärmimmissionen wird weiterhin empfohlen, diese passiven Schallschutzmaßnahmen je nach Höhe der maßgeblichen Außenlärmpegel an einen rechnerischen **Nachweis des Schallschutzes im Hochbau gemäß DIN 4109** zu koppeln, mit dem die erforderlichen Schalldämm-Maße für alle Außenbauteile (insbesondere die Fenster) ermittelt werden (vgl. Kapitel 6.2).



## 5 Anlagenbedingter Lärm

### 5.1 Übersicht über die Betriebe im Planungsumfeld

Östlich der Frontenhausener Straße (St 2083) sind die folgenden Betriebe bzw. Nutzungen ansässig, die auf das Plangebiet einwirken:

Übersicht über die Betriebe im Umfeld der Planung		
Nr.	Nutzung bzw. Betrieb	Fl.Nrn.
1	Discounter "Lidl"	1885, /5
2	Getränkemarkt "Getränke Fleischmann"	1885, 1881/6
3	Landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnnutzungen	1881, 1885/11
4	Tierarzt mit Praxis und Stallungen	1881, 1885/10



Abbildung 7: Luftbild mit Nummerierung der Betriebe im Umfeld des Plangebiets

Nach den Erkenntnissen der Ortseinsicht /14/ verursachen allein der Discounter und der Getränkemarkt relevante anlagenbedingte Lärmimmissionen in der bestehenden sowie in der geplanten Nachbarschaft. Der Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle und der Tierarztpraxis kann hingegen mit Blick auf den Betriebstyp (hier: keine klassisch emissions-trächtigen Nutzungen, wie sie üblicherweise in Gewerbegebieten zu finden sind) und die Betriebszeiten (mit Ausnahme von Notfällen ausschließlich während der Tagzeit) sowie unter den vorliegenden Entfernungs- und Abschirmungsverhältnissen vernachlässigt werden.



## 5.2 Vorgehensweise

Der Discounter und der Getränkemarkt werden im vorliegenden Fall nicht explizit untersucht. Stattdessen wird ein vereinfachtes Emissionsmodell mit einem flächenhaften Ansatz aufgestellt, das den Betrieb der beiden Nutzungen so abbildet, wie er gemäß dem schalltechnischen Gutachten der ifb Eigenschenk GmbH vom 28.03.2013 /10/ praktiziert wird. Das Gutachten wurde im Rahmen der 2013 geplanten Erweiterung des Discounters erstellt und diente zugleich als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Einzelhandel und GE an der Frontenhausener Straße" durch die Stadt Vilsbiburg /11/, womit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen wurden. Im Geltungsbereich der Planung enthalten ist neben dem Discounter auch der Getränkemarkt und der von den Kunden beider Betriebe gemeinsam genutzte Parkplatz (vgl. Abbildung 8). Das Gutachten wurde Bestandteil des am 21.08.2013 in Kraft getretenen Bebauungsplans.



Abbildung 8: Planzeichnung zum Bebauungsplan "SO Einzelhandel und GE an der Frontenhausener Straße" der Stadt Vilsbiburg /11/



Mit Ausnahme der stationären Anlagen des Discounters (Verflüssiger des Kälteaggregates) herrscht nachts Betriebsruhe. Nachdem deren Betrieb laut /10/ zwischen 22:00 und 6:00 Uhr weder an den bestehenden, noch an den künftig möglichen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft relevante bzw. hörbare Lärmimmissionen verursacht, kann von einer Prognose der Immissionspegel in der Nachtzeit abgesehen werden.

### 5.3 Aufstellung eines Emissionsmodells

Der Betrieb des Discounters und des Getränkemarktes wird durch eine idealisierte Flächenschallquelle in einer Emissionshöhe von einem Meter über Gelände nachgebildet, der ein so hoher flächenbezogener Schalleistungspegel zugewiesen wird, dass sich am diesbezüglich maßgeblichen, im Gutachten der ifb Eigenschenk GmbH beispielhaft im Osten des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 1892 – und damit im Geltungsbereich des zu begutachtenden Deckblatts Nr. 04 zum Bebauungsplan "Goben" - gewählten Immissionspunkt IP 7 exakt derjenige Beurteilungspegel errechnet, der in /10/ für die Tagzeit mit 47,7 dB(A) angegeben ist (vgl. Abbildung 9). Die Abschirmwirkung der hier geplanten Wohnbaukörper wird dabei zunächst bewusst vernachlässigt.

