



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	10.05.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße - Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 a Abs. 3 BauGB (unter Vorbehalt)

Anlagen:

20211124_2_Obr_ernoeffAusl_Begründung_v2
20211124_2_Obr_ernoeffAusl_Festsetzungen
20211124_2_Obr_ernoeffAusl_Planzeichnung
20211124_2_Obr_ernoeffAusl_Schallgutachten

Sachverhalt:

1. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 2/OBERBRUNN gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 26.11.2021 bis 13.12.2021 stattgefunden.
 - 1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:
 - 1.1.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:
 - a) Soll mit der Festsetzung C.1.3 eine Aufschüttung um 0,4 m fix festgesetzt werden, so ist die Formulierung „... bis mind. ...“ zu streichen, da hierdurch ein Spielraum suggeriert wird, den es aber laut Beschlussbuchauszug und Begründung nicht geben soll.

Anmerkung der Verwaltung:
Nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt ist die Formulierung „... bis mind. ...“ so in Ordnung. Es soll auch kein fixer Wert festgesetzt werden, sondern es ist wichtig, dass die Aufschüttung mindestens 0,4 m beträgt. Die Formulierung wurde in den Festsetzungen, der Begründung und in der Abwägung auch gleichlautend verwendet.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
 - b) Wie ist die Festsetzung C.1.1.3 zu verstehen? Sind jegliche Dachüberstände gemeint (also auch die, die nicht auf die Grundfläche angerechnet werden)? Die Begründung (5.2) kann das nicht regeln.

Anmerkung der Verwaltung:

Nachdem Dachüberstände nach Auskunft des Kreisbauamts bei „normalen“ Längen/Breiten von Hauptgebäuden größer als die von der Gemeinde angenommenen 60 cm sein dürfen, wird es nicht mehr für notwendig gehalten, für diese extra Überschreitungen zuzulassen. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Auf Parzelle 1 wird der Bauraum etwas verbreitert, um darin auch die möglichen Terrassen gut unterbringen zu können.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Wie sind die Überschreitungsmöglichkeiten nach C.1.1.1 und C.1.1.2 in Verbindung mit A.3 und C.1.1.3 zu sehen? Die Grundfläche aus A.3 darf nach C.1.1.3 um 35 % überschritten werden (= „zulässige Grundfläche“). Diese oder die nach A.3 darf abermals um 95 % bis 200 % überschritten werden.

Diese Festsetzungssystematik wird vor dem Hintergrund einer rechtssicheren Satzung für problematisch gehalten. Die Begründung, die teilweise Festsetzungscharakter aufweist (Dachüberstände größer 60 cm) legt eine Berechnungsgrundlage nahe, die nicht auf die „zulässige Grundfläche“ (C.1.1.1/C.1.1.2) abzielt, sondern auf A.3.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Bezugswert für alle Regelungen zur möglichen Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (also Festsetzungen C.1.1.1, C.1.1.2 und C.1.1.3) ist die maximal zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung A.3. Um dies klarzustellen, wird in Festsetzung C.1.1 nach „Grundfläche“ „gemäß A.3“ ergänzt. In Festsetzung C.1.1.3 kann dieser Bezug dann gestrichen werden.

Die Werte für die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO wurden noch einmal überprüft und reduziert. Die bisher schon vorhandene Festsetzung, dass offene Stellplätze und der Stauraum vor Garagen wasserdurchlässig auszubilden sind, wird auf die Zufahrten erweitert. Gleichzeitig wird aufgenommen, dass diese wasserdurchlässig angelegten Flächen nur zu 50 % auf die Grundfläche anzurechnen sind. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- d) Es wird in beiden Fällen (P1+P2, P3) empfohlen, in der Begründung darzulegen, wieso die Überschreitungsmöglichkeiten „erforderlich“ sind.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Überschreitungen der Grundfläche nach Festsetzung A.3 für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind zur Unterbringung der für die Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze erforderlich. Wie in der Begründung bereits dargelegt, fällt dieser Wert aufgrund der größeren Gebäudekubatur und der bis zu vier zulässigen Wohnungen für Parzelle 3 höher aus als für die kleineren Gebäude mit maximal zwei Wohnungen westlich der Hochstadter Straße.

Da Terrassen, Balkone, Eingangsüberdachungen und Kelleraußentreppen zwar zur Grundfläche gerechnet werden müssen, aber städtebaulich weniger wirksam sind, wird für diese eine Überschreitung der Grundfläche von 35 % zugelassen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- e) Es macht aus städtebaulicher wie aus rechtlicher Sicht keinen Sinn, Garagen mit Dachneigungen von 45° (Festsetzung C.5.3) auszuführen.

