

# Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ Stadt Vilsbiburg

## Begründung

**Stadt** Vilsbiburg  
**Landkreis** Landshut  
**Regierungsbezirk** Niederbayern

**Auftraggeber** **Stadt Vilsbiburg**  
vertreten durch Herrn Bgm. Haider  
Stadtplatz 26  
84137 Vilsbiburg  
  
Tel. 08741 / 305-0  
Fax 08741 / 305-415

**Planung** M A R I O N L I N K E  
K L A U S K E R L I N G  
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A  
  
P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T  
Tel. 0871/273936  
e-mail: kerling-linke@t-online.de



**Bearbeitung** Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin  
B.Eng. Florian Zweckl

Landshut, den 12. November 2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>3</b>
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	3
2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation .....	3
2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge .....	4
<b>3. Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 – .....	4
3.2 Vorgaben der Regionalplanung .....	5
3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	5
<b>4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung</b> .....	<b>6</b>
4.1 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ .....	6
4.2 Städtebauliches Konzept .....	6
4.3 Grünordnung.....	10
<b>5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele</b> .....	<b>11</b>
5.1 Verkehr.....	11
5.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	11
5.3 Ver- und Entsorgung .....	12
5.4 Immissionsschutz.....	13
5.5 Altlasten.....	14
5.6 Denkmalpflege .....	15
<b>6. Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>16</b>
<b>7. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche, Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Voraussichtliche Kosten</b> .....	<b>18</b>
8.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung .....	18
8.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung .....	18
8.3 Finanzierung der Erschließungskosten.....	18
■ Rechtsgrundlagen .....	18

## Anlagen

- zu textliche Festsetzung Punkt 0.2.4.1 im Bebauungs- und Grünordnungsplan  
**Artenliste für Gehölzpflanzungen** .....
- Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ Vilsbiburg..... (16 Seiten)
- Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Freiung“ in der Stadt Vilsbiburg, „Prognose und Beurteilung der Geräuscentwicklungen durch anlagebedingten Lärm sowie öffentlichen Verkehrslärm“ vom 10.11.2017, hoock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, Landshut .....
- Immissionsschutztechnisches Gutachten Bebauungsplan „Freiung“ in der Stadt Vilsbiburg, „Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen der Bäckerei Feß“ vom 12.02.2018, hoock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, Landshut .....

## 1. Anlass

Die Stadt Vilsbiburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Freiung“ der gegebenen Nachfrage nach zentrumsnahen Wohn- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Vilsbiburg nachzukommen. Des Weiteren ist die mittel- bis langfristige Schaffung von weiteren innenstadtnahen Parkflächen durch die langfristige Planung eines Parkhauses ein zentrales Ziel der o.g. Bauleitplanung. Gleichzeitig wird eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Platzsituation „Freiung“ angestrebt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ beinhaltet Teile der **Randbebauung** sowie den **öffentlichen Patz** an der Kreuzung Freiung, Schützenstraße bis hin zur Landshuter Straße im Stadtzentrum der Stadt Vilsbiburg. Es wird hier **ein 0,61 ha großer Bereich** überplant. Hier wird nun ein Urbanes Gebiet (MU, nach § 6a BauNVO) im Stadtkern Vilsbiburgs, ca. 150 m nordwestlich des Stadtplatzes gelegen, ausgewiesen. Es werden im Geltungsbereich insgesamt fünf Quartiere (MU 1 bis MU 5) festgesetzt.

Aufgrund der **Anwendung des § 13a BauGB** entfällt ein Parallelverfahren. Es ist kein gesondertes Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Anpassung der Gebietskategorie in ein urbanes Gebiet wird aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nachträglich im Wege der Berichtigung auf Flächennutzungsplan-Ebene angepasst.

## 2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt **6.140 m<sup>2</sup>**. Das Planungsgebiet umfasst die **Fl.Nrn. 82 Tfl., 83, 84, 86, 86/2, 87, 90/4 Tfl., 99/8 Tfl., 1238 Tfl., Gemarkung Vilsbiburg**. Das Planungsgebiet liegt unmittelbar nordwestlich des Stadtkerns von Vilsbiburg und wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen durch eine Bäckerei mit Verkaufs- und Produktionsgebäuden, dahinter schließt Wohnbebauung an,
- im Nordwesten durch öffentliche Grün- und Spielplatzflächen,
- im Norden durch die Eckstraße und dahinter liegend weitere Wohnbebauung,
- im Osten durch Gewerbe- und Wohngebäude,
- im Süden durch die Landshuter Straße und dahinter liegend weitere Wohn- und Gewerbebebauung.

### 2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation

Grundsätzlich lässt sich die Ausgangssituation grob in **vier Teilbereiche** gliedern: Im Norden öffentliche Parkplatzfläche, im Nordwesten eine Bestandsbebauung auf Privatgrundstück, im Osten ein öffentlicher Straßen- bzw. Platzraum und im Süden eine öffentliche Grünfläche um die Mariensäule.

Im Einzelnen enthält das Planungsgebiet im **Süden** auf Fl.Nr. 99/8 Tfl. den Gehweg an der Landshuter Straße und auf Fl.Nr. 90/4 Tfl. eine öffentliche Grünfläche in der ein Kriegerdenkmal (Gedenkwall und Stele) sowie die über 6 m hohe Mariensäule mit Brunnenanlage.

Nördlich der Grünfläche befinden sich öffentliche, asphaltierte Stellplätze und die Einmündung der Schützenstraße in die Freiung. Hier bildet der versiegelte Straßenraum an der Freiung einen zweiten kleinräumigen Platz, welcher im Westen von der Bäckerei auf Fl.Nr. 82 Tfl. begrenzt wird. Der Außenraum mit Bestuhlung vor der Bäckerei ist noch Teil des Geltungsbereichs. Südlich der Bäckerei grenzt außerhalb des Geltungsbereiches ein Gewerbebetrieb an.

Im **Osten** des Geltungsbereiches verläuft von Nord nach Süd die **Schützenstraße**, welche im Süden in die Landshuter Straße mündet. Es befinden sich hier öffentliche Stellplätze. Der gesamte östliche Teilbereich des Planungsgebietes wird derzeit von asphaltierten Verkehrsflächen dominiert.

Der **Nordteil** wird aktuell als **öffentliche Parkfläche** benutzt. Hier wurde die nördliche Hälfte mit Rasingersteinen und gepflasterten Fahrgassen versehen. In der nördlichen Ecke stehen Entsorgungsbüchsen. Westlich fängt eine ca. **2,5 m hohe, verputzte Stützmauer** das Gelände zum Parkplatz hin ab. Der südliche Teilbereich weist stark beschädigte Asphaltflächen und Asphaltschotter auf. Hier fand sich ein bereits abgebrochenes Gebäude auf Fl.Nr. 87, ehemals Haus-Nr. 13.

Mittig bzw. im **Westen** des Geltungsbereichs liegt das **Gelände des ehemaligen Steinmetzbetriebs Klopfer**. Es stehen hier insgesamt fünf baufällige Gebäude. Zur Freiung hin befinden sich drei nicht mehr bewohnbare Gebäude mit zwei bis drei Geschossen (Fl.Nrn. 83, 84 und 86, Gemarkung Vilsbiburg, Haus-Nrn. 5, 7 und 11). Der Zustand der Gebäude ist hier äußerst baufällig, teilweise sind bereits Fassadenteile abgebrochen und das unverputzte Steinwerk ist sichtbar.

In zweiter Reihe steht ein weiteres dreistöckiges Wohngebäude auf Fl.Nr.86/2 (Haus-Nr. 9), welches sich ebenfalls in einem unbewohnbaren Zustand befindet. Es sind hier Großteils Fenster und Türen eingeschlagen und Teile der Fassade herabgefallen. Im rückwärtigen Bereich auf Fl.Nr. 83 befindet sich ein längliches zweistöckiges Gebäude, bei welchem ebenfalls Fenster und Türen eingeschlagen sind. Das Gebäude ist in Teilen einsturzgefährdet. Der nördliche Giebelteil wird aktuell provisorisch durch Holzbalken abgestützt.