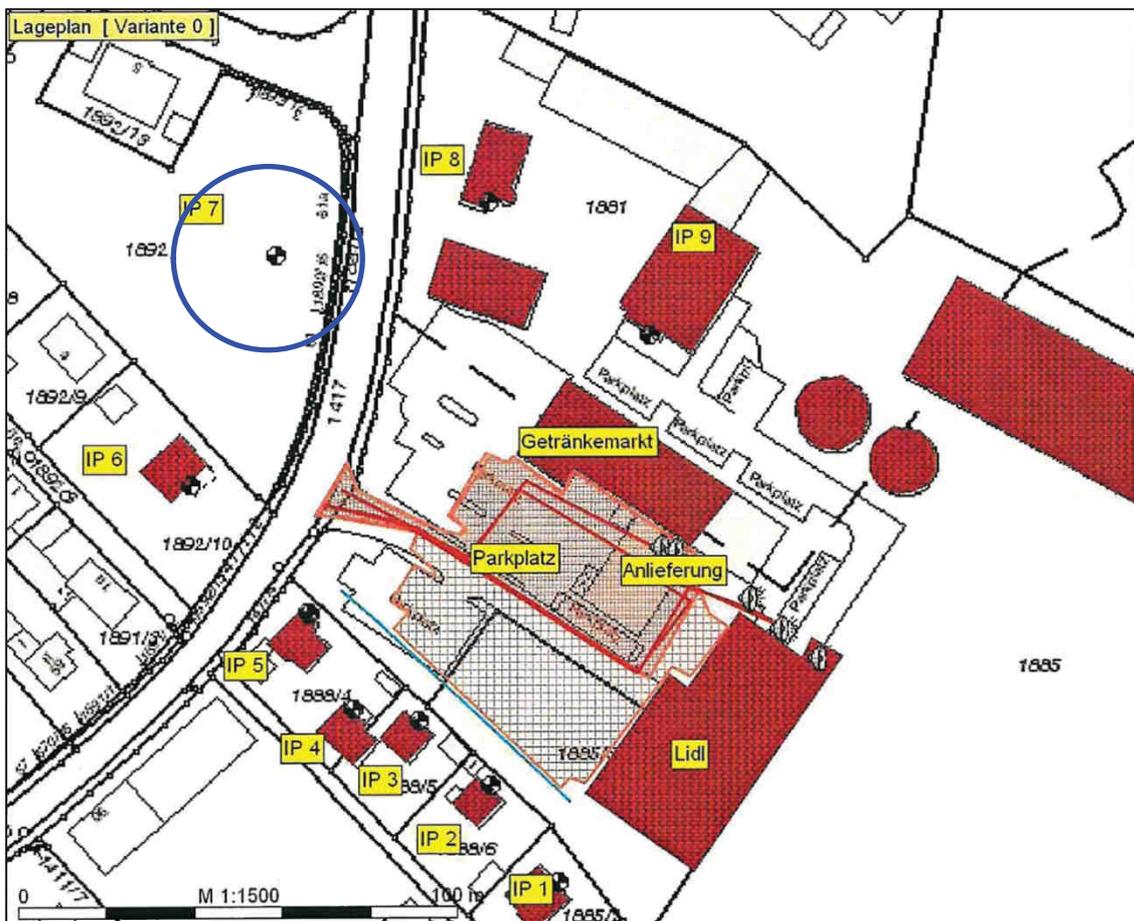


Abbildung 9: Lageplan mit Darstellung der im Gutachten der ifb Eigenschenk GmbH gewählten Immissionsorte und der betrieblichen Schallquellen





Betrieb während der Tagzeit angegeben ist. Das Gutachten wurde im Rahmen der damals geplanten Erweiterung des Discounters erstellt und diente zugleich als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Einzelhandel und GE an der Frontenhausener Straße" durch die Stadt Vilsbiburg, womit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen wurden.

Wie die unter diesen Voraussetzungen berechnete Lärmbelastungskarte auf Abbildung 10 in Kapitel 5.4 zeigt, sind vor der Südfassade von Haus 3, das den Betrieben am nächsten liegt, **Immissionspegel** zu erwarten, die den **tagsüber** in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswert  **$OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$**  des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 bzw. den geltenden Immissionsrichtwert  $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  der TA Lärm **deutlich um mindestens 4 dB(A) unterschreiten**.

Der Betrieb der stationären Anlagen des Discounters verursacht nach dem Gutachten der ifb Eigenschenk GmbH in der **Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr** weder an den bestehenden, noch an den zukünftig möglichen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft relevante Lärmimmissionen, sodass in diesem Bezugszeitraum keine Lärmprognose erforderlich war.

Mit Blick auf die deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte während der Tag- und Nachtzeit kann abschließend konstatiert werden, dass die Änderung des Bebauungsplans "Goben" durch das Deckblatt Nr. 04 respektive das Heranrücken schutzbedürftiger Nachbarschaft an den Discounter und den Getränkemarkt keine Gefährdung der praktizierten Betriebsabläufe oder des Bestandsschutzes mit sich bringt. **Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner vor den anlagenbedingten Lärmimmissionen der Betriebe sind demnach nicht notwendig.**



## 6 Schallschutz im Bebauungsplan

### 6.1 Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, empfehlen wir, **sinngemäß** die nachstehenden Festsetzungen zum Schallschutz textlich und/oder zeichnerisch im Deckblatt Nr. 04 zum Bebauungsplan "Goben" der Stadt Vilsbiburg zu verankern. Aufgrund der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen Schallschutzmaßnahmen erst bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV fordert, die um 4 dB(A) über den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 liegen, wird in Analogie dazu vorgeschlagen, wie folgt Schallschutzmaßnahmen an Fassaden festzusetzen, die von Grenzwertüberschreitungen betroffen sind:

- **Grundrissorientierung/passiver Schallschutz**

*Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 11 rot gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{AFeq} \sim 20$  dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.*