Anmerkung der Verwaltung:

Diese Anregung kann nicht nachvollzogen werden. Eine Dachneigung bei Garagen von 45° ist nur auf der Parzelle 3 möglich und auch nur, wenn das Hauptgebäude eine solche Dachneigung aufweist. Der festgesetzte Spielraum beträgt hier 35° - 45°. Für die Parzellen 1 und 2 wurden für das Hauptgebäude geringere Dachneigungen festgesetzt (18° - 28°) und demnach fällt auch die Dachneigung bei den Garagen geringer aus.

Die Festsetzung zur Anpassung der Dachneigung für Garagen/Carports/Nebengebäude an die des Hauptgebäudes wurde getroffen, um eine Einheit von Haupt- und Nebengebäude zu definieren und die Zugehörigkeit zum Wohnhaus darzustellen bzw. zu verdeutlichen. Zudem orientiert sich diese Festsetzung an den umliegenden landwirtschaftlichen

Einheiten, bei denen die Haupt- und Nebengebäude oft die gleiche Dachneigung aufweisen. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

Abgesehen von diesen städtebaulichen Aspekten eignet sich ein solches Dach auch als Lagerfläche und kann so dazu beitragen, die Zahl der Nebengebäude auf dem Grundstück zu reduzieren.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- f) Festsetzung C.5.1 Satz 2 müsste richtigerweise lauten: „Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.“

Anmerkung der Verwaltung:

Tiefgaragen sollen in diesem dörflichen Gebiet und aufgrund der wasserwirtschaftlichen Situation generell ausgeschlossen werden. Um bei Festsetzung C.5.1 mögliche Missverständnisse zwischen Satz 2 und 3 (hiernach sind unterirdische Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig) auszuschließen, wird der Satz zu den Tiefgaragen an den Schluss gesetzt und eindeutig formuliert, dass diese generell ausgeschlossen sind.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- g) Städtebaulich ist nicht erkennbar, wieso Tiefgaragen unzulässig sein sollen. Die Versiegelung der Grundstücke, insbesondere P3, inkl. der Fahr- und Gehwege ist gewaltig. Es spricht aus Sicht des Kreisbauamts viel dafür, zumindest auf P3 eine Tiefgarage festzusetzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sind in diesem dörflichen Bereich städtebaulich untypisch und sollen deshalb hier ausgeschlossen werden. Zudem wird es nicht für sinnvoll gehalten, bei der bestehenden wasserwirtschaftlichen Situation mit der Möglichkeit von wild abfließendem Wasser und hohem Grundwasserstand Tiefgaragen zu errichten, die noch dazu den Boden mit einer großen Kubatur unterirdisch versiegeln. Um die angesprochene „gewaltige“ Versiegelung zu reduzieren/minimieren, wurden verschiedenste Festsetzungen getroffen. Wie in der Begründung auf S. 4 erläutert, müssen zur Vermeidung übermäßiger Versiegelung Stellplätze und der Stauraum vor Garagen sowie nun neu aufgenommen auch die Zufahrten wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die Stellplätze, Garagen usw. müssen gebündelt über eine gemeinsame Zufahrt angefahren werden. Zudem wurde festgesetzt, dass die unbebauten Teile der Baugrundstücke, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Stellplatz- oder Terrassenflächen angelegt sind, zu begrünen sind. Damit soll die versiegelte Fläche auf den einzelnen Grundstücken möglichst gering gehalten und dadurch eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden. Auf den Parzellen 1 und 2 sind darüber hinaus die Nebengebäude nur im Anschluss an die Garagen zulässig, so dass zusammenhängende Gartenflächen ohne jegliche weitere Versiegelung entstehen.

Schließlich kann aus Sicht der Gemeinde auch bei Parzelle 3 nicht von einer „gewaltigen“ Versiegelung gesprochen werden, da über ein Drittel der gesamten Grundstücksfläche als private Grünfläche in Form einer Streuobstwiese festgesetzt wird, in der nur eine extensivierte Wiese mit Obstbäumen und keinerlei Nebenanlagen zulässig sind. Die Begründung wird mit Erläuterungen zum Ausschluss von Tiefgaragen ergänzt.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.1.2 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:

Es werden einige Punkte zur Schalltechnischen Untersuchung aufgeführt, die der Unteren Immissionsschutzbehörde bei der Durchsicht aufgefallen sind:

- Der Gutachter beurteilt die Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich nach der TA Lärm. Diese Vorgehensweise widerspricht dem Schreiben des Bayer. Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014, wonach Gewerbelärm nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – zu beurteilen ist. Die DIN 18005 bezieht sich als einziges technisches Regelwerk unmittelbar auf die Planung und

dient der Abschätzung von Gewerbelärm in der Bauleitplanung. Die DIN 18005 kennt den Begriff der „Seltenen Ereignisse“ nicht, das heißt für die Beurteilung der geplanten Bebauung ist von den ungünstigsten Voraussetzungen auszugehen. Die dabei ermittelten Werte sind mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zu vergleichen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Gutachter führt in seiner Stellungnahme dazu Folgendes aus: In der aktuellen DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) in der Fassung vom Juli 2002 heißt es unter Punkt 1 Anwendungsbereich:

„Diese Norm gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Sie richtet sich an Gemeinden, Städteplaner, Architekten und Bauaufsichtsbehörden. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren.“

Die Ermittlung der Schallimmissionen der verschiedenen Arten von Schallquellen wird hier nur sehr vereinfachend dargestellt. Für die genaue Berechnung wird auf einschlägige Rechtsvorschriften und Regelwerke verwiesen.“

Unter Punkt 7.5 der Norm heißt es dann bezüglich der gewerblichen Anlagen:

„Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen werden nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet.“

Bereits die DIN 18005-1 selbst geht von der Anwendung der TA Lärm auch in der Bauleitplanung aus, wenn es unter Punkt 7.5 heißt – *„Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Industrie- und Gewerbegebiete ist dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte nicht bereits von Anlagen ausgeschöpft werden können ...“*.

Auch gemäß der Rechtsprechung ist die Anwendbarkeit der TA Lärm in der Bauleitplanung gegeben. Beispielsweise heißt es im Urteil des VGH München v. 28.04.2017 – 9 N 14.404:

„Die Anwendung der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau, Stand Juli 2002) und der TA Lärm (vgl. auch Nr. 7.5 DIN 18005-1) als Grundlage zur Ermittlung und Bewertung der planbedingten Lärmbelastung durch Gewerbegeräuschimmissionen ist abwägungsgerecht.“

Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005-1 können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orientierungshilfe herangezogen werden (vgl. BVerwG, B.v. 19.08.2015 – 4 BN 24.15 – ZfBR 2015, 784 = juris Rn. 4 m.w.N. zur Überplanung eines Gebiets mit einer Wohnbebauung bzw. mit einem Kleingartengelände). Ebenso kann die TA Lärm zur Bestimmung der Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen als Orientierungshilfe herangezogen werden, insbesondere wenn es – wie hier – um die Abschätzung der Nachbarverträglichkeit konkret geplanter Vorhaben geht, auch wenn die nach § 48 BImSchG erlassene TA Lärm nicht unmittelbar für die Bauleitplanung gilt (vgl. BVerwG, B.v. 13.12.2002 – 4 BN 41.07 – NVwZ 2008, 426 = juris Rn. 5 ff.; BVerwG, B.v. 23.03.2006 – 4 BN 7.03 – BauR 2004, 975 = juris Rn. 3 m.w.N. jeweils zur Bestimmung der Zumutbarkeit von Verkehrsgeräuschen; B.v. 14.06.2004 – 4 BN 18.04 – BauR 2004, 1907 = juris Rn. 8, 10; Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage 2010, Rn. 482). Die Orientierungswerte nach Nr. 1.1 Buchst. b des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 (Stand Mai 1987) und die Immissionsrichtwerte für Gewerbegeräuschimmissionen nach Nr. 6.1 Buchst. d TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden betragen in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags (6-22 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22-6 Uhr).“

In der langjährigen gutachterlichen Praxis erfolgt daher die schalltechnische Berechnung und Beurteilung im Zusammenhang mit gewerblichen Anlagen bzw. Betrieben sowohl im Rahmen von Genehmigungsverfahren als auch in der Bauleitplanung nach den Vorschriften bzw. Anforderungen der TA Lärm. Die seitens des Landratsamtes zitierten Ausführungen des Bayer. Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 (vgl. Punkt II Fallkonstellationen, 1. Gewerbelärm, b) DIN 18005) sind missverständlich. Wie oben beschrieben enthält die DIN 18005 kein eigenes Berechnungsverfahren für Gewerbelärm, sondern lediglich die schalltechnischen Orientierungswerte.

In der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Die Orientierungswerte für Gewerbelärm der DIN 18005 bei WA-Gebieten (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) sind identisch mit den in der TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerten für WA-Gebiete.

Somit ist es unerheblich, ob zur Beurteilung der berechneten Schallimmissionen an der geplanten Wohnbebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 oder die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden.

Die Regelungen der TA Lärm für sog. „seltene Ereignisse“, d.h. dass an der schutzbedürftigen Wohnbebauung an bis zu 10 Tagen im Jahr deutlich erhöhte Schallimmissionen zumutbar sind, sind anwendbar, da wie beschrieben die TA Lärm insgesamt als Regelwerk in der Bauleitplanung anwendbar ist.

In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Vorgehensweise bei der schalltechnischen Untersuchung mit dem Landratsamt Starnberg im Vorfeld abgestimmt wurde. In der Untersuchung heißt es hierzu:

„Punkt 3 Anforderungen an den Schallschutz

In Abstimmung mit dem Landratsamt Starnberg [12] ist die TA Lärm auch zur Beurteilung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere für den vorliegenden Fall der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) heranzuziehen.“

„Punkt 2 Grundlagen

[12] Telefonische Besprechungen mit der Gemeinde Gauting [...] sowie dem Landratsamt Starnberg (Untere Immissionsschutzbehörde, [...]) im Januar 2021 über die Vorgehensweise bei der schalltechnischen Untersuchung.“

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Anwendung der TA Lärm in der schalltechnischen Untersuchung rechtskonform ist. Eine Änderung oder Anpassung der Untersuchung ist nach Erachten des Gutachters nicht angezeigt.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- Abgesehen davon, dass aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde eine falsche Vorschrift zugrunde gelegt wurde, können die durchgeführten Berechnungen von dieser nicht nachvollzogen werden, da dem Gutachten nicht zu entnehmen ist, wie groß die betrachteten Flächen sind und von welchen Abständen zwischen den lärmemittierenden Flächen und den Immissionsorten ausgegangen wurde.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Gutachter nimmt hierzu wie folgt Stellung: Alle Schallquellen (hier Linien- und Flächenschallquellen) sowie die Immissionsorte an der schutzbedürftigen Bebauung sind in der Abbildung auf Seite 2 im Anhang A der Untersuchung dargestellt. Die Abbildung enthält rundum eine Vermaßung, so dass die Abstände zwischen Schallquellen und Immissionsorten sowie die Größe der Flächenquellen bzw. Länge der Linienquellen ablesbar bzw. messbar sind.

In Verbindung mit angegebenen Emissionsdaten der Schallquellen (vgl. Textteil auf Seite 7, Tabelle 1 bzw. Tabellen im Anhang B auf Seite 3) lassen sich die berechneten Beurteilungspegel auch für das Landratsamt bei „händischer Nachberechnung“ nachvollziehen.

Die genaue Berechnung unter Berücksichtigung aller Ausbreitungsparameter erfolgt durch die Schallausbreitungssoftware „CadnaA, Version 2021“ der Datakustik GmbH. Die entsprechend berechneten Beurteilungspegel und nach Schallquellen aufgeteilten Teilbeurteilungspegel sind im Anhang B auf Seite 2 genannt.

Die Berechnungen und die Ergebnisse sind somit nachvollziehbar dargestellt. Eine Anpassung bzw. Ergänzung der Untersuchung ist aus Sicht des Gutachters nicht notwendig.

=> Die Anmerkung wird nicht berücksichtigt.

- Der Praxisleitfaden „Schalltechnik in der Landwirtschaft“ wird von der Unteren Immissionsschutzbehörde als Beurteilungsgrundlage für die Geräusche, die durch die Schlepper verursacht werden, herangezogen. In diesem Leitfaden sind Emissionspegel

für Traktoren bis zum Jahr 2004 aufgelistet. Aussagen, ob die tatsächlich zum Einsatz kommenden Traktoren in Bezug auf ihre Nennleistung dieser Auflistung entsprechen, fehlen im Gutachten. Aufgefallen ist hierbei auch, dass – bei Einsatz eines älteren Traktormodells – für den Holzspalter mit Zapfwellenantrieb nur ein Schalleistungspegel von 94 dB(A) angesetzt wurde. In Unterlagen, die der Unteren Immissionsschutzbehörde vorliegen, wird ein Wert von 98 dB(A) für den Leerlaufbetrieb des Traktors angegeben.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Gutachter erläutert hierzu, dass die angesetzte Schalleistung (L_{WA} 94 dB(A)) eines Schleppers bei Leerlauf bzw. Zapfwellenbetrieb in etwa der Schalleistung von großen Lkw (40 t), für welche dieser Wert in der Studie der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (vgl. Grundlage [8] in der Untersuchung) angegeben wird, entspricht. Auch Messungen des Gutachters bestätigen dies.

Selbst wenn der seitens des Landratsamtes genannte höhere Wert von 98 dB(A) verwendet wird, ändert dies die berechneten Beurteilungspegel an den Immissionsorten nicht relