

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

A B V - G E L Ä N D E BAUABSCHNITT 1 – DECKBLATT 1

STADT

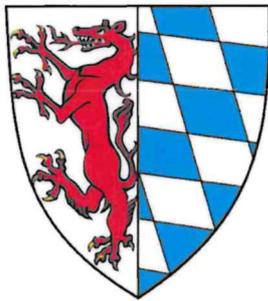
VILSBIBURG

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Vilsbiburg
Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 05.05.2025

Projekt Nr.: 24-1629_BBP-D



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	8
3.1	Veranlassung.....	8
3.2	Bestand.....	9
3.3	Entwicklung.....	10
4	VERFAHRENSVERMERKE.....	11
5	RAHMENBEDINGUNGEN.....	12
5.1	Rechtsverhältnisse.....	12
5.2	Umweltprüfung.....	12
5.3	Planungsvorgaben.....	13
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	13
5.3.2	Regionalplan.....	14
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	14
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	15
5.3.5	Biotopkartierung.....	15
5.3.6	Artenschutzkartierung.....	15
5.3.7	Schutzgebiete.....	15
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	15
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	15
5.5	Wasserhaushalt.....	15
5.5.1	Grundwasser.....	15
5.5.2	Hochwasser.....	16
5.6	Altlasten.....	16
5.7	Denkmalschutz.....	17
5.7.1	Bodendenkmäler.....	17
5.7.2	Baudenkmäler.....	18
6	KLIMASCHUTZ.....	18

A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	19
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	20
8.1	Vorbemerkung.....	20
8.2	Nutzungskonzept.....	20
8.3	Höhenentwicklung.....	21
8.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	21
8.5	Örtliche Bauvorschriften.....	22
8.6	Innere Verkehrserschließung.....	23
8.7	Grünflächen.....	23
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	24
9.1	Verkehr.....	24
9.1.1	Bahnanlagen.....	24
9.1.2	Straßenverkehr.....	24
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	24
9.1.4	Geh- und Radwege.....	24
9.2	Abfallentsorgung.....	24
9.3	Wasserwirtschaft.....	24
9.3.1	Wasserversorgung.....	24
9.3.2	Abwasserbeseitigung.....	24
9.4	Energieversorgung.....	25
9.5	Telekommunikation.....	26
10	BRANDSCHUTZ.....	27
11	IMMISSIONSSCHUTZ.....	28
11.1	Verkehrslärm.....	28
11.2	Sport- und Freizeitlärm.....	28
11.3	Gewerbelärm.....	28
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen.....	28
12	FLÄCHENBILANZ.....	29
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	29

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG.....	30
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES	30
15.1	Naturräumliche Lage	30
15.2	Geländeverhältnisse.....	30
15.3	Potentielle natürliche Vegetation	30
15.4	Reale Vegetation.....	30
15.5	Biotopausstattung.....	31
15.6	Boden	31
15.7	Wasser	31
15.8	Klima/ Luft.....	31
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	31
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	32
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	32
17.1	Verkehrsflächen	32
17.2	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen.....	32
17.2.1	Öffentliche Grünflächen	32
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	33
19	QUELLEN.....	34

ANLAGEN

Anlage 1: Kurzbericht – Schalltechnische Voruntersuchung, C. Hentschel Consult, Freising,
Stand Oktober 2024

EINFÜHRUNG

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 unmittelbar 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 Zentrum der Stadt Vilsbiburg am Stadtplatz. Im Süden begrenzt der Gewässerlauf der Vils den Planungsbereich.

Übersichtskarte



Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Planung



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „ABV-Gelände Bauabschnitt 1“ – Deckblatt 1 erstreckt sich über das Grundstück mit den Flurnummern 25, 28, 29 (Teilfläche), 29/5 (Teilfläche), 30, 31, 32, 33, 34 (Teilfläche), 278/4 der Gemarkung Vilsbiburg mit einer Fläche von 4.022 m².

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Fl.Nr. 1/2 Vilsbiburg, *Stadtplatz*,

im Süden: Fl.Nr. 29 Gemarkung Vilsbiburg, *Freifläche, Löchl*,

im Osten: Fl.Nr. 278/2, 29/4 Gemarkung Vilsbiburg, *Vils*,

im Westen: Fl.Nr. 36 Gemarkung Vilsbiburg, *Wohnbebauung mit Mischnutzung*.

Luftbildausschnitt



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Deckblattes ist eine neuerliche Absicht der Stadt Vilsbiburg, die Neugestaltung des ABV-Geländes, das weiterhin seit Jahren brach liegt und in zentraler Lage der Innenstadt sowie zum Landschaftsraum der Vils gelegen ist, in die Wege zu leiten.

Entgegen den von 2019 erarbeiteten Entwicklungsabsichten, sind die nun aktuell vorgesehenen Planungen vorrangig auf kulturelle Einrichtungen ausgerichtet mit der Zielsetzung, die städtische Entwicklung in diesem Bereich auszubauen.

Vorgesehen ist dabei über die Erarbeitung eines neuen Bebauungsplanes diese Zielsetzungen zu veranlassen. Dabei hat die Stadt bereits im Vorfeld entsprechende Entwicklungsabsichten beschlossen, hierfür wurden notwendige Fachplaner beauftragt und die Standortentwicklung im Bebauungsplan ist bereits auf diese Absichten ausgerichtet.

Gegenwärtig wird die Fläche überwiegend als stadtplatznaher Parkplatz genutzt. Das Rathaus mit dem denkmalgeschützten Hauptgebäude und einem Anbau liegen im Osten des Planungsgebietes. Zudem soll in einem Gebäude am Stadtplatz die Grundlagen für den Umbau zu einer Musikschule geschaffen werden.

Der Bereich soll daher städtebaulich neu geordnet und zu einem neuen öffentlichen und kulturellen Zentrum entwickelt werden. Dabei wird der Standort auf diese Bedürfnisse ausgerichtet.

Durch die Aufstellung des Deckblattes 1 zum Bebauungsplan „*ABV-Gelände Bauabschnitt 1*“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Nutzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg als Mischgebiet dargestellt. Um den Charakter des Gebietes jedoch hervorzuheben, wird dies in ein Urbanes Gebiet geändert, um auch Wohnen, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gewerbebetriebe zuzulassen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt im Wege der Anpassung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

3.2 Bestand

Der Umgriff der Planung umfasst südlich des Stadtplatzes im Wesentlichen die Gebäude Stadtplatz 26 (Rathaus), 27 und 28 sowie deren rückwärtigen Bereiche. Der rückwärtige Bereich ist eine innerörtliche gekieste Brachfläche, die momentan als Parkplatz genutzt wird und teilweise von Sukzessionsbeständen überstellt ist.

Östlich des Rathauses führt eine Uferpromenade, getrennt durch eine Hochwasserschutzanlage (Hochwasserschutzmauer mit mobilem Dammbalkenverschluss), entlang der Großen Vils. Diese Uferpromenade ist gepflastert, geht aber im hinteren Teil des Rathauses in einen Schotterweg über. Als solches stellt sich auch der restliche rückwärtige Bereich des Geltungsbereiches dar.

Beim Vegetationsbestand im Planungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um Sukzessionsbestände im rückwärtigen Bereich der Gebäude. Entlang der Großen Vils ist Altgras und ein Gehölzsaum aus Weiden, Hartriegel vorzufinden.

Fotodokumentation



Blick von der Hochwasserschutzmauer zum nordöstlichen Planungsbereich



Blick auf das Rathaus von Süden



Blick auf die Fassade des Gebäudes am Stadtplatz 27



Blick auf Sukzessionsgehölze im rückwärtigen Bereich der Gebäude am Stadtplatz 27 und 28

Quelle: KomPlan, Ortseinsicht Frühjahr 2021

3.3 Entwicklung

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Vilsbiburg eine städtebauliche Weiterentwicklung im Stadtzentrum vorrangig für kulturelle Einrichtungen zu ermöglichen. Hier sollen baulich brach liegende Flächen überplant, die Errichtung eines Veranstaltungssaales geschaffen sowie Erweiterungsflächen für das Rathaus und bauliche Umgestaltungen zu einer Musikschule ermöglicht werden.

Darüber hinaus sollen Wohnnutzungen in bestehenden Gebäudestrukturen erhalten bleiben.

Im Ergebnis soll hierdurch das Areal attraktiver gestaltet und erweitert werden und grundsätzlich eine städtebauliche Aufwertung an dieser reizvollen Innenstadtlage entstehen. Durch den Bau eines Kultur- und Veranstaltungssaales sowie der Umgestaltung des Bestandsgebäudes am Stadtplatz 28 zu einer Musikschule, sollen vor allem kulturelle Einrichtungen entstehen jedoch auch soziale Orte geschaffen werden. Außerdem wird besonderes Augenmerk darauf gelegt, die charakteristischen Fassaden in Richtung Stadtplatz zu erhalten.

Die Erschließung ist über eine Zufahrt vom Stadtplatz gesichert. Diese soll jedoch nur für den Lieferverkehr dienen und verkehrsberuhigt für Fußgänger und Radfahrer gestaltet werden.

Die weitere Überplanung des dahinterliegenden Bereiches am *Löchl*, soll sich in die Umgebung einbinden und mit den umliegenden Gebäuden, der Begegnungszone an der Großen Vils und den zukünftigen Planungen Richtung Südosten harmonisieren und diesen Standort dann zu einem späteren Zeitpunkt über den Bauabschnitt 2 weiterentwickelt werden.

In der Planung werden folgende städtebauliche und grünordnerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Sicherstellung der Ein- und Durchgrünung des Gebietes,

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „ABV-Gelände Bauabschnitt 1“ - Deckblatt 1 wurde am 23.09.2024 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „ABV-Gelände Bauabschnitt 1“ - Deckblatt 1 in der Fassung vom 23.09.2024 wird in der Zeit vom 22.11.2024 bis 23.12.2024 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit werden durch die Stadt Vilsbiburg in der Sitzung am 17.02.2025 vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom 22.11.2024 bis 23.12.2024 durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wird durch die Stadt Vilsbiburg in der Sitzung am 17.02.2025 vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „ABV-Gelände Bauabschnitt 1“ - Deckblatt 1 in der Fassung vom 17.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 26.02.2025 bis 27.03.2025 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am 05.05.2025.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „ABV-Gelände Bauabschnitt 1“ - Deckblatt 1 tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Energienetze Südbayern GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Industrie und Handelskammer
- Kreisjugendring,
- Landratsamt Landshut
 - Abteilung Untere Bauaufsicht
 - Abteilung Kreisbau SG 44
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Feuerwehrewesen / Kreisbrandrat
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Tiefbau
- Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut
- Staatliches Bauamt Landshut
- Stadtwerke Vilsbiburg,
- Stadt Vilsbiburg,
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH,
- Wasserwirtschaftsamt – LANDSHUT.

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Gegenwärtig besteht für den Standort im vorliegenden Umgriff Baurecht seit 2019 entsprechend dem Bebauungsplan ABV-Gelände Bauabschnitt 1. Grundlage hierfür bildete die Planungsabsicht, zusammen mit einem Investor den Standort des ehemaligen Haslbeck-Gasthauses inklusive rückwärtigen Anbau umzugestalten. Als Nutzung waren Einzelhandel, Arztpraxen, Wohne, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe und kulturelle Einrichtungen geplant.

Diese Entwicklungsabsichten werden nun nicht mehr aufrechterhalten.

5.2 Umweltprüfung

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

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplanes sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m². Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

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

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 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 Landesentwicklungsprogramm ordnet das Stadtgebiet von Vilsbiburg nach den Zielen der Raumordnung dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Die Stadt Vilsbiburg wird dabei als *Mittelzentrum* ausgewiesen.