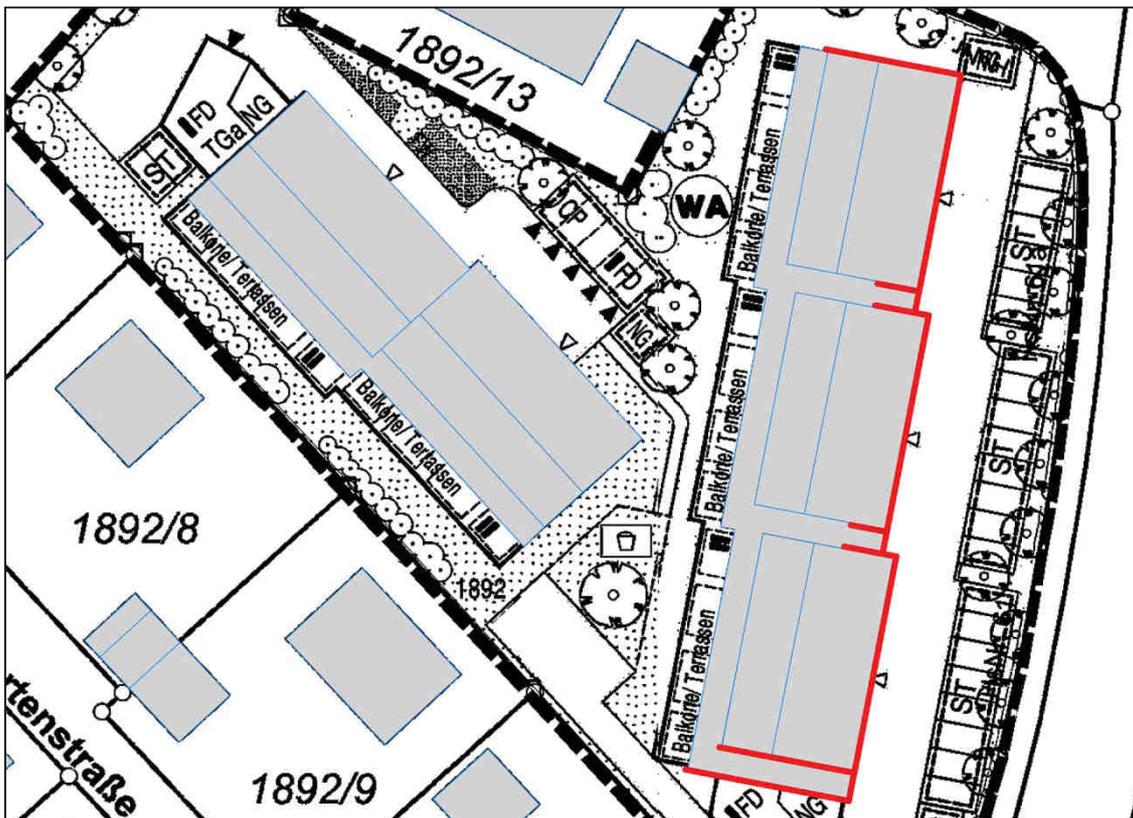


Abbildung 11: Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind



## 6.2 Musterformulierungen für die textlichen Hinweise

- **Schallschutznachweis nach DIN 4109**

*Auf die teilweise auch während der Tagzeit erhöhten Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Frontenhausener Straße (St 2083) wird hingewiesen. Deshalb sollten die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016) sollten erfüllt werden.*

## 6.3 Musterformulierung für die Begründung

*Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans "Goben" der Stadt Vilsbiburg durch das Deckblatt Nr. 04 wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 09.01.2018 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin wurden u.a. Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Staatsstraße St 2083 (Frontenhausener Straße) hervorgerufen werden.*

*Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellenummer angegeben ist und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 24 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurde.*

*Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.*

*Der tagsüber (6 bis 22 Uhr) in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  wird in den schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen, Balkone), die nach den planlichen Festsetzungen bei Haus 1 – 2 im Anschluss an die Südwestfassaden und bei Haus 3 – 5 im Anschluss an die Westfassaden zu liegen kommen werden, flächendeckend eingehalten. Orientierungswertüberschreitungen von bis zu  $10 \text{ dB(A)}$  treten lediglich im Osten des Plangebiets auf. Diese Überschreitungen erfordern jedoch keine Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen, nachdem hier keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche entstehen werden.*

*Naturgemäß ungünstiger stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit unmittelbar vor den Fassaden der geplanten Wohngebäude dar. Der nachts anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  wird vor den der Frontenhausener Straße zugewandten Fassaden von Haus 3 – 5 deutlich um bis zu  $10 \text{ dB(A)}$  verletzt. Auch vor den nördlichen und südlichen Stirnseiten dieser Baukörper ist noch mit Überschreitungen zu rechnen, die sich in einer Größenordnung von  $4 - 9 \text{ dB(A)}$  bewegen. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörpereigenabschirmung lediglich vor deren vom Verkehrslärm abge-*



wandten Westfassaden festzustellen. Durch die größere Entfernung zur Frontenhausener Straße und die Abschirmwirkung von Haus 3 – 5 wird der Orientierungswert vor den Fassaden von Haus 1 – 2 hingegen durchwegs eingehalten.

Theoretisch ließe sich eine Verbesserung der Geräuschsituation zwar durch die Errichtung einer Lärmschutzwand im Osten des Geltungsbereichs herbeiführen. In der Praxis scheiden derartige aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch aus, weil sie eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminde- rung zu erzielen.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen wird deshalb eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für Haus 3 - 5 festgesetzt (d. h. keine zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen in den von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Gebäudefassaden). Wo dies im Einzelfall nicht umgesetzt werden kann, muss auf klassisch passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für die Schlafräume zurückgegriffen werden.

Außerdem wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Deckblatts durch den Discounter "Lidl" sowie den Getränkemarkt "Fleischmann" hervorgerufen werden, die im Osten der Planung ansässig sind. Hierfür wurde ein vereinfachtes Emissionsmodell aufgestellt, das den Betrieb der beiden Nutzungen über einen flächenhaften Ansatz so abbildet, dass sich entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN ISO 9613-2 am diesbezüglich maßgeblichen Immissionsort innerhalb des Geltungsbereichs exakt derjenige Immissionspegel errechnet, der im schalltechnischen Gutachten der ifb Eigen-schenk GmbH vom 28.03.2013 für den Betrieb während der Tagzeit angegeben ist. Eine Prog-nose der Lärmimmissionen in der Nachtzeit war nicht erforderlich, da nachts mit Ausnahme der stationären Anlagen des Discounters Betriebsruhe herrscht und diese Anlagen nach dem zuvor genannten Gutachten keine relevanten Geräuschentwicklungen in der Nachbarschaft verursa- chen. Die auf diese Weise ermittelten Immissionspegel unterschreiten den tagsüber in einem all- gemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswert  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  des Beiblatts I zu Teil 1 der DIN 18005 bzw. den geltenden Immissionsrichtwert  $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  der TA Lärm am ungünstigsten Immissionsort in der denkbar geringsten Entfernung zu den Betrie- ben deutlich um mindestens  $4 \text{ dB(A)}$ . Weitergehende Maßnahmen, als sie zum Schutz vor den erhöhten Verkehrslärmimmissionen festgesetzt werden, sind daher nicht notwendig.



## **7 Zitierte Unterlagen**

### **7.1 Literatur zum Lärmimmissionsschutz**

1. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
2. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989
3. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.6.1990
4. Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90
5. DIN ISO 9613-2 Entwurf, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, September 1997
6. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998
7. Verkehrsmengen-Atlas Bayern (Straßenverkehrszählungen 2015) Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, München
8. "Verkehrsprognose 2025 als Grundlage für den Gesamtverkehrsplan Bayern", Abschlussbericht vom August 2010, INTRAPLAN Consult GmbH, München

### **7.2 Projektspezifische Unterlagen**

9. Bebauungsplan "Goben" des Marktes Vilsbiburg, 26.06.1964
10. "Neubau eines Discounters, Vilsbiburg", Schallgutachten Nr. 16.13.1064 vom 28.03.2013, IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf
11. Bebauungsplan "SO Einzelhandel und GE an der Frontenhausener Straße" der Stadt Vilsbiburg, 21.08.2013
12. Digitales Gebäudemodell für den Untersuchungsbereich, Stand: 27.09.2017, Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München
13. Digitales Geländemodell für den Untersuchungsbereich, Stand: 26.10.2017, Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München
14. Ortsbesichtigung am 21.11.2017 in Vilsbiburg, Teilnehmer: Fr. Märkl (hooock farny ingenieure)
15. Deckblatt Nr. 04 zum Bebauungsplan "Goben", Stand: Sitzungsvorlage vom 04.09.2017, KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen, Landshut
16. Informationen zur Verkehrsbelastung auf der Gobener Straße, Telefonat vom 25.09.2017, Teilnehmer: Hr. Binner (Stadt Vilsbiburg), Hr. Schweimer (hooock farny ingenieure)

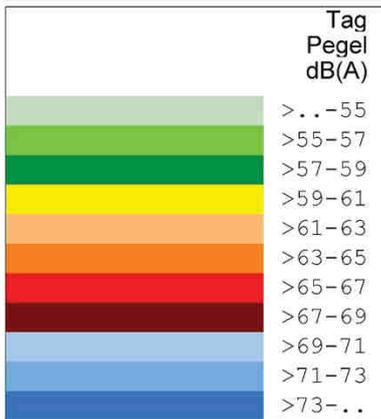


## 8 Lärmbelastungskarten





**Plan 2 Prognostizierte Beurteilungspegel während der Tagzeit in 5,5 m Höhe  
(1. Obergeschoss)**



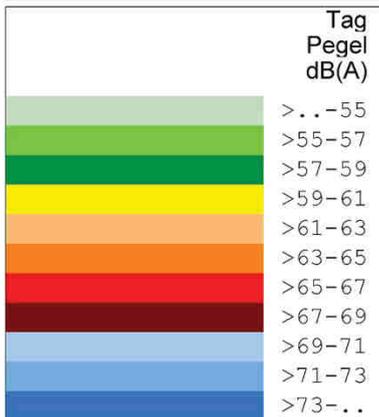
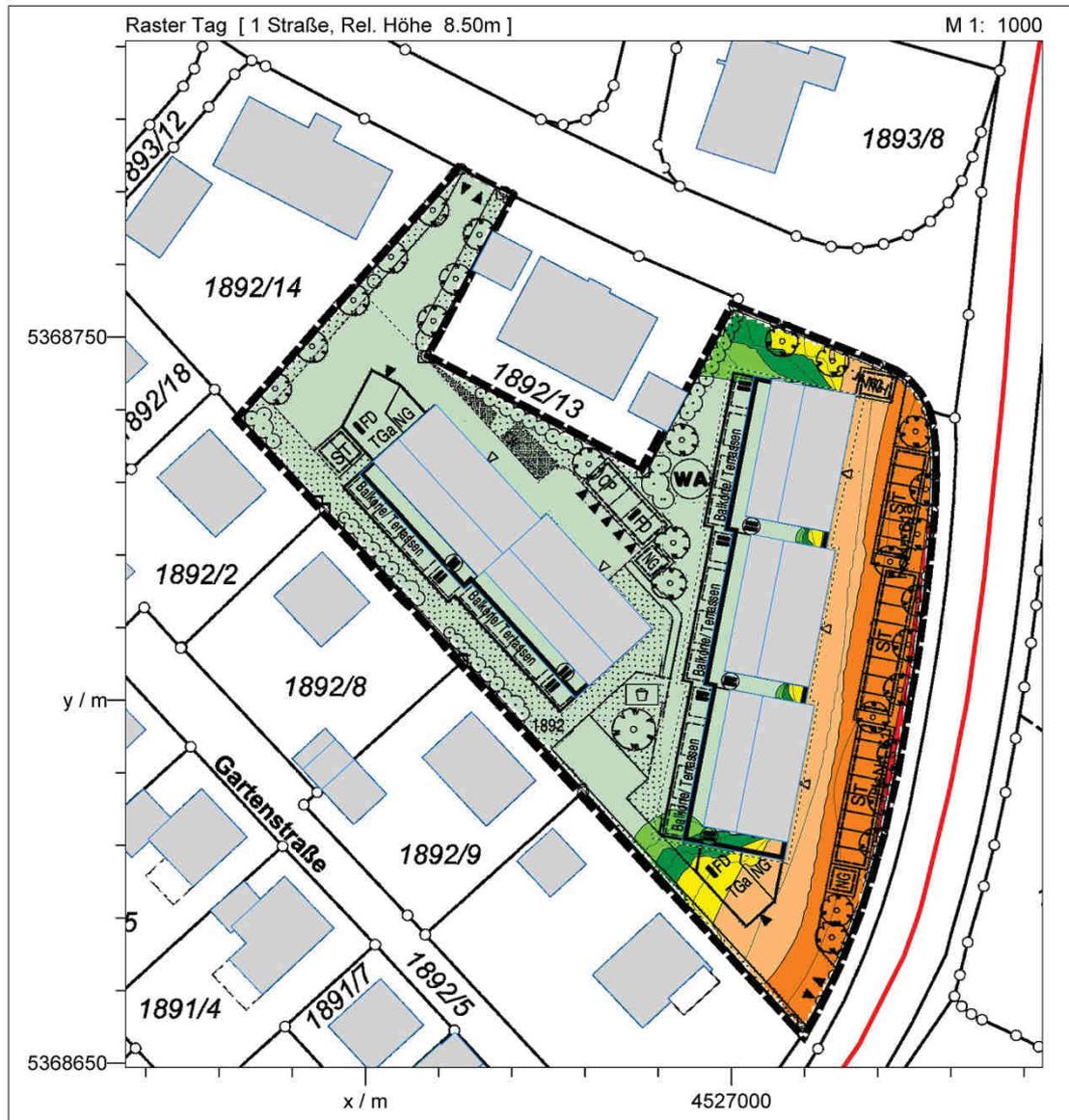
hock-farny ingenieure  
immissionsschutz & akustik