Im Außenraum um die Gebäude liegen in den bereits verwilderten Hausgärten mit Grasfluren und Kiesflächen teilweise Bauschutt, Stromkabel, Zäune und Reste eines Tankwagens. Das ganze Gelände ist aktuell durch einen Bauzaun vor unbefugtem Betreten geschützt.

Die derzeitige **Geländeoberfläche** fällt grundsätzlich von Nordwesten nach Südosten. Der nördlichste Punkt des Geltungsbereiches, am Nordende des Parkplatzes, befindet sich auf rund 449 müNN. Das Gelände westlich des temporären Parkplatzes liegt rund 1,5 m höher und wird von einer 2,5 m hohen verputzten Mauer abgefangen. Die östliche Ecke des Parkplatzes liegt auf rund 447 müNN. Das Südost-Eck des Geltungsbereiches an der Landshuter Straße liegt auf 443,7 müNN. Das Südwest-Eck des Geltungsbereiches weist eine Höhenlage von 444,3 müNN auf.

Im Geltungsbereich bestehen bisher insgesamt rund 40 **Bäume**, hiervon 11 Ahorne, 9 Weiden, drei Mehlbeeren, zwei Speierlinge, zwei Linden, eine Vogel-Kirsche, ein Lebensbaum, ein Wacholder, ein Apfelbaum, eine Esche, eine Eiche, eine Birke, eine Rot-Buche sowie zwei Fichten und eine Waldkiefer (siehe Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 und Belange des Umweltschutzes Seite 2 und 3).

Im Zuge der Bestandsabrissarbeiten und der neu geplanten Gebäudestellung im MU 1 bis MU 3 müssen die Weiden (Gehölzsukzession bis 10 m), ein Lebensbaum, ein Apfelbaum, ein Spitz-Ahorn und der Wacholder gerodet werden.

Ebenso müssen zum Zeitpunkt der Umsetzung des nördlichen Teilbereiches (MU 4 und MU 5) insgesamt fünf weitere Bäume an der Freiung und Eckstraße gerodet werden.

Von den insgesamt 17 zu rodenden Bäumen sind nur die fünf am Parkplatz als raumwirksam zu bewerten. Somit stehen den fünf raumwirksamen zu rodenden Bäumen fünf neu zu pflanzenden Laubbäumen gegenüber.

## **2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge**

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich am Nordrand des Vilstals im Übergang der Untereinheiten 060-C Vilstal und 060-B Vils-Hügelland im Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Das Planungsgebiet liegt im Stadtkern Vilsbiburgs rund 150 m westlich des Stadtplatzes.

Der Geltungsbereich umfasst die sog. „Freiung“, eine schon im Urkataster belegte Platzsituation, damals noch mit Weiher im Bereich der heutigen Grünfläche, welche den Platzraum von der im Süden verlaufenden Landshuter Straße abschirmt.

Die Landshuter Straße führt zur Bundesstraße B 299, die in ca. 950 m südwestlicher Entfernung als Umgehungsstraße in Dammlage bzw. weiter südlich und weiter nördlich im Einschnitt das bebaute Stadtgebiet begrenzt. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen befinden sich 23 km nordwestlich (A 92 Landshut Nord) und ca. 28 km südöstlich (A 94 Mühldorf-Nord). Das Stadtzentrum des Oberzentrums Landshut liegt 20 km nordwestlich, das von Regensburg knapp 100 km im Norden sowie das von München rund 100 km im Südwesten.

## **3. Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **3.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 –**

Die „Strukturkarte“ Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist die Stadt Vilsbiburg als **Mittelzentrum** aus. Unter Anhang 1 wird die Stadt Vilsbiburg als Zentraler Ort aufgeführt. Das umliegende Stadtgebiet wird als allgemeiner ländlicher Raum beschrieben. Unter 2.1.7 (G) wird folgender Grundsatz für Mittelzentren beschrieben: Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die

Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Laut dem Grundsatz 2.1.1 (G) ist folgende Funktion eines Zentralen Orts vorgegeben: Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

Unter 2.1.2 (Z) wird die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen beschrieben: alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Mittel- und Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten (...).

2.1.3 Vorzug der Zentralen Orte (Z): Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hier von kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.

Unter 2.1.4 (Z) wird die Konzentration von zentralörtlichen Einrichtungen beschrieben. Diese sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

Unter Punkt 3.3 wird darauf hingewiesen, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

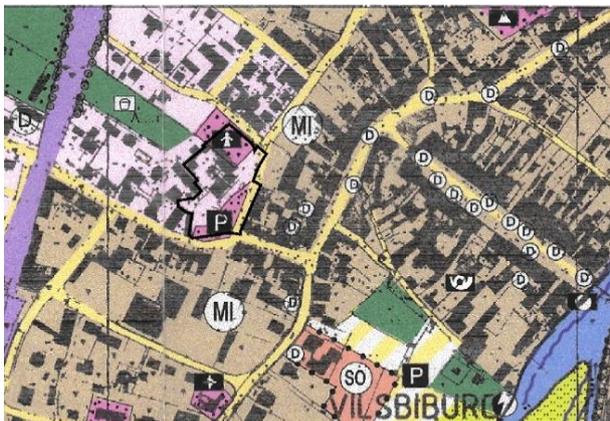
### 3.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Stadt Vilsbiburg gehört zur Region Landshut 13 (vgl. Regionalplan, Stand nach der neunten Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 03. Februar 2017). Es werden konkret für das Planungsgebiet keine Zielsetzungen ausgewiesen. Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – enthält zum Planungsgebiet ebenfalls keine Aussagen (Anlage zur Ersten Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 24.05.2007). Das nächst liegende Vorranggebiet für Wasser T 50 „Vorranggebiet für Wasserversorgung Einsiedlhof und Zeiling“ beginnt östlich der Vils ca. 1 km vom Geltungsbereich entfernt.

Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder Regionalen Grünzug. Im Südosten bzw. Nordosten beginnt das Vilstal (= regionaler Grünzug Nr. 10 in 0,6 km Entfernung und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 23 „Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrüterlebensräumen“ in 1,0 km Entfernung).

(vgl. Karte 3, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 29.12.2006 und Anlage zur 9. Verordnung zur Änderung des Regionalplans, Verbindlich erklärt am 04.02.2017)

### 3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan



wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

1998

Ausgangsbasis ist der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 25.05.1998. In diesem wird das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in der Mitte des Geltungsbereiches sowie als „Flächen für den Gemeinbedarf: Parkplatz“ (P) im Süden und im Nordteil als „Flächen für den Gemeinbedarf: Kindergarten“ dargestellt.

Außerhalb angrenzend befinden sich nordwestlich „öffentliche Grünflächen – Spielplatz“. Nördlich und westlich grenzen Allgemeine Wohngebiete (WA) an.

Richtung Osten (Stadtkern) und Süden erstrecken sich großflächig „Mischgebiete“ (MI).

#### 4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

##### 4.1 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Der **6.140 m<sup>2</sup>** große Geltungsbereich betrifft keinen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan. Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde von der Stadt Vilsbiburg gewählt. Die Entscheidung für die Verfahrensart obliegt der Stadt Vilsbiburg. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bebaut bzw. an allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. Geltungsbereich 6.140 m<sup>2</sup>).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (16 Seiten) beigelegt.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (Abs. 5) Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die Abweichungen zu den **Darstellungen im Flächennutzungsplan** (hier v. a. Änderung der Nutzungsart) werden **nachträglich im Wege der Berichtigung** nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB **angepasst**. Daher entfällt hier ein Parallelverfahren.