Der Stadt Vilsbiburg ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen i. W. Folgendes zu berücksichtigen:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Die Fläche befindet sich innerhalb des Stadtgebietes.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

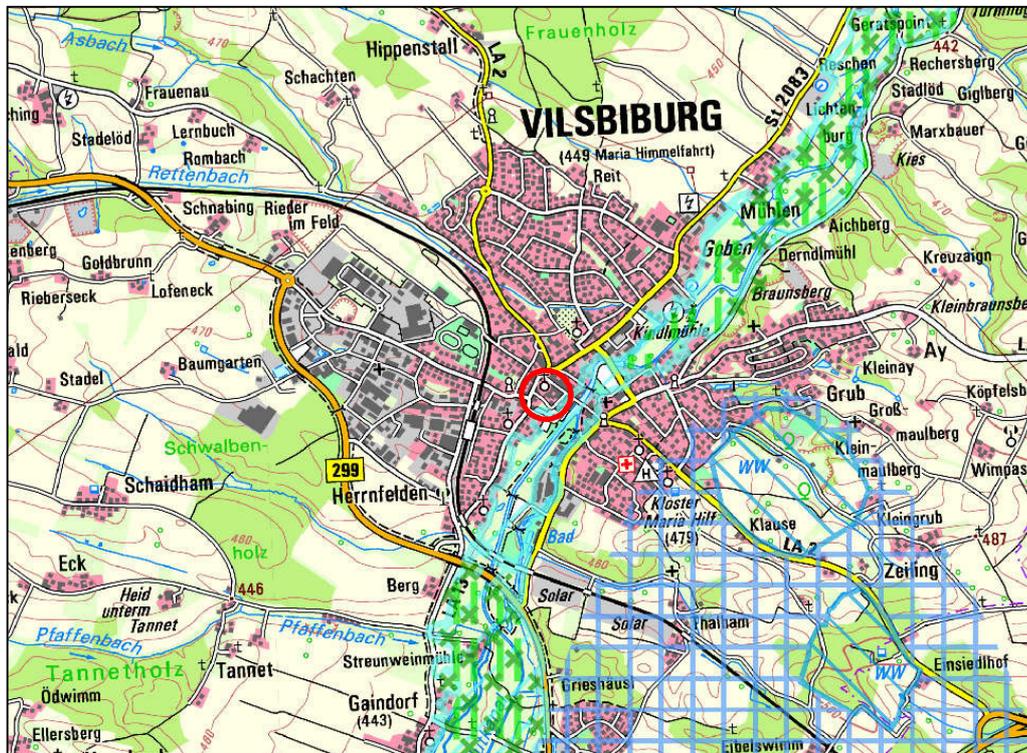
(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Es handelt sich um einen angebundenes Standort.

5.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region 13 – Landshut ordnet die Stadt Vilsbiburg nach der Raumstruktur dem *allgemein ländlichen Raum* zu. Das Vorhaben befindet sich im fachlich hinreichend gesicherten Überschwemmungsgebiet.

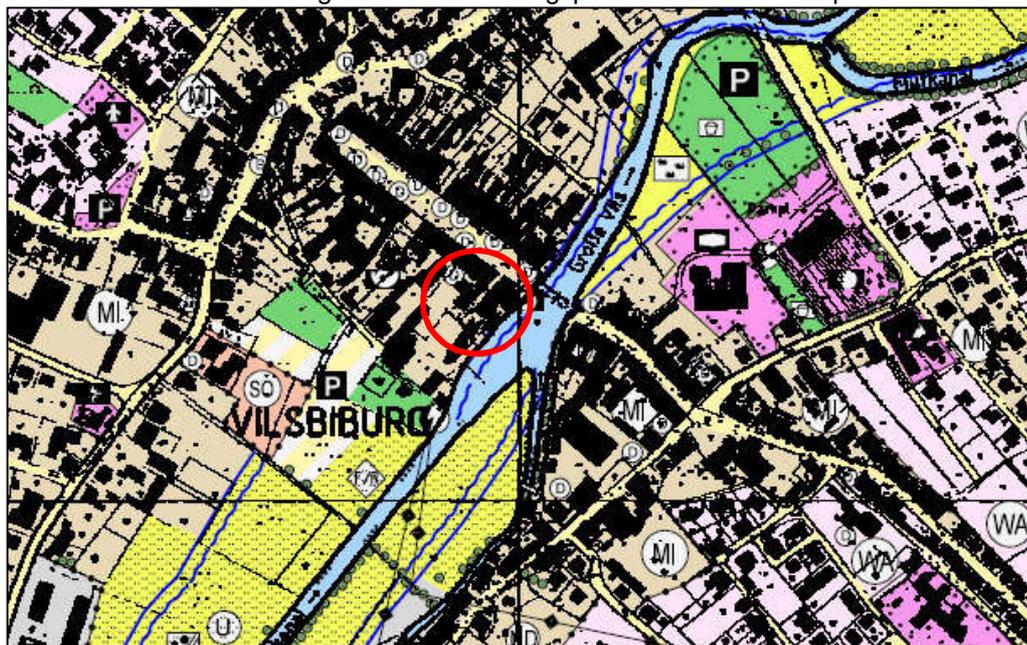


Quelle: <http://risby.bayern.de>; verändert KomPlan; Darstellung unmaßstäblich.

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilsbiburg ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt. Eine Änderung erfolgt im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan:



Quelle: Stadt Vilsbiburg; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

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

Für den Geltungsbereich des Planungsareals werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine konkreten Aussagen aufgeführt.

5.3.5 Biotopkartierung

Im Planungsbereich und auch in seiner Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Das nächstgelegene Biotop der amtlichen Kartierung liegt in einer Entfernung von ca. 250 m südwestlich des Geltungsbereiches (Biotopnummer 7540-0047-002, Ufervegetation entlang der Großen Vils, Nass- und extensive Wiesen südlich Vilsbiburg).

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches und auch im näheren Umfeld sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben sind nicht bekannt.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Bei einer Artenschutzkartierung 2019 wurden jedoch an mehreren Gebäuden Nester von Feldsperlingen festgestellt.

Abschätzung zum Lebensraumpotenzial

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es somit in geringem Umfang (Teil-)Lebensräume an Gehölzstrukturen für gebundene Vogelarten im Bereich der Sukzessionsgehölze sowie Nester an Gebäuden. Die Gehölze sowie die Gebäude werden außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln entfernt/ abgebrochen. Daher wurde davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Erfolgen die Abrissarbeiten innerhalb der Vogelbrutzeit, ist durch ein Fachbüro festzustellen, ob die Gebäude noch als Nistmöglichkeiten dienen oder nicht.

Außerdem wird ein Fachbüro, zur Schaffung von alternativen Nistmöglichkeiten für Feldsperlinge in unmittelbarer Nähe, als Ersatz für die abzubrechenden Gebäude, beauftragt.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

5.5.2 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Der Planungsbereich liegt im Randbereich innerhalb eines amtlichen Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀. Außerdem befindet sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} sowie eines Geschützten Gebietes HQ₁₀₀, entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (www.lfu.bayern.de).

Die Ausuferungsbereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀, erreichen den Geltungsbereich im südöstlichen Randbereich und sind im Bebauungsplan dargestellt. Dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten und durch eine Hochwasserschutzanlage der Stadt Vilsbiburg (Hochwasserschutzmauer) vom bebauten Bereich getrennt. Diese ist im Bebauungsplan dargestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch komplett innerhalb eines Geschützten Gebietes HQ₁₀₀ sowie der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}, das deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt. Auch nach Umsetzung aller Schutzmaßnahmen verbleibt hier ein Risiko. Die Darstellung beider Gefahrenflächen dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen in diesem Bereich mit Überflutungen zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen zu informieren.

Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Veränderung an der bestehenden Situation hervorgerufen. Daher geht auch keine negative Beeinflussung auf den Hochwasserabfluss und keine Verschärfung einer Hochwassersituation aus.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im UmweltAtlas Naturgefahren nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* wird das Planungsgebiet nicht von einem wassersensiblen Bereich tangiert.

Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres zu veranlassen.

5.6 Altlasten

Die Fläche im Geltungsbereich wurde vormals gewerblich genutzt, die Gebäude sind zum Teil bereits abgerissen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Vilsbiburg nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

5.7 Denkmalschutz

5.7.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich liegen laut Aussagen des Bayerischen Denkmal-Atlas folgende Bodendenkmale:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-7540-0137	Vilsbiburg	Untertägige Siedlungsteile der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Kernstadt von Vilsbiburg
D-2-7540-0200	Vilsbiburg	Untertägige Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Vilsbiburg
D-2-7540-0202	Vilsbiburg	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Stadttores „Unteres Tor“ in Vilsbiburg, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Allgemeine Hinweise:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD

(<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). 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 entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

5.7.2 Baudenkmäler

Im Planungsgebiet sind laut Aussagen des Bayerischen Denkmal-Atlas folgende Baudenkmäler bzw. Ensemble registriert:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-2-74-184-34	Vilsbiburg	Ehem. Bürgerhaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit polygonalem Eckerker, Neurenaissance-Fassade 1903-05, seit 1968 Rathaus.
E-2-74-184-1	Vilsbiburg	Stadtplatz Vilsbiburg mit Oberer Stadt Das Ensemble umfasst den Stadtplatz als Kern der in der zweiten Hälfte des 13. Jh. von den Wittelsbachern planmäßig begründeten Marktanlage Vilsbiburg zusammen mit der vor dem spätgotischen Oberen Tor liegenden Oberen Stadt als ehemaligen Vormarkt.

Das Rathaus bleibt erhalten und wurde in die Planung integriert. Ebenso werden die Fassade und das Dachtragwerk des Hauses am Stadtplatz 28 als Bestandteil des historischen Ensembles substanziell erhalten. Die historische Stadtkante wird nicht überbaut.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist in Kenntnis zu setzen, wenn ein Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren durchgeführt wird.

6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %. In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Stadt Vilsbiburg ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.02.2008 hat sich Vilsbiburg dem Klimabündnis angeschlossen und einen „Klimabeirat“ gegründet. Die Stadt hat bereits verschiedene Schritte zur Erreichung der Klimaschutzziele unternommen, wie z.B.: Einsatz von Photovoltaikanlagen auf städtischen Gebäuden, Sanierung von städtischen Gebäuden und Liegenschaften, Erneuerung von Heizungsanlagen mit Umstellung auf Erdgasbetrieb.

Im Juni 2010 wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Vilsbiburg erstellt. Weitere Informationen dazu können unter der URL <https://www.vilsbiburg.de/Das-integrierte-Klimaschutzkonzept-der-Stadt-Vilsbiburg.o5389.html?suche=> eingeholt werden.

Die Stadt verfügt seit Anfang 2012 über einen eigenen Klimaschutzmanager.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf Ziffer 9.4 *Energieversorgung* der Begründung verwiesen.

TEIL B) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Stadt Vilsbiburg beabsichtigt durch die vorliegende Planung die Neugestaltung des ABV-Geländes im zentralen Innenstadtbereich zur städtebaulichen Weiterentwicklung sowie insgesamt zur Aufwertung des Standortes.

Ziel des Vorhabens ist es dabei kulturelle und soziale Einrichtungen auszubauen und den Nutzungscharakter an die überwiegend im Bestand vorhandenen Nutzungen anzugleichen. Geplant ist daher eine Nutzung als Urbanes Gebiet.

Die baulichen Entwicklungen verteilen sich insgesamt auf 5 Gebäude. Haus 1-3 stellen dabei Bestandsanwesen dar, die sich insgesamt ausbauen und sanieren lassen.

Haus 4 bildet als kultureller Schwerpunkt der neue Veranstaltungssaal und Haus 5 bildet die kommunale Nutzung des Rathauses einschließlich Erweiterungsbau.