Projekt: VIB-4277-01





**Plan 3 Prognostizierte Beurteilungspegel während der Tagzeit in 8,5 m Höhe  
(2. Obergeschoss)**



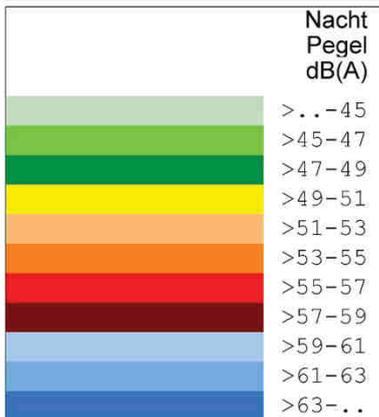
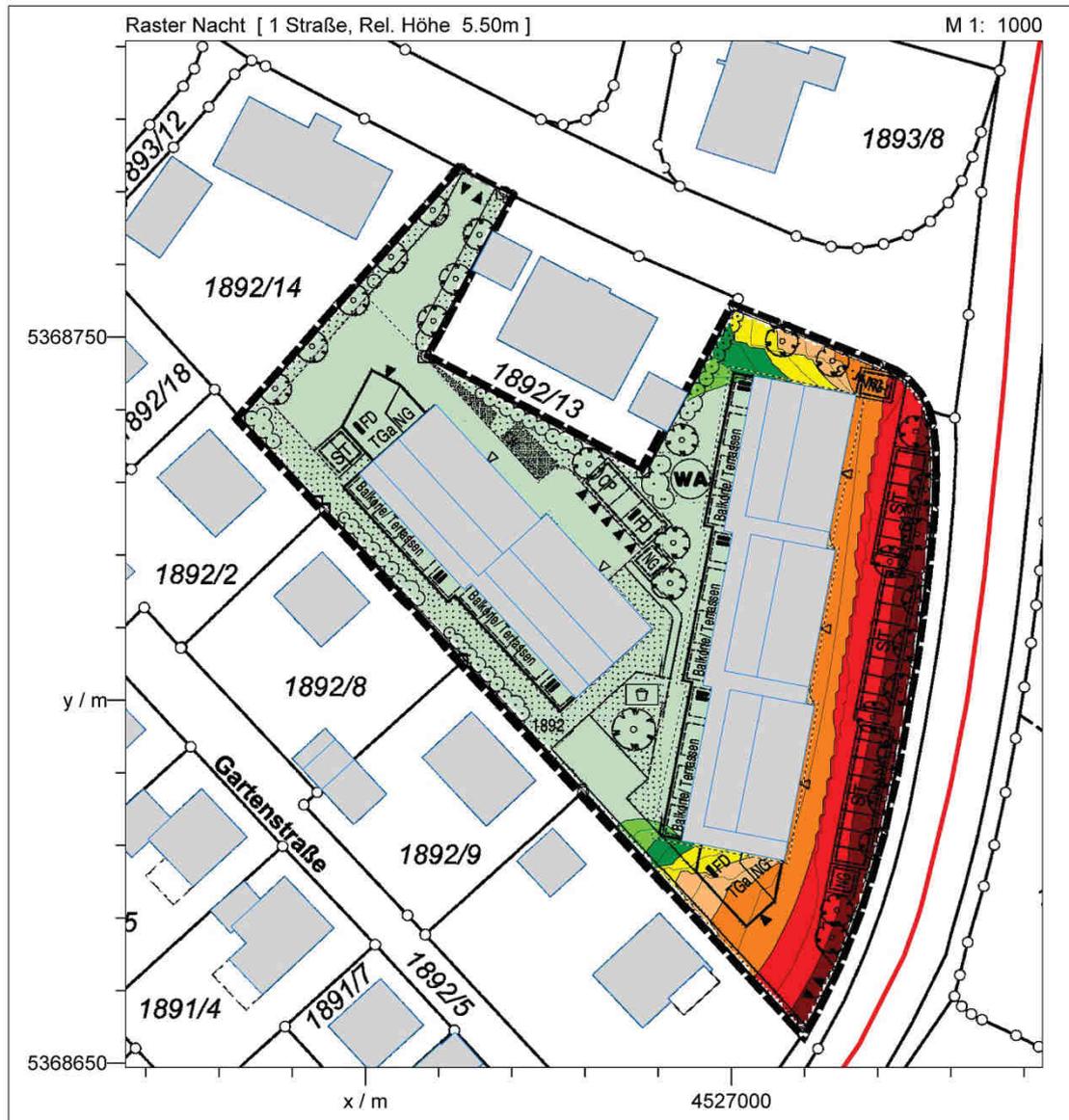
hook-farny ingenieure  
immissionsschutz & akustik



