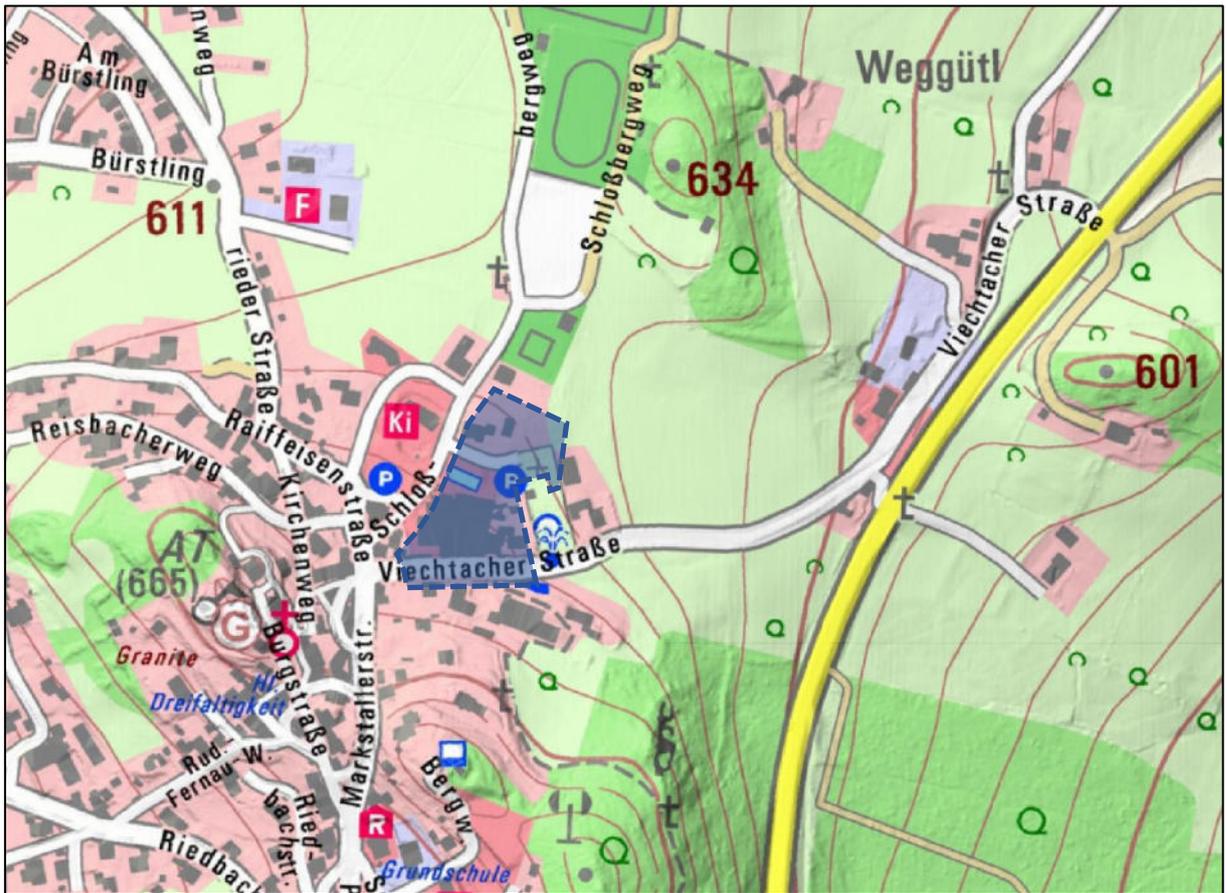


Die Gemeinde Kollnburg erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „HOTEL ZUM BRÄU“

GEMEINDE KOLLNBURG, LANDKREIS REGEN

VOENTWURF VOM 13.05.2024



©Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)

Übersichtslageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (blau)
Maßstab 1:5000

Planung: ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB



Architekt und beratende Ingenieure Weber PartGmbB
Allersdorf 26 | 94262 Kollnburg
Marktplatz 10 | 94239 Ruhmannsfelden
Fon: 09929 - 95778-0
HRB: PR27 | St.-Nr.: 170/151/01008

planschmiede gmbh
Marktplatz 10
94239 Ruhmannsfelden
Fon: 09929 - 95778-0
HRB: 4268 | St.-Nr.: 162/142/10871

Standort Kirchdorf i. Wald
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Fon: 09928 - 9400-0

Partner | Geschäftsführer:
DIPL.ING.FH JOSEF PETER WEBER
architekt - stadtplaner bayak
DIPL.ING.FH JOHANNES WEBER
beratender ingenieur bayak
M.ENG. M.SC. MARTIN WEBER
beratender ingenieur bayak

arch-ing-weber.de

info@arch-ing-weber.de

architekturschmiede.com

info@architekturschmiede.com



INHALT

1	Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise	3
1.1	Planzeichnung M 1:1000	3
1.2	Planzeichenerläuterung.....	4
1.3	Textliche Festsetzungen	5
1.4	Hinweise	8
2	Begründung	9
2.1	Ziel und Zweck der Planung.....	9
2.2	Räumliche und strukturelle Situation	9
2.3	Planungsrechtliche Situation	10
2.4	Erläuterung des Planungskonzepts	12
2.5	Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	14
2.6	Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....	15
2.7	Prüfung der Umweltbelange	15
3	Verfahrensvermerke.....	19
4	Anhang	20
4.1	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	20
4.2	Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro C.Hentschel Consult, Freising, vom Februar 2024.....	20



1.2 Planzeichenerläuterung

1.2.1 PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN / PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (SO), Gebiet für die Fremdenbeherbergung

Bauweise, Baugrenze



Baugrenze

BF 1
Hotel

Baufeldnummer mit Art der baulichen Nutzung
Weitere bauliche Festsetzungen gemäß 1.3.3 und 1.3.4



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Zweckbestimmung:

GF 460 m²

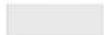
maximal zulässige Geschoßfläche

FH 493,00 ü.NHN

maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhen Null



befestigte Verkehrsflächen - privater Parkplatz



Fußwege, befestigte Flächen um Gebäude

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern



Private Grünfläche



Bestandsbaum - zu erhalten



Hecke - zu erhalten



Hecke - zu pflanzen

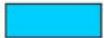
1.2.2 PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



bestehende Parkplatzüberdachung mit PV



Wasserfläche - Schwimmteich

⊕ 124,5 m ü. NN

Geländehöhe in m ü. NN

1.2.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



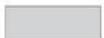
Flurgrenzen

13/2

Flurnummer



Bestandsgebäude - Wohngebäude



Bestandsgebäude - Nebengebäude/Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe



Bestandsgebäude - öffentliches Gebäude



1.3 Textliche Festsetzungen

1.3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1.3.1.1 Für den Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 12 und Fl. Nr. 222 der Gemarkung Kollnburg wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als Satzung erlassen.

1.3.1.2 Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung vom 06.05.2024., der Begründung, den planlichen und textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem als Anlage unter 4.1 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan mit Plandatum vom 06.05.2024.

1.3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

1.3.2.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Architekt und beratende Ingenieure Weber PartGmbH, Ruhmannsfelden mit Plandatum 06.05.2024, ist verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Anhang unter 4.1 aufgeführt.

1.3.2.2 Er besteht aus den folgenden Unterlagen:

- V01: Grundrisse; 1. OG; 2.OG; DG; Schnitt, Lageplan - Maßstab 1/100 - Plandatum 06.05.2024
- V02: Grundriss DG, Schnitt, Lageplan - Maßstab 1/100 - Plandatum 06.05.2024
- V03: Ansicht Süd und West- Maßstab 1/100 - Plandatum 06.05.2024
- V04: Ansicht Nord und Ost- Maßstab 1/100 - Plandatum 06.05.2024

1.3.3 Art der Baulichen Nutzung

1.3.3.1 Im Vorhabenbereich ist ein Hotel mit Wellnessbereich, Funktionsgebäuden, Kleintierhaltung und Betriebsleiterwohnhaus zulässig.

1.3.3.2 Die zulässige Art der Baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in den 6 Baufeldern jeweils wie folgt festgesetzt:

	Baufeld 1	Baufeld 2	Baufeld 3	Baufeld 4	Baufeld 5	Baufeld 6
Art der baulichen Nutzung	Hotel	Saunahaus mit direkt angeschlossenem Außenpool	Betriebsleiterwohnhaus	Scheune	Stall	Scheune

1.3.4 Maß der baulichen Nutzung

1.3.4.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR), die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt:

GR	Baufeld 1	Baufeld 2	Baufeld 3	Baufeld 4	Baufeld 5	Baufeld 6
in m²	2400	150 f. Saunahaus 25 f. Außenpool	260	110	160	260

1.3.4.2 Die maximale Höhe für bauliche Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe	Baufeld 1	Baufeld 2	Baufeld 3	Baufeld 4	Baufeld 5	Baufeld 6
in m ü. NN	850,00	633,50	633,60	630,60	631,80	631,70



1.3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.3.5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.3.6 Befestigungen

- 1.3.6.1 Zufahrten sowie Stellplätze sind - zum weitgehenden Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers im Boden – mit wasserdurchlässigen Deckschichten (wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine) zu versehen.
- 1.3.6.2 Im Bereich der Anlieferung ist aufgrund des bestehenden Gefälle auch eine Asphaltdecke in einer Flächengröße von maximal 150 m² unzulässig.

1.3.7 Grünordnung

- 1.3.7.1 Private Grünflächen

Die durch Planzeichen als private Grünflächen festgesetzte Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Hecken zu bepflanzen sowie mit Rasen- oder Wiesenflächen zu begrünen. Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind, soweit es sich um Erschließungsflächen handelt, mit versickerungsfähigem Belag mit hohem Fugenanteil auszugestalten.

Im Bereich der Freiflächen-Wellness-Anlage sind offenporig befestigte Wege, Holzdecks und Liegeflächen zulässig.

- 1.3.7.2 Heckenpflanzung

Zur Eingrünung der neu geplanten Scheune ist zur freien Landschaft hin durch Planzeichnung die Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke festgesetzt. Die Gehölzpflanzungen sollen spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen.

Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Tilia cordata	Winter - Linde
Quercus robur	Stiel - Eiche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche



Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere Vorwarnliste
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualitäten: Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen: Bäume sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Für Strauchpflanzungen sind Sträucher, einmal verpflanzt, 100 - 150 cm, zu verwenden.

Alternativ ist auch eine Eingrünung in Form einer Obstbaumreihe zulässig aus für die Region geeigneten Obstbaumsorten nach Empfehlungsliste des Kreisfachberaters für Gartenbau am Landratsamt Regen. Es sind Hochstämme zu verwenden, Stammdurchmesser mind. 12-14 cm; Pflanzabstand untereinander 8-10 m.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung des Rohbaus umzusetzen.

1.3.7.3 Pflege und Erhalt

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode artengleich zu ersetzen.

1.3.7.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Sichtbare Zaunsockel sind somit unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten. Die Ober- und Unterkanten sind verletzungsfrei herzustellen.

1.3.8 Immissionsschutz

1.3.8.1 Nutzungszeiten Stellplätze: Die Stellplätze an der Viechtacher Straße dürfen im Nachtzeitraum (von 22.00 – 06:00 Uhr) nicht genutzt werden.

1.3.8.2 Nutzungszeiten Terrasse: Die Terrasse im Süden an der Viechtacher Straße darf im Nachtzeitraum (von 22.00 – 06:00 Uhr) nicht genutzt werden.

1.3.8.3 Die Unterhaltung der Gäste durch Musikdarbietungen ist im Freien nicht zulässig.

1.3.9 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hauptstraße 29 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



1.3.10 Rechtsgrundlagen

BauGB =	Baugesetzbuch in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung
BayBO =	Bayer. Bauordnung in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung
KG =	Kostengesetz in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung
KV =	Kostenverzeichnis in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung
VwZVG =	Bay. Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung
BayVwVfG =	Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung
VwGO =	Verwaltungsgerichtsordnung in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung

1.4 Hinweise

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 2 innerhalb der vertraglich bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.



2 Begründung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kollnburg beabsichtigt, mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Gebäudeerhöhung im Zuge der Hotelenerweiterung im Wellnesshotel zum Bräu zu schaffen.

Dabei werden im Wesentlichen bestehende Bebauung und Verkehrsflächen bauplanerisch eingeordnet. Im Zuge des Bebauungsplans sollen auch zwei geplante Nebengebäude (ein Saunahaus und eine Scheune) sowie ein geringfügiger Anbau am Südwestlichen Rand des Hotelkomplexes ermöglicht werden.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,0 ha und ist größtenteils als Dorfgebiet, im rückwärtigen Bereich als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll künftig eine Sonderbaufläche für Touristik darstellen.

Der zwischen Bauträger und Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Der Bauträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs von Kollnburg und ist von drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Die Planung stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Gleiches gilt für den unter Umständen beeinflussten Wirkraum um das Vorhabengebiet. Somit kann das **beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB** angewandt werden.

Hierbei entfällt für die Gemeinde die Pflicht zu einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ist kein Ausgleich erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.2 Räumliche und strukturelle Situation

Die Gemeinde Kollnburg liegt im Landkreis Regen in einer ländlich geprägten Region im mittleren Bayerischen Wald. Der Regionalplan Donau Wald weist hier einen ländlichen Teilraum aus, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Viechtach in ca. 6 km Entfernung. Das Oberzentrum Deggendorf ist über die Entwicklungsachsen entlang der B85 und B11 erreichbar in ca. 35 km.

Die Gemeinde Kollnburg ist Teil des Naturparks Bayerischer Wald, in dem der Schutz und Erhalt der Natur- und Kulturlandschaft in Verbindung mit einer naturgebundenen und -verträglichen Tourismusentwicklung im Vordergrund stehen.

Das überplante Areal liegt an der Viechtacher Straße im östlichen Rand des Ortskerns in fußläufiger Entfernung von ca. 150 m zur Pfarrkirche Hl. Dreifaltigkeit sowie zur Burgruine Kollnburg mit Bergfried und Rundturm. Östlich des Hotelareals liegt der Friedhof,



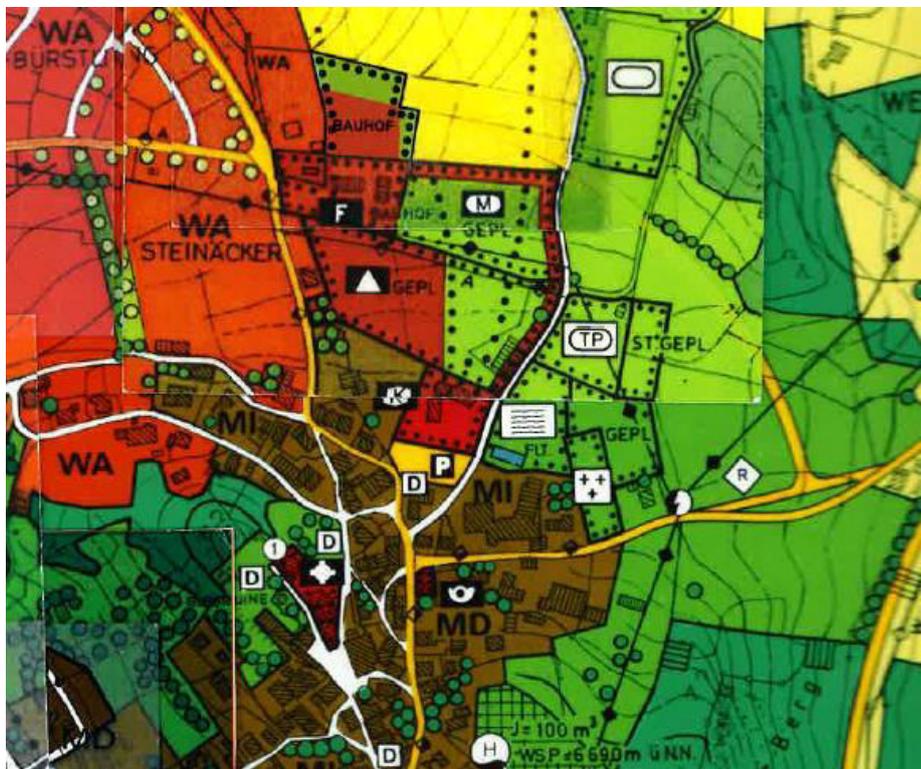
Nordwestlich der kommunale Kindergarten, im Norden das Gelände des Sportvereins „TC Kollnburg“. Auf Höhe der Viechtacher Straße befindet sich Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst neben dem größeren Gebäudekomplex des Wellnesshotels auch einen Freiflächen-Wellnessbereich mit Schwimmteich und Liegeflächen, das Betriebsleiterwohnhaus, einen Parkplatz sowie – im Norden – einen Bereich mit Kleintierhaltung (Ziegen, Hühner).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 12 und 222 der Gemarkung Kollnburg und hat eine Flächengröße von ca. 1 ha.

2.3 Planungsrechtliche Situation

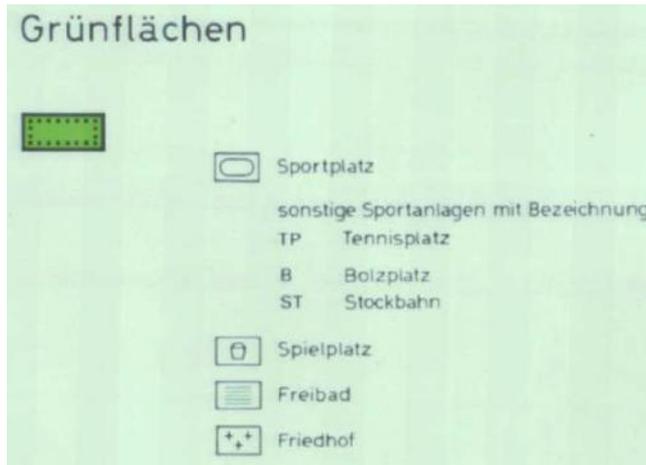
2.3.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kollnburg

Der südliche Teil des Vorhabenbereichs mit dem Hoteltrakt liegt gemäß Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Im nördlichen Teil des Vorhabenbereichs mit Freiflächen-Wellnessanlage, Betriebsleiterwohnhaus, Parkplatz und Kleintierbereich sind Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt:



Zweckbestimmungen der Grünflächen (Ausschnitt aus der Legende des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kollnburg)

Unmittelbar angrenzend an den Vorhabenbereich befinden sich

- im Süden: Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- im Westen: Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplatz) und eine Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten
- im Norden: Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennisplatz
- im Westen: Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof und einer geplanten Stockbahn

Die als zu erhalten dargestellten 4 Einzelbäume zwischen östlichem Hotelflügel und Friedhof existieren in der Istsituation nicht mehr.

Anpassung des Flächennutzungsplans

Geplant ist die Darstellung des gesamten Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung als SO Touristik mit Hotel, Wellnessanlagen, Betriebsleiterwohnhaus und Kleintierhaltung.

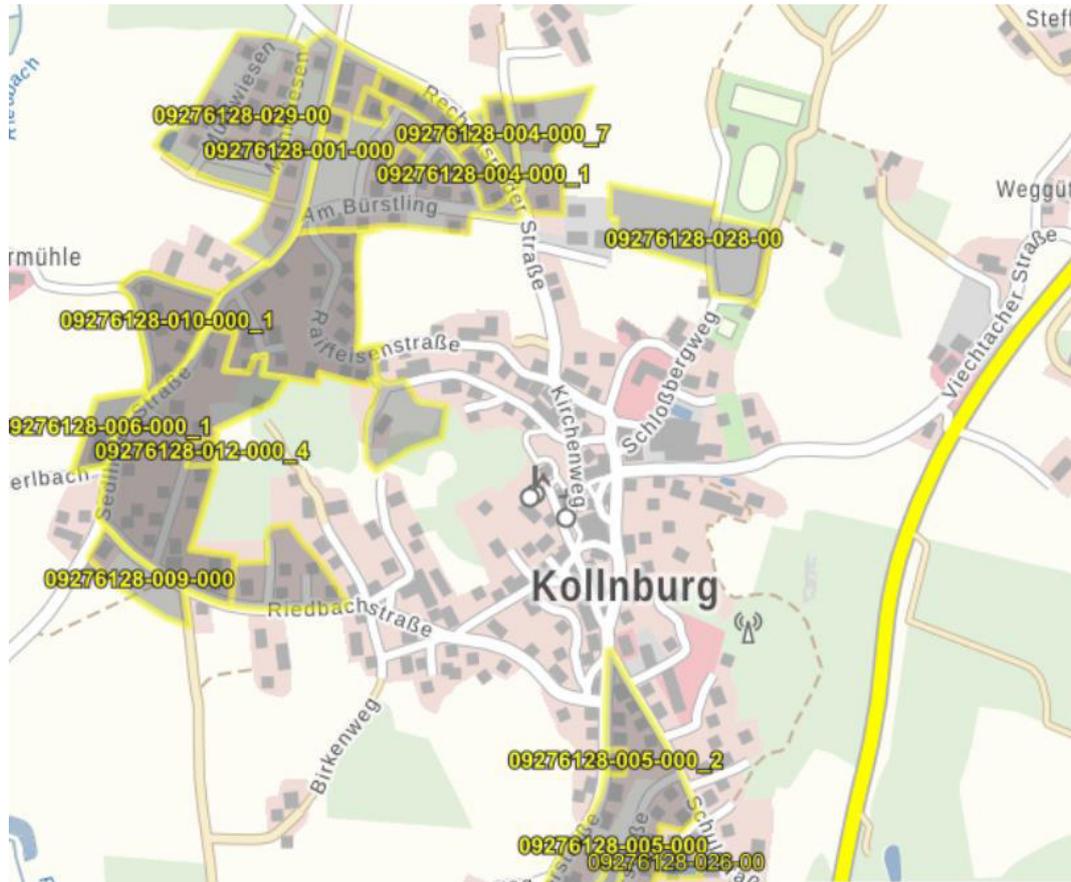
Da das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB Anwendung findet, kann gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge eines geplanten Deckblatts für ein weiteres SO Touristik im Gemeindebereich angepasst.

2.3.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Kollnburg existiert kein Landschaftsplan.

2.3.3 Bebauungspläne

Im Vorhabenbereich selbst sowie im nördlich und östlich davon gelegenen Ortsbereich wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Im Anschluss an die Tennisplätze im Norden des Vorhabenbereichs gilt der Bebauungsplan „Bürgerhalle“ mit Planfeststellung vom 22.08.2018. Die Umsetzung der Bürgerhalle ist in der aktuellen Situation unklar. Eine Genehmigung existiert noch nicht.



Bestehende Bebauungspläne im Ortsbereich von Kollnburg
©Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)

2.3.4 Baugenehmigungen

Im Geltungsbereich gelten folgende Baugenehmigungen:

- Umbau des bestehenden Hotels - Genehmigungsbescheid vom 10.03.2017 – Bausachennummer 00365-M16
- Umbau 2. Obergeschoss, Einbau von Dachgauben - Genehmigungsbescheid vom 26.07.2022 – Bausachennummer 00162-M22
- Neubau Parkplatzüberdachung mit PV-Modulen - Genehmigungsbescheid vom 27.12.2022 – Bausachennummer 00696-M22

2.4 Erläuterung des Planungskonzepts

2.4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Für den Hotelkomplex ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Architekt und beratende Ingenieure Weber PartGmbH, Ruhmannsfelden, verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In den einzelnen Plänen sind sowohl bereits genehmigte und erfolgte als auch noch geplante An- und Umbauten an dem Hotelkomplex dargestellt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplan.



2.4.2 Baufelder

Im Geltungsbereich befinden neben dem Hotelkomplex noch weitere Bestandsgebäude unterschiedlicher Nutzung. Alle Bestandgebäude werden in vorliegender Bauleitplanung durch Baugrenzen in ihrer Grundfläche festgesetzt. Das Baufeld für den Hotelkomplex wird im Südosten gegenüber dem Istzustand geringfügig nach Süden zur Straße hin erweitert, um einen geplanten Hotelanbau zu ermöglichen.

Darüber hinaus werden für zwei benötigte und geplante Neubauten Baufenster ausgewiesen:

1. Saunahaus mit unmittelbar angeschlossenem Außenbecken (max. 5 x 5 m) im Bereich der Freiflächenwellnessanlage
2. Scheune (Hackschnitzzellager, Heulager für Kleintierhaltung, Maschinenhalle)

Für die 6 Baufelder werden unter 1.3.3 und 1.3.4 der textlichen Festsetzungen folgende bauliche Eckdaten rechtsverbindlich festgelegt:

- Die maximal überbaubare Grundfläche
- Die maximale Gebäudehöhe
- Die Art der Nutzung

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sich die geplanten Neubauten an die Bestandsgebäude in Grundfläche und Gebäudehöhe anpassen und diese nicht übersteigen.

Auf dem Parkplatz befinden sich im Bereich der Stellplätze Parkplatzüberdachungen mit PV-Modulen, der Fußbodenaufbau besteht aus Pflastersteinen.

2.4.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen der Bestandsgebäude ($\hat{=}$ Firsthöhe) bleiben bestehen und werden im Bebauungsplan als maximal zulässig festgesetzt.

Für das Baufeld des Hotelkomplexes ergibt sich durch die beantragte Aufstockung des Bettentrakts eine gegenüber dem Istzustand geringfügig höhere Gebäudehöhe. Konkret wird der westliche Bettentrakt durch den geplanten Umbau um 82,5 cm höher und erreicht dadurch eine Gebäudehöhe von 648,860 m ü. NN. Festgesetzt wird daher eine maximal zulässige Gebäudehöhe von gerundet 650,00 m ü. NN

Bei den Baufeldern für geplante Neubauten werden Gebäudehöhen festgesetzt, die eine zweigeschoßige und somit verdichtete, flächensparende Bebauung zulassen:

- Baufeld 2, geplantes zweigeschoßiges Saunahaus: maximale Gebäudehöhe 7 m
- Baufeld 6, geplante Scheune mit Heulager: maximale Gebäudehöhe 7 m

In den textlichen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen unter 1.3.4.2 werden maximal zulässige Gebäudehöhen in m ü. NN festgesetzt. Daraus ergeben sich gegenüber dem bestehenden Gelände folgende zulässige Gebäudehöhen:

Gebäudehöhe	Baufeld 1 (Hotel)	Baufeld 2 (gepl. Sauna)	Baufeld 3 (Wohnhaus)	Baufeld 4 (Schuppen)	Baufeld 5 (Kleintierstall)	Baufeld 6 (gepl. Scheune)
m ü. best. Gelände	15	7	7	4	7	7



2.4.4 Erschließung

Der Haupteingang in die Hotellobby befindet sich im Süden an der Viechtacher Straße. Hier befinden sich 8 Kurzzeit-Stellplätze für ankommende und abfahrende Gäste. Im rückwärtigen Bereich des Hotelkomplexes befinden sich die Dauerparkplätze für die Hotelgäste und ein weiterer Hoteleingang. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt von Nordwesten über den Schlossbergweg. Eine ursprünglich weiter südlich geplante und in der Baugenehmigung von 2022 genehmigte zusätzliche Zufahrt wurde nicht umgesetzt. Stattdessen befinden sich in diesem Bereich die Liegeflächen der Freiflächen-Wellnessanlage.

Laut Genehmigung Umbau des bestehenden Hotels vom 10.03.2017 sind 24 gemäß Art. 47 BayBO 24 Stellplätze für KFZ zu schaffen. Diese wurden bereits umgesetzt.

2.4.5 Grünordnerisches Konzept

Im Bestand finden sich entlang der Grenzen im Westen und Osten sowie um das Betriebsleiterwohnhaus dichte alte, bis zu 2,5 m hohe Schnitthecken aus überwiegend heimischen Arten (Eibe, Buche – im Osten untergeordnet auch Thuja). Auch am östlichen Übergang des Parkplatzes zur Grünfläche wurde eine junge Ligusterhecke gepflanzt.

Die alten Hecken sowie Bestandsbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Bestehende Grünflächen werden als zu erhalten und von Bebauung freizuhalten festgesetzt.

Im Bereich der neu geplanten Scheune im Nordosten des Geltungsbereichs wird zur Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft eine Eingrünung in Form einer freiwachsenden Hecke festgesetzt. Alternativ wird auch eine Eingrünung in Form einer Obstbaumreihe zugelassen.

2.5 Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Über die bestehende Bebauung hinaus sollen lediglich zwei untergeordnete Nebengebäude neu errichtet werden (Saunahaus und Scheune). Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Strom und Telekommunikation ist in der Bestandsituation gesichert. Ebenso die Schmutzwasserentsorgung.

Auch die Löschwasserversorgung ist gesichert. Der bestehende Schwimmteich ist im Bedarfsfall für die Löschwasserentnahme vorgesehen.

2.5.1 Brandschutz

Das Wellnesshotel zum Bräu wurde 2017 umgebaut. Das Bauvorhaben wurde am 10.03.2017 vom Landratsamt Regen genehmigt. Für das Bauvorhaben wurde mit Datum 16.02.2017 vom Büro Architekt und beratende Ingenieure Weber PartGmbH ein Brandschutzkonzept erstellt und vom Landratsamt Regen geprüft.

Entgegen der damaligen Planung wurde im südlichen Bereich des südlichen Gebäudes der Dachstuhl des Dachgeschosses nicht angehoben. Der Dachstuhl blieb bestehend, ebenso die 6 Doppelzimmer (in der Planung 2017 sollen sie auf 3 größere Doppelzimmer reduziert werden).



Stattdessen wurden die 6 kleinen Gauben beseitigt und durch eine große Schleppgaube ersetzt werden. Dadurch wird Raumhöhe gewonnen und die (rechnerische) Raumfläche vergrößert.

Durch den Umbau der Gauben im Jahr 2022 trat keine Änderung, insbesondere der Brandabschnitte und Rettungswege, ein. Die Anforderungen des geprüften Brandschutznachweises zu Bausachen-Nr. 365-N16 gelten weiterhin.

Auch im Zuge der geplanten Aufstockung des bestehenden Bettentraktes wurde ein Brandschutzgutachten erstellt. Dieses muss noch geprüft werden.

2.6 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan ordnet in erster Linie die bestehende und genehmigte Situation bauplanerisch ein. Neubebauung wird nur in geringem Ausmaß in Form von zwei Nebengebäuden zugelassen. Der Neubau des eingeschößigen Saunahauses innerhalb des von Bebauung geprägten Areals wirkt sich städtebaulich nur geringfügig aus.

Auch der geplante Neubau der zweigeschößigen Scheune erfolgt in Anbindung an die bestehende Bebauung zwischen Hotelkomplex und den Tennisplätzen. Zwischen Sportanlagen und der östlichsten Hofstelle an der Viechtacher Straße (Haus Nr. 8) bildet der Neubau den östlichen Ortsrand der Gemeinde. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Heckenpflanzung erfährt der Ortsrand eine Aufwertung in Form von kulturraumtypisch und ökologisch wertvolle Strukturen.

2.7 Prüfung der Umweltbelange

Da bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewandt wird, entfällt für die Gemeinde die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ist kein Ausgleich erforderlich. Im Folgenden werden die relevanten Umweltbelange abgehandelt.

2.7.1 Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel zum Bräu“ wurde durch das Ingenieurbüro C.Hentschel Consult, Freising eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom Februar 2024 erstellt.

Dabei wurden die maßgeblichen Schallemissionen untersucht, die im Geltungsbereich der Planung im Zusammenhang mit dem Hotel- und Gaststättenbetrieb hervorgerufen werden:

- An- und Abfahrtsverkehr der Gäste
- Aufenthaltsflächen und Gastronomie im Außenbereich
- Lieferverkehr (Lebensmittel, Wäsche, Ware etc.)
- Betrieb von technischen Anlagen.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Schallemissionen wurde berechnet, mit welcher Immissionsbelastung in der Nachbarschaft zu rechnen ist.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden können, wenn folgendes beachtet wird:



- Keine Nutzung der Stellplätze an der Viechtacher Straße im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr).
- Keine Nutzung der kleinen Terrasse im Süden an der Viechtacher Straße im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr).

Die Baugenehmigung von 2017 für die mittlerweile erfolgte Hotelerweiterung war seitens des technischen Umweltschutzes mit Auflagen zu Nutzungszeiten der Gästeterrassen an der Nord- sowie an der Südseite des Hotels verbunden:

1. Der Betrieb der Terrassen im Norden (80 Sitzplätze) und im Osten (14 Sitzplätze) ist nur in der Zeit von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Um zu gewährleisten, dass sich nach 22:00 Uhr keine Gäste mehr aufhalten, ist der Ausschank frühzeitig genug einzustellen.
2. Die Unterhaltung der Gäste durch Musikdarbietungen ist im Freien nicht zulässig.

In der aktuellen schalltechnischen Untersuchung wurde der Immissionsbeitrag aus den Aufenthaltsflächen und Gastronomie im Außenbereich mit prognostiziert. Die Berechnung ergibt, dass ein Nachtbetrieb auf der Terrasse im Norden schalltechnisch möglich ist. Größere Veranstaltungen sind hiervon allerdings ausgenommen.

In den textlichen Festsetzungen zu vorliegendem Bebauungsplan (unter 1.3.8) sind daher lediglich die Betriebszeiten der Terrasse im Süden eingeschränkt. Die 2. Auflage zu den Musikdarbietungen wird in den vorliegenden Bebauungsplan aber übernommen.

2.7.2 Bewertung des Ausgangszustands, Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen

Es handelt sich um bereits dicht bebautes und großflächig versiegeltes Areal unter intensiven anthropogenem Einfluss. Die bestehenden Gebäude und Flächenversiegelungen sind in den unter 2.3.4 genannten Baugenehmigungen bereits rechtskräftig genehmigt. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensräume und Landschaftsbild sind somit durch die Planung nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Die geplante neue Überbauung betrifft Standorte mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (intensiv gepflegte Grünanlagen und befestigten Parkplatz, intensiv genutztes artenarmes Grünland). Demgegenüber wurden in der gemäß Freiflächengestaltungsplan für die Parkplatzüberdachung genehmigte Zufahrt mit Stellplatzflächen nicht umgesetzt und stattdessen als Grünfläche ausgebildet.

Bestehende Einzelbäume, Hecken älterer Ausprägung und bestehende Grünflächen werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

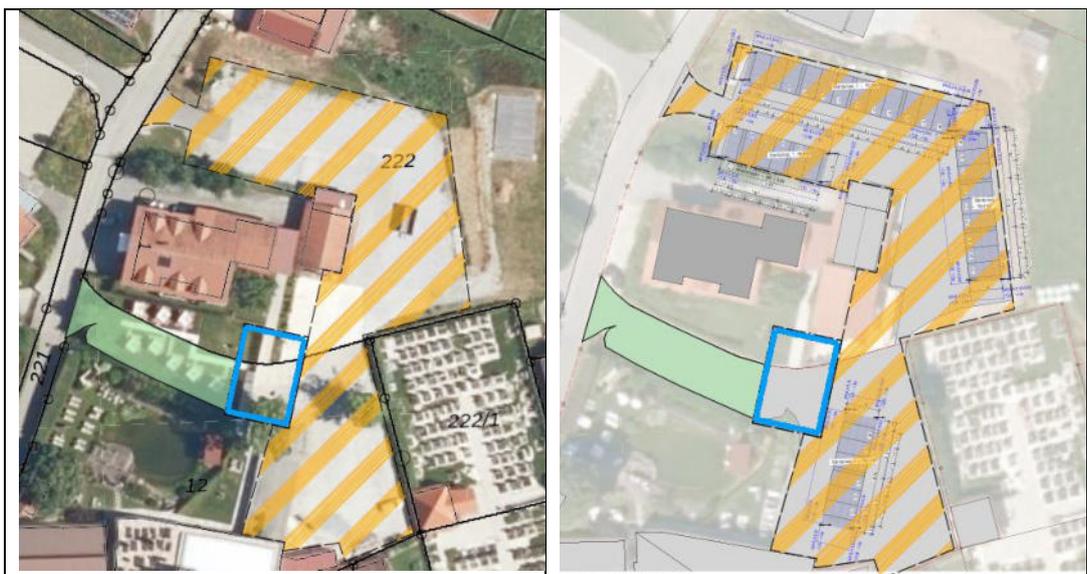
Die festgesetzte Heckenpflanzung als Eingrünung stellt ein sowohl kulturraumtypisches Element der Dorfränder als auch einen ökologisch bedeutsamen Lebensraum für zahlreiche Arten dar. Aus dieser Maßnahme ergeben sich auch positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Erosionsschutz), Wasser (Grundwasserneubildung) und Klima (kleinräumige Abkühlung, Windschutz).

2.7.3 Flächenbilanzierung – Versiegelungen

Es kommt durch die Planung zu keiner nennenswerten Neuversiegelung gegenüber dem genehmigten Planstand:



- genehmigte Verkehrsflächen (schraffiert) aus Baugenehmigung von 27.12.2022: 2360 m²
 - mittlerweile abgerissenes Nebengebäude (roter Pfeil): 114 m²
- im Luftbild von 2020 - ©Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)



- neu festgesetzte Verkehrsfläche (gelb gestreift): 2152 m²
 - entsiegelte Verkehrsfläche (grün): 261 m²
 - neu festgesetztes Baufenster (blau) für Saunagebäude mit maximaler Grundfläche von 150 m²
- im aktuelle Luftbild - ©Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)

Gegenüber der Baugenehmigung vom 27.12.2052 wurde ein Nebengebäude östlich des Wohnhauses) abgerissen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist stattdessen ein Baufenster für ein Saunahaus mit einer Grundfläche von maximal 150 m² Grundfläche festgesetzt.

Außerdem wurde planabweichend die südliche Zufahrt mit geplanter Stellplatzreihe nicht umgesetzt. Stattdessen wurde hier eine Grünfläche angelegt und im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.



In der Flächenbilanz entspricht das neu geplante Saunagebäude (max. 150 m²) nahezu dem entfernten Nebengebäude (ca. 114 m²), die neu geplante Scheune (Grundfläche max. 260 m²) nahezu der Fläche, die als ehemalige Verkehrsfläche entsiegelt und als Grünfläche angelegt wurde (261 m²).

Es kommt somit durch die Planung zu keiner nennenswerten Neuversiegelung. Die festgesetzte Eingrünung im Nordosten trägt zur Eingriffsminimierung bei. Die Planung stellt somit keinen nennenswerten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar.

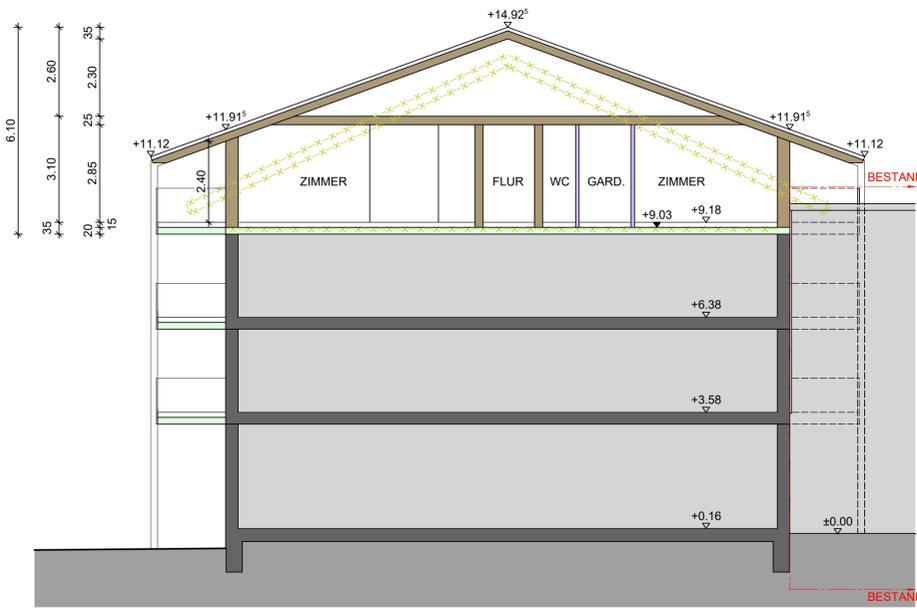


4 Anhang

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

- **V01: Grundrisse; 1. OG; 2.OG; DG; Schnitt, Lageplan - Maßstab 1/100 - Plandatum 06.05.2024**
- **V02: Grundriss DG, Schnitt, Lageplan - Maßstab 1/100 - Plandatum 06.05.2024**
- **V03: Ansicht Süd und West- Maßstab 1/100 - Plandatum 06.05.2024**
- **V04: Ansicht Nord und Ost- Maßstab 1/100 - Plandatum 06.05.2024**

4.2 Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro C.Hentschel Consult, Freising, vom Februar 2024



SATTELDACH DN 20°
DACHENDECKUNG ZIEGEL ROT

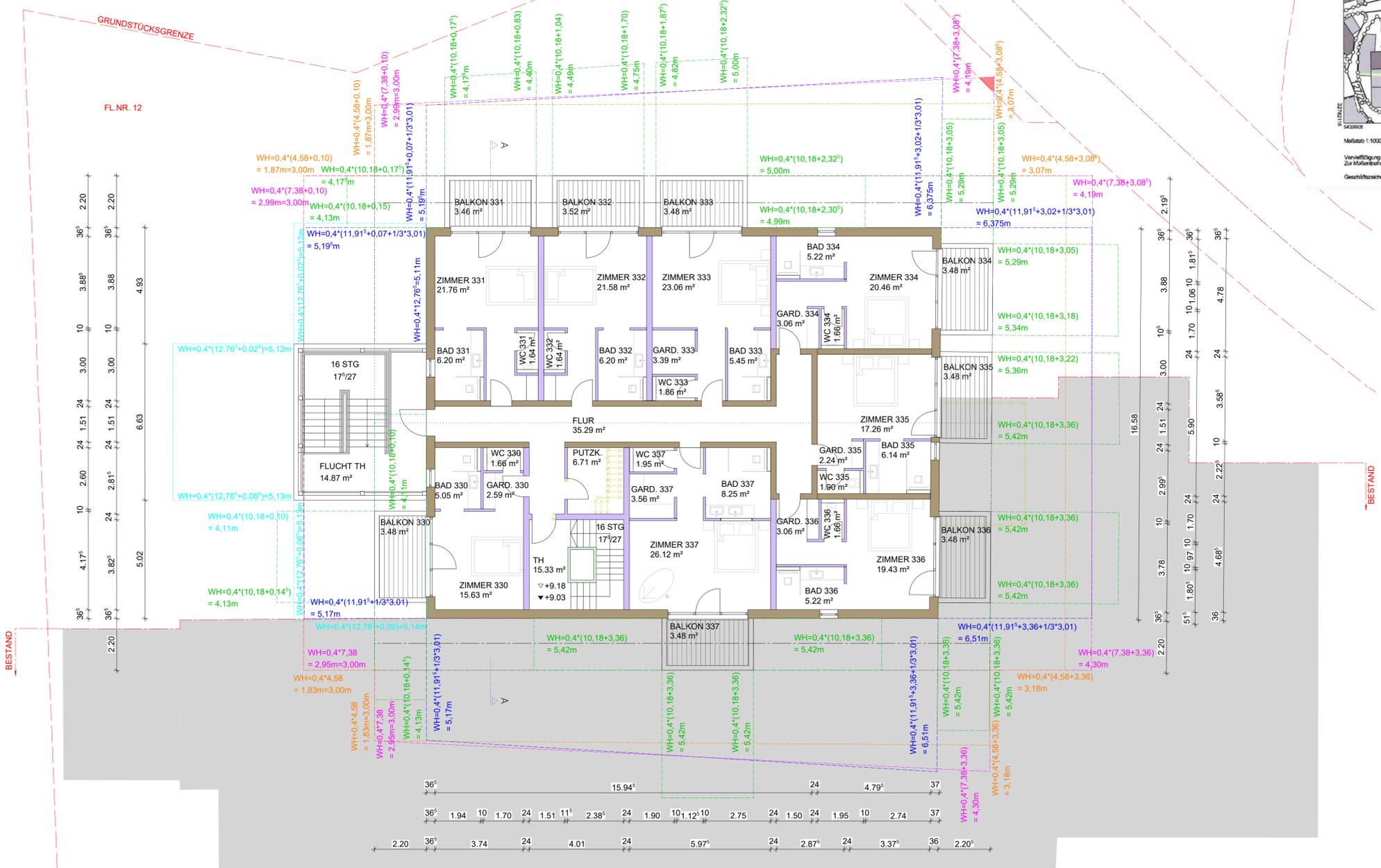
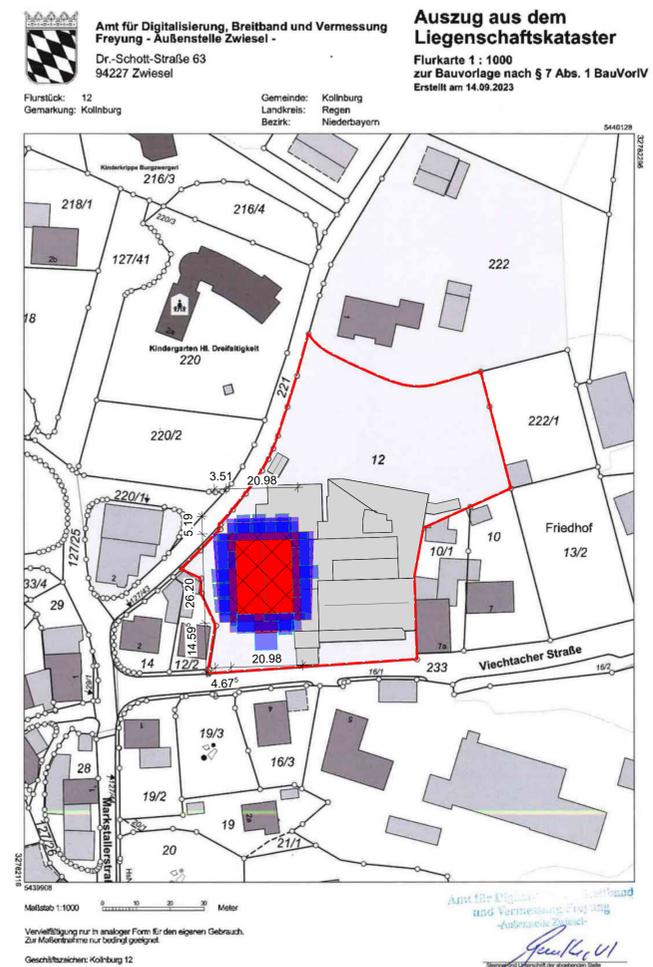
DACHGESCHOSS
HOLZSTÄNDERBAUWEISE
TROCKENBAU
STAHLBETON

2. OBERGESCHOSS
BESTAND
ERNEUERUNG BALKON

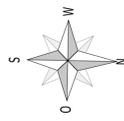
1. OBERGESCHOSS
BESTAND
ERNEUERUNG BALKON

ERDGESCHOSS
BESTAND

SCHNITT A-A



- LEGENDE
- HOLZSTÄNDERBAUWEISE
 - TROCKENBAU
 - STAHLBETON
 - BESTAND
 - NICHT BESTANDTEIL DER BAUGENEHMIGUNG
 - ABBRUCH
 - ABSTANDSFLÄCHEN DG
 - ABSTANDSFLÄCHEN DG BALKONE
 - ABSTANDSFLÄCHEN 2 OG BALKONE
 - ABSTANDSFLÄCHEN 1 OG BALKONE
 - ABSTANDSFLÄCHEN FLUCHT TH
 - 2m LINIE
 - DACHÜBERSTAND
 - BALKONE 1. & 2 OG
 - GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - STRASSENACHSE



GRUNDRISS DG

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE: LANDRATSAMT REGEN		GEMEINDE: GEMEINDE KOLLNBURG	
ANGRENZER:		UNTERSCHRIFTEN:	
FLUR-NR. 10, GEMARKUNG KOLLNBURG Oschinger Elisabeth, Viechtacher Str. 7a, 94262 Kollnburg			
FLUR-NR. 10/1, GEMARKUNG KOLLNBURG Oschinger Elisabeth & Heinrich, Viechtacher Str. 7a, 94262 Kollnburg			
FLUR-NR. 233 + 221 + 222/1 + 127/43, GEMARKUNG KOLLNBURG Gemeinde Kollnburg, Schultstraße 1, 94262 Kollnburg			
FLUR-NR. 13/2, 220/2, GEMARKUNG KOLLNBURG kath. Pfarrkirchenstiftung Kollnburg, Burgrstraße 13, 94262 Kollnburg			
FLUR-NR. 12/2, GEMARKUNG KOLLNBURG Wittmann Walter Egon, Jahrstraße 17, 94262 Kollnburg			
FLUR-NR. 16, GEMARKUNG KOLLNBURG Mühlbauer Johann & Anna, Viechtacher Str. 5, 94262 Kollnburg			
FLUR-NR. 16/3, GEMARKUNG KOLLNBURG Biermeier Reinhard & Karin, Viechtacher Str. 4, 94262 Kollnburg			
BAUVORHABEN: UMBAU DES BEST. HOTELS "ZUM BRÄU" AUF GRD.STCK.-FL.NR. 12 IN KOLLNBURG			
BAUHERR: Wellnesshotel zum Bräu - Stefan Schlecht VIECHTACHERSTRASSE 6 94262 KOLLNBURG		VORHABEN- & ERSCHLIEßUNGSPLAN V02 PLANINHALT: GRUNDRISS DG SCHNITT, LAGEPLAN	
BAUORT: FLUR-NR. 12 GEMARKUNG KOLLNBURG		Maßstab: 1/100 gezeichnet: JZ 06.05.2024 geprüft: MW -	
ENTWURFSBEARBEITUNG: ARCHITECTEN INGENIEURE WEBER		ARCHITECT + BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB ALLERSDORF 26 MARKTPLATZ 10 94262 KOLLNBURG 94239 RUHMANNFELDEN FON: 09929 -95778-0 FON: 09929 -95778-0 FAX: 09929 -95778-49 FAX: 09929 -95778-99 @:INFO@ARCH-ING-WEBER.DE WWW.ARCH-ING-WEBER.DE	
HOCHBAU		TIEFBAU	
STÄDTBEBAU			



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE: LANDRATSAMT REGEN		GEMEINDE: GEMEINDE KOLLNBURG	
ANGRENZER:		UNTERSCHRIFTEN:	
FLUR-NR. 10, GEMARKUNG KOLLNBURG Oschinger Elisabeth, Viechtacher Str. 7a, 94262 Kollnburg		_____	
FLUR-NR. 10/1, GEMARKUNG KOLLNBURG Oschinger Elisabeth & Heinrich, Viechtacher Str. 7a, 94262 Kollnburg		_____	
FLUR-NR. 233 + 221 + 222/1 + 127/43, GEMARKUNG KOLLNBURG Gemeinde Kollnburg, Schulstraße 1, 94262 Kollnburg		_____	
FLUR-NR. 137; 220/2, GEMARKUNG KOLLNBURG kath. Pfarrkirchenstiftung Kollnburg, Burgstraße 13, 94262 Kollnburg		_____	
FLUR-NR. 12/2, GEMARKUNG KOLLNBURG Wittmann Walter Egon, Jahnstraße 17, 94262 Kollnburg		_____	
FLUR-NR. 16, GEMARKUNG KOLLNBURG Mühlbauer Johann & Anna, Viechtacher Str. 5, 94262 Kollnburg		_____	
FLUR-NR. 16/3, GEMARKUNG KOLLNBURG Biermeier Reinhard & Karin, Viechtacher Str. 4, 94262 Kollnburg		_____	
BAUVORHABEN:			
UMBAU DES BEST. HOTELS "ZUM BRÄU" AUF GRD.STCK.-FL.NR. 12 IN KOLLNBURG			
BAUHERR: Wellnesshotel zum Bräu - Stefan Schlecht VIECHTACHERSTRASSE 6 94262 KOLLNBURG		VORHABEN- & ERSCHLIEßUNGSPLAN V03	
_____		PLANINHALT: ANSICHT SÜD UND WEST	
UNTERSCHRIFT BAUHERREN		Maßstab: 1/100	
BAUORT: FLUR-NR. 12 GEMARKUNG KOLLNBURG		gezeichnet: JZ 06.05.2024	
_____		geprüft: MW -	
ENTWURFSBEARBEITUNG:			
ARCHITEKTEN INGENIEURE WEBER		ARCHITEKT + BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB ALLERSDORF 26 MARKTPLATZ 10 94262 KOLLNBURG 94239 RUHMANNSELDEN FON: 09929 -95778-0 FON: 09929 -95778-0 FAX: 09929 -95778-49 FAX: 09929 -95778-99 @:INFO@ARCH-ING-WEBER.DE WWW.ARCH-ING-WEBER.DE	
HOCHBAU		TIEFBAU	
STÄDTEBAU			



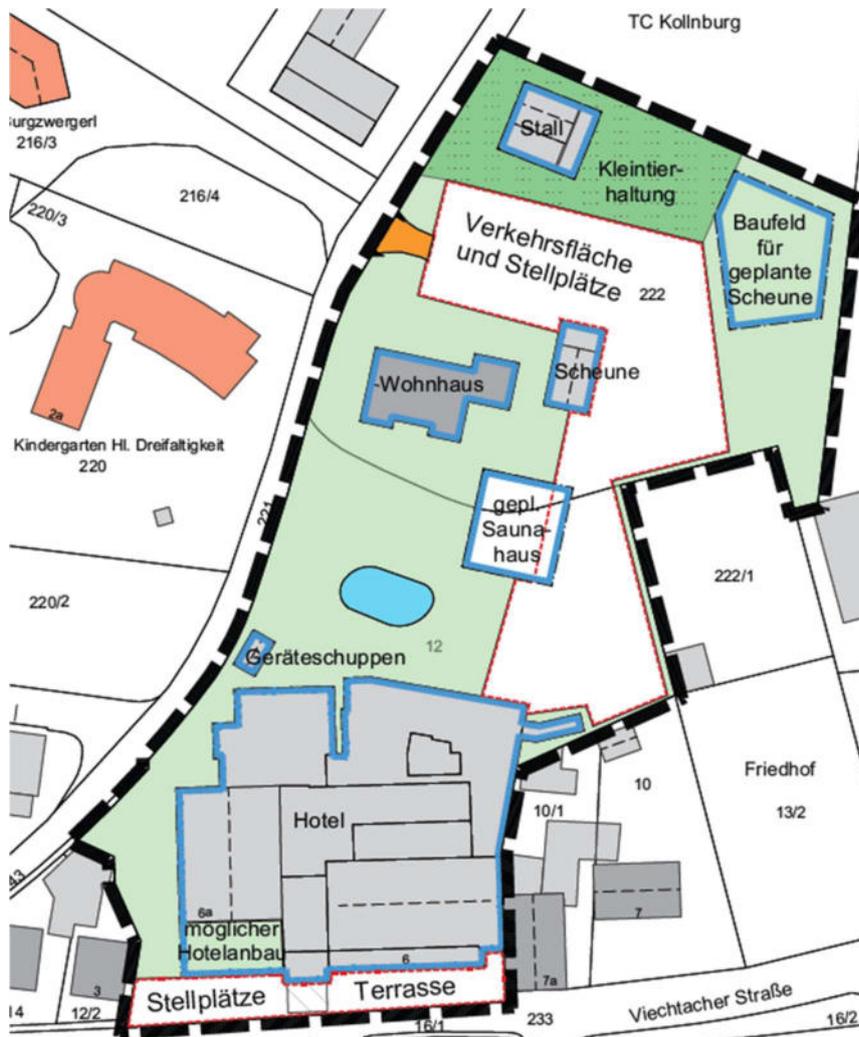
ANSICHT NORD



ANSICHT OST

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE: LANDRATSAMT REGEN		GEMEINDE: GEMEINDE KOLLNBURG	
ANGRENZER:		UNTERSCHRIFTEN:	
FLUR-NR. 10, GEMARKUNG KOLLNBURG Oechinger Elisabeth, Viechtacher Str. 7a, 94262 Kollnburg		_____	
FLUR-NR. 10/1, GEMARKUNG KOLLNBURG Oechinger Elisabeth & Heinrich, Viechtacher Str. 7a, 94262 Kollnburg		_____	
FLUR-NR. 233 + 221 + 222/1 + 127/43, GEMARKUNG KOLLNBURG Gemeinde Kollnburg, Schulstraße 1, 94262 Kollnburg		_____	
FLUR-NR. 13/2, 220/2, GEMARKUNG KOLLNBURG kath. Pfarlkirchenstiftung Kollnburg, Burgstraße 13, 94262 Kollnburg		_____	
FLUR-NR. 12/2, GEMARKUNG KOLLNBURG Wittmann Walter Egon, Jahrstraße 17, 94262 Kollnburg		_____	
FLUR-NR. 16, GEMARKUNG KOLLNBURG Mühlbauer Johann & Anna, Viechtacher Str. 5, 94262 Kollnburg		_____	
FLUR-NR. 16/3, GEMARKUNG KOLLNBURG Biermeier Reinhard & Karin, Viechtacher Str. 4, 94262 Kollnburg		_____	
BAUVORHABEN:			
UMBAU DES BEST. HOTELS "ZUM BRÄU" AUF GRD.STCK.-FL.NR. 12 IN KOLLNBURG			
BAUHERR: Wellnesshotel zum Bräu - Stefan Schlecht VIECHTACHERSTRASSE 6 94262 KOLLNBURG		VORHABEN- & ERSCHLIEßUNGSPLAN V04	
_____		PLANINHALT: ANSICHT NORD UND OST	
UNTERSCHRIFT BAUHERREN		Maßstab: 1/100	
BAUORT: FLUR-NR. 12 GEMARKUNG KOLLNBURG		gezeichnet: JZ 06.05.2024	
_____		geprüft: MW -	
ENTWURFSBEARBEITUNG:			
ARCHITEKTEN INGENIEURE WEBER		ARCHITEKT + BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB ALLERSDORF 26 MARKTPLATZ 10 94262 KOLLNBURG 94239 RUHMANNSELDEN FON: 09929 -95778-0 FON: 09929 -95778-0 FAX: 09929 -95778-49 FAX: 09929 -95778-99 @:INFO@ARCH-ING-WEBER.DE WWW.ARCH-ING-WEBER.DE	
HOCHBAU		TIEFBAU	
		STÄDTEBAU	

Hotel zum Bräu



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



**Bebauungsplan „Hotel zum Bräu“
Viechtacher Straße 6 in 94262 Kollnburg**

Schalltechnische Untersuchung

Februar 2024

Auftraggeber: Hotel zum Bräu
Viechtacher Straße 6
94262 Kollnburg

Auftragnehmer: C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Projekt-Nr.: 2890-2024 / SU V01

Projektleiter: Dipl.-Ing. (FH) C. Hentschel
Tel.: 08161 / 8853 250
Fax: 08161 / 8069 248
E-Mail: c.hentschel@c-h-consult.de

Projektmitarbeit: M. Sc. L. Fahnenbruck
Tel.: 08161 / 8853 255
E-Mail: l.fahnenbruck@c-h-consult.de

Seitenzahl: I-III, 1-17

Anlagenzahl: Anlage 1 (1 Seite)
Anlage 2 (5 Seiten)
Anlage 3 (1 Seite)

Freising, den 28.02.2024

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



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

gez. Claudia Hentschel
Fachlich verantwortlich Geräusche Gruppe V

gez. i.A. Lisa Fahnenbruck

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.

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFGABENSTELLUNG	1
2	UNTERLAGEN	1
3	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	1
3.1	Allgemein	1
3.2	Gewerbelärm.....	2
3.3	Verkehrszunahme auf der öffentlichen Straße.....	4
4	ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND MAßGEBLICHE IMMISSIONSORTE	4
5	VORHABEN UND BETRIEBSBESCHREIBUNG	6
6	SCHALLEMISSIONEN	7
6.1	Parkplatzverkehr	8
6.2	Gaststättenterrassen	9
6.3	Pool/Liegeweisen	10
6.4	Lieverkehr	10
6.5	Technische Anlagen zum Betrieb	11
6.6	Spitzenpegel	11
6.7	Zusammenstellung	12
7	SCHALLIMMISSIONEN UND BEURTEILUNG	12
7.1	Betrieb.....	12
7.2	Geräuschspitzen	14
8	VERKEHRSZUNAHME	15
9	ZUSAMMENFASSUNG	15
10	LITERATURVERZEICHNIS	16
11	ANLAGENVERZEICHNIS	17

1 AUFGABENSTELLUNG

Im Zuge einer geplanten Gebäudeerhöhung soll für das bestehende Areal des Hotels zum Bräu, Viechtacher Straße 6, 94262 Kollnburg, ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung notwendig.

Die *C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH* wurde von dem *Hotel zum Bräu* mit der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragt. Der Bebauungsplan sieht keinen neuen Baugrenzen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vor, welche näher an einen schalltechnisch relevanten Emittenten heranrücken. Nach Rücksprache mit Vertretern der Immissionsschutzbehörde ist in diesem Fall folgendes zu berechnen und zu beurteilen:

- Die aus dem zukünftigen Gesamtbetrieb zu erwartende Immissionsbelastung in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Vorbelastung.

2 UNTERLAGEN

Der schalltechnischen Untersuchung lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

- (a) Ortsbesichtigung und Vorbesprechung mit Auftraggeber, Projektsteuerer und Immissionsschutzbehörde, 29.01.2024
- (b) Bebauungsplanentwurf, Stand 01.02.2024
Verfasser: Architekt und Beratende Ingenieure Weber PartGmbH
- (c) Eingabeplan Hotel mit Grundrissen und Ansichten, Stand 16.02.2017
Verfasser: Architekt und Beratende Ingenieure Weber PartGmbH
- (d) Betriebsbeschreibung, wurde am Ortstermin aufgenommen, Stand 29.01.2024
- (e) Flächennutzungsplan Kollnburg, Landkreis Regen, Stand 09.12.2010
- (f) Geodaten des Bayerischen Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Download Februar 2024
 - Digitales Orthofoto
 - Digitales Geländemodell (DGM Gitterweite 1 m)
 - Digitales Gebäudemodell (LoD2)

3 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Allgemein

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 [1] "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Nach DIN 18005:Bl.1 [1] sind bei der Bauleitplanung, gemäß dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen), die nachfolgend in Tabelle 1 aufgeführten Orientierungswerte den Beurteilungspegeln zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Tabelle 1 Orientierungswerte nach DIN 18005 [1] ($ORW_{DIN18005}$)

Gebietsnutzung	$ORW_{DIN18005}$			
	Verkehrslärm / L_r / dB(A)		Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusch von vergleichbaren öffentlichen Anlagen L_r / dB(A)	
	Tags (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)	Tags (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
Dorfgebiet (MD) Dörfliche Wohngebiet (MDW), Mischgebiete (MI) Urbane Gebiet (MU)	60	50	60	45
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiet (WS) Campingplatzgebiete	55	45	55	40
Friedhöfe, Kleingartenanlage, Parkanlagen	55	55	55	55

3.2 Gewerbelärm

Nach dem „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ ((Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG), 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) [2], ist bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen unter anderem sicherzustellen, dass keine schädlichen Umweltwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Für die Beurteilung von Gewerbeanlagen (hier das Vorhaben selbst) wird in DIN 18005 [1] auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm [3]) vom 26. August 1998, verwiesen. In der TA Lärm [3] werden Immissionsrichtwerte (IRW) festgesetzt, die durch die von der Anlage ausgehenden Geräusche nicht überschritten werden dürfen. Danach gelten je nach

3.3 Verkehrszunahme auf der öffentlichen Straße

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch die Verkehrszunahme zu beachten. Die Berechnung und Bewertung für das geplante gewerbliche Vorhaben erfolgt entsprechend den Vorgaben der TA Lärm [3].

Gemäß TA Lärm [3] sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand bis 500 m vom Betriebsgrundstück in Misch-, Allgemeinen und Reinen Wohngebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit als möglich vermindert werden, soweit

- sich der Beurteilungspegel des Verkehrsgeräusches um mindestens 3 dB(A) erhöht,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [4] erstmals oder weitergehend überschritten wird.

Die o.g. Punkte müssen kumulativ erfüllt werden. Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr (An- und Abfahrtverkehr) auf öffentlichen Verkehrsflächen berechnet sich gemäß der LAI Hinweise vom 24.02.2023 [5] nach RLS-19 [6] und ist nach der 16. BImSchV [4] zu beurteilen.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [4] lautet:

Tabelle 3 Immissionsgrenzwert nach der 16.BImSchV [4] ($IGW_{16.BImSchV}$)

Gebietsnutzung	$IGW_{16.BImSchV}$	
	Tag (06:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-06:00 Uhr)
Misch- / Dorfgebiet (MI/MD)	64 dB(A)	54 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	59 dB(A)	49 dB(A)

4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND MAßGEBLICHE IMMISSIONSORTE

Der Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kollnburg und erstreckt sich von der Viechtacher Straße im Süden bis zum Sportverein „TC Kollnburg“ im Norden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten an einen Friedhof, im Norden an das Gelände des Sportvereins „TC Kollnburg“ und im Westen an den Schloßbergweg gefolgt von einem Kindergarten. Auf Höhe der Viechtacher Straße befindet sich umliegend Wohnbebauung.

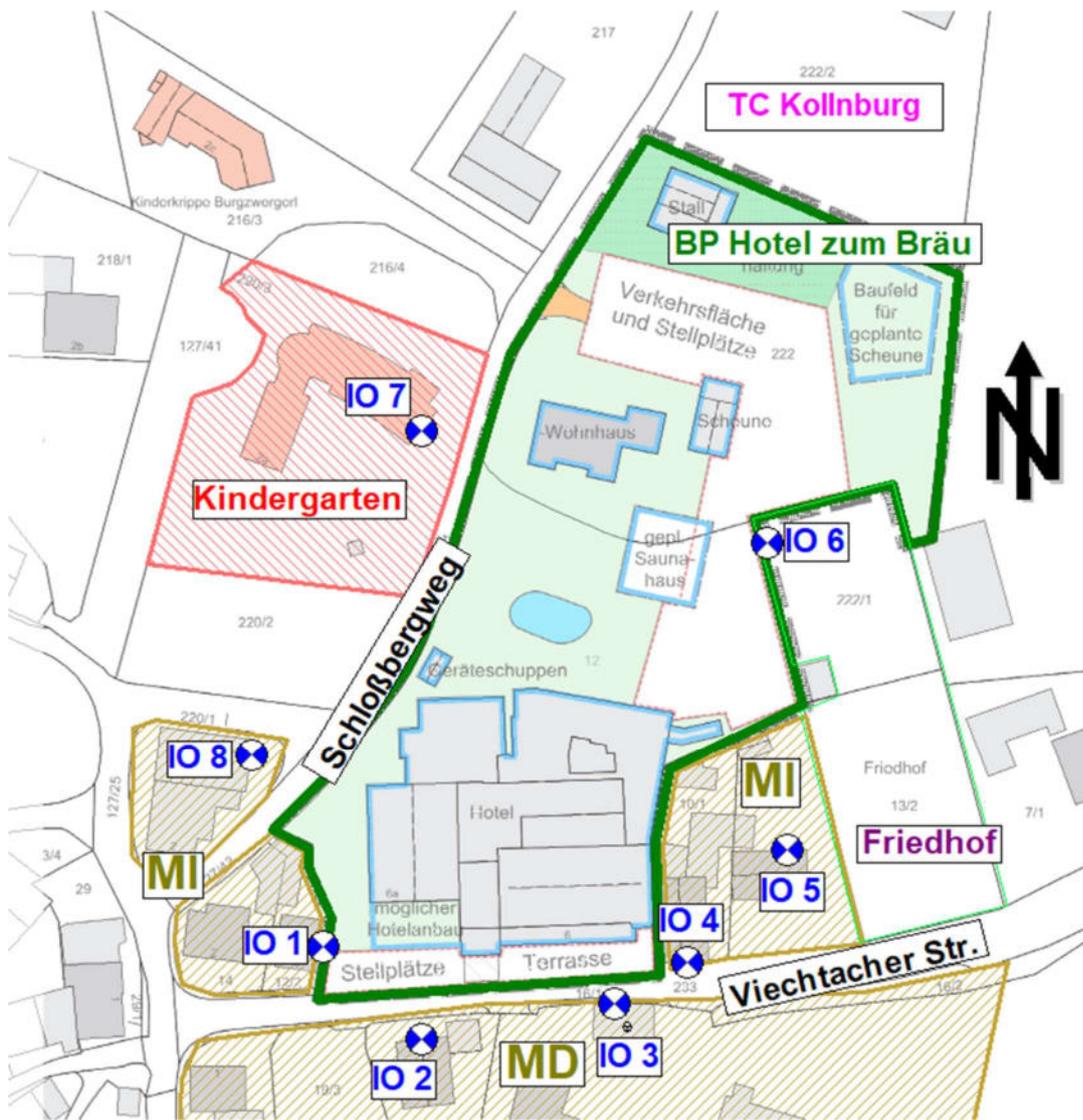
Die Erschließung des Hotels erfolgt über die bereits vorhandenen öffentlichen Straßen, die Viechtacher Straße im Süden und der Schloßbergweg im Westen.

Der Untersuchungsraum ist topografisch bewegt und fällt von Süden nach Norden ab. Der Berechnung liegt das digitale Geländemodell (1 m x 1 m Rasterweite) des Landesvermessungsamts (f) zugrunde.

Die maßgeblichen Immissionsorte für die Beurteilung der Immissionen aus dem Vorhaben liegen nach TA Lärm Abschnitt A.1.3 [3] bei bebauten Flächen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes oder bei unbebauten Flächen am Rand der Fläche, auf der nach Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Für die Beurteilung der Schallsituation werden acht Immissionsorte (IO) in der Nachbarschaft ausgewählt. Die Gebietseinstufung erfolgt gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan (IO 1 bis IO 5 und IO 8 \cong Misch-/Dorfgebiet (MI/MD)). An dem Friedhof (IO 6) wird in Anlehnung an die DIN 18005 [1] ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) Tag/Nacht für die Beurteilung herangezogen. IO 7 (Kindergarten) ist als Gemeinbedarfsfläche im FNP dargestellt. Kindergärten sind in einem Mischgebiet zulässig, vorsorglich wird dieser als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) betrachtet, wobei auf Grund der Öffnungszeit des Kindergartens der sog. Ruhezeitenzuschlag nicht berücksichtigt wird, nachts findet dort keine Nutzung statt. An IO 4 Westfassade sind keine Fenster vorhanden, d.h. kein Immissionsort vorhanden.

Abbildung 1 B-Plan und der maßgeblichen Immissionsorte (IO) in der Nachbarschaft



5 VORHABEN UND BETRIEBSBESCHREIBUNG

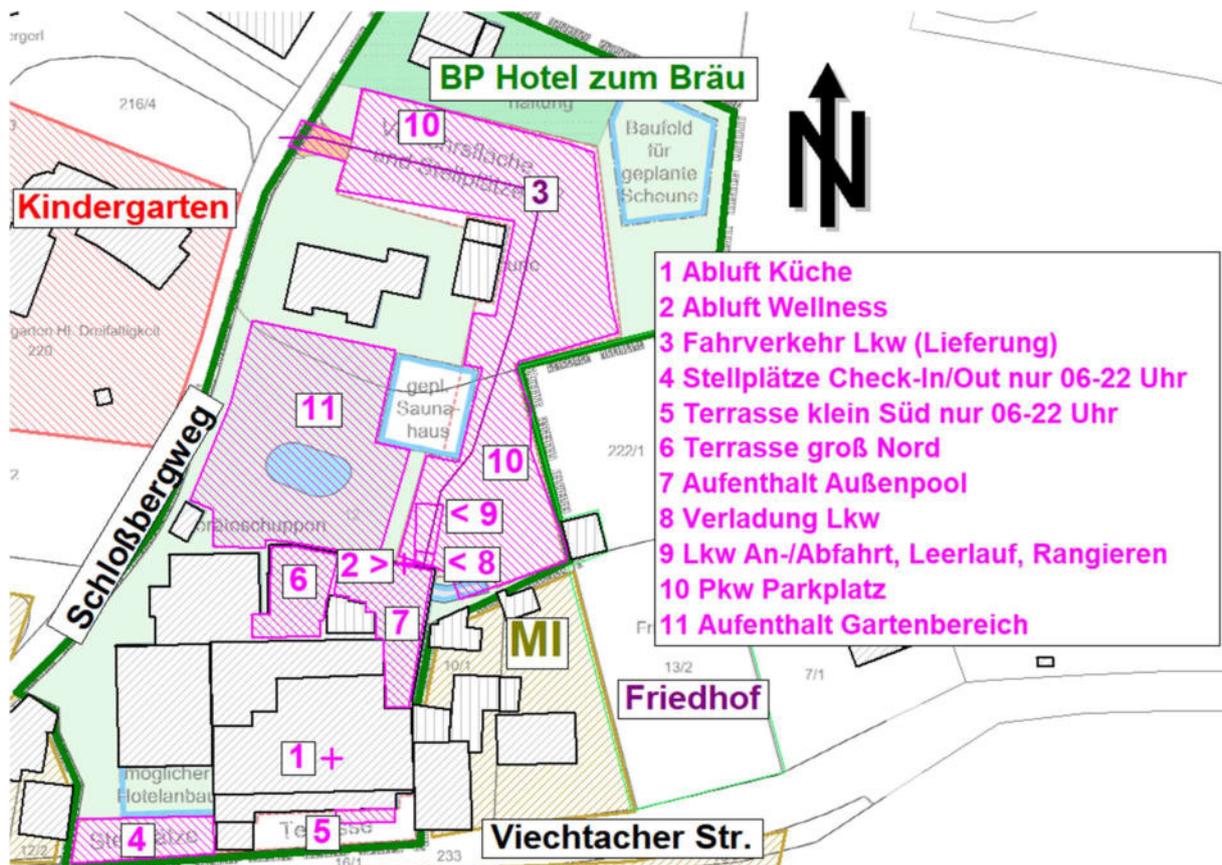
Im Folgenden ist das Vorhaben mit den schalltechnisch relevanten Eckdaten zusammengefasst.

Tabelle 4 Betriebsangaben Stand Februar 2024

Beschreibung	<p>Wellnesshotel mit Spa- und Pool-Bereich inkl. Restaurant für Hotelgäste.</p> <p>Im Endausbau verfügt das Hotel über 100 Betten.</p> <p>Im Nordwesten liegt der Parkplatz des Hotels, welcher über den Schloßbergweg erschlossen ist 10. Im Süden sind Stellplätze für den Check-In/Out vorhanden 4.</p>
Anzahl Betten	100
Gastraum innen	Nettogastraumfläche: 280 m ²
Gastraum außen	<p>Nettogastraumfläche: kleine Terrasse ca.25m² (5), große Terrasse ca.175m² (6)</p> <p>Sitzplätze: kleine Terrasse 16 (5), große Terrasse 80 (6)</p>
Anzahl Stellplätze (Standort siehe Abb.2)	<p>9 ebenerdig (Süden) für Check-In/Out (4) 33 ebenerdig (Nordwesten), (10)</p> <p><i>HINWEIS Stellplatz SÜD (4)</i> <i>Durch das Spitzenpegelkriterium ist mit Überschreitungen an IO 1 zu rechnen, wenn in der Zeit von 22 bis 06 Uhr eine Bewegung auf den Stellplätzen (4) stattfindet. Laut Auftraggeber wird das sichergestellt.</i></p>
Ausführung der Fahrgassen	eben (Asphalt)
Außenpool mit Liegefläche und Gartenbereich	 <p>EG: ca. 240 m² (7) Garten/UG: ca. 1.160 m² (11)</p>

Technische Anlagen		Abluft Wellness (2) Abluft Küche (1)		
		Tag		Nacht
	Zeit	06 bis 07 Uhr und 20 bis 22 Uhr	07 bis 20 Uhr	22 bis 06 Uhr
Betriebs- verkehr (3, 8, 9)	Anzahl Lkw	3		-
	Anzahl Paletten	3		-
	Anzahl Rollcontainer	6		-
	Verladung mit Stapler	-		-

Abbildung 2 Lage der Schallquellen



6 SCHALLEMISSIONEN

Die maßgeblichen Schallemissionen im Zusammenhang mit den Nutzungen sind:

- An- und Abfahrtsverkehr der Gäste
- Aufenthaltsflächen und Gastronomie im Außenbereich
- Lieferverkehr (Lebensmittel, Wäsche, Ware etc.)
- Betrieb von technischen Anlagen

Die Gastronomie dient den Hotelgästen. Laut Auftraggeber kommen sporadisch Tagestouristen im Rahmen der Besichtigung der Burgruine oder als externe Gäste, die im Regelfall bereits vor 21 Uhr wieder abfahren. Der Immissionsbeitrag ist mit dem nachfolgend gewählten Prognoseansatz mit abgedeckt. Der Immissionsbeitrag aus dem Innenbereich kann gegenüber dem Betrieb im Außenbereich vernachlässigt werden.

Der Rechenansatz mit resultierende Schalleistungspegel sind in Anlage 2 zusammengestellt und werden im Folgenden erläutert.

6.1 Parkplatzverkehr

Die Schallemissionen setzen sich zusammen aus dem Parkverkehr an den Stellplätzen für den Check-In/Out im Süden (4) und dem Parkplatz im Nordwesten (10). Die Erfassung der Schallemissionen erfolgt gemäß Parkplatzlärmstudie [7] nach dem sog. „zusammengefassten Verfahren (Normalfall)“:

- $L_w = L_{wo} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \lg(B \cdot N)$ (1)
mit:
 L_{wo} = 63 dB(A) Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung / h
 K_{PA} = Zuschlag für Parkplatzart
 K_I = Taktmaximalpegelzuschlag
 K_D = Fahrverkehr auf dem Parkplatz = $2,5 \lg(f \cdot B - 9)$ wenn $B > 10$
 f = Stellplätze je Einheit und Bezugsgröße
 K_{StrO} = Zuschlag für Straßenoberflächen
 B = Bezugsgröße (Anzahl der Betten)
 N = Anzahl der Bewegungen / Bezugsgröße und Stunde

Die Zuschläge K_{PA} und K_I werden entsprechend der Parkplatzlärmstudie [7] für eine „Einkaufcenter/Gaststätte“ zugewiesen. Somit ist das vermehrte Türeenschlagen, Rollgeräusche von Koffern und die Unterhaltung am Parkplatz bereits berücksichtigt.

Der Zuschlag K_{StrO} für den Fahrbahnbelag der Fahrgassen im Bereich (10) wird nach den Erkenntnissen aus der Ortseinsicht (a) mit $K_{StrO} = 0$ dB(A) für Asphalt angesetzt. Ein Zuschlag K_{StrO} für die gepflasterten Stellplätze für den Check-In/Out (4) muss nicht vergeben werden, da diese direkt über die öffentliche Straße angefahren werden.

Angaben über das Verkehrsaufkommen (N) konnten von Seiten des Auftraggebers nicht genannt werden, sodass für die Prognoseuntersuchung die Anhaltswerte der Parkplatzlärmstudie [7] herangezogen werden, die eine obere Abschätzung liefern. Die Anhaltswerte (N) in der Parkplatzlärmstudie beziehen sich auf die Anzahl der Betten des Hotels ($f=0,5$ Stellplätze/Bett). Für den Anlagenlärm ist nachts die Stunde mit dem höchsten Betriebsaufkommen = kritischste Nachtstunde, maßgeblich. Für die Prognoseuntersuchung werden folgende Annahmen getroffen:

Mit den Anhaltswerten aus [7] für ein Hotel mit 100 Betten resultiert folgende Bewegungshäufigkeit für die Stellplatzfläche (10) im Norden:

- Tag (6-22 Uhr): BxN = 11 Bewegungen / Stunde
- Nacht (22-6 Uhr): BxN = 9 Bewegungen in der kritischsten Nachtstunde

Zusätzlich wird angesetzt, dass 18 Bewegungen auf den Stellplätzen im Süden (4) für den Check-In/Out tagsüber stattfinden. Allein durch das Spitzenpegelkriterium ist mit Überschreitungen an IO 1 zu rechnen, wenn in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr eine Bewegung auf den Stellplätzen an der Viechtacher Straße stattfinden. Eine Nutzung der Stellplätze für den Check-In/Out in der Nacht ist nicht vorgesehen.

6.2 Gaststättenterrassen

Für die Berücksichtigung der Emissionen auf den Gastterrassen 5, 6 wird das Schreiben des Landesamts für Umweltschutz LfU-2/3 Hai, Geräusche aus „Biergärten“ - ein Vergleich verschiedener Prognoseansätze [8] herangezogen. Dort wird zwischen den folgenden Nutzungen unterschieden:

Tabelle 5 Gegenüberstellung der Emissionsansätze aus dem Schreiben LfU [8]

Einstufung	Nutzung	$L_{wA/Gast}$ dB(A)	L_{wA} dB(A)/m ²	Maximalpegel $L_{wA,max}$ /dB(A)
Gruppe 1	Gastgarten zum Einnehmen von Speisen, ruhige Unterhaltung	60	57	86
Gruppe 2	Gastgarten, normale Unterhaltung, häufige Serviergeräusche	63	61	92
Gruppe 3	Biergärten, angeregte Unterhaltung mit Lachen (Gästegruppen)	71	70	102
leiser Biergarten	Restaurant, Gastgarten mit gedeckten Tischen und Service	63	61	92
lauter Biergarten	Biergartencharakter mit ungezwungener Atmosphäre	71	70	102

Im vorliegenden Fall wird der flächenbezogene Schalleistungspegel von $L_w = 61$ dB(A)/m² für einen leisen Biergarten bzw. Gastgarten der Gruppe 2 auf den beiden Außenterrassen im Süden und Norden herangezogen (Süd 5 klein ≈ 25 m², Nord 6 groß ≈ 175 m²). Darüber hinaus wird gemäß [8] ein Zuschlag von 3 dB(A) für die Informationshaltigkeit berücksichtigt.

Testberechnungen haben ergeben, dass es nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) zu Überschreitungen an IO 3 durch die Nutzung der kleinen Terrasse im Süden (5) kommt. Laut Auftraggeber wird die Terrasse auch zum Schutz der Hotelgäste vor 22 Uhr geschlossen.

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird angenommen, dass die Terrasse in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr 16 Stunden voll besetzt sind und die nördliche Terrasse (6) auch in der kritischsten Nachtstunde.

6.3 Pool/Liegeweisen

Wie in Kapitel 5 dargestellt, ist an der Nordseite des Hotelgebäudes im EG ein Außenpool mit Liegeflächen sowie ein Gartenbereich (UG) vorhanden. Anhaltswerte über die zu erwartenden Schallemissionen liefert die VDI 3770 „Emissionskennwerte von Sport und Freizeitanlagen“ [9]. Für Freibäder werden abhängig von der Nutzung folgende Schalleistungspegel angegeben.

Tabelle 6 Emissionsansätze gem. VDI 3770 [9] für ein Freibad

Bereich	L _w dB(A) pro Person	m ² pro Person	L _w “ dB(A) pro m ²
Kinderbecken	85	3	80
Spaßbecken (Wellenbad, Rutschbahn etc.)	85	3	80
Erwachsenenschwimmbecken	75	10	65
Liegewiese	70	6	62

Die aufgeführten Schalleistungspegel gelten für ein Freibad und laut Studie für Spitzenzeiten, Sonntag mit überdurchschnittlich hohen Temperaturen.

Der Pool hat keine gesonderten Ausstattungen. Für die Prognose wird der Anhaltswert einer „Liegewiese“ auf den beiden Aufenthaltsflächen **7** = 240 m² und **11** = 1.160 m² inkl. Pool angewendet und für 16 Stunden in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr angesetzt. Der Ansatz liegt für das hier zu betrachtende Wellnesshotel auf der sehr sicheren Seite.

6.4 Lieferverkehr

Laut Auftraggeber wird der gesamte Warenverkehr (Wäsche, Lebensmittel, etc.) an der Anlieferrampe auf der Nordseite im UG abgewickelt (**8, 9**). Neben dem Fahrverkehr (**3**) wird vor der Anlieferung im Freien 5 Minuten Leerlauf und 1 Minute Rangieren sowie die An- und Abfahrt je Lkw angesetzt. Des Weiteren wird für einen Lkw der Betrieb eines Kühlaggregates für 20 Minuten angenommen. Für die Prognose wird gemäß Betriebsbeschreibung angesetzt, dass 3 Lieferungen innerhalb der Tageszeit kommen und 3 Paletten sowie 6 Rollcontainern an einer Außenrampe verladen werden.

Die Berechnung der Schallemissionen basiert auf dem technischen Bericht der Hessischen Landesanstalt für Umweltschutz zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen [10].

Die Schallemission aus dem **Fahrverkehr** auf dem Betriebsgelände errechnet sich nach folgendem Zusammenhang und sind der Anlage 2.2 zu entnehmen:

- $L_{wr} = L_{wa,1h} + 10 \log n + 10 \log l/1m - 10 \log (T_r/1h)$ mit: (2)

- $L_{wa,1h}$ = gemittelter Schalleistungspegel für 1 LKW pro Stunde
 n = Anzahl der LKWs
 l = Länge der Fahrstrecke auf dem Betriebsgelände
 T_r = Beurteilungszeitraum

Die Berechnung der Schallemissionen aus dem **aus der Abfahrt und Rückkehr, dem Rangieren und Leerlauf** wird nach folgendem Ansatz über den Beurteilungszeitraum gemittelt:

- $L_{wr} = L_{wa} + 10 \log [t / T_r]$ (3)
mit:
 L_{wa} = Schalleistungspegel
→ 94 dB(A) für Leerlauf
→ 99 dB(A) für Rangieren
→ 108 dB(A) für Betriebsbremse beim Anhalten
→ 100 dB(A) für Türeenschlagen
→ 100 dB(A) für Anlassen bei der Abfahrt
→ 95 dB(A) für Kühlaggregat Lkw
 T_r = Beurteilungszeitraum
 t = Dauer des Ereignisses

Die Berechnung der Schallemissionen aus der **Verladung** erfolgt mit folgendem Ansatz des technischen Berichts [10] für eine offene Verladung:

- $L_{wr} = L_{wa,1h} + 10 \log n - 10 \lg (T_r/1h)$ (4)
mit:
 $L_{wa,1h}$ = Schalleistungspegel für 1 Ereignis pro Stunde an einer offenen Rampe
→ 88 dB(A) Palettenhubwagen über Ladebordwand
→ 78 dB(A) Rollcontainer über Ladebordwand
→ 75 dB(A) Kleinstapler auf Überladebrücke
 n = Anzahl der Ereignisse (je Ware 2 x)
 T_r = Beurteilungszeitraum

6.5 Technische Anlagen zum Betrieb

Detaillierte Angaben über die technischen Anlagen (Klima- und Lüftungsanlagen etc.) liegen nicht vor. Laut Betreiber wurden die Anlagen so ausgelegt, dass die eigenen Hotelgäste nicht gestört werden. Dies konnte am Ortstermin bestätigt werden, die Abluft für die Wellness war irrelevant. In Bezug auf die Immissionsorte wird vorsorglich für die Abluft des Wellnessbereiches ein Schalleistungspegel von $L_w = 70$ dB(A) und für die Abluft der Küche von $L_w = 75$ dB(A) tagsüber angesetzt.

6.6 Spitzenpegel

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf die Nachbarschaft der Spitzenpegel beim Türeenschließen auf den oberirdischen Stellplätzen nachts maßgeblich. In der Parkplatzlärmstudie [7] wird hierfür ein Maximalpegel von 97,5 dB(A) angegeben.

6.7 Zusammenstellung

In der nachfolgenden Tabelle sind die Schallemissionen aus dem Betrieb aufgeführt, die Eingabedaten sind in Anlage 2 zusammengestellt, die Lage der Quellen sind der Abbildung 2 zu entnehmen.

Tabelle 7 Schallemissionen aus Betriebsgelände, inkl. K_T und K_i

Quellennummer	Bezeichnung	Schallemission L_{wr} / dB(A)	
		Tag	Nacht
1	Abluft Küche	75,0	-
2	Abluft Wellness	70,0	-
3	Fahrverkehr Lkw	79,5	-
4	Stellplätze Check-In/Out (Süden)	74,4	-
5	Kleine Terrasse (Süden), A = 25 m ²	64,0 ¹⁾	-
6	Große Terrasse (Norden), A = 175 m ²	64,0 ¹⁾	64,0 ¹⁾
7	Aufenthalt Außenpool, A = 240 m ²	62,0 ¹⁾	-
8	Verladung Lkw	85,0	-
9	Lkw An-/Abfahrt, Leerlauf, Rangieren	81,9	-
10	Pkw Parkplatz	84,4	83,6
11	Aufenthalt Gartenbereich, A = 1.160 m ²	62,0 ¹⁾	-

¹⁾ L_w = flächenbezogener Schalleistungspegel dB(A)/m²

7 SCHALLIMMISSIONEN UND BEURTEILUNG

7.1 Betrieb

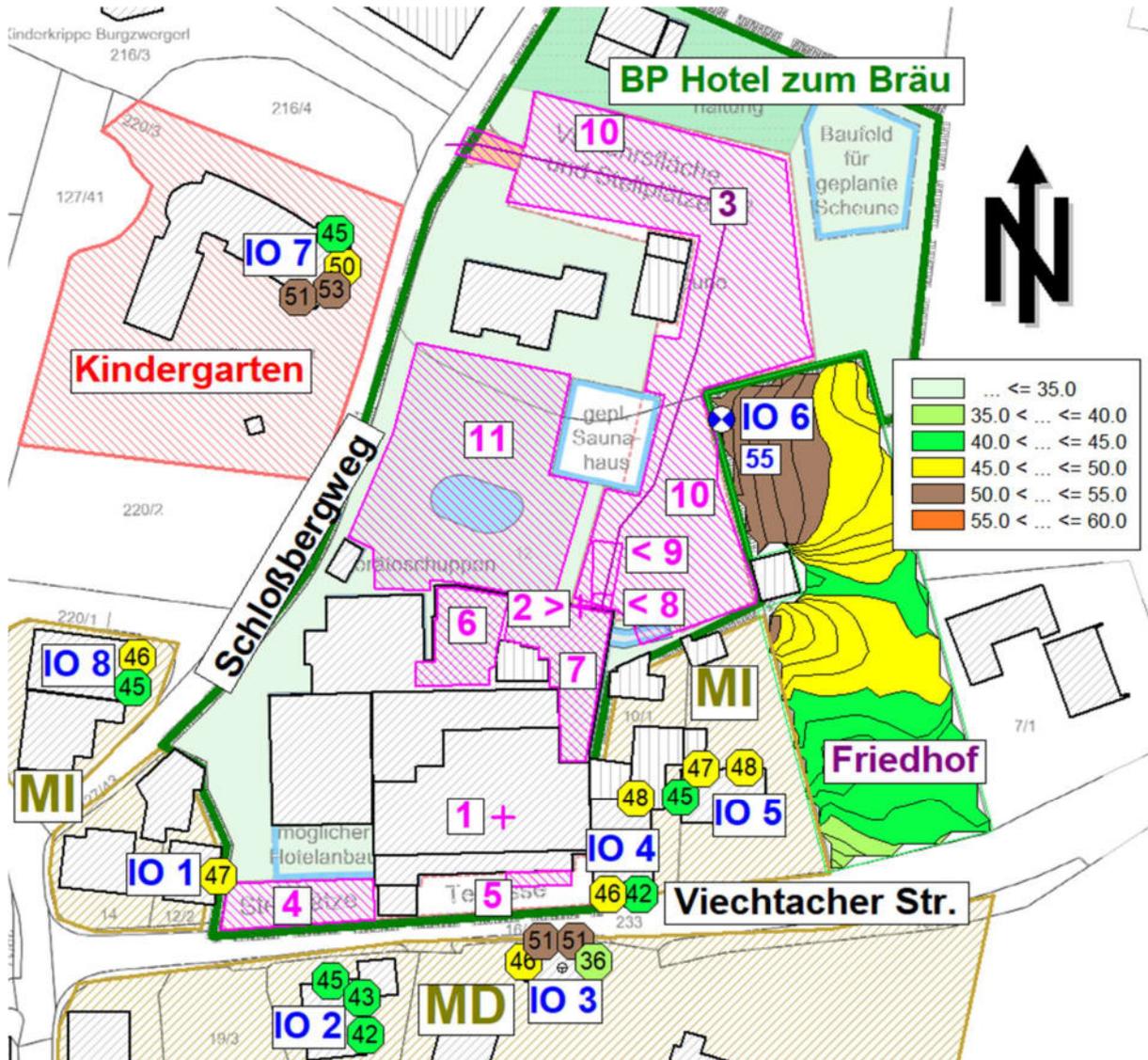
Unter Berücksichtigung der in Abschnitt 6 erfassten Schallemissionen wurde berechnet, mit welcher Immissionsbelastung in der Nachbarschaft zu rechnen ist. Die Darstellung erfolgt in Form einer farbigen Gebäudelärmkarte für das ungünstigste Geschoss. Die Immissionsbelastung für alle Geschosse ist in Anlage 3 dargestellt. Die Immissionsbelastung für den Friedhof mittels einer Isophonenkarte auf einer Höhe von 1,7 m üGOK dargestellt.

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt gemäß ISO 9613-2 [11]. Es handelt sich um eine detaillierte Prognose unter Berücksichtigung des A-bewerteten Schalleistungspegels bei 500 Hz, TA Lärm A 2.3 [3]. Die meteorologische Korrektur C_{met} wurde im Sinne einer konservativen Abschätzung mit 2 dB(A) in der Ausbreitungsrechnung angesetzt. In der Berechnung sind die

sog. Ruhezeitenzuschläge nach TA Lärm [3] für die Immissionsorte aufgrund der Gebietseinstufung und Öffnungszeit des Kindergartens nicht mitberücksichtigt.

Abbildung 3 Immissionsbelastung am **Tag 6-22 Uhr** im ungünstigsten Geschoss

$$IRW_{MI/MD} (IO 1 - IO 5 \& IO 8) = 60 \text{ dB(A)}; \quad IRW_{WA} (IO 6 \& IO 7) = 55 \text{ dB(A)}$$

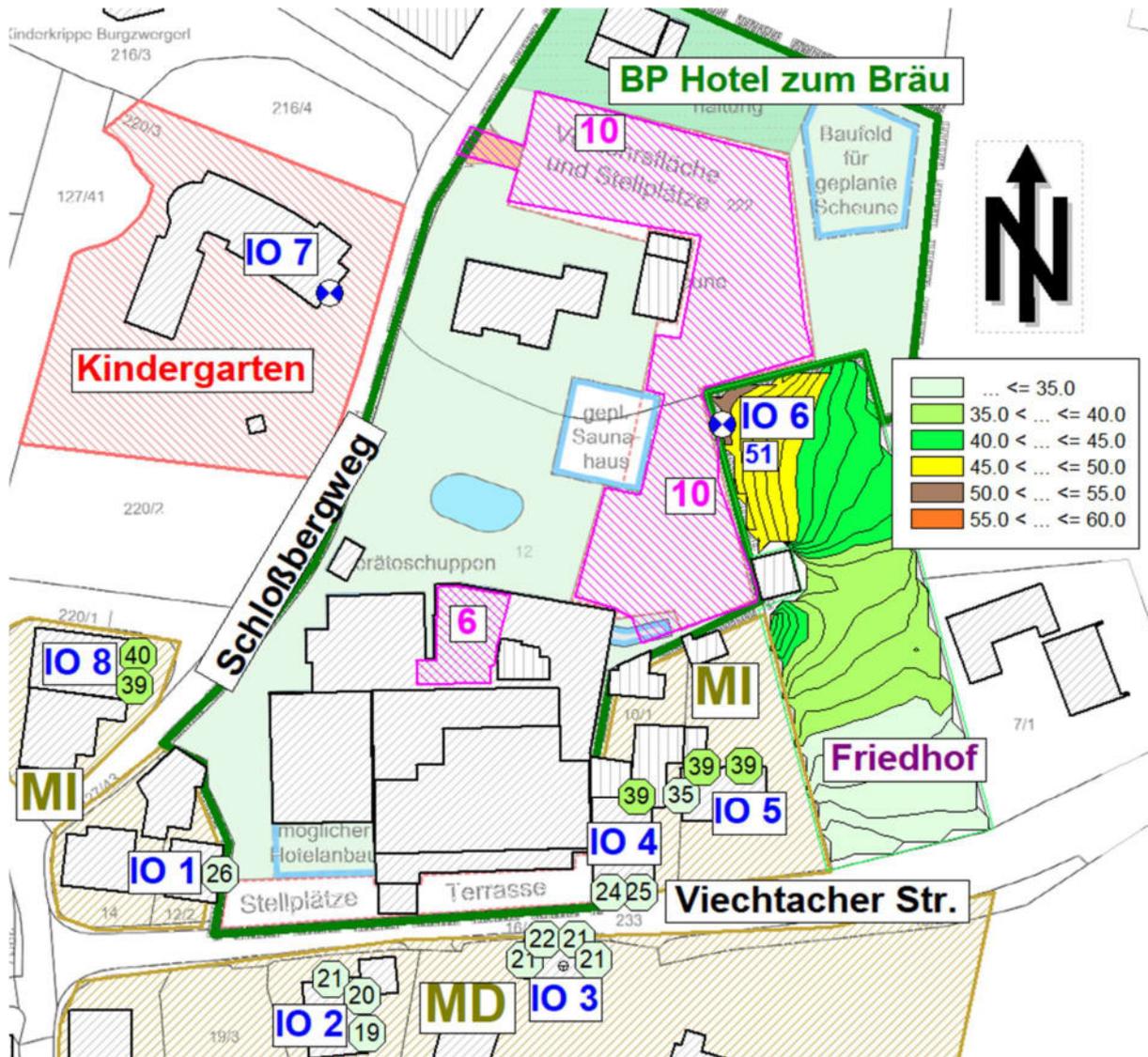


Wie das Ergebnis zeigt, kann der zulässige Immissionsrichtwert in der Nachbarschaft sicher eingehalten werden. Die Unterschreitung bei IO 1 bis IO 5 sowie IO 8 liegt bei > 6 dB(A), d.h. der Immissionsbeitrag ist nach TA Lärm [3] irrelevant.

An IO 7 wird der IRW für ein WA um 2 dB(A) unterschritten und am IO 5 wird der angesetzte IRW von 55 dB(A) eingehalten. Der Prognose liegen sehr hohen Ansätze zugrunde, insbesondere für die Aufenthaltsflächen **7** und **11**, die tatsächlich nicht zu erwarten sind. Ferner wirken auf die Immissionsort keine weiteren Betriebe relevant ein, so dass auch in der Gesamtbelastung mit keinen Überschreitungen der IRW zu rechnen ist.

Abbildung 4 Immissionsbelastung **nachts** in der kritischsten Stunde
im ungünstigsten Geschoss

$$IRW_{MI/MD} (IO 1 - IO 4 \& IO 7) = 45 \text{ dB(A)}; \quad IRW_{WA} (IO 5) = 55 \text{ dB(A)}$$



Auch nachts kann der Immissionsrichtwert inkl. Betrieb auf der großen Terrasse in der Nachbarschaft durchgängig eingehalten und an IO 1 bis IO 5 als irrelevant eingestuft werden (IRW-6 dB(A)). An IO 6 und IO 8 wird der Immissionsrichtwert um 5 dB(A) unterschritten, da keine weiteren relevanten Betriebe einwirken ist auch in der Gesamtbelastung mit keiner Überschreitung zu rechnen.

7.2 Geräuschspitzen

Mit einer Überschreitung wäre an IO 1 bis IO 4 zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) in folgenden Fällen zu rechnen.

- Wenn auf einem der Stellplätze (4) an der Viechtacher Straße eine Bewegung stattfindet.

- Wenn die klein Außenterrasse an der Südseite (5) zur Viechtacher Straße genutzt wird.

8 VERKEHRSZUNAHME

Der Bebauungsplan überplant den bereits existierenden Hotelbetrieb und schafft in einem Teilbereich einen geringfügig höheren Bauraum. Der Betriebsverkehr findet bereits heute statt, mit der geplanten Änderung ist mit keiner schalltechnisch relevanten Verkehrszunahme zu rechnen.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Im Zuge einer geplanten Gebäudeerhöhung soll für das bestehende Areal des Hotels zum Bräu, Viechtacher Straße 6, 94262 Kollnburg, ein Bebauungsplan aufgestellt werden und in diesem Rahmen der zukünftigen Gesamtbetrieb in der Nachbarschaft schalltechnisch zu beurteilen.

Für die Beurteilung nach TA Lärm [3] wurden 8 Immissionsorte in der Nachbarschaft ausgewählt (siehe Lageplan in Anlage 1). Die Einstufung der schutzbedürftigen Nutzungen erfolgte entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die Untersuchung in Kapitel 6 und 7, auf Grundlage der vom Betreiber zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibung (d), kam zu dem Ergebnis, dass die $IRW_{TA\ Lärm}$ eingehalten werden können, wenn folgendes beachtet wird:

- Keine Nutzung der Stellplätze an der Viechtacher Straße im Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr).
- Keine Nutzung der kleinen Terrasse im Süden im Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr).

C. Hentschel / L. Fahnenbruck

10 LITERATURVERZEICHNIS

- [1] DIN 18005:2023-07 - Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung mit DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 –Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- [2] „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- [3] 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 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- [4] 16. BImSchV, Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990, (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- [5] Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) - Hinweise zur Auslegung der TA Lärm, Stand 24.02.2023
- [6] RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019
- [7] Parkplatzlärmstudie – 6. überarbeitete Auflage; Schriftenreihe Heft 89, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007
- [8] LfU-2/3 Hai, Geräusche aus „Biergärten“ – ein Vergleich verschiedener Prognoseansätze, 1999
- [9] VDI 3770, Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen, September 2012
- [10] Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgebäuden von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessische Landesanstalt für Umwelt, 1995 und Heft 3 Ausgabe 2005
- [11] ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Oktober 1999

11 ANLAGENVERZEICHNIS

- 1 Lageplan
- 2 Schallemissionen
 - 2.1 Pkw Parkplatz
 - 2.2 Lieferverkehr
 - 2.3 Eingabedaten CadnaA
- 3 Immissionsbelastung über alle Geschosse

Anlage 1 Lageplan

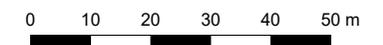
Projekt:
Bebauungsplan "Hotel zum Bräu"
Viechtacher Straße 6,
94262 Kollnburg

Auftraggeber:
Hotel zum Bräu
Viechtacher Straße 6,
94262 Kollnburg

Auftragnehmer:
C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Legende

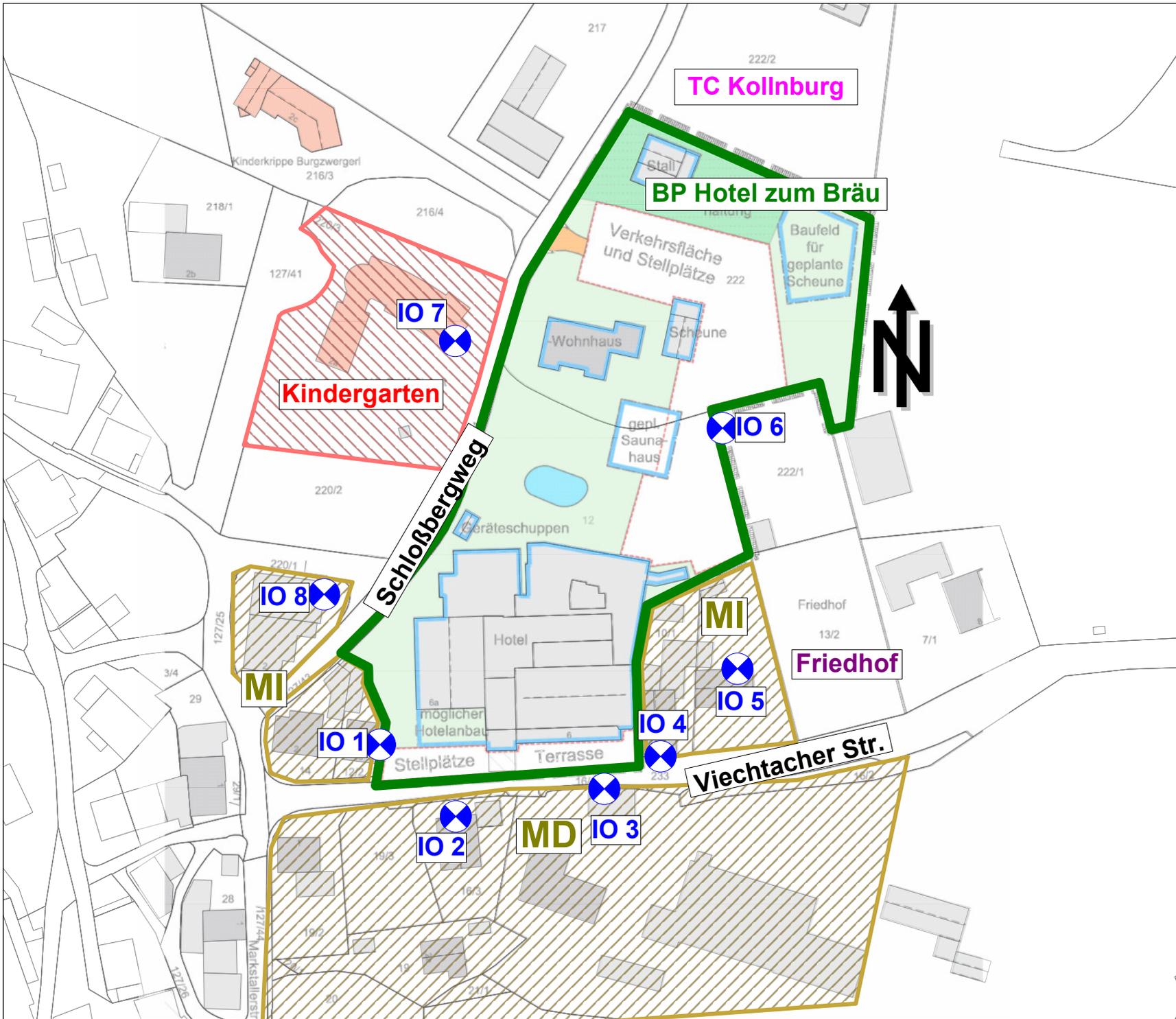
 Immissionspunkt



Maßstab: 1 : 1250
(DIN A4)

Freising, den 13.03.24

Programmsystem:
Cadna/A für Windows
Abb 1.cna



Anlage 2 - Schallemissionen

Anlage 2.1 - Pkw Parkplatz

Parkplatz, zusammengefasstes Verfahren

$$L_{wr} = L_{wo} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Stro} + 10 \cdot \lg(B \times N)$$

L_{wo} = 63 dB(A) Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung / h

K_{PA} = Zuschlag für Parkplatzart

3 Gaststätte

K_I = Taktmaximalpegelzuschlag nur für das zusammengefasste Verfahren

4 Gaststätte

K_D = Durchfahrverkehr = 2,5 lg (fxB-9)

f = Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße

0,5 Stellplätze/Bett bei Hotels

K_{Stro} = Zuschlag für Straßenoberflächen

0 asphaltierte Fahrgassen

n = Anzahl der Stellplätze

B = Bezugsgröße (Anzahl der Stellplätze, Netto-Verkaufsfläche etc.)

N = Anzahl der Bewegungen / Bezugsgröße und Stunde

BxN = Anzahl der Bewegungen / Stunde auf dem Parkplatz

L _{wo} / dB(A)	K _{PA} / dB(A)	K _I / dB(A)	B	f	K _D / dB(A)	K _{Stro} / dB(A)	N		B x N		Summ An- und Abfahrten		L _{wr} / dB(A)	
							Tag	Nacht*	Tag/h	Nacht/h*	Tag	Nacht*	Tag	Nacht*
Hotel (100 Betten)														
63	3	4	100	0.5	4.0	0	0.11	0.09	11.0	9.0	176	9	84.4	83.6
Hotel (Stellplätze Check-In/Out)														
63	3	4	100	0.5	4.0	0	0.011	-	1.1	-	18	-	74.4	-

* kritischste Nachtstunde

Anlage 2.2 - Lieferverkehr

Lkw-Fahrgeräusch, Mittelungspegel

Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessischen Landesamt für Umwelt, 16.05.1995 / 2005

$$L_{wr} = L_{wa,1h} + 10 \lg n + 10 \lg l/1m - 10 \lg (Tr/1h) / \text{dB(A)}$$

$L_{wa,1h}$ gemittelter Schalleistungspegel für 1 LKW pro Stunde, Erstzulassung nach 1995
Studie 2005

LKW > 105 kW = 63 dB(A)

n = Anzahl der Lkw

l = Länge des Streckenabschnitts

Beurteilungszeit-

Tr = raum

$L_{wa,1h} / \text{dB(A)}$	n	l / m Gesamtstrecke	Tagesabschnitt	Tr / h	$L_{wr} / \text{dB(A)}$
Hotel zum Bräu					
Tag					
63	3	240	06-22 Uhr	16	79.5

An- und Abfahrt, Rangieren, Leerlauf

Mittelung im Beurteilungszeitraum (Tr)

$$L_{wr} = L_{wo} + 10 \lg (t / Tr) / \text{dB(A)}$$

L_{wo} = Schalleistungspegel einzelner Ereignisse

94 dB(A)

99 dB(A)

108dB(A)

100 dB(A)

100 dB(A)

95 dB(A)

Leerlauf

Rangieren

Betriebsbremse 1 x je Lkw

Türenschiagen 2 x je Lkw

Anlassen 1 x je Lkw

Lkw-Kühlaggregat, Messung DC

Tr = Beurteilungszeitraum

t_o = Dauer für 1 Ereignis

t = Gesamtdauer des Einzelereignis

n = Anzahl der Ereignisse je Lkw

L _{wo} / dB(A)	n	Anzahl Lkw	t _o /sec	t / sec	Tr / h	Teilbeurteilung L _{wr} / dB(A)
Hotel zum Bräu						
Tag 06-22 Uhr						
Kühlaggregat am Lkw 20 Minuten						
95	1	1	1200	1200	16	78.2
Leerlauf 5 Min. je Lkw						
94	1	3	300	900	16	75.9
Rangieren ca. 1 Minuten pro Lkw						
99	1	3	60	180	16	73.9
An- und Abfahrt						
108	1	3	5	15	16	72.2
100	2			30	16	67.2
100	1			15	16	64.2
Zwischensumme An- und Abfahrt						73.8
Summe Tag						81.9

Verladegeräusch

Mittelung im Beurteilungszeitraum (Tr)

$$L_{wr} = L_{wa,1h} + 10 \lg n - 10 \lg (Tr/1h) / \text{dB(A)}$$

$L_{wa,1h}$ = gemittelter Schalleistungspegel für 1 Ereignis pro Stunde

n = Anzahl der Ereignisse in der Beurteilungszeit
je Überfahrt zwei Ereignisse

Tr = Beurteilungszeitraum

Verladeart		Außenrampe
		$L_{wa,1h}/\text{dB(A)}$
a2	Palettenhubwagen über Ladebordwand	88
a3	Rollcontainer über Ladebordwand	78
a6	Rollgeräusch im Lkw	75

	Anzahl Lkw	Ware je Lkw	Art	$L_{wa,1h} / \text{dB(A)}$	n	Tr / h	Teilbeurteilung $L_{wr} / \text{dB(A)}$
Hotel zum Bräu							
Tag 06-22 Uhr							
Paletten	3	1	a2	88	6	16	83.7
Rollgeräusch im Lkw	3	1	a6	75	6	16	70.7
Zwischensumme Paletten							84.0
Rollcontainer	3	2	a3	78	12	16	76.8
Rollgeräusch im Lkw	3	2	a6	75	12	16	73.8
Zwischensumme Rollcontainer							78.5
Summe Paletten + Rollcontainer							84.5
Summe Rollgeräusche							75.5

Anlage 2.3 - Eingabedaten CadnaA

Punktquellen

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Schallleistung Lw			Lw / Li			Korrektur			Schalldämmung		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Höhe	Koordinaten			
				Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche		Tag	Ruhe	Nacht					X	Y	Z	
				(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		(m²)		(min)	(min)	(min)					(dB)	(Hz)	(m)	(m)
1 Abluft Küche				75.0	75.0	75.0	Lw	75			0.0	0.0	0.0			960.00	0.00	0.00	0.0	500	(keine)	1.00	g	782218.02	5439988.47	650.15
2 Abluft Wellness				70.0	70.0	70.0	Lw	70			0.0	0.0	0.0			960.00	0.00	0.00	3.0	500	(keine)	2.00	r	782230.85	5440023.46	630.59

Linienquellen

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw'			Lw / Li			Korrektur			Schalldämmung		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Bew. Punktquellen			
				Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche		Tag	Ruhe	Nacht				Anzahl	Geschw.		
				(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		(m²)		(min)	(min)	(min)				(dB)	(Hz)	Tag	Abend
3 Fahrverkehr Lkw (Lieferung)				79.5	79.5	79.5	58.7	58.7	58.7	Lw	79.5			0.0	0.0	0.0			960.00	0.00	0.00	0.0	500	(keine)				

Flächenquellen

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw"			Lw / Li			Korrektur			Schalldämmung		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Bew. Punktquellen			
				Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche		Tag	Ruhe	Nacht				Anzahl			
				(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		(m²)		(min)	(min)	(min)				(dB)	(Hz)	Tag	Abend
4 Stellplätze Check-In/Out				74.4	74.4	74.4	51.8	51.8	51.8	Lw	74.4			0.0	0.0	0.0			960.00	0.00	0.00	0.0	500	(keine)				
5 Terrasse Klein Süd				78.1	78.1	78.1	64.0	64.0	64.0	Lw"	61+3			0.0	0.0	0.0			960.00	0.00	0.00	0.0	500	(keine)				
6 Terrasse Groß Nord				86.4	86.4	86.4	64.0	64.0	64.0	Lw"	61+3			0.0	0.0	0.0			960.00	0.00	480.00	0.0	500	(keine)				
7 Aufenthalt Außenpool				85.8	85.8	85.8	62.0	62.0	62.0	Lw"	62			0.0	0.0	0.0			960.00	0.00	0.00	0.0	500	(keine)				
8 Verladung Lkw				85.0	85.0	85.0	76.1	76.1	76.1	Lw	84,5++75,5			0.0	0.0	0.0			960.00	0.00	0.00	0.0	500	(keine)				
9 Lwk An-/Abfahrt, Leerlauf, Rangieren				81.9	81.9	81.9	65.4	65.4	65.4	Lw	81,9			0.0	0.0	0.0			960.00	0.00	0.00	0.0	500	(keine)				
10 Pkw Parkplatz				84.4	84.4	83.6	51.4	51.4	50.6	Lw	84,4			0.0	0.0	-0.8			960.00	0.00	480.00	0.0	500	(keine)				
11 Aufenthalt Gartenbereich				92.7	92.7	92.7	62.0	62.0	62.0	Lw"	62			0.0	0.0	0.0			960.00	0.00	0.00	0.0	500	(keine)				

Anlage 3

Immissionsbelastung über alle Geschosse

Immissionsort	Geschoss	Richtung	Nutzung	IRW		Betrieb Hotel	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	EG	O	MI	60	45	46.5	23.2
IO 1	1.OG	O	MI	60	45	45.7	25.9
IO 2	EG	N	MI	60	45	44.4	19.8
IO 2	1.OG	N	MI	60	45	45.4	20.8
IO 2	EG	O	MI	60	45	38.2	18.9
IO 2	1.OG	O	MI	60	45	43.1	19.8
IO 2	EG	O	MI	60	45	39.7	18.5
IO 2	1.OG	O	MI	60	45	41.7	19.4
IO 3	EG	W	MI	60	45	46.1	20.9
IO 3	EG	N	MI	60	45	51.4	21.6
IO 3	EG	N	MI	60	45	50.5	21.0
IO 3	EG	O	MI	60	45	35.8	21.0
IO 4	1.OG	N	MI	60	45	45.2	36.8
IO 4	2.OG	N	MI	60	45	47.6	39.1
IO 4	EG	S	MI	60	45	39.9	21.7
IO 4	1.OG	S	MI	60	45	40.7	22.0
IO 4	2.OG	S	MI	60	45	41.5	24.7
IO 4	EG	S	MI	60	45	45.7	21.8
IO 4	1.OG	S	MI	60	45	46.3	22.0
IO 4	2.OG	S	MI	60	45	46.4	23.8
IO 5	EG	W	MI	60	45	41.7	28.1
IO 5	1.OG	W	MI	60	45	45.3	34.6
IO 5	EG	N	MI	60	45	42.5	32.1
IO 5	1.OG	N	MI	60	45	47.4	39.1
IO 5	EG	N	MI	60	45	46.6	37.3
IO 5	1.OG	N	MI	60	45	48.4	39.2
IO 7	EG	N	MI	60	-*	47.9	-*
IO 7	1.OG	N	MI	60	-*	49.9	-*
IO 7	EG	O	MI	60	-*	50.9	-*
IO 7	1.OG	O	MI	60	-*	53.4	-*
IO 7	EG	S	MI	60	-*	49.0	-*
IO 7	1.OG	S	MI	60	-*	51.5	-*
IO 7	EG	N	MI	60	-*	42.9	-*
IO 7	1.OG	N	MI	60	-*	44.8	-*
IO 8	EG	O	MI	60	45	44.3	37.6
IO 8	1.OG	O	MI	60	45	46.3	40.4
IO 8	EG	O	MI	60	45	43.1	36.9
IO 8	1.OG	O	MI	60	45	45.2	39.4

*Kindergarten, nachts keine Nutzung