Verkehrlich ist der Standort im Norden durch den Stadtplatz sowie durch das Löchl als innere Erschließung ausreichend angebunden. Zudem sind die Flächen entlang der Vils als Uferpromenade für Fußgänger und Radfahrer geplant. Insgesamt soll der gesamte Standort vom Durchgangsverkehr freigehalten werden und ausschließlich dem innerstädtischen Konzept in verkehrsberuhigter Bauweise umgesetzt werden.

Unter strenger Berücksichtigung der städtebaulichen sowie denkmalrechtlichen Belange, sind die Höhenentwicklungen am Stadtplatz entsprechend planerisch vorgegeben und so festgesetzt, dass diese das vorhandene Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigen. Ebenso ist die Definition der untersten Geschossebene verbindlich vorgegeben, um den Standort angemessen in Bezug auf die gesamte Höhenentwicklung ausrichten zu können.

Im Ergebnis wird durch das vorliegende Konzept eine dem Standort gerechte und städtebaulich äußerst ansprechende Entwicklung aufgezeigt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt endet mit der Entwicklung des Bauabschnitt 1 eine Umsetzung von dem in der vorliegenden Planung aufgezeigten Umfang am neuen Veranstaltungssaal sowie am Rathaus.

Ziel ist es dabei bauliche Entwicklungen so zu organisieren, dass im späteren Abschnitt des BA 2, unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten „Troadkasten“, eine Aufenthaltsfläche vor dem Veranstaltungssaal entsteht und sich diese mit den Freiflächen der Uferpromenade zur Vils gestalterisch vernetzen. Somit entstehen innerstädtisch sehr attraktive Aufenthaltsbereiche, die sich dann zur Naherholung, zum Verweilen der Bewohner, zur gastronomischen Nutzung eignen sowie insgesamt zur Qualitätssteigerung der Innenstadt beitragen.

Im Hinblick der dann beinhalteten öffentlichen und kulturellen Einrichtungen und dem damit verbundenen Parkplatzbedarf, können die gesamten öffentlichen Parkflächen am „Färberanger“ im unmittelbaren Anschluss in Richtung Südwesten herangezogen werden. Diese befinden sich ebenfalls sehr zentrumsnah und können für alle Benutzer der Innenstadt herangezogen werden.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Vorbemerkung

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

8.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist auf ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden:

- Vergnügungsstätten aller Art,
- Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Lagerhäuser sowie Lagerplätze,
- Wohnnutzungen im EG bei Haus 1 und Haus 2 zur Straßenfront des Stadtplatzes.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt Vilsbiburg an der Stelle innerhalb des Geltungsbereiches keine geeignete Entwicklung dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Hierfür liegen an anderen Standorten im Stadtgebiet alternative Entwicklungsmöglichkeiten vor.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächen und Geschossflächen geregelt.

Die zulässigen Grund- & Geschossflächen werden dabei wie folgt geregelt:

Nutzung	Grundfläche – (GR) § 19 BauNVO	Geschossfläche – (GF) § 20 BauNVO
Haus 1	max. 360 m ²	max. 1.440 m ²
Haus 2	max. 160 m ²	max. 640 m ²
Haus 3	max. 110 m ²	max. 330 m ²
Haus 4	max. 800 m ²	max. 1.900m ²
Rathaus – Bestand	max. 550 m ²	max. 1.650 m ²
Rathaus - Erweiterung	max. 260 m ²	max. 780 m ²

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandene Ortsbebauung geprägt, an der sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert. Somit werden innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude in unterschiedlicher Geschossigkeit definiert.

Haus 1 und Haus 2 sind daher in einer mind. 3-geschossigen Bauweise zu errichten, dürfen jedoch unter Berücksichtigung der zulässigen Wandhöhe, max. eine 4-geschossige Bauweise nicht überschreiten. Maßgebend sind hierfür die denkmalrechtlichen Anforderungen.

Haus 3 sowie das städtische Rathaus sind dann ebenfalls in einer 3-geschossigen Bauweise festgesetzt.

Der Veranstaltungssaal bei Haus 4 hingegen ist aufgrund der ausschließlich kulturellen Nutzung nicht mit einer verbindlichen Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse belegt. Hier gelten ausschließlich die Regelungen zur Höhenentwicklung über die Wandhöhe.

8.3 Höhenentwicklung

Wandhöhe

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Wandhöhe geregelt wie folgt:

Haus 1:	max. 12,50 m
Haus 2:	max. 12,50 m
Haus 3:	max. 11,00 m
Haus 4:	max. 9,00 m
Rathaus Bestand:	max. 11,00 m
Rathaus Erweiterung:	max. 11,00 m

Die Wandhöhe ist dabei zu messen von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Höhenlage baulicher Anlagen

Die FFOK der untersten Geschossebene aller Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das jeweilige Geländeniveau folgender Tabelle zu legen.

Nutzung	Höhenkote	zulässige Höhendifferenz
Haus 1	440,05 m ü.NHN	- 0,5 m
Haus 2	440,05 m ü.NHN	- 0,5 m
Haus 3	440,05 m ü.NHN	+/- 0,5 m
Haus 4	440,05 m ü.NHN	+/- 0,5 m
Rathaus – Bestand	440,05 m ü.NHN	+/- 0,5 m
Rathaus - Erweiterung	440,05 m ü.NHN	+/- 0,5 m

Mit den hierzu getroffenen Regelungen zur gesamten Höhenentwicklung, sind dem Standort der innerstädtischen Lage und den damit verbundenen Anforderungen, ausreichende Regelungen in der vorliegenden Planung getroffen, um die damit verbundenen Zielsetzungen einhalten zu können.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

8.4 Bauweise und 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude und bauliche Anlagen können dabei entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Eine Grenzbebauung gemäß Planeintrag ist zulässig.

Baulinien

Aus städtebaulichen Gründen sind zur Aufrechterhaltung zwingend benötigter Baufluchten zum Stadtplatz, Löchl sowie zur Vilspromenade, Baulinien definiert.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke innerhalb dieses städtebaulich ansprechenden Standortes dar. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Grenzbebauungen, Regenerative Energien, Einfriedungen und Sichtschutz, die Gestaltung des Geländes sowie Werbeanlagen.

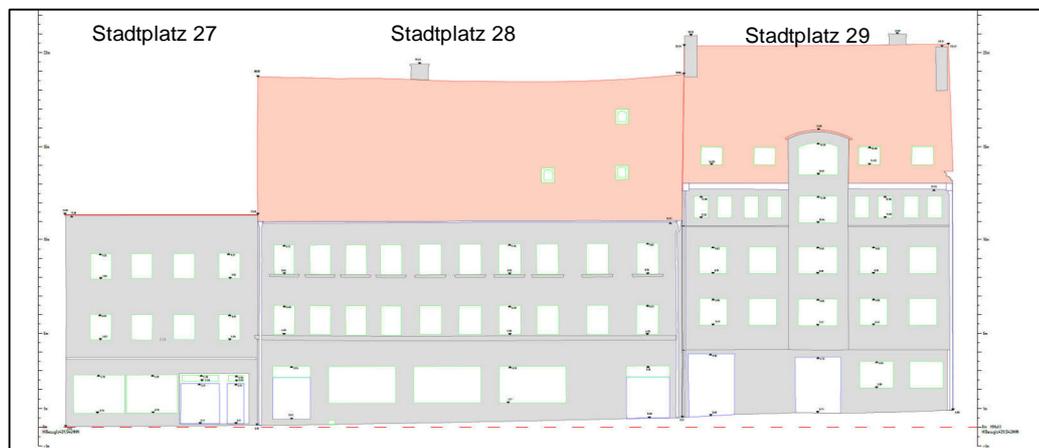
Auf Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen wird verwiesen.

Gestaltung der Gebäude sowie sonstiger Zubehöranlagen

Die Baukörper entlang des Stadtplatzes müssen sich aus städtebaulicher sowie denkmalrechtlicher Sicht dem bisherigen Bestand anpassen. Die Wandhöhe darf die bestehende Traufhöhe des angrenzenden Stadtplatz 29 nicht überschreiten und ist somit ab dem Geländeniveau 440,05 m üNN zu messen. Es werden nur bedingt Höhendifferenzen zugelassen.

Im rückwärtigen Bereich entsteht eine Art Innenhof, welcher von der geplanten Bebauung umschlossen wird. Dabei ist die rückwärtige Bebauung niedriger als die Bebauung entlang des Stadtplatzes, was auch eine ausreichende Belichtung des Innenhofes sowie der rückwärtigen Fassadenseiten von Haus 1 und Haus 2 gewährleistet.

Fassade Stadtplatz 27 bis Stadtplatz 29



Quelle: KomPlan / IB Schmechtig; Stand: Nov. 2024

Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien).

Gebäude und bauliche Anlagen können dabei entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien) 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.

Regenerative Energien

Aufgeständerte Modulkonstruktionen in Form von Photovoltaikanlagen und Solarenergieanlagen sind unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die sich strikt an der Dachfläche orientieren. Eine Anordnung auf Dachflächen zum Stadtplatz ist unzulässig.

Einfriedungen

Da der Geltungsbereich sich im Innenstadtbereich befindet und hier Blockrandbebauung vorgesehen ist, werden Einfriedungen nicht zugelassen.

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 Aufschüttungen nur nördlich der Hochwasserschutzmauer, außerhalb des HQ₁₀₀, bis max. 0,5 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.

8.6 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Nordosten vom Stadtplatz über die Straßenanbindung des Löchl. Dieser öffentliche Verkehrsweg soll die besondere Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Zufahrtsstraße erhalten und ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie für den Lieferverkehr frei sein.

Zusätzliche Erschließungsstraßen sind daher nicht erforderlich und auch nicht geplant.

Darüber hinaus verläuft entlang des Vilsufers ein Fußgängerbereich als beschränkt öffentlicher Fußweg mit Radverkehr frei (Uferpromenade Rathaus).

Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich zwar grundsätzlich nach der tatsächlichen Nutzung und ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg auf Ebene der Bauvorlage nachzuweisen.

8.7 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und Biotopvernetzendes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote. Auf den Teil B Grünordnungsplan der Begründung wird verwiesen.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden.

9.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich süd-westlich des Stadtplatzes und kann über die Straßenanbindung des *Löchl* angefahren werden.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Vilsbiburg ist Eilzugstation an der Bahnlinie Landshut – Mühldorf – Salzburg. Der Bahnhof befindet sich in ca. 600 m Entfernung vom Planungsgebiet. Nächstgelegene Bushaltestelle für Buslinien des Landkreises Landshut ist die Haltestelle Obere Stadt in ca. 350 m Entfernung.

9.1.4 Geh- und Radwege

Entlang des Vilsufers (Vilspromenade) verläuft ein Fußgängerbereich als verkehrsberuhigter Bereich.

Der Stadtplatz der direkt an das Planungsgebiet angrenzt ist mit verschiedenen Geschäften und einem beidseitigen breiten Fußweg gesäumt. Durch den Stadtplatz verlaufen auch der Fernwanderweg *Wolfgangweg* sowie der *Vilstalradweg*.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich der Wanderweg *Vilsauen Naturlehrpfad* direkt am Vilsufer.

9.2 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.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die Stadtwerke Vilsbiburg sichergestellt und ist mit den Stadtwerken im Hinblick der zukünftigen Versorgung sowie zusätzlicher Hausanschlussleitungen rechtzeitig abzustimmen.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Bereich um das ABV-Gelände ist durch ein Mischwassersystem geregelt. Geplant ist der Anschluss des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandene Mischkanalisation im *Löchl*.

Im Bereich des Stadtplatzes ist die Abwasserbeseitigung über ein Trennsystem geregelt.