Projekt: VIB-4277-01



**Plan 4 Prognostizierte Beurteilungspegel während der Nachtzeit in 5,5 m Höhe (1. Obergeschoss)**



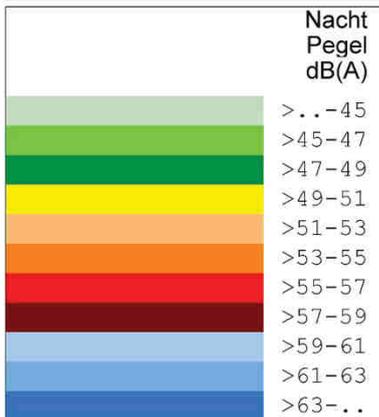
hook-farny ingenieure  
immissionsschutz & akustik



Projekt: VIB-4277-01



**Plan 5 Prognostizierte Beurteilungspegel während der Nachtzeit in 8,5 m Höhe  
(2. Obergeschoss)**



hook-farny ingenieure  
immissionsschutz & akustik

Projekt: VIB-4277-01



ANHANG 3 – Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten Nr. VIB-4277-01 vom 09.01.2018 in Bezug auf die oberirdischen Stellplätze, die Tiefgaragen sowie die Zufahrtswege vom 10.07.2018, hooock farmy ingenieure



hooock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut

Per E-Mail an [M.Schaumeier@schaumeier-bautraeger.de](mailto:M.Schaumeier@schaumeier-bautraeger.de)

Schaumeier Wohn- und Gewerbebau GmbH  
z.Hd. Herrn Markus Schaumeier  
Spirkavilsweg 6  
84149 Velden

10.07.2018

**Projekt Nr.: VIB-4277-01**

**Aufstellung des Deckblatts Nr. 04 zum Bebauungsplan "Goben" durch die Stadt Vilsbiburg**

**Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten Nr. VIB-4277-01 vom 09.01.2018 in Bezug auf die oberirdischen Stellplätze, die Tiefgaragen sowie die Zufahrtswege**

Sehr geehrter Herr Schaumeier,

in Ihrem Auftrag haben wir zusätzliche Lärmprognoseberechnungen durchgeführt, um zu prüfen, ob die mit der Nutzung der beiden Tiefgaragen und der oberirdischen Stellplätze verbundenen Geräuschentwicklungen schädliche bzw. unzulässige Lärmimmissionen an der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft im Planungsumfeld hervorrufen können.

Als Grundlage für die Berechnungen wurden die Eingabeplanung zum Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen des Architekturbüros Fiebig + Fiebig (Vorabzug vom 20.02.2018) und die Planzeichnung zum Deckblatt Nr. 04 zum Bebauungsplan "Goben" der Stadt Vilsbiburg (Sitzungsvorlage vom 04.09.2017) verwendet. Als Schallquellen wurden die oberirdischen Stellplätze, die Tore an der Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgaragen und die Fahrwege zu den Stellplätzen und in die Tiefgaragen betrachtet. Die folgende Tabelle zeigt die Schallquellen im Überblick, deren Positionen Abbildung 1 zu entnehmen sind:

[Beratung und Gutachten](#)

Lärmimmissionsschutz  
Technischer Schallschutz  
Bauakustik  
Raumakustik  
Elektroakustik  
Bauphysik  
Wärmeschutz  
Feuchteschutz  
Erschütterungen  
Lichtimmissionen  
Luftreinhaltung  
Geruchsgutachten  
Umweltverträglichkeit  
BlmSchG – Verfahren  
Genehmigungsmanagement

[Güteprüfstelle n. DIN 4109](#)  
Schallschutz im Hochbau

[Kontakt](#)

Am Alten Viehmarkt 5  
City Center Landshut (CCL)  
**84028 Landshut**  
Fon: 0871 965 6373-0  
Fax: 0871 965 6373-44

Karl-Schmid-Straße 14  
**81829 München**  
Fon: 089 454 62017-0  
Fax: 089 454 62017-99

Maierhoferstraße 1  
**93047 Regensburg**  
Fon: 0941 586 5371-0  
Fax: 0941 586 5371-99

Mail: [info@hooock-farny.de](mailto:info@hooock-farny.de)  
Web: [www.hooock-farny.de](http://www.hooock-farny.de)

[BIC](#)  
BYLADEM 1 LAH

[IBAN](#)  
DE11 7435 0000 0000 0991 55

[USt - Id Nr.](#)  
DE 204 228 124



Durch die IHK für  
Niederbayern in Passau  
öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige  
auf verschiedenen  
Fachgebieten



Relevante Schallquellen			
Kürzel	Beschreibung	Quelle	h <sub>E</sub>
<b>TGO</b>	Tiefgarage Ost (Tor)	FQ	2,5
<b>FTGO</b>	Fahrweg Tiefgarage Ost	LQ	0,5
<b>PO</b>	Parkplatz Ost	FQ	0,5
<b>FPO</b>	Fahrweg Parkplatz Ost	LQ	0,5
<b>PZ</b>	Parkplatz Zentral	FQ	0,5
<b>FPZ</b>	Fahrweg Parkplatz Zentral	LQ	0,5
<b>TGW</b>	Tiefgarage West (Tor)	FQ	2,5
<b>FTGW</b>	Fahrweg Tiefgarage West	LQ	0,5
<b>PW</b>	Parkplatz West	FQ	0,5
<b>FPW</b>	Fahrweg Parkplatz West	LQ	0,5

LQ: .....Linien-schallquelle  
 FQ: .....Fläch-schallquelle  
 h<sub>E</sub>: .....Emissionshöhe über Gelände [m]

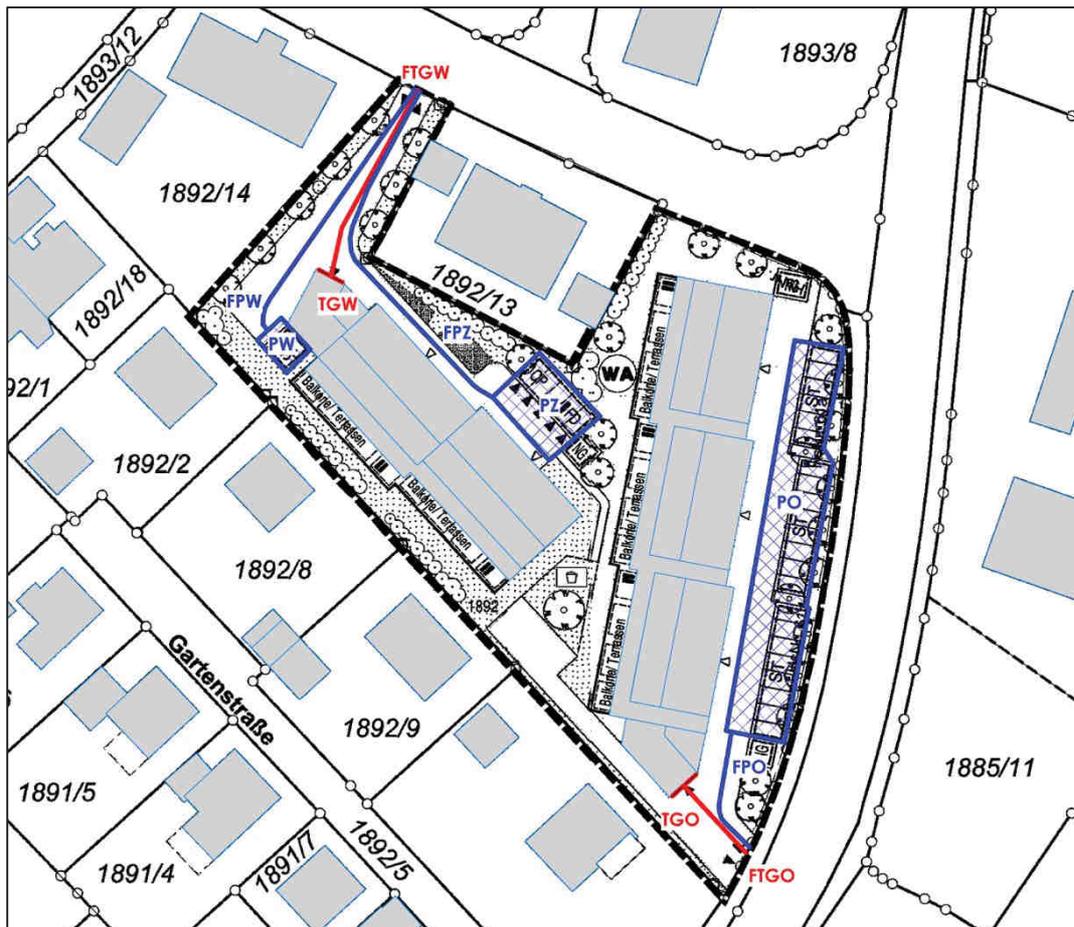


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung der relevanten Schallquellen



Die Emissionsprognose für alle Schallquellen erfolgte gemäß den Vorgaben der 6. Auflage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie, wobei für die Bewegungshäufigkeit N (d.h. Pkw-Fahrbewegungen je Stellplatz und Stunde) die für die Parkplatzart "Wohnanlage mit Tiefgarage" bzw. "Wohnanlage mit Parkplatz (oberirdisch)" genannten Anhaltswerte herangezogen wurden.

Unter den geschilderten Voraussetzungen lassen sich für die Nutzung der Parkplätze sowie der Tiefgaragen im Umfeld der Planung Beurteilungspegel prognostizieren, wie sie auf Plan 1 bis Plan 6 im Anhang getrennt nach der Tag- und Nachtzeit sowie nach den relevanten Geschossebenen dargestellt sind.

Im Ergebnis der Berechnungen zeigt sich, dass der Pkw-Fahrverkehr in der schutzbedürftigen Nachbarschaft Beurteilungspegel hervorrufen wird, die den tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwert  $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (Wohnnutzungen "Gartenstraße 2" auf Fl.Nr. 1892/10, "Gobener Straße 5" auf Fl.Nr. 1892/13 und "Gobener Straße 7" auf Fl.Nr. 1892/14) deutlich um mindestens  $8 \text{ dB(A)}$  unterschreiten. Auch in der ungünstigsten vollen Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist unter den geschilderten Bedingungen eine Einhaltung des Immissionsrichtwerts  $IRW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$  gewährleistet.

Mit Blick auf die prognostizierte Richtwertunterschreitung während der Tagzeit besteht auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit den anlagenbedingten Geräuschen, die durch den Betrieb der Einzelhandelsnutzungen östlich der Frontenhausener Straße verursacht werden, keine Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Auch nachts treten keine Konflikte mit den Anforderungen an den Schallschutz auf, nachdem sich die Betriebszeiten des Discounters und des Getränkemarktes auf die Tagzeit beschränken und der Immissionsrichtwert in diesem Bezugszeitraum demnach unabgemindert zur Verfügung steht.

Eine Betrachtung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm entfällt, da die Geräuschentwicklungen von Parkplätzen an Wohnanlagen gemäß der einschlägigen Rechtsprechung *"zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen"*.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass die Geräuschentwicklungen, die durch die Nutzung der im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 04 zum Bebauungsplan "Goben" entstehenden Parkplätze und Tiefgaragen hervorgerufen werden, zu keinen Konflikten mit den Anforderungen an den Schallschutz in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft führen.

Für Ihre Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

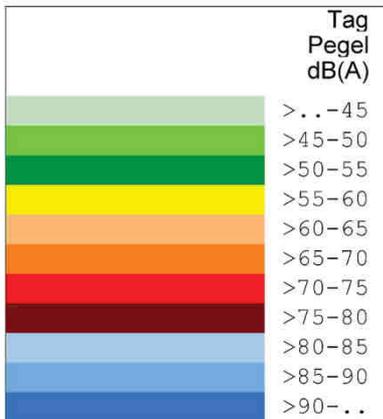
M. Eng. Lukas Schweimer

Verteiler: [binner@vilsbiburg.de](mailto:binner@vilsbiburg.de)

[m.winter@komplan-landshut.de](mailto:m.winter@komplan-landshut.de)



## Plan 2 Prognostizierte Beurteilungspegel, Tagzeit in 5,5 m Höhe über GOK



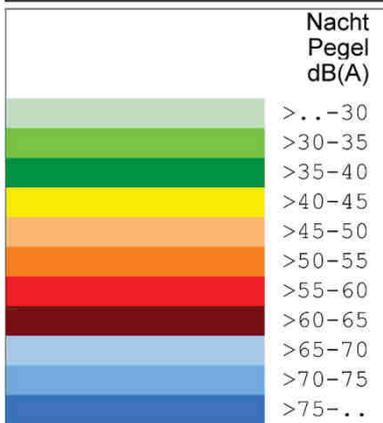
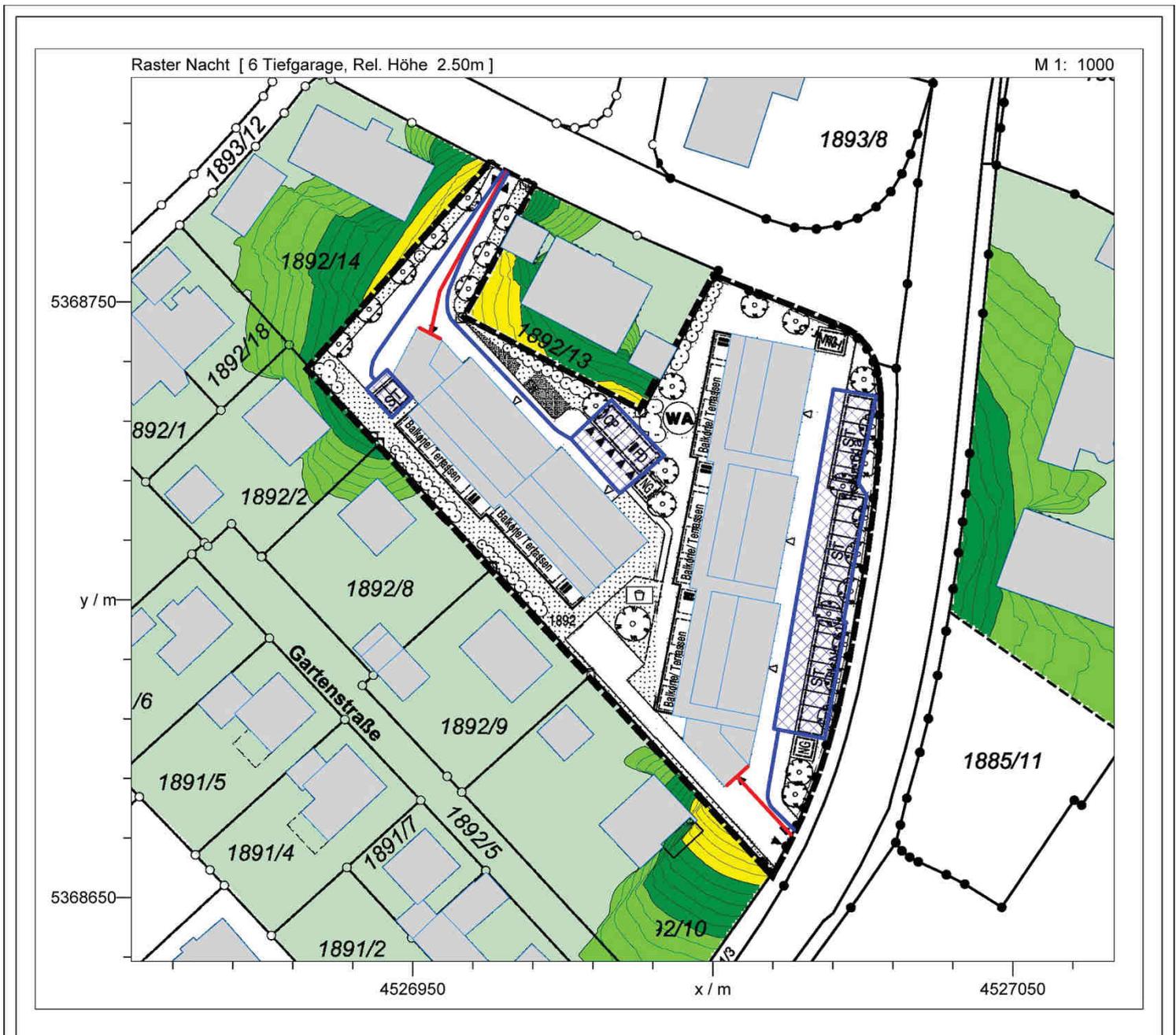
hooock-farny ingenieure  
immissionsschutz & akustik



Projekt: VIB-4277-01



**Plan 4 Prognostizierte Beurteilungspegel, ungünstigste volle Nachtstunde in 2,5 m Höhe über GOK**

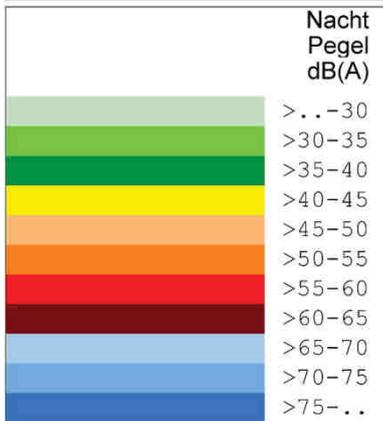


hooock-farny ingenieure  
immissionsschutz & akustik



Projekt: VIB-4277-01

**Plan 5 Prognostizierte Beurteilungspegel, ungünstigste volle Nachtstunde in  
5,5 m Höhe über GOK**



hooock-faryny ingenieure  
immissionsschutz & akustik



Projekt: VIB-4277-01