##### 4.2 Städtebauliches Konzept

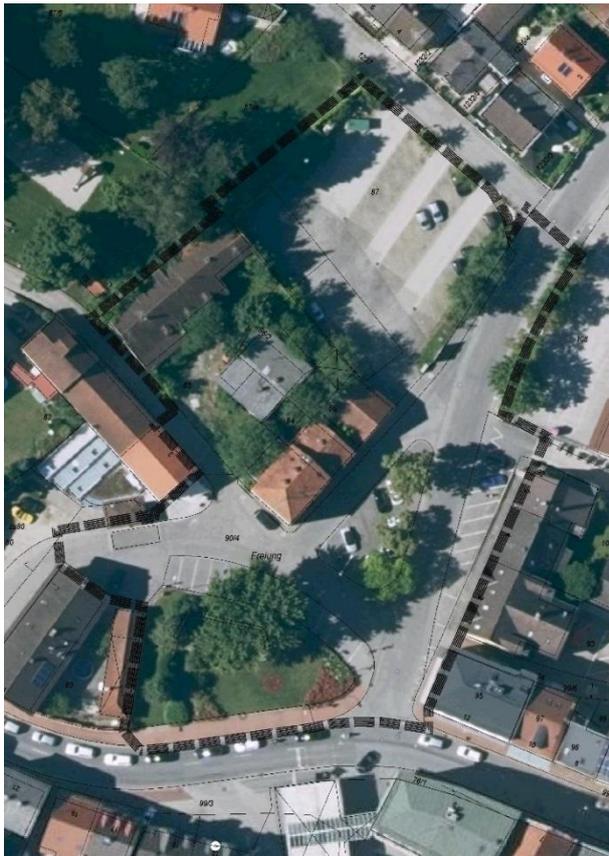
Die Anzahl der Einwohner in der Stadt Vilsbiburg ist laut der Statistik kommunal 2015 in den letzten fünf Jahren von 11.108 Einwohnern im Jahr 2011 auf 11.535 Einwohnern Ende 2015 gestiegen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von 3,7 % in 4 Jahren. Laut dem Demographie-Spiegel für Bayern wird die Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Landkreis Landshut von 2014 bis 2034 um durchschnittlich 7,5 % oder mehr („stark zunehmend“) steigen. Für die Stadt Vilsbiburg ist eine Wachstumsprognose von ca. 2,6 % angezeigt, d. h. „zunehmend“.

Gleichzeitig wird im Zuge des demographischen Wandels die Bevölkerungsstruktur starken Veränderungen unterzogen werden. Die Bevölkerungsgruppe der unter 18-jährigen wird in Vilsbiburg voraussichtlich um 15 % abnehmen, ebenso wie die 18 bis 65-jährigen, welche um ca. 8 % zurückgehen. Im Gegenzug steigt nach dieser Prognose die Zahl der 65-jährigen und älter um 53 % an. Die Bereitstellung von möglichst **barrierefreien, innenstädtischen Wohn- und Gewerbeflächen** ist deshalb von hoher Bedeutung.

Quellen: Statistik kommunal 2015 – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 31. Juli 2016  
Demographie-Spiegel für Bayern – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2016

##### ■ Stärkung der Innenentwicklung – Gebietskategorie Urbanes Gebiet MU

Die Gebietskategorie „**Urbanes Gebiet**“ **MU** umfasst die Unterbringung von Wohnen, sowie Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Stadt Vilsbiburg ist sich der Bedeutung der Stärkung der **Innenentwicklung** bewusst und der damit einhergehenden Ansiedlung und Erhaltung der Nutzungen im Stadtkern. Die Schaffung von



Ausgangssituation – im Luftbild mit Geltungsbereich (o.M.)

Wohn- und Gewerbeflächen im bestehenden Stadtgefüge ohne erneuten Flächenverbrauch bzw. zusätzlich erforderliche Nahversorgung wird als Chance angesehen. Bewusst entscheidet sich die Stadt Vilsbiburg hierbei für die Gebietskategorie „**Urbanes Gebiet**“ **MU**, um ein verbessertes innenstadtnahes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen (vgl. „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 12. Mai 2017). Parallel zur Einführung des Urbanen Gebiets erfolgte die Änderung der Verwaltungsvorschrift zum Lärmschutz (vgl. die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 28. August 1998, zuletzt geändert am 1. Juni 2017).

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ umfasst einen 0,61 ha großen Geltungsbereich und wird in **fünf Quartiere (MU 1 bis MU 5)** gegliedert. Der zulässige maximale Lärmwert ist im Urbanen Gebiet auf 63 dB(A) (vgl. im Mischgebiet 60 dB(A)) angehoben. Nachts bleibt der zulässige Grenzwert von 45 dB(A) bestehen. D.h. eine gewerbliche Nutzung tagsüber darf etwas lauter werden und gleichzeitig wird der Grenzwert nachts von 45 dB(A) beibehalten, womit der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse Rechnung getragen wird.

Die 2017 eingeführte Gebietskategorie „Urbanes Gebiet, MU“ ermöglicht eine verbesserte innerstädtische Nachverdichtung, u. a. auch durch die GRZ bis 0,8. Sie trägt hiermit in beengten Situationen den Innenstadtlagen Rechnung. Ein Bodengutachten als Grundlage für Beurteilung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasser-Beseitigung wird derzeit für das Planungsgebiet erstellt.

#### ■ Raumbildung und Gebäudekubatur

Es wird sich bewusst an den Kubaturen der aktuell noch bestehenden Bestandsbebauung an der Freiung orientiert, um eine klare, innerstädtische Raumkante zum Platz hin auszubilden und dem charakteristischen dreieckigen Raumgefüge der Freiung Rechnung zu tragen. Auf diesem war 1808 noch ein Weiher im Bereich der heutigen Grünfläche im Süden gegeben.

Die Gebäudestellung und Platzsituation sind bereits im Urkataster von 1808 zu erkennen (siehe Abbildung rechts). Auch ist hier die **Dreigliedrigkeit** der Bebauung zum Platz hin bereits ablesbar. Diese historische Gebäudestellung wird in der zwingenden Festsetzung der Firstrichtung, jeweils **giebelständig** zur Freiung, durch die Festsetzung mit Planzeichen 15.4 aufgenommen und gesichert.



Uraufnahme (1808 – 1864) – ©Geoportal Bayern 2018 (o.M.)

Die wahlweise Zulässigkeit von **Sattel- oder Walmdächern** bis maximal **20° Dachneigung** mit Ausschluss von Dachgauben, Dachaufbauten und Kniestöcken (siehe textliche Festsetzungen unter 0.1.2) ermöglicht eine ruhige, sich in die Umgebung einfügende Dachlandschaft. Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die Platzsituation und passt sich durch die geplanten Gebäudekubaturen der Situation an. Somit bleibt der ursprüngliche Charakter der Freiung weiterhin gewahrt.

Das Planungsgebiet gliedert sich in insgesamt **fünf Quartiere** MU 1 bis MU 5. Die Quartiere **MU 1 bis MU 3** bilden hierbei den sog. „**Westteil**“ und die Quartiere **MU 4 und MU 5** den „**Ostteil**“ des Geltungsbereiches. Die Gebäudeentwicklung befindet sich je nach Quartier mit Wandhöhen bis max. 9,3 m im südlichen und maximal 10,5 m im nördlichen Teil in einem städtebaulichen und ortsbildverträglichen Rahmen (siehe Nutzungsschablone, Planzeichen 15.1). Als Bezugshöhe für die Wandhöhen wird die Höhenkote 445,42 müNN festgesetzt.

Die **Erschließung** erfolgt für die Quartiere MU 1 bis MU 3 vom westlich angrenzenden Jahnweg, über welchen die im Bereich der Quartiere MU 1 bis MU 3 geplante Tiefgarage erschlossen wird. Die Quartiere MU 4 und MU 5 werden von Norden her über eine Ein- und Ausfahrt zur Eckstraße erschlossen.

Im **Westteil** (Quartiere MU 1 bis MU 3) ist ein U-förmiger Baukörper geplant, der sich nach Südwesten hin öffnet. Das Quartier **MU 1** bildet hierbei mit einem maximal dreistöckigen Gebäude eine, der Bestandsbebauung entsprechende, prägende **Raumkante** aus. Dies wird durch die Festsetzung einer Baulinie zur Freiung hin erreicht (siehe Planzeichen 3.3). Hier ist im Erdgeschoss zur Freiung hin eine Wohnnutzung ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung 0.1.1.1). Die bereits vorliegenden ersten Hochbauentwürfe sehen hierbei eine Dreigliedrigkeit des Gebäudekörpers vor, mit drei giebelständigen Satteldächern (siehe Planzeichen 15.4), welche die Bestandsbebauung an der Freiung wieder aufgreifen und eine großmaßstäbliche, monotone Dachlandschaft verhindern. Den Gebäuden wird ein bis zu 20 m breiter öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich (siehe Planzeichen 6.2) vorgesehen, um einen attraktiven Aufenthaltsbereich bzw. eine nutzbare Vorzone vor den Gebäuden (Ladengeschäfte, ggf. Außen gastronomie, ...) zu schaffen.

Das Quartier **MU 2** bildet einen L-förmigen Gebäudekörper hinter dem MU 1. Das Quartier **MU 3** wird von den beiden o.g. Quartieren umfasst und ist lediglich einstöckig festgesetzt. Hier befindet sich der Einfahrtsbereich in die Tiefgarage (siehe Planzeichen 6.6), auf welchem ein Dachgarten bzw. aus der Perspektive der umgebenden Bebauung ein privater Innenhof entsteht (siehe Planzeichen 9.3). In den Quartieren MU 2 und MU 3 sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich nur in Form von Tiefgaragen zulässig (siehe textliche Festsetzung 0.1.1.1). Das Gelände steigt im Bereich des MU 1 bis zur Nordseite des MU 2 um ca. 3 m weshalb das Erdgeschoss des MU 1, welches niveaugleich zur Freiung liegt, im MU 2 dann in den Hang hinein als Unterschoss zählt. Im MU 2 befindet sich das Erdgeschoss über der geplanten Tiefgarage und schließt eben an das nordwestliche Gelände an.

Für den **Ostteil** (Quartiere MU 4 und MU 5) ist ein Gebäudekörper mit maximal drei Geschossen geplant. Der Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Quartieren MU 4 und MU 5 ist in der nördlichen Ecke des Geltungsbereiches zur Eckstraße hin festgesetzt (siehe Planzeichen 6.6). Die unterschiedlichen Wandhöhen bedingen eine Gliederung in die Quartieren MU 4 und MU 5 (siehe Planzeichen 15.6). Die Gebäude sind hier ebenfalls zur Freiung hin zwingend an der festgesetzten Baulinie auszurichten (siehe Planzeichen 3.3).

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen und Stellplätze in allen Baugebietskategorien zulässig, somit **im MU 4 und MU 5** auch eine **gewerblich betriebene Parkgarage**.

■ Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden folgende **Festsetzungen** zu den zulässigen Nutzungen, den Dachformen sowie den in der Nutzungsschablone mit Planzeichen 15.1 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Vollgeschosse), maximal zulässige Wandhöhen, sowie Grund- und Geschossflächenzahlen in den einzelnen Quartieren getroffen:

<b>Urbanes Gebiet (MU) nach Quartieren</b>	<b>MU 1</b>	<b>MU 2</b>	<b>MU 3</b>	<b>MU 4</b>	<b>MU 5</b>
mögliche Nutzungen (in Anlehnung an die derzeit vorliegende Objektplanung)	straßenseitig im EG soziale und gewerbliche Nutzungen, Wohnen im 1.OG/2.OG	straßenseitig im EG soziale und gewerbliche Nutzungen, Wohnen im 1. OG, ggf. Tiefgarage im UG	evtl. Tiefgarage im EG mit Dachgarten	Wohnen, soziale und gewerbliche Nutzung, evtl. Parkgarage	Wohnen, soziale und gewerbliche Nutzung, evtl. Parkgarage

<b>Urbanes Gebiet (MU) nach Quartieren</b>	<b>MU 1</b>	<b>MU 2</b>	<b>MU 3</b>	<b>MU 4</b>	<b>MU 5</b>
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (U = Untergeschoss)	III	II + U	I	III	III
Grundflächenzahl GRZ	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Geschossflächenzahl GFZ	2,4	1,6	0,8	2,4	2,4
maximale Wandhöhe über 445,42 müNN	9,3 m	9,3 m	4,3 m	9,9 m	10,5 m
Dachform	Satteldach bis 20°, Walmdach bis 20° oder Flachdach als Gründach				

■ **Aufmaß, Abstandsflächen und Grenzbebauung**

Die Festsetzung der Wandhöhen wurde anhand eines Aufmaßes des Ingenieurbüros Sehlhoff GmbH, Vilsbiburg, vom 13.07.2017 überprüft. Die Wandhöhe des Bäckereigebäudes auf Fl.Nr. 82, Gemarkung Vilsbiburg, beträgt in diesem Abschnitt 7,2 m. Es entsteht hier auf Grund einer Gebäudelänge von 14 m und einer resultierenden Abstandsfläche (1/2 h) von 3,6 m ebenfalls keine Notwendigkeit einer Abstandsflächenübernahme. Ein vorliegender Genehmigungsbescheid vom 20.06.2014 für einen Erweiterungsbescheid der Bäckerei in Richtung Freiung enthält keine Abstandsflächenübernahmen in Richtung der Fl.Nr. 83, Gemarkung Vilsbiburg.

Die Neuplanung sieht eine Verschiebung des rückwärtigen Gebäudes auf Fl.Nr. 83, Gemarkung Vilsbiburg, um 5 m von der Flurstücksgrenze nach innen vor. Die Bemessungsbreite des Jahnweges beträgt hier 4,3 m.

Auf Grund der grenzständigen Baulinie und der abweichenden Bauweise (siehe Planzeichen 3.1, 3.2, 3.3 und 15.6) ist eine Grenzbebauung zulässig.

■ **Geländeverlauf**

Das Gelände darf bis zu einer **maximalen Höhe von 1,0 m aufgeschüttet und abgegraben** werden. Bezugshöhe hierfür ist straßenseitig die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, seitlich bzw. rückwärtig die Oberkante des natürlichen Geländes. Im Bereich des Quartieres MU 2 sind am Nordrand Abgrabungen bis 2,0 m zulässig sowie auch Stützmauern bis 2,0 m Höhe zulässig (siehe textliche Festsetzung 0.1.6.1).

■ **Einfriedung**

Die **Höhe der Einfriedungen** wird auf maximal 1,2m über Straßenoberkante begrenzt (siehe textliche Festsetzung 0.1.4.1). Bezugshöhe ist straßenseitig die Oberkante der Erschließungsstraße, seitlich bzw. rückwärtig die Oberkante des Geländes. Gabionen sind ebenso wie Sockel nicht zulässig.

■ **Städtebauförderung**

Seitens der Städtebauförderung an der Regierung von Niederbayern wurde eine Förderung für die Neugestaltung der „Freiung“ in Aussicht gestellt. Der Höchstfördersatz beträgt derzeit 60 % der förderfähigen Kosten (verrechenbare KAG Beiträge sind abzuziehen). Nachstehend die Inhalte der E-Mail vom 06.11.2017: *„Um für die spätere Planung nicht zu enge Festlegungen bereits im Bebauungsplan zu treffen wird seitens der Städtebauförderung empfohlen, die gesamten öffentlichen (Straßen-) Verkehrsflächen (Nr. 6.1 + 6.2 + 6.3) als verkehrsberuhigten Bereich (Nr. 6.2, orange-weiß-schraffiert) im Bebauungsplan festzusetzen. Die detaillierte Ausgestaltung (Straße/Platz/Gehweg/ruhender Verkehr/etc.) und Materialität könnten dann – ähnlich wie beim Kirchenvorplatz – später geplant werden.*

*Ebenso wäre zu überlegen, ob die private Straßenverkehrsfläche (Nr. 6.4) vor MU 4 auch in den verkehrsberuhigter Bereich einzubeziehen ist, da die Gestaltung dann einheitlich bis zum Gebäude erfolgen könnte. Bezüglich der öffentlichen Parkplätze vor dem Kriegerdenkmal wird empfohlen, diese nicht verbindlich festzusetzen, da eine Umgestaltung des Kriegerdenkmals dann erschwert werden würde.* Seitens der Stadt Vilsbiburg werden diese Vorschläge positiv bewertet und mit Ausnahme der weiterhin als „Straßenverkehrsfläche, öffentlich, Erschließungsstraße“ mit Planzeichen 6.1 festgesetzten Schützenstraße in den Planstand Entwurf eingearbeitet als Planzeichen 6.2 „Straßenverkehrsfläche, öffentlich, verkehrsberuhigter Bereich“. Nachdem die Stadt Vilsbiburg Eigentümer ist, ist eine weiterführende Absicherung der Oberflächengestaltung in der Bauleitplanung nicht geboten um Spielräume bei Objektplanung und Realisierung zu erhalten. Allerdings ist aus städtebaulicher Sicht eine einheitliche Gestaltung des gesamten Platzraumes der Freiung mit Einbeziehung der Fahrbahn der Schützenstraße für ein positives Stadtbild und eine hohe Aufenthaltsqualität des Platzraumes in der Freiung maßgeblich.

■ städtebauliche Gesamtbeurteilung

**Zusammenfassend** stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle bauliche Entwicklung und eine wirtschaftliche **Erschließung** dar. Es wird die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie die Ansiedlung und Erhaltung von Nutzungen im Stadtkern ermöglicht. Die Schaffung von barrierefreiem, zentrumsnahem Wohnraum im bestehenden Stadtgefüge ist hierbei besonders zu beachten. Insgesamt werden die Gebote der folgenden Aspekte erfüllt:

- des Immissionsschutzes auf umgebende Nutzungen (vgl. Schall- und Geruchsgutachten),
- der Regelung des Wasserabflusses,
- des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung (Innenentwicklung, Nachverdichtung),
- des städtebaulichen Gesamtgefüges (Wahrung der Platzsituation mit giebelständigen Gebäuden),
- des Orts- und Landschaftsbildes.

### 4.3 Grünordnung

■ öffentliche Grünflächen – Platzbereich und angrenzende Straßenräume

Im Platzraum sind ein markanter Einzelbaum, hier z. B. eine Platane, vor dem Gebäude im MU 4 als Neupflanzung vorgesehen sowie vier Bäume zur Ergänzung der Bäume in der bestehenden Grünfläche und hier zugleich zur Überstellung und Beschattung der öffentlichen Parkplätze. Es werden insgesamt fünf Großbäume H 4x verpflanzt StU 20-25 cm festgesetzt. Diese ergänzen die Raumkanten des Platzbereiches. Es sind ausschließlich standortgerechte, stadtklimaverträgliche Laubgehölze entsprechend der in der Begründung beiliegenden Artenliste zu verwenden. Vorzugsweise sind hier raumwirksame Großbäume, wie Platane oder Linde und Feld- oder Spitzahorn zu verwenden, wobei für die Begründung der Parkplätze eine Art zu verwenden ist (siehe planliche Festsetzung 13.1 und textliche Festsetzungen 0.2.3.1 und 0.2.3.3).

Der prägende Baumbestand auf dem Platz ist als zu erhalten festgesetzt (siehe Planzeichen 13.2). Grundsätzlich sind gegebenenfalls entstehende Ausfälle bzw. Schäden zu ersetzen (vgl. Textliche Festsetzung 0.2.3.1).

■ Grünordnerische Konzeption – private Grünflächen und Tiefgaragenbegrünung –

Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Flexibilität und Nutzbarkeit des Geltungsbereiches. Daher konzentrieren sich die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung auf wenige private Grünflächen. An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird im Bereich des Quartieres MU 2 eine 5 m breite und im Bereich des MU 4 und MU 5 eine rund 3 m breite private Grünfläche als gärtnerische gestaltete Freifläche mit Rasenflächen, Staudenpflanzungen und Sträuchern festgesetzt (siehe Planzeichen 9.2). Es ist geplant, dass die im Bereich des MU 2 geplanten ebenerdigen Wohnungen einzelne private Grünflächenanteile erhalten.

Auf der **Tiefgarage** ist im Bereich des Quartieres MU 3 eine **intensive oder extensive Dachbegrünung** als gärtnerische gestaltete Freifläche mit Rasenflächen, Staudenpflanzungen und Sträuchern festgesetzt. Diese dient als privater gemeinschaftlicher Innenhof und erhält ggf. auch private Gartenanteile.

An der Ostseite der Tiefgarage wird mit der textlichen Festsetzung 0.2.3.2 sichergestellt, dass die sichtbare Tiefgaragenfassade **zum Jahnweg** hin durch eine **Fassadenbegrünung** aufgewertet wird. Hier ist mindestens eine Kletterpflanze je laufendem Meter Wand zu pflanzen. Hierfür ist vor der Außenwand ausreichend Pflanzfläche vorzuhalten (ca. 1 m breiter Pflanzstreifen mit ausreichendem Pflanzsubstrat).

#### ■ Flächenversiegelung

Die versiegelten Flächen sind auf ein Mindestmaß zu minimieren. Aufgrund der Nutzung als verdichtetes „Urbanes Gebiet“ (MU) mit einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ bis 0,8 und den bestehenden im Geltungsbereich befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad zulässig. Dennoch wird versucht über geplante punktuelle Baum-Pflanzungen und dem gezielten Erhalt der Großbäume im öffentlichen Straßenraum der Aufheizung durch großflächige Belagsflächen entgegen zu wirken. Die öffentliche Grünfläche im Süden wird vollständig als zu erhalten festgesetzt (siehe Planzeichen 9.1). Ebenso ist im Bereich des Quartieres MU 3 eine Dachbegrünung zwingend festgesetzt (siehe Planzeichen 9.3).

## 5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

### 5.1 Verkehr

Durch die am Südrand den Geltungsbereich begrenzende Ost-West-Hauptverkehrsachse der Landshuter Straße, die sich als Hauptstraße von der Bundesstraße B 299 bis in den Stadtkern erstreckt, ist eine sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung gegeben. Der Geltungsbereich selbst umfasst mit der Freiung mehrere Anbindungen von der Landshuter Straße nach Norden zur Schützenstraße, zur Eckstraße und zum Jahnweg.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird der öffentliche Straßenraum teilweise in seinem Bestand festgesetzt, in Teilen aber auch neu geordnet. Die bestehende Hauptverbindungsachse nach Norden (= Schützenstraße) wird weiterhin als „öffentliche Straßenverkehrsfläche, Erschließungsstraße“ festgesetzt (siehe Planzeichen 6.1). Sämtliche angrenzenden öffentlichen Platzflächen in der Freiung werden einheitlich als „Straßenverkehrsfläche, öffentlich, verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen (siehe Planzeichen 6.2).

Der von Norden kommende Verkehrsfluss wird von den Gebäuden weg nach Südosten gedrängt. Der verkehrsberuhigte Bereich verhindert ein schnelles „Durchfahren“ im Bereich der Jahnweg (hier gegenwärtig Außengastronomie vor der Bäckerei) und bildet mit der südlichen öffentlichen Grünfläche und den Randbereichen vor dem MU 1 und MU 4 eine zusammenhängende verkehrsberuhigte Platzfläche. Hierdurch soll die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage in der Stadtmitte und der verkehrlichen Umrahmung trotz der verkehrsberuhigten Bereiche mit Emissionen zu rechnen ist (Lärm, Staub usw.).

### 5.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Die derzeitige Geländeoberfläche fällt grundsätzlich von Nordwesten nach Südosten. Der nördlichste Punkt des Geltungsbereiches, am Nordende des Parkplatzes befindet sich auf rund 449 müNN. Die östliche Ecke des Parkplatzes (= nordöstliche Ecke des Geltungsbereiches) liegt auf rund 447 müNN. Die südöstliche Ecke des Geltungsbereiches an der Landshuter Straße weist eine Höhe von 443,7 müNN auf. Die südwestliche Ecke des Geltungsbereiches liegt auf 444,4 müNN.

Zum Schutz vor möglichem wird abfließendem Wasser aus den nördlichen und nordwestlichen Flächen ist die Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper entsprechend dem Niveau der Erschließungsstraße mit einer Abweichung von maximal + 0,3 m herzustellen (siehe textliche Festsetzung 0.1.1.3).

Der Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG) weist großflächig für den Geltungsbereich (hier ca. 85 % v. a. im Süden betroffen) einen wassersensiblen Bereich aus. Lediglich die höher gelegene nördliche Ecke bleibt ausgesetzt.

Der Geltungsbereich und sein näheres Umfeld liegen weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Die Große Vils (Gewässer 2. Ordnung) fließt in ca. 330 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches von Südwest nach Nordost. In rund 160 m südöstlich des Geltungsbereiches beginnt das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Großen Vils. Die **Grundwasserhöhengleichen** liegen bei ca. 437 müNN, d. h. das Grundwasser ist in etwa 7-10 m unter der Geländeoberfläche zu erwarten. (Quellen: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete Bayern IÜG).

Das im Geltungsbereich auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu sammeln und gezielt in das öffentliche Mischwasserkanalsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenso dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuleiten (siehe textliche Festsetzung 0.1.5.2).

Ein Bodengutachten als Grundlage für Beurteilung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasser-Beseitigung wird erstellt.

#### ■ Hang-, Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Es ist neben dem Tertiären Grundwasserleiter in der Talauflage der Vils auch ein oberflächennaher Grundwasserleiter vorhanden. Ein Bodengutachten ist bereits beauftragt. Es handelt sich bei der Tiefgarage im MU 1, MU 2 und MU 3 allerdings mehr um ein Kellergeschoss, dass in den Hang eingegraben ist. Die Oberkante Bodenplatte-Tiefgarage liegt 0,9 m unter der Geländeoberkante Gehweg im Bereich der Tiefgarageneinfahrt bzw. 1 m über der Geländeoberkante der Grünfläche in der Freiung (nahe Brunnenanlage).

Für das Erstellen von Tiefgaragen ist, unabhängig von einer Baugenehmigung, eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

#### ■ Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Vilsbiburg gewährleistet. Die Stadtwerke Vilsbiburg planen eine Sanierung der Wasserhauptleitung und von Hausanschlüssen.

#### ■ Löschwasserversorgung

Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen, erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung mit der Stadt Vilsbiburg und der zuständigen Feuerwehr. Sofern eine Löschwasserversorgung nicht geleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Grundstück über entsprechende Löschwassertanks im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

#### ■ Abwasserbeseitigung

Das zukünftig anfallenden Schmutz- und Regenwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Freiung eingeleitet.

#### ■ Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

#### ■ Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Vilsbiburg und kann als gesichert betrachtet werden. Die Stadtwerke Vilsbiburg planen Maßnahmen zur Netzverstärkung und -ausbau.

#### ■ Telekommunikation

Zur Telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches sind die bestehenden Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG der angrenzenden Siedlungsgebiete zu nutzen. Das Telefon- und Kabelnetz der Telekom AG wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ergänzt. Die Stadtwerke Vilsbiburg planen den Ausbau der Breitbandversorgung mit Glasfaser.

## 5.4 Immissionsschutz

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche (hier v. a. Lärm), sowie mögliche Einwirkungen der umliegenden Gewerbebetriebe auf die geplante Bebauung (hier v. a. Geruch) zu betrachten. Hierfür wurden zwei Gutachten angefertigt, die der Begründung als Anlage beigefügt sind. Nachstehend sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst:

*„Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Freiung" durch die Stadt Vilsbiburg wurde durch das Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 10.11.2017 ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt. Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Betrieb des Gebrauchtwarenhauses "Hab & Gut" im Osten sowie des Einzelhandelsgeschäftes "Euromarket" und der Bäckerei "Feß" im Südwesten der Planung hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den in einem urbanen Gebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.*

*Bei städtebaulichen Planungen sind zwar zunächst die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerte als Beurteilungsmaßstab heranzuziehen. Weil diese Norm jedoch – anders als die TA Lärm - noch nicht an den neuen Gebietstyp angepasst wurde und somit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht feststeht, welche Orientierungswerte in einem urbanen Gebiet anzustreben sind, wurden die ermittelten Lärmimmissionen allein über einen Vergleich mit den einzuhaltenen Immissionsrichtwerten der TA Lärm beurteilt. Dies ist insbesondere auch deshalb zielführend, weil zur Beurteilung von Geräuschen gewerblicher Anlagen in Genehmigungsverfahren sowie bei Beschwerdefällen stets die TA Lärm und nicht die DIN 18005 als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift verwendet wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Regel ohnehin gleich lautend zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm sind.*

*Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und belegen, dass im Fall einer Mehlanlieferung für die Bäckerei, die derzeit etwa alle drei Wochen über den Jahnweg erfolgt, deutliche Richtwertüberschreitungen um bis zu 7 dB(A) während der Tagzeit an der südwestlichen Stirnseite des auf der Parzelle MU 2 geplanten Gebäudes auftreten. Im restlichen Bereich des geplanten urbanen Gebiets ist eine gesicherte Einhaltung des geltenden Immissionsrichtwertes  $IRW_{MU,Tag} = 63$  dB(A) festzustellen.*

*Der notwendige Betrieb stationärer Anlagen und die Auslieferung von Backwaren mit einem Transporter in der ungünstigsten vollen Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr verursacht hingegen keine unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen. Das Gebrauchtwarenhaus und die Einzelhandelsnutzung praktizieren keinen Nachtbetrieb. Tagsüber liefern die betrieblichen Schallquellen dieser beiden Nutzungen u.a. aufgrund der größeren Abstände zu den Immissionsorten keine beurteilungsrelevanten Pegelbeiträge. Um sicherzustellen, dass die Bäckerei durch die heranrückende schutzbedürftige Nachbarschaft nicht in ihrem Bestandsschutz gefährdet wird, muss eine strikte lärmabgewandte Grundrissorientierung für die von Richtwertüberschreitungen betroffene Fassade des im MU 2 geplanten Gebäudes festgesetzt werden. Vor dem Hintergrund, dass seitens des Betreibers der Bäckerei mittelfristig eine Verlagerung der Mehlanlieferung vom Jahnweg auf den Bereich vor dem Verkaufsgebäude zur Freiung hin angedacht ist und in diesem Fall keine lärmimmissionsschutzfachlichen Konflikte mehr auftreten würden, ist diese Festsetzung nur solange zu beachten, wie die Mehlanlieferung über den Jahnweg erfolgt.*

*Weiterhin wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der Landshuter Straße im Süden und der Schützenstraße im Osten hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den Vorgaben der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die gemäß den Ergebnissen einer vom 31.07. – 06.08.2017 durchgeführten Verkehrszählung auf der Landshuter Straße vorherrscht, wobei der Anteil der Pkw mit Blick auf die geringere Frequentierung in der Ferienzeit um 20 % hochgerechnet wurde. Weiterhin wurde davon ausgegangen, dass die auf der Schützenstraße vorherrschende Verkehrsbelastung um ca. 75 % niedriger ist, als auf der Landshuter Straße. Nachdem die TA Lärm für ein urbanes Gebiet Immissionsrichtwerte festlegt, die tagsüber mit 63 dB(A) zwischen dem in einem Mischgebiet und einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwert liegen und nachts mit 45 dB(A) gleichlautend zu dem in diesem Bezugszeitraum geltenden Mischgebietswert*

sind, wurde daraus abgeleitet, dass für die Beurteilung von öffentlichem Verkehrslärm in einem urbanen Gebiet bei städtebaulichen Planungen keine strengeren Schallschutzanforderungen einzuhalten sind, als in einem Mischgebiet. Somit wurden die prognostizierten Beurteilungspegel in Analogie dazu mit den in diesem Gebietstyp anzustrebenden Orientierungswerten verglichen. Anlass für diese Vorgehensweise bei der schalltechnischen Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ist die Tatsache, dass weder die DIN 18005 mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 genannten Orientierungswerten noch die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans an den neuen Gebietstyp der BauNVO angepasst sind und nicht bekannt ist, welche Orientierungswerte in einem urbanen Gebiet anzustreben bzw. welche Immissionsgrenzwerte in einem urbanen Gebiet einzuhalten sind.

Die Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass während der Tagzeit vor den der Landshuter Straße bzw. der Schützenstraße zugewandten Fassaden Beurteilungspegel zwischen 60 und 62 dB(A) vorherrschen, wohingegen im restlichen Plangebiet aufgrund des größeren Abstands zu den Straßen deutlich niedrigere Pegel auftreten. Der in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert  $OW_{MI,Tag} = 60$  dB(A) wird somit lediglich abschnittsweise um 1 – 2 dB(A) verletzt. Nachts stellt sich die Verkehrslärmsituation ähnlich dar: Mit prognostizierten Beurteilungspegeln zwischen 50 und 54 dB(A) wird der nachts in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert  $OW_{MI,Nacht} = 50$  dB(A) vor den Südostfassaden der im MU 1 und MU 4 geplanten Gebäude um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der im Rahmen der Abwägung relevante Immissionsgrenzwert  $IGW_{MI,Nacht} = 54$  dB(A) der 16. BImSchV bleibt eingehalten.

Nachdem der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen- oder Schienenverkehrswegen Geräuschkennsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten, kann der indirekte Rückschluss gezogen werden, dass bei einer Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte auch an maßgeblichen Immissionsorten neu geplanter schutzbedürftiger Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Weil die in einem Mischgebiet geltenden Grenzwerte im vorliegenden Fall flächendeckend innerhalb der überbaubaren Fläche eingehalten werden, sind keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendig.“

„Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Freiung" durch die Stadt Vilsbiburg wurde durch das Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 12.02.2018 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Ausbreitungsrechnungen nach Anhang 3 der TA Luft zur **Ermittlung der Geruchsimmissionen** durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Betrieb der Bäckerei "Feß" im Südwesten der Planung hervorgerufen werden. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht feststeht, welche Geruchsimmissionswerte für urbane Gebiete zulässig sind, werden der nach der Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohn- und Mischgebiete geltende Immissionswert von 10 % der Jahresstunden für die Beurteilung herangezogen. Die Ergebnisse der Prognoserechnungen belegen, dass der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden mit maximal 3 % der Jahresstunden in unmittelbarer Nähe zur Bäckerei im gesamten Geltungsbereich der Planung deutlich unterschritten wird. Demnach sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsimmissionen zu erwarten. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen sind somit nicht notwendig.“

Es wird darauf hingewiesen, dass der **Lichtschaft am Jahnweg**, über den die Lärmimmissionen eines Kompressors im Kellergeschoss des Bestandsgebäudes der Bäckerei ungehindert ins Freie dringen, abgedeckt werden muss. Der momentane Zustand entspricht nicht dem Stand der Technik zur Lärminderung. Auf Grund der Lage der Lichtschächte am Jahnweg außerhalb des Geltungsbereichs ist der Sachverhalt nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der dringend gegebene Handlungsbedarf wird unabhängig vom Bauleitplanverfahren an den Eigentümer weitergegeben und die Lösung des Problems veranlasst.

## 5.5 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

## 5.6 Denkmalpflege

Rund 90 % des Geltungsbereiches zählen zum **Bodendenkmal D-2-7540-0138** „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Vorstadt („Obere Stadt“) von Vilsbiburg“ (siehe Planzeichen 14.1). Daher ist für **Bodeneingriffe jeglicher Art** im Geltungsbereich eine **denkmalrechtliche Erlaubnis** nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Laut dem Bayernviewer-Denkmal – Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2017) befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nachbarschaft. Folgende **Baudenkmäler** finden sich im Nahbereich bzw. im weiteren Umfeld des Planungsgebietes:

### ■ im **Nachbereich**, d. h. in 80 - 100 m Abstand zum Geltungsbereich:

- **D-2-74-184-9 Wohnhaus, syn. Wohngebäude**, Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Kniestock und vorkragendem Dach, Putzgliederung im Stil der Neurenaissance, Ende 19. Jh.
- **D-2-74-184-19 Wohn- und Geschäftshaus**, Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 18. Jh., Umbau mit Zwerchgiebel und reicher Fassadengliederung, 1898.

### ■ im **weiteren Umfeld**, d. h. in 100 - 200 m Abstand zum Geltungsbereich:

- **D-2-74-184-10 Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal**, Gaststätte, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, mit Ecklisenen und historisierenden Putzverblendungen, vor 1881, nach Brand 2010 teilerneuert.
- **D-2-74-184-5 Wohnhaus, syn. Wohngebäude**, Wohnhaus, zweigeschossiges traufständiges Gebäude mit Flachsatteldach, Zwerchgiebel, rustiziertem Sockelgeschoss und Putzverzierungen, bez. 1904. Gaststätte, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, mit Ecklisenen und historisierenden Putzverblendungen, vor 1881, nach Brand 2010 teilerneuert.
- **D-2-74-184-20 Wohn- und Geschäftshaus**, Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau, mit rundbogigem Zwerchgiebel und bekrönender Stuckfigur, von Josef Lehner, 1903; zweigeschossiges Rückgebäude mit Pultdach und turmartigem Erker, wohl gleichzeitig.
- **D-2-74-184-25 Wohn- und Geschäftshaus**, Ehem. dreigeschossiges Wohnhaus mit Treppengiebel und historisierenden Schmuckelementen, 1895, 2. Hälfte 20. Jh. Umbauten zum Bankgebäude.
- **D-2-74-184-26 Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal, Wohn- und Geschäftshaus**, Ehem. Gasthof Stammler, zweigeschossiges Doppelhaus mit zwei Giebelfronten und Satteldächern, im Kern 16. Jh., im 19. Jh. neubarocke Fassadengestaltung mit Schweifgiebeln.
- **D-2-74-184-38 Wohn- und Geschäftshaus, Bürgerhaus**, Bürgerhaus, dreigeschossiger giebelständiger Bau im Inn-Salzach-Typus mit Grabendach und Vorschussmauer, 1717, im Kern spätgotisch, mit anschließendem Rückgebäude mit hölzerner Altane, 1683, historistische Fassadengestaltung, um 1890.
- **D-2-74-184-39 Wohn- und Geschäftshaus**, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Staffelgiebel und Erker, 1927 nach dem Vorbild des spätgotischen Vorgängerbaus von 1500 wiedererrichtet.
- **D-2-74-184-40 Saalkirche, katholische Kirche, Spitalkirche, syn. Hospitalkirche**, Kath. Spitalkirche Hl. Dreifaltigkeit und ehem. Heiliggeist-Spital, heute Heimatmuseum; spätgotische Spitalkirche mit Eckturm, trapezförmige Saalkirche mit drei Jochen, eingezogenem Chor und Rippengewölbe; um 1400; mit Ausstattung; ehem. Spital, zweigeschossiger Satteldachbau mit Laubengang, 1476/77, Innenumbau 1923-30.
- **D-2-74-184-41 Stadttor**, Oberes Tor, viergeschossiges Stadttor über quadratischem Grundriss mit achteckigem Glockengeschoss, Welscher Haube und Laterne, 15. Jh., Haube um 1540; anschließende Westmauer der Spitalkirche, 15. Jh.

Des Weiteren befinden sich **neun weitere Baudenkmäler im Stadtkern** Richtung Osten (ab ca. 200 m bis 400 m entfernt).

In ca. 420 m nordöstlichem Abstand zum Geltungsbereich befindet sich die **Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt**, Hallenkirche der Landshuter Bauschule, Blankziegelbau mit Westturm, Chor nach 1404 begonnen und 1437 geweiht, Turm und Mittelschiffgewölbe wohl gegen 1500, Turmoberteil 1677, Ende des 17. Jh. Barockisierung, der Turm erhält eine Zwiebelhaube, zwischen 1850 und 1869 Regotisierung von Bau und Ausstattung, Gliederung durch gestaffelte und getreppte Strebepfeiler, am Chor Dachfries mit gemaltem Maßwerk; mit Ausstattung; Ummauerung des Alten Friedhofs, um die Pfarrkirche gelegen, 17. Jh., teilweise erneuert; neuer Friedhof mit Ummauerung, 19. Jh., mit seitlich überdeckten Arkadengängen und Grabdenkmälern des 19. Jh., mit Friedhofskreuz, Gusseisen über Granitsockel, 1875 (**D-2-74-184-7**). Diese ist gleichzeitig ein sog. Landschaftsprägendes Baudenkmal. Es bestehen vom Geltungsbereich aus auf Grund der nach Süden fallenden Hanglage keine direkten Blickbezüge zur Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt.

In ca. 1 km südöstlichem Abstand befindet sich die **Kath. Wallfahrtskirche Maria Hilf**, neuromanische Basilika, 1832-36, Seitenschiffe 1870, Freitreppe und Terrasse 1874, Errichtung der Chorseitentürme 1880/85, Erweiterung der Kirche nach Westen 1897/98, umfassende Renovierung und Umbau der Treppenanlage, mit Lisenen- und Putzgliederung, Türme mit Geschossgliederung und Spitzhelm; mit Ausstattung (**D-2-74-184-13**). Es bestehen hier in unerheblichem Maße kleinteilig Blickbeziehungen auf Teilbereiche der Kirchturmspitzen.

## 6. Nachrichtliche Übernahmen

### ■ Leitungstrassen

Strom-Freileitungen bestehen im gesamten Geltungsbereich nicht. Nach Ortseinsicht besteht zwischen den stark baufälligen und für den Abriss vorgesehenen Bestandsgebäuden im Geltungsbereich auf den Flurnummern 84, 86/2 und 83 eine lokale Telekommunikationsleitung zwischen den Gebäuden.

## 7. Ermittlung der Brutto- und Nettobaupläche, Flächenbilanz

### ■ Ermittlung der Brutto- und Nettobaupläche

---

öffentliche Verkehrsflächen.....	2.560 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche.....	728 m <sup>2</sup>
private Grundstücksflächen.....	2.852 m <sup>2</sup>
davon Umgriff der Baugrenzen .....	2.377 m <sup>2</sup>
davon private Erschließungsflächen .....	161 m <sup>2</sup>
davon private Grünflächen .....	314 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich gesamt.....</b>	<b>6.140 m<sup>2</sup></b>

---

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

<b>Festsetzung</b>		<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>in % des Geltungsbereichs</b>
öffentliche Verkehrsflächen davon öffentliche Erschließungsstraße davon öffentlicher Gehweg davon öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich	760 m <sup>2</sup> 139 m <sup>2</sup> 1.661 m <sup>2</sup>	2.560	41,7
öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage		728	11,9
Umgriff der im Plan festgesetzten Baugrenzen davon Quartier MU 1 davon Quartier MU 2 davon Quartier MU 3 davon Quartier MU 4 davon Quartier MU 5	384 m <sup>2</sup> 471 m <sup>2</sup> 288 m <sup>2</sup> 709 m <sup>2</sup> 525 m <sup>2</sup>	2.377	38,7
private Erschließungsflächen davon Außenbereich Bäckerei Feß (Fl.Nr. 82 Tfl.) davon Vorzone Quartier MU 4 davon Vorzone Quartier MU 5	39 m <sup>2</sup> 95 m <sup>2</sup> 27 m <sup>2</sup>	161	2,6
private Grünflächen davon Quartier MU 2 (Dachbegrünung Tiefgarage im Quartier MU 3 * davon Quartier MU 4 davon Quartier MU 5	146 m <sup>2</sup> 291 m <sup>2</sup> 56 m <sup>2</sup> 112 m <sup>2</sup>	314	5,1
<b>Geltungsbereich gesamt</b>		<b>6.140</b>	<b>100,0</b>

\* Dachbegrünung Tiefgarage im Quartier MU 3 \* mit 291 m<sup>2</sup> ist keine anrechenbare Grünfläche

■ Flächenbilanz nach Quartieren

<b>Festsetzung</b>	<b>MU 1</b>	<b>MU 2</b>	<b>MU 3</b>	<b>MU 4</b>	<b>MU 5</b>
Umgriff der im Plan festgesetzten Baugrenzen	384 m <sup>2</sup>	471 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>	709 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>
private Erschließungsflächen	-.-	-.-	-.-	95 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
private Erschließungsfläche Außenbereich der Bäckerei Feß auf Fl.Nr. 82 Tfl.	<b>39 m<sup>2</sup></b>				
private Grünflächen	-.-	146 m <sup>2</sup>	(Dachbegrünung TG 291 m <sup>2</sup> )	56 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
<b>Quartiere gesamt</b>	<b>384 m<sup>2</sup></b>	<b>617 m<sup>2</sup></b>	<b>288 m<sup>2</sup></b>	<b>860 m<sup>2</sup></b>	<b>664 m<sup>2</sup></b>
öffentliche Erschließungsstraße	<b>760 m<sup>2</sup></b>				
öffentliche Gehwege	<b>139 m<sup>2</sup></b>				
öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich	<b>1.661 m<sup>2</sup></b>				
öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	<b>728 m<sup>2</sup></b>				
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>6.140 m<sup>2</sup></b>				

## **8. Voraussichtliche Kosten**

### **8.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung**

Die Anschlusskosten werden nach der gültigen Wassersatzung berechnet.

### **8.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung**

Die Anschlusskosten werden nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Vilsbiburg berechnet.

### **8.3 Finanzierung der Erschließungskosten**

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Stadt Vilsbiburg berücksichtigt.

Landshut, den 12. November 2018

LINKE + KERLING  
STADTPLANER + LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

## **■ Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.), in Kraft seit 13. Mai 2017
- Änderung der Verwaltungsvorschrift zum Lärmschutz (die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), seit 9. Juni 2017 in Kraft
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, Art. 8, 20 und 51 geänd. (G v. 24.4.2015, 73)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796). letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017

## ■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.4.1

### 0.2.4.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen

<b>Großbäume</b>	Begrünung in <b>öffentlicher</b> Grünflächen / Stellplatz-Begrünung, Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20–25 cm (siehe Planzeichen 13.1)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus acerifolia	Platane
Tilia cordata	Winter-Linde
<b>Kletterpflanzen</b>	zur Fassadenbegrünung (siehe Textliche Festsetzung 0.2.3.2) an der Ostseite des Quartiers MU 3 an den Außenwänden der Tiefgarage, mindestens eine Kletterpflanze je laufender Meter Wand, Pflanzqualität: Container, 60–100 cm
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

## mögliche freiwillige Pflanzungen in den privaten Grünflächen

**Obstbäume** in den Hausgärten, möglichst je ein Obstbaum pro Parzelle  
**Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10**

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

### ■ Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den Hausgärten

**Laubbäume** **d.h. mittelgroße Bäume,**  
**Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

**Kleinkronige Bäume** **Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 12-14**

Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche

### **Heckengehölze für Einfriedungen als Schnithecke oder freiwachsende Laubhecke**

hier nach Möglichkeit je Schnithecke nur eine Gehölzart

Acer campestre	Feld-Ahorn	(nur Heckenpflanzen für Schnithecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche	(nur Heckenpflanzen für Schnithecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche	
Forsythia europea	Goldglöckchen	
Ligustrum vulgare *	Liguster	
Syringa vulgaris	Flieder	

### **weitere Heckengehölze**

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.