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser sollte auf privaten und öffentlichen Flächen versickert werden. Es liegen jedoch keine detaillierten Befunde über die Untergrundverhältnisse bzw. Kenntnisse über die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens vor. Dies sollte auf Ebene der detaillierten Erschließungsplanung geprüft werden. Da von keiner vollständigen Versickerung ausgegangen werden kann, wird die Möglichkeit über die Ableitung in die Mischwasserkanalisation bzw. in das Trennsystem aufgezeigt. Die Flächen des ABV-Geländes in Bezug auf die Freianlagen könnten direkt in die Vils entwässert werden. Hierfür sind bei Bedarf entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

Die Entwässerung der geplanten und vorhandenen Bebauung wäre durch die Ableitung in die vorhandene Kanalisation sichergestellt. Der Regenwasserkanal im Bereich des Stadtplatzes leitet direkt in die Vils ein.

Hinweise

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) 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 Rückhaltevorrichtungen für die Wiederverwendung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten.

9.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

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.

Da das Areal durch die Stadtwerke Vilsbiburg mit elektronischer Energie versorgt wird, befinden sich keine Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH im überplanten Bereich.

Hinweise

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 (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDe – Bestimmungen sind einzuhalten.

Erdgas Versorgung

Die Energieversorgung mit Erdgas im Baugebiet erfolgt durch:

Energienetze Bayern GmbH & Co.KG

Das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit Erdgas ist bei Bedarf vorzunehmen.

Hinweise

Leitungsstraßen sind von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Die beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

9.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom

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

Deutsche Telekom Technik GmbH, Siemensstraße 20, 84030 Landshut

und den

Stadtwerke Vilsbiburg, Kindlmühlestr. 2, 84137 Vilsbiburg

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort angezeigt werden.

Hinweise

Außerdem muss sichergestellt werden, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

10 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 Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, 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. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus 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 m liegen.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Kurzbericht befindet sich im Anhang. Nachfolgend werden außerdem verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

11.1 Verkehrslärm

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen und unterliegt somit bereits entsprechenden Lärmimmissionen. Weitere Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehr sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

11.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im näheren und weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

11.3 Gewerbelärm

Störende Gewerbebetriebe sind innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Der Geltungsbereich ist von keinen landwirtschaftlichen Immissionen betroffen.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0 %	4.124
Verkehrsflächen (Löchl, Vilspromenade inkl. Treppe, Hochwassermauer)	30,7 %	1.267
Grünflächen (Grünweg, Wiesenfläche Vilspromenade, nicht überbaubare Grundstücksfläche)	11,2 %	461
Nettobaupläche	58,1 %	2.396
- Rathaus – Bestand	546 m ²	
- Rathaus - Erweiterung	248 m ²	
- Haus 1	357 m ²	
- Haus 2	157 m ²	
- Haus 3	102 m ²	
- Haus 4	930 m ²	
- Nebenanlagen	56 m ²	

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,

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

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

15.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Stadt Vilsbiburg im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, das Planungsgebiet darin in der Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A).

15.2 Geländebeziehungen

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist nahezu eben und bewegt sich zwischen 440,4 m üNN und 439,5 m üNN. Lediglich der Bereich östlich der Hochwasserschutzmauer, direkt an der Vils, befindet sich um ca. 1,8 m unterhalb des restlichen Geländes.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Im Planungsgebiet würde sich ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald* ausbilden.

15.4 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Sommer 2024 statt. Der Geltungsbereich selbst wird geprägt durch das denkmalgeschützte Rathaus, die Lage am historischen Stadtplatz und an der Vils. Des Weiteren wird ein Großteil der Fläche derzeit als Parkplatz und Brachfläche genutzt, die teilweise auf Sukzessionsbestände weist. Am Uferbereich entlang der Großen Vils ist Altgras und ein Gehölzsaum aus Weiden und Hartriegel vorzufinden.

15.5 Biotopausstattung

Es sind keine im Sinne des Naturschutzes wertigen Flächen vorhanden.

15.6 Boden

Gemäß der Bodenfunktionskarte 1:25.000 ist im Gebiet *Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)* ausgebildet. Bei den betroffenen Flächen im Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit Grünlandzahlen von 61 bzw. 32 ab der Hochwasserschutzmauer zur Vils hin, die somit Größtenteils über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Landshut (49) liegen. Jedoch handelt es sich im Planungsbereich um die Innenstadt der Stadt Vilsbiburg und somit um Böden geringer Bonität.

15.7 Wasser

Die Ausuferungsbereiche der Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀) nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erreichen den Geltungsbereich im südöstlichen Randbereich und sind im Bebauungsplan dargestellt. Dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten und durch eine Hochwasserschutzmauer vom bebauten Bereich getrennt. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Der Vermeidung von Einträgen ins Grundwasser wird durch folgende Maßnahmen in der Planung Rechnung getragen:

- Aussagen zum Grundwasserschutz sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung in den textlichen Hinweisen,
- Reduzierung der Geländeänderungen hinsichtlich erforderlicher Auffüllungen auf ein Mindestmaß

15.8 Klima/ 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. 1.700 Stunden im Jahr.

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

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum 31, Täler der Großen und Kleinen Vils bzw. Vils oberhalb von Aham, mit breiten Hügeltalräumen mit naturnahen, mäandrierenden Flussabschnitten, Flutkanälen und großflächigem Grünland im Auenbereich und großen Orten als klare Siedlungsschwerpunkte des umgebenden Hügellandes. Die Bewertung der Eigenart ist hoch und die der Reliefdynamik gering.

Das Planungsgebiet wird geprägt durch das denkmalgeschützte Rathaus, die Lage am historischen Stadtplatz und an der Vils und besitzt daher durchaus Potenzial für die Erholungsnutzung und für das Stadtbild. Durch die derzeitige Nutzung als Parkplatz und Brachfläche im westlichen Bereich sowie durch eine unbefriedigende Fassadengestaltung im Bereich des Stadtplatzes 27 sind jedoch deutliche Vorbelastungen vorhanden. Die Überplanung und Neugestaltung des Gebietes als neues öffentliches und kulturelles Zentrum führt daher in Bezug auf das Landschaftsbild/ -eignung zu einer erheblichen Aufwertung des Gebietes.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch vorliegende Planung nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert wurden und daher den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen wird. Die in diesem Zusammenhang verankerten Pflanzmaßnahmen und ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen stellen im Ergebnis für diesen Standort eine ausreichende Grünordnung dar, die zu einer entsprechenden Gestaltung des Planungsgebietes aus grünordnerischer Sicht führt.

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen soll es einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz und nicht zuletzt auch für den Klimaschutz leisten.

Im Detail sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Aufrechterhalten der bestehenden Gehölze entlang der Vils.
- Weiterführung der Pflanzung straßenraumwirksamer Bäume als Allee im Bereich der Vilspromenade.
- Ein- und Durchgrünung der Flächen im Innenhof bei Haus 1 - Haus 4.
- Pflanzung und Verwendung von überwiegend standortheimischen Baum-/ Strauchgruppen sowie Einzelgehölzen.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

17.2 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.2.1 Öffentliche Grünflächen

— **Anpflanzungen im Bereich der Vilspromenade**

Zur Weiterführung der Begrünung an der Allee sind Bäume zu pflanzen.

— **Baum-/ Strauchpflanzung Große Vils**

Die bestehende Baum-/ Strauchpflanzung entlang der Großen Vils soll erhalten bleiben.

— **Innenhof**

Die Grünfläche innerhalb der Gebäude 1 – 4 wird als Innenhof ausgebildet und dient der Erholung und dem Aufenthalt. Zur Eingrünung des Innenhofes sind Bäume zu pflanzen. Die Fläche selbst ist als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

Nach § 1a 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 § 1a 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.

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Kelheim. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-WK] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 09. November 2021 [GVBl. S. 608] geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U], die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 [BGBl. I S. 306] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 [GVBl. S. 350] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20. September 1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:

<http://www.region.landshut.org/plan/>

A N L A G E N Z U R B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

A B V - G E L Ä N D E BAUABSCHNITT 1 – DECKBLATT 1

STADT

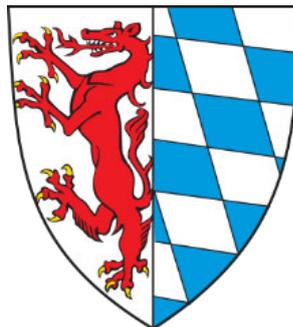
VILSBIBURG

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



— Anlage 1: Kurzbericht – Schalltechnische Voruntersuchung,
C.Hentschel Consult, Freising, Stand Oktober 2024



Stadt Vilsbiburg



C. HENTSCHEL CONSULT
Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik



Neubau eines Kulturhauses mit Veranstaltungssaal sowie Sanierung des Gebäudes „Stadtplatz 28“ mit Umsiedlung der städtischen Musikschule in Vilsbiburg

Schalltechnische Voruntersuchung - Kurzbericht

Oktober 2024

Auftraggeber: Stadt Vilsbiburg
Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

Auftragnehmer: C. Hentschel Consult Ing.-GmbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Projekt-Nr.: 2973-2024 / SU KB_01

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Judith Aigner
Tel. 08161 / 8853 256
Fax. 08161 / 8069 248
E-Mail: j.aigner@c-h-consult.de

Seitenzahl: I - III, 1 - 17

Freising, den 18.10.2024

C. HENTSCHEL CONSULT ING-GMBH
Messstelle § 29b BImSchG



Akkreditiert nach
DIN EN ISO/IEC 17025:2018
für die Ermittlung von
Geräuschen (Gruppe V)

Gez. Raphael Förtsch

Stellv. fachlich verantwortlich für Geräusche (Gruppe V)

Gez. i.A. Judith Aigner

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit - einschließlich aller Anlagen - vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH. Zur besseren Lesbarkeit verwenden wir im Text die männliche Form. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFGABENSTELLUNG	1
2	UNTERLAGEN	1
3	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	2
	3.1 Schallschutzanforderungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.....	2
	3.2 Schallschutzanforderungen nach der TA Lärm	2
4	ORTSLAGE UND MAßGEBLICHE IMMISSIONSORTE	4
5	VORHABEN	7
6	EMISSIONSPROGNOSE	9
	6.1 Maßgebliche Schallquellen und Berechnungsvarianten.....	9
	6.2 Emissionsansätze.....	10
	6.2.1 Musikschule.....	10
	6.2.2 Kulturhaus	12
7	IMMISSIONSPROGNOSE	13
8	ERGEBNISDARSTELLUNG UND BEURTEILUNG	14
9	ZUSAMMENFASSUNG	15
10	LITERATURVERZEICHNIS	17

1 AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Vilsbiburg möchte das Bestandsgebäude „Stadtplatz 28“ in Vilsbiburg auf Fl.Nr. 34 (TF) der Gemarkung Vilsbiburg sanieren und zukünftig als Musikschule nutzen. Außerdem ist der Neubau eines Kulturhauses mit einem Veranstaltungssaal für 300 – 400 Personen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 31, 32 und 34 (TF) der Gemarkung Vilsbiburg im Süden der Musikschule geplant. Der Innenhof zwischen den Gebäuden soll begrünt und gemeinsam genutzt werden.

Langfristig geplant sind weiterhin die Erweiterung des im Osten befindlichen Rathauses durch einen Anbau nach Süden, die Errichtung einer Schau-Brauerei mit Gastronomie im Süden des Kulturhauses und des Rathauses sowie der Neubau eines Vollsortimenters mit Parkplätzen im Südwesten, teilweise im Bereich der bestehenden Parkflächen am Färberanger.

Um zu prüfen, ob das Vorhaben am geplanten Standort grundsätzlich möglich ist, wird von der *C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH* im Auftrag der *Stadt Vilsbiburg* eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt. Darin wird ermittelt, mit welcher Immissionsbelastung aus dem Betrieb der Musikschule und des Kulturhauses an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft zu rechnen ist und ob die – aufgrund der Lärmvorbelastung auf geeignete Weise zu reduzierenden - Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] eingehalten werden können.

Im Ergebnis der entsprechenden Schallausbreitungsberechnungen soll aufgezeigt werden, ob bzw. unter welchen Bedingungen das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht verwirklicht werden kann. Die Ergebnisse der Voruntersuchung werden in diesem Kurzbericht vorgestellt.

2 UNTERLAGEN

Die vorliegende schalltechnische Begutachtung beruht auf den folgenden, projektspezifischen Unterlagen und Informationen. Auf deren Kopien im Anhang wird verzichtet.

(a) Unterlagen und Informationen der Stadt Vilsbiburg:

- Bebauungsplan „ABV-Gelände Bauabschnitt 1“, 18.12.2019
- Konzept Schau-Brauerei Vilsbiburg, Stand: 01.12.2023, Gewies Rohde Architekten
- Luftbild mit Eintragung der geplanten Nutzungen, Stand: 23.03.2023
- Fassadenplan Stadtplatz 28, Vilsbiburg, Stand: 31.01.2024, Ingenieurbüro Schmechtig, Ergoldsbach
- Bebauungsplan „Innenstadt“, 28.05.2024
- Präsentation Planstand „Kulturhaus mit Musikschule“, Stand: 17.07.2024, Architekturbüro Stephan Birnkammer, Mahlknecht Herrle Architektur BDA GbR

- Planunterlagen zur Musikschule und zum Kulturhaus im pdf- und dxf-Format (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), Mahlkecht Herrle Architektur BDA GbR, München
 - digitale Flurkarte (DFK im dxf-Format), E-Mail vom 19.08.2024
 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Download vom 19.08.2024
 - Angaben zum Betrieb der Musikschule, E-Mails vom 20.06./10.07./02.10.2024
 - Angaben zum Lüftungskonzept inklusive Planunterlagen, E-Mail vom 29.07.2024, Apfelböck Ingenieurbüro GmbH, Dingolfing
 - Angaben zur Nutzung des Parkplatzes im Süden, TN mit Hr. Binner an 17.09.2024
 - Angaben zur genehmigten bzw. tatsächlichen Nutzung der Nachbargebäude, E-Mail vom 01.10.2024
- (b) Geodaten des Bayerischen Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München:
- digitales Geländemodell (DGM mit Gitterweite 1 m), Download vom 19.08.2024
 - digitales Gebäudemodell (LoD2 als CityGML-Datei), Download vom 19.08.2024
 - digitales Orthofoto (DOP 20 cm als TIFF-Datei), Download vom 19.08.2024
- (c) Ortstermin am 19.08.2024 in Vilsbiburg mit Besichtigung der örtlichen Gegebenheiten, Teilnehmer: Hr. Birnkammer, Fr. Birnkammer (AB Birnkammer), Fr. Aigner (CHC)

3 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Schallschutzanforderungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz

Nach dem „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG [11]) ist bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen u.a. sicherzustellen, dass keine schädlichen Umweltwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden, die gemäß dem Stand der Technik vermeidbar sind.

3.2 Schallschutzanforderungen nach der TA Lärm

Allgemeine Verwaltungsvorschrift für Messungen und Beurteilungen von Geräuschemissionen, die durch Gewerbe- und Industriebetriebe erzeugt werden, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm** [7]). Sie enthält Vorschriften zum Schutz gegen Lärm, die von den zuständigen Behörden zu beachten sind:

- a) bei der Prüfung der Anträge auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage und zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage;

b) bei nachträglichen Anordnungen über Anforderungen an die technischen Einrichtungen und den Betrieb einer Anlage.

Die TA Lärm [7] legt unter Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte (IRW) fest, die durch die von einer Anlage ausgehenden Geräusche im Freien in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums gemäß DIN 4109 [8] nicht überschritten werden dürfen. Demnach gelten je nach Gebietsnutzung folgende Werte:

Tabelle 1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden [7]

Gebietsnutzung	Tag (6:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)
Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)
urbane Gebiete (MU)	63 dB(A)	45 dB(A)
Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)	60 dB(A)	45 dB(A)
allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)

Die in Tabelle 1 angegebenen Immissionsrichtwerte müssen von allen im Einflussbereich stehenden Gewerbebetrieben und Anlagen gemeinsam eingehalten werden. Nach der TA Lärm [7] kann auf die Ermittlung der Summen- bzw. Gesamtbelastung L_{ges} verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Zusatzbelastung L_{zus} durch ein Vorhaben den jeweils zulässigen Immissionsrichtwert um 6 dB(A) unterschreitet und somit als nicht relevant angesehen werden kann (Prüfung im Regelfall gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm [7]).

Folgende Punkte müssen bei der Berechnung der Beurteilungspegel bzw. bei der Beurteilung der Geräuschimmission beachtet werden:

- Bezugszeitraum während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel.
- Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert außen am Tage um nicht mehr als 30 dB(A), bei Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Für folgende Teilzeiten ist an Immissionsorten mit der Einstufung eines allgemeinen Wohngebiets oder höher nach Nr. 6.5 der TA Lärm [7] ein Pegelzuschlag $K_R = 6$ dB für Geräusche zu vergeben, die während Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit auftreten:

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

Gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm [7] sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück und bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb einer Anlage entstehen, der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

4 ORTSLAGE UND MAßGEBLICHE IMMISSIONSORTE

Das Gebäude „**Stadtplatz 28**“ liegt auf Fl.Nr. 34 (TF) der Gemarkung Vilsbiburg auf der südlichen Seite des Stadtplatzes von Vilsbiburg.

Auf dem **östlich** angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 33 (Stadtplatz 27) befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau nach Süden. Während das Erd- und Obergeschoss gewerblich genutzt werden (Spielwarengeschäft im EG, Schüler-Nachhilfe im OG), ist im Dachgeschoss eine Wohnung vorhanden. Die südlich an den Anbau anschließenden Baukörper (Fl.Nrn. 31 und 32) sind baufällig und werden im Rahmen der Errichtung des Kulturhauses abgebrochen. Zwischen den Gebäuden und dem Rathaus im Osten (Fl.Nr. 25) gibt es einen Durchgang, über den der Zugang vom Stadtplatz zu den Parkplätzen am Färberanger möglich ist.

Auf dem **westlich** angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 36 (Stadtplatz 29) schließt baulich ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus an. Im Erdgeschoss ist die Tagespflege des BRK (Büro) ansässig, in den drei Obergeschossen befinden sich Wohnungen. Der ca. 35 m lange und eingeschossige Anbau nach Süden wird ebenfalls von der Tagespflege des BRK genutzt (Werkräume, Therapie-, Funktions- und Ruheräume).

Im Süden des Bestandsgebäudes „Stadtplatz 28“ soll das **Kulturhaus** auf den Fl.Nrn. 31, 32 und 34 (TF) der Gemarkung Vilsbiburg errichtet werden. Die Flächen im Süden und Südosten werden derzeit als Parkplatz genutzt. Im Südwesten des Kulturhauses auf Fl.Nr. 34 befindet sich der sogenannte Troadkasten, ein denkmalgeschütztes, leerstehendes Gebäude. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 36/1 betreibt die Telekom eine Niederlassung. Südlich davon befinden sich die Parkflächen am Färberanger.

Der Geländeverlauf im Untersuchungsbereich ist nach den Erkenntnissen der Ortseinsicht (c) weitestgehend eben.

Abbildung 1 zeigt den Untersuchungsbereich im Überblick. Aus Abbildung 2 sind die langfristig geplanten Maßnahmen mit der Erweiterung des Rathauses nach Süden, der Errichtung einer Schau-Brauerei mit Gastronomie und dem Neubau eines Vollsortimenters mit Parkplätzen im Bereich Färberanger ersichtlich.

Während der Baumaßnahmen soll der heutige Parkplatz im Süden des Kulturhauses zum Abstellen der Baufahrzeuge und zum Lagern des Baumaterials dienen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen bzw. nach Errichtung des Kulturhauses wird keine Wiederaufnahme der Nutzung als Parkplatz erfolgen (a).

Als maßgebliche Immissionsorte (IO) im Sinne der TA Lärm [7] fungieren alle bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft. Dazu gehören das Wohn- und Geschäftshaus und das Rathaus mit dem langfristig geplanten Anbau im Osten sowie das Wohn- und Geschäftshaus mit dem eingeschossigen Anbau des BRK im Westen.

Für die Nutzungen im Osten gilt der Bebauungsplan „ABV-Gelände Bauabschnitt 1“ der Stadt Vilsbiburg (a), der ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO [9] ausweist. Dieser Bebauungsplan wird derzeit geändert und an das aktuelle Planungskonzept für die Musikschule und das Kulturhaus angepasst. Die Art der baulichen Nutzung bleibt nach dem Kenntnisstand der Verfasser davon unberührt und wird weiterhin als Kerngebiet festgesetzt.

Die Nutzungen im Westen besitzen gemäß dem Bebauungsplan „Innenstadt“ der Stadt Vilsbiburg (a) den Schutzanspruch eines urbanen Gebiets (MU).

Auf die maßgeblichen Immissionsorte wirken die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft ein (z.B. Tagespflege BRK, Telekom, Pelletheizung der Stadtwerke auf Fl.Nr. 37, gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen der benachbarten Gebäude). Daneben ist die Zusatzbelastung aus dem langfristig geplanten Betrieb der Schau-Brauerei mit Gastronomie und des Vollsortimenters mit Parkplätzen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 2).

Unter Verweis auf Kapitel 3.2 sollte das Vorhaben die insgesamt zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [7] idealerweise um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Im Einzelfall kann eine geringere Richtwertunterschreitung ausreichend sein, wenn nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte bei Betrachtung der Gesamt-Lärmbelastung eingehalten werden.

Tabelle 2 zeigt die maßgeblichen Immissionsorte, deren Gebietseinstufung und die zulässigen Immissionsrichtwerte im Überblick. Die Höhe der Immissionsorte wird aus den vorliegenden Fassadenplänen (a) und aus den Erkenntnissen der Ortseinsicht (c) abgeleitet. Deren Ortslage ist aus Abbildung 3 ersichtlich.

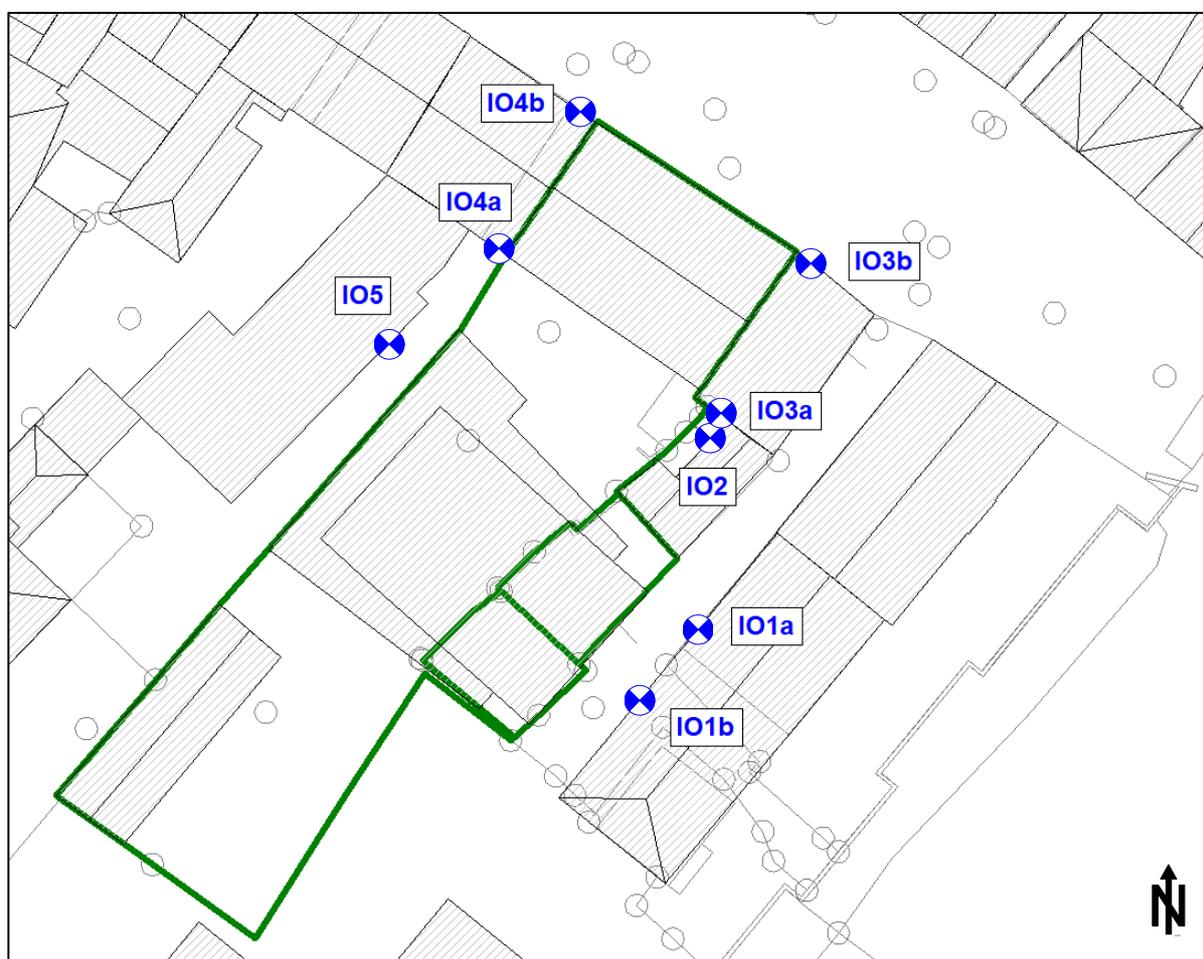
Tabelle 2 Maßgebliche Immissionsorte (IO)

IO	Adresse / relevantes Stockwerk	Gebietseinstufung	IRW [dB(A)]	
			Tag	Nacht
1a	Stadtplatz 26 / OG ~ 6,7 m <i>Rathaus Bestand, Fl.Nr. 25, Gem. Vilsbiburg</i>	Kerngebiet (MK) <i>BP „ABV-Gelände BA 1“ (a)</i>	60	60*
1b	Stadtplatz 26 / OG ~ 6,6 m <i>Rathaus Anbau, Fl.Nr. 25, Gem. Vilsbiburg</i>	Kerngebiet (MK) <i>BP „ABV-Gelände BA 1“ (a)</i>	60	60*
2	Stadtplatz 27 / OG ~ 5,1 m <i>Gewerbe (Nachhilfe), Fl.Nr. 33, Gem. Vilsbib.</i>	Kerngebiet (MK) <i>BP „ABV-Gelände BA 1“ (a)</i>	60	60*
3a	Stadtplatz 27 / DG ~ 8,3 m <i>Wohnen, Fl.Nr. 33, Gem. Vilsbiburg</i>	Kerngebiet (MK) <i>BP „ABV-Gelände BA 1“ (a)</i>	60	45
3a	Stadtplatz 27 / DG ~ 8,4 m <i>Wohnen, Fl.Nr. 33, Gem. Vilsbiburg</i>	Kerngebiet (MK) <i>BP „ABV-Gelände BA 1“ (a)</i>	60	45
4a	Stadtplatz 29 / OG3 ~ 10,9 m <i>Wohnen, Fl.Nr. 36, Gem. Vilsbiburg</i>	urbanes Gebiet (MU) <i>BP „Innenstadt“ (a)</i>	63	45

IO	Adresse / relevantes Stockwerk	Gebietseinstufung	IRW [dB(A)]	
			Tag	Nacht
4a	Stadtplatz 29 / OG3 ~ 11,1 m Wohnen, Fl.Nr. 36, Gem. Vilsbiburg	urbanes Gebiet (MU) BP „Innenstadt“ (a)	63	45
5	Stadtplatz 29 / EG ~ 2,4 m BRK Tagespflege, Fl.Nr. 36, Gem. Vilsbiburg	urbanes Gebiet (MU) BP „Innenstadt“ (a)	63	45

*: Bei den Immissionsorten IO 1a, IO 1b und IO 2 handelt es sich um Büro-, Arbeits- und Unterrichts- räume, deren Nutzung sich auf die Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) beschränkt. Nachdem derartige Räume keinen im Vergleich zur Tagzeit erhöhten Schutzanspruch in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) besitzen – wie es auf Schlaf- und Kinderzimmer zutrifft –, darf entsprechend [6] der tagsüber zulässige Immissionsrichtwert auch nachts in Anspruch genommen werden.

Abbildung 3 Digitale Flurkarte (a) mit Darstellung der Immissionsorte (IO) 



5 VORHABEN

Das Gebäude „Stadtplatz 28“ soll saniert und künftig als **Musikschule** genutzt werden. Vorge- sehen sind elf Übungsräume, ein Chorraum (Ensemble) und ein Übungsraum für Schlagzeug, die auf drei Etagen (EG, OG1, OG2) untergebracht werden. Der Dachraum kann für kleinere Konzerte oder als Ausweichraum genutzt werden, falls Chor und Orchester zeitgleich proben.

Das **Kulturhaus** wird als Neubau in zweigeschossiger Bauweise geplant. Während das Foyer im Erdgeschoss für kleine Aufführungen, Ausstellungen, Lesungen usw. genutzt werden kann, soll der Veranstaltungssaal im Obergeschoss Platz für 300 – 400 Personen bieten. Neben Seminaren und Stadtratssitzungen sollen insbesondere Veranstaltungen wie Konzerte oder Theater durchgeführt werden.

In Tabelle 3 sind die wichtigsten Angaben zum künftig geplanten Betrieb zusammengefasst.

Tabelle 3 Betriebscharakteristik für die Musikschule und das Kulturhaus

<p>Musikschule (Sanierung Stadtpl. 28)</p>	<p><u>Nutzung Erdgeschoss:</u> 1 Ensemble (Chorraum ca. 80 m², bis zu 60 Personen), Technik- und Nebenräume, 1 Lehrerzimmer</p> <p><u>Nutzung 1. Obergeschoss:</u> 5 Übungsräume für bis zu 6 Personen, 1 Schlagzeug-Übungsraum für bis zu 8 Personen</p> <p><u>Nutzung 2. Obergeschoss:</u> 6 Übungsräume für bis zu 6 Personen</p> <p><u>Nutzung Dachgeschoss:</u> Dachraum mit ca. 170 m² Fläche, kann zeitgleich genutzt werden für kleinere Konzerte oder als Ausweichraum, falls Chor / Orchester zeitgleich stattfinden</p> <p><u>Schülerzahlen (derzeit):</u> Montag 136, Dienstag 176, Mittwoch 122, Donnerstag 146, Freitag 71, jeweils inklusive Lehrer, Zahlen ändern sich in jedem Jahr</p> <p><u>Unterricht, Proben (derzeit):</u> Montag bis Freitag von 8:00 bis maximal 21:00 Uhr Hauptunterrichtszeit: 12:30 – 19:30 Uhr, Vorspiele bis max. 22 Uhr alle Arten von Instrumenten (Blas-, Streich-, Zupfinstrumente) i.d.R. werden immer 2 Instrumente gespielt (1 Lehrer + 1 Schüler) Dauer Unterricht: Anfänger 30 min, Fortgeschrittene 45 min, bei Ensembleproben zum Teil 2 Stunden hintereinander (90 min) Chor 50 – 60 Musiker, instrumentale Ensembles max. 30 Musiker Belegung: 1/3 der Proberäume über die maximal mögliche Zeit</p> <p><u>Konzerte:</u> 34 interne Konzerte und 4 Prüfungskonzerte, derzeit im städtischen Veranstaltungssaal, künftig im Chorraum im EG 2 größere Konzerte, derzeit in der Aula der Mittelschule bzw. der Bergkirche, künftig im Kulturhaus im Veranstaltungssaal</p>
<p>Kulturhaus (Neubau)</p>	<p><u>Erdgeschoss:</u> Foyer als multifunktionale Fläche mit flexibler Möblierung Nutzung für kleine Aufführungen, Ausstellungen, Lesungen u.ä.</p> <p><u>Obergeschoss:</u> Veranstaltungssaal für 300 - 400 Personen Nutzung für Konzerte (u.a. Musikschule), Theater, Seminare, Feiern, Stadtratssitzungen u.ä.</p>
<p>Parkplätze</p>	<p>Besucher der Musikschule und Gäste des Kulturhauses können die vorhandenen Pkw-Stellplätze am Färberanger und am Stadtplatz nutzen, weitere Parkmöglichkeit am Stadthallenparkplatz</p>

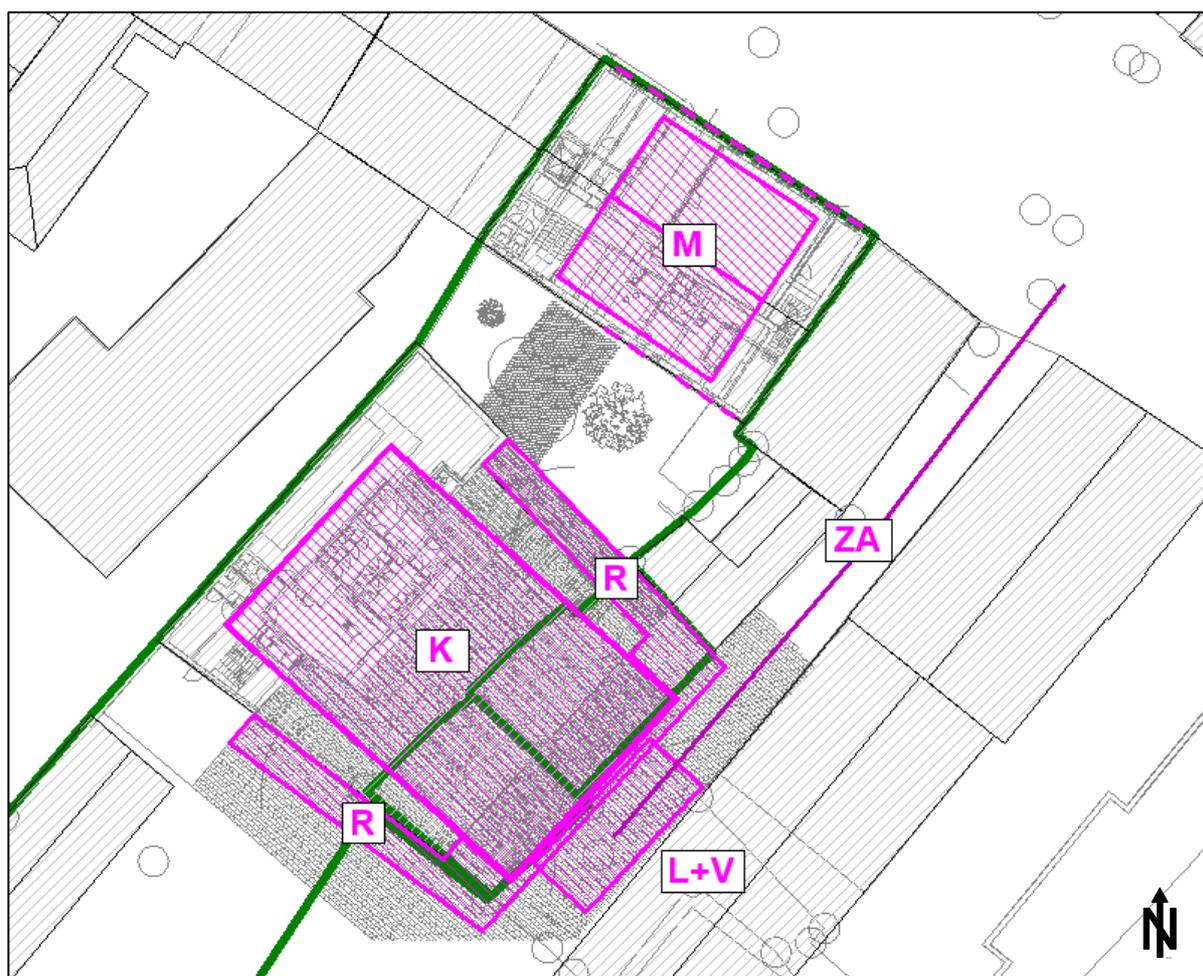
technische Anlagen	sowohl Musikschule als auch Kulturhaus werden Be-/Entlüftungsanlage erhalten, jedoch sind Standort, Typ, Schallemission derzeit nicht bekannt
Lieferverkehr	ausschließlich an Werktagen 7:00 – 18:00 Uhr Zu-/Abfahrt über den Durchgang vom Stadtplatz neben Rathaus keine Angaben zu Frequentierung und Warenmenge bekannt

6 EMISSIONSPROGNOSE

6.1 Maßgebliche Schallquellen und Berechnungsvarianten

Maßgebliche Schallemissionen treten durch die Schallabstrahlung der Außenbauteile der Musikschule (M) und des Kulturhauses (K), die Unterhaltungen der Gäste im Freien (z.B. Raucher R) sowie den Lieferverkehr (L) inklusive der zugehörigen Ladetätigkeiten (V) und des Zu- und Abfahrtsverkehrs (ZA) auf. Die Lage der relevanten Schallquellen zeigt Abbildung 4.

Abbildung 4 Digitale Flurkarte (a) mit Darstellung der relevanten Schallquellen



Bei den Pkw-Stellplätzen am Färberanger und am Stadtplatz handelt es sich um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die nicht nur von den Besuchern der Musikschule und den Gästen des Kulturhauses, sondern am gleichen Tag auch von anderen Personen genutzt werden. Die Nutzung dieser Parkflächen kann nicht eindeutig dem Vorhaben zugeordnet werden und wird – auch weil es sich um öffentliche Parkplätze handelt - nicht als Schallquelle berücksichtigt.

Nach Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde werden auch die Unterhaltungen der Gäste der Musikschule am Stadtplatz vernachlässigt, da diese auf öffentlichem Grund stattfinden und sich mit den Gesprächen anderer Personen vermischen, die zur gleichen Zeit anwesend bzw. unterwegs sind.

Nachdem die Musikschule regelmäßig genutzt werden wird, das Kulturhaus hingegen nur bei Bedarf, werden anschließend zwei Varianten bzw. Betriebszustände im Detail untersucht. In der **Variante 1** wird allein der **Betrieb der Musikschule** mit der Durchführung von Proben und Konzerten als **Regelbetrieb** betrachtet. In der **Variante 2** wird der **Sonderbetrieb** mit Proben und Konzerten in der **Musikschule** sowie einer Veranstaltung im **Kulturhaus** mit Lieferverkehr am selben Tag als worst-case-Szenario auf seine lärmimmissionsschutzfachliche Nachbarverträglichkeit geprüft.

6.2 Emissionsansätze

6.2.1 Musikschule

Die Berechnung der Schallabstrahlung der Außenbauteile aller Proberäume sowie des Dachraums erfolgt nach der VDI 2571 [1] nach Gleichung (1):

- $L_{WA} = L_I - R'_w - 4 + 10 \times \log(S / S_0) / \text{dB(A)}$ (1)
mit:
 L_{WA} : Schalleistungspegel des Außenbauteils [dB(A)]
 L_I : Innenraumpegel [dB(A)]
 R'_w : Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils [dB]
 S : Fläche des Außenbauteils [m²]
 S_0 : 1 m²

Maßgeblich ist die Schallabstrahlung der Fenster in der Nord- und Südfassade und des Dachs. Die Außenwände liefern aufgrund der Bauweise (massiv) keine beurteilungsrelevanten Pegelbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft.

Der Innenpegel in den Proberäumen variiert in Abhängigkeit von der Anzahl an Personen, die ein Musikstück üben, und von den Musikinstrumenten, mit denen gespielt wird. In den elf Proberäumen haben jeweils bis zu 6 Personen, im Schlagzeug-Übungsraum bis zu 8 Personen und im Chorraum bis zu 60 Personen Platz. Dabei kommen leise Instrumente (z.B. Blockflöte, Zither), mittellaute Instrumente (Klarinetten, Gitarre, Kontrabass) und laute Instrumente (Trompeten, Posaunen, Schlagzeug) zum Einsatz.

In der VDI 3770 [5] sind folgende **Innenschalldruckpegel** als charakteristisch für Räume von Vereins- und Bürgerhäusern angegeben:

Tabelle 4 Innenschalldruckpegel – Räume (Vereins- und Bürgerhäuser) gemäß [5]

Raumnutzung	L_{Aeq} [dB(A)]	K_l [dB(A)]	L_{pAFmax} [dB(A)]
Blaskapelle, 25 Musiker	88	3,9	96,1
Orchesterprobe, klassisches Repertoire	83	5,6	100,7
Chorprobe, ca. 50 Personen	81	5,3	97,5

Im vorliegenden Fall werden folgende Annahmen zur Nutzung der Musikschule getroffen:

1. Proben im Chorraum (Ensemble im EG):
Innenraumpegel $L_{AFTeq} \sim \mathbf{92\ dB(A)}$ über 4 Std. am Tag im Zeitraum von 8:00 - 19:30 Uhr bei durchgehend geschlossenen Fenstern
2. Proben in allen elf Proberäumen:
Innenraumpegel $L_{AFTeq} \sim \mathbf{89\ dB(A)}$ über 8 Std. am Tag im Zeitraum von 8:00 - 19:30 Uhr bei durchgehend gekippten Fenstern
3. Proben im Schlagzeug-Übungsraum:
Innenraumpegel $L_{AFTeq} \sim \mathbf{100\ dB(A)}$ über 4 Std. je Tag im Zeitraum von 8:00 - 19:30 Uhr bei durchgehend geschlossenen Fenstern
4. Proben im Dachraum:
Innenraumpegel $L_{AFTeq} \sim \mathbf{92\ dB(A)}$ über 4 Std. am Tag im Zeitraum von 8:00 - 19:30 Uhr
5. Konzert im Chorraum (Ensemble im EG) am gleichen Tag abends:
Innenraumpegel $L_{AFTeq} \sim \mathbf{95\ dB(A)}$ von 19:30 – 23:00 Uhr mit einer Pause von 30 min im Zeitraum von 19:30 – 22:00 Uhr
6. Konzert im Dachraum am gleichen Tag abends
Innenraumpegel $L_{AFTeq} \sim \mathbf{95\ dB(A)}$ von 19:30 – 23:00 Uhr mit einer Pause von 30 min im Zeitraum von 19:30 – 22:00 Uhr

Die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_w der schalltechnisch relevanten Außenbauteile der Musikschule werden wie folgt abgeschätzt und als Mindestanforderungen eingesetzt:

Dachkonstruktion:..... $R'_w \geq 40\ dB$
 Fenster (Chorraum, Schlagzeug-Übungsraum): $R'_w \geq 40\ dB$
 Fenster (Übungsräume): $R'_w \geq 35\ dB$

Die Fenster aller elf Proberäume werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung durchgehend als gekippt angesetzt ($R'_w \geq 15\ dB$).

6.2.2 Kulturhaus

Die Schallabstrahlung der **Außenbauteile des Kulturhauses (K)** wird nach der VDI 2571 [1] nach Gleichung (1) bestimmt. Maßgeblich ist die Schallabstrahlung über die Außenwände und das Dach. Es wird vorausgesetzt, dass ggf. geplante Fenster, Türen oder Dachlichtbänder die Schalldämmung nicht relevant verschlechtern. Es wird angenommen, dass im Saal im Obergeschoss ein Konzert von 19:30 – 23:00 Uhr mit einer Pause von 30 min im Zeitraum von 19:30 – 22:00 Uhr stattfindet und hierbei ein Innenraumpegel $L_{AFTeq} \sim 95$ dB(A) vorherrscht. Zudem wird eine Luftschalldämmung $R'_w \geq 45$ dB für die Außenwände und $R'_w \geq 40$ dB für das Dach als Mindestwert in Ansatz gebracht.

Die **Unterhaltungen der Gäste im Freien** (z.B. vor Beginn eines Konzerts oder während der Pause) werden mit der Flächenschallquelle **Raucher (R)** simuliert. Es wird davon ausgegangen, dass sich 100 Personen im Zeitraum von 18:30 – 22:00 Uhr 90 min lang im Freien aufhalten und dabei gehoben miteinander sprechen. In der Nachtstunde von 22:00 – 23:00 Uhr werden 40 Raucher über 15 Minuten mit normalem Sprechen berücksichtigt. Jeweils eine Person spricht und die andere Person hört zu. Der Emissionspegel wird nach der VDI 3770 [5] anhand der folgenden Gleichung ermittelt und über die genannten Einwirkzeiten angesetzt:

$$\bullet L_{Wr} = L_{WAeq} + 10 \times \log(n \times k) + K_I / \text{dB(A)} \quad (2)$$

mit:

L_{WAeq} : Schalleistungspegel eines Rauchers während der Äußerung [dB(A)]
65/70 dB(A) für „normales/gehobenes Sprechen“ gemäß VDI 3770 [5]

n: Anzahl der Raucher [--]

k: Personen, die gleichzeitig sprechen, Gleichzeitigkeit [%]

K_I : Impulshaltigkeitszuschlag [dB(A)] gemäß Kapitel 17 der VDI 3770 [5]

Mit der Flächenschallquelle **Lieferverkehr (L)** werden die Fahrgeräusche der Lieferfahrzeuge abgedeckt. Es wird unterstellt, dass 2 Lkw und 2 Sprinter am gleichen Tag anliefern und Leergut abholen. Die Emissionsdaten der Einzelgeräusche (z.B. Rangieren, Motorleerlauf, Bremsen) stammen aus der Fachliteratur [3], [4]. Die über den Beurteilungszeitraum (hier: Tagzeit von 6:00 - 22:00 Uhr) gemittelten Schalleistungspegel der Einzelgeräusche werden nach dem folgenden Ansatz erfasst und energetisch zum Gesamt-Schalleistungspegel der Schallquelle aufsummiert:

$$\bullet L_{Wr} = L_{WA} + 10 \times \log(T_E / T_B) / \text{dB(A)} \quad (3)$$

mit:

L_{WA} : Schalleistungspegel [dB(A)]

T_E : Einwirkzeit des Ereignisses [s]

T_B : Beurteilungszeitraum [s]

Die Geräuschentwicklungen, die beim Ziehen eines Palettenhubwagens auf der Lkw-Ladefläche und bei der Überfahrt über die Lkw-Ladebordwand entstehen, werden ebenfalls mit einer Flächenschallquelle simuliert. Es wird von 10 Vorgängen am Tag ausgegangen (10 Paletten, z.B. mit Getränken, und 10 Paletten mit Leergut mit Handhubwagen über Lkw-Ladebordwand

an einer Außenrampe). Die über den 16-stündigen Beurteilungszeitraum gemittelten Schallleistungspegel werden gemäß dem folgenden Ansatz für die Flächenschallquelle **Verladung (V)** ermittelt:

$$L_{Wr} = L_{WA,1h} + 10 \times \log n - 10 \times \log (T_B / 1h) / \text{dB(A)} \quad (4)$$

mit:

$L_{WA,1h}$: Schallleistungspegel für 1 Ereignis pro Stunde an einer Außenrampe [dB(A)]
82 dB(A) für Be-/Entladung sowie Rollgeräusch Wagenboden gesamt

n: Anzahl der Ereignisse in der Beurteilungszeit [--]

T_B : Beurteilungszeitraum [Std.]

Der **Zu- und Abfahrtsverkehr** der Lieferfahrzeuge wird mit der Linienschallquelle **ZA** erfasst, deren Emissionspegel sich gemäß [3] nach der folgenden Gleichung berechnet:

$$L_{Wr} = L_{WA,1h} + 10 \times \log n + 10 \times \log l/1m - 10 \times \log (T_B / 1h) \quad (5)$$

mit:

$L_{WA,1h}$: gemittelter Schallleistungspegel für 1 Lkw pro Stunde
63 dB(A) Schallleistungspegel für Lkw > 105 kW gemäß [3]

n: Anzahl der Lkw

l: Länge der Fahrstrecke auf dem Betriebsgelände [m]

T_B : Beurteilungszeitraum

7 IMMISSIONSPROGNOSE

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 [2] mit dem Berechnungsprogramm CadnaA (Version 205) der DataKustik GmbH. Dabei handelt es sich um eine detaillierte Prognose unter Berücksichtigung A-bewerteter Schallleistungspegel bei einer Frequenz von 500 Hz, wie es unter Nr. A 2.3 der TA Lärm [7] beschrieben ist. Die meteorologische Korrektur C_{met} wird konservativ mit $C_0 = 2 \text{ dB(A)}$ abgeschätzt.

Nachdem die Immissionsorte den Schutzanspruch eines Kerngebiets bzw. eines urbanen Gebiets besitzen, ist die Vergabe eines Ruhezeitenzuschlags gemäß Nr. 6.5 der TA Lärm [7] bei der Bildung der Beurteilungspegel während der Tagzeit nicht notwendig.

Der Geländeverlauf im Untersuchungsraum wird mithilfe der vorliegenden Höhendaten (b) vollständig digital nachgebildet. Als Einzelschallschirme fungieren die aus dem Geländemodell (b) resultierenden Beugungskanten, die bestehenden Gebäude im Untersuchungsraum und insbesondere das gemäß (a) geplante Kulturhaus. Ortslage und Höhenentwicklung der Bestandsgebäude stammen aus einem digitalen Gebäudemodell des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (b).

8 ERGEBNISDARSTELLUNG UND BEURTEILUNG

Auf Grundlage der nach Kapitel 6 berechneten Schallemissionen liefert die Ausbreitungsrechnung die in Tabelle 5 und Tabelle 6 genannten Immissionsbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft (vgl. Tabelle 2 in Kapitel 4).

Tabelle 5 Variante 1 (Regelbetrieb Musikschule mit Proben und Konzert)

Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr)	IO1a	IO1b	IO 2	IO3a	IO3b	IO4a	IO4b	IO 5
Beurteilungspegel L_r	40	37	53	49	51	48	53	44
Immissionsrichtwert IRW	60	60	60	60	60	63	63	63
eingehalten/ überschritten	-20	-23	-7	-11	-9	-15	-10	-19
Ungünstigste Nachtstunde	IO1a	IO1b	IO 2	IO3a	IO3b	IO4a	IO4b	IO 5
Beurteilungspegel L_r	35	32	35	33	34	35	34	35
Immissionsrichtwert IRW	60	60	60	45	45	45	45	45
eingehalten/ überschritten	-25	-28	-25	-12	-11	-10	-11	-10

Der jeweils zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm [7] wird tagsüber selbst dann um mindestens 7 dB(A) unterschritten, wenn am gleichen Tag in allen elf Proberäumen acht Stunden lang bei durchgehend gekippten Fenstern unterrichtet wird und abends im Chorraum (EG) und im Dachraum eine Probe des Chors bzw. des Ensembles oder ein Konzert über 2,5 Stunden stattfindet. Sofern die Chorprobe und das Konzert bis 23:00 Uhr andauern, ist mit Immissionsbelastungen von maximal 35 dB(A) in der ungünstigsten vollen Nachtstunde zu rechnen. Der jeweils zulässige Immissionsrichtwert wird um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Die Immissionsbelastung aus dem alleinigen Betrieb der Musikschule ist demnach nicht relevant.

Tabelle 6 Variante 2 (Sonderbetrieb mit Konzerten in Musikschule und Kulturhaus)

Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr)	IO1a	IO1b	IO 2	IO3a	IO3b	IO4a	IO4b	IO 5
Beurteilungspegel L_r	59	61	53	51	51	50	53	44
Immissionsrichtwert IRW	60	60	60	60	60	63	63	63
eingehalten/ überschritten	-1	+1	-7	-9	-9	-13	-10	-19
Ungünstigste Nachtstunde	IO1a	IO1b	IO 2	IO3a	IO3b	IO4a	IO4b	IO 5
Beurteilungspegel L_r	48	47	42	43	35	42	34	38
Immissionsrichtwert IRW	60	60	60	45	45	45	45	45
eingehalten/ überschritten	-12	-13	-18	-2	-10	-3	-11	-7

Wenn zusätzlich zum Betrieb der Musikschule am selben Tag ein Konzert im Saal des Kulturhauses stattfindet, können tagsüber am IO 1 (Rathaus) Immissionsbelastungen in der Größenordnung des zulässigen Immissionsrichtwerts auftreten. Ursächlich hierfür ist jedoch nicht die Schallabstrahlung der Außenbauteile des Kulturhauses, sondern alleine der Lieferverkehr und die Ladetätigkeiten, die im Bereich des Durchgangs zwischen Kulturhaus und Rathaus ange-

setzt wurden. An den übrigen Immissionsorten sind keine relevant höheren Beurteilungspegel während der Tagzeit zu erwarten, als in Variante 1.

Wir empfehlen, den Betrieb so zu organisieren, dass Anlieferungen und Konzerte im Saal nicht am gleichen Tag stattfinden. Idealerweise sollte das Be- und Entladen der Lieferfahrzeuge vor der Südfassade des Kulturhauses und nicht im engen Bereich des Durchgangs erfolgen.

In der ungünstigsten vollen Nachtstunde wird der jeweils zulässige Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IO 1a, IO 1b, IO 2, IO 3b, IO 4b und IO 5 um mindestens 7 dB(A) unterschritten, wohingegen an IO 3a und IO 4a Unterschreitungen um lediglich 2 – 3 dB(A) festzustellen sind. Nach unserer fachlichen Einschätzung ist an diesen Immissionsorten unter den örtlichen Entfernungs- und Abschirmungsverhältnissen nachts keine relevante Vorbelastung zu berücksichtigen, sodass in Summe eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet ist.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Vilsbiburg möchte das Bestandsgebäude „Stadtplatz 28“ in Vilsbiburg auf Fl.Nr. 34 (TF) der Gemarkung Vilsbiburg sanieren und zukünftig als Musikschule nutzen. Außerdem ist der Neubau eines Kulturhauses mit einem Veranstaltungssaal für 300 – 400 Personen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 31, 32 und 34 (TF) der Gemarkung Vilsbiburg im Süden der Musikschule geplant.

Um aufzuzeigen, ob bzw. unter welchen Bedingungen das Vorhaben lärmimmissionsschutzfachlich grundsätzlich möglich ist, wurde von der *C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH* im Auftrag der *Stadt Vilsbiburg* eine schalltechnische Voruntersuchung erstellt. Dabei wurde ermittelt, mit welcher Immissionsbelastung aus der künftig geplanten Nutzung an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft zu rechnen ist. Neben dem alleinigen Betrieb der Musikschule mit Durchführung von Proben und Konzerten als Regelbetrieb (Variante 1) wurde das gleichzeitige Stattfinden eines Konzerts in der Musikschule und im Kulturhaus mit Lieferverkehr am selben Tag als Sonderbetrieb bzw. worst-case-Szenario (Variante 2) untersucht.

Die Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Betrieb der Musikschule selbst dann lärmimmissionsschutzfachlich konfliktfrei möglich ist, wenn in allen elf Übungsräumen jeweils acht Stunden lang bei gekippten Fenstern unterrichtet wird und abends im Chorraum im Erdgeschoss (Ensemble) und im Dachraum eine Probe oder ein Konzert stattfindet. Einzig die Fenster des Chorraums (Ensemble) und des Schlagzeug-Übungsraums müssen während der Proben bzw. der Konzerte geschlossen gehalten werden (Variante 1).

Wenn zusätzlich zum Betrieb der Musikschule am selben Tag ein Konzert im Saal des Kulturhauses stattfindet (Variante 2), können die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [7] weitestgehend eingehalten bzw. um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Um unnötige Lärmbelästigungen für die schutzbedürftige Nachbarschaft zu vermeiden und um angemesse-

ne Pegelreserven für die langfristig geplante Errichtung einer Schau-Brauerei mit Gastronomie im Süden des Kulturhauses freizuhalten, müssen in der weiteren Planung folgende Dinge beachtet werden:

1. Die **Luftschalldämmung der Außenbauteile** der Musikschule und des Kulturhauses muss **mindestens** die angesetzten Werte im eingebauten Zustand erreichen (vgl. hierzu Kapitel 6.2).
2. Im Bereich des **Innenhofs** zwischen Musikschule und Kulturhaus dürfen sich **keine Raucher** aufhalten.
3. In der weiteren Planung ggf. neu hinzukommende, in dieser Untersuchung nicht berücksichtigte Außenbauteile (z.B. Dachfenster bei der Musikschule oder Fenster, Türen oder Dachlichtbänder beim Kulturhaus) sind schalltechnisch günstig anzuordnen und dürfen die Luftschalldämmung des Dachs und der Fassade nicht relevant verschlechtern.
4. **Lieferverkehr** ist **nur tagsüber** zulässig und sollte nach Möglichkeit nicht am gleichen Tag wie ein Konzert im Saal erfolgen. Das Be- und Entladen sollte idealerweise vor der Südfassade des Kulturhauses stattfinden.
5. **Technische Anlagen** (z.B. Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kältetechnik) wurden bisher nicht berücksichtigt, da keine Angaben zu den schalltechnisch relevanten Daten verfügbar sind. Bei der weiteren Planung ist besonderes Augenmerk auf einen schalltechnisch günstigen Standort und eine ausreichend niedrige Schallemission der Geräte zu legen. Die in Kapitel 8 für die Variante 2 angegebene Immissionsbelastung darf sich nachts an den Immissionsorten IO 3a (Stadtplatz 27) und IO 4a (Stadtplatz 29) durch den Betrieb technischer Anlagen nicht erhöhen.

Abschließend kann konstatiert werden, dass das Vorhaben unter den beschriebenen Voraussetzungen lärmimmissionsschutzfachlich grundsätzlich möglich ist. Die weitere Planung ist jedoch zwingend auf die Belange des Schallschutzes abzustimmen.

i.A. J. Aigner

10 LITERATURVERZEICHNIS

- [1] VDI 2571, Schallabstrahlung von Industriebauten, August 1976
- [2] DIN ISO 9613-2:1999-10, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien
- [3] Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessische Landesanstalt für Umwelt, 1995, und Heft 3 Ausgabe 2005
- [4] Parkplatzlärmstudie – 6. überarbeitete Auflage; Schriftenreihe Heft 89, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007
- [5] VDI 3770, Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen, September 2012
- [6] „TA Lärm; Vollzug des Bebauungs- und Immissionsschutzrechts; maßgebliche Immissionsorte“, Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 24.08.2016
- [7] Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), 6. AVwV vom 26.08.1998 zum BImSchG, gemeinsames Ministerialblatt herausgegeben vom Bundesministerium des Inneren, 49. Jahrgang, Nr. 26 am 26.08.1998
geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 8.6.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- [8] DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau, Januar 2018
Teil 1: Mindestanforderungen
- [9] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – Baunutzungsverordnung), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- [10] Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) - Hinweise zur Auslegung der TA Lärm, Stand 24.02.2023
- [11] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ (BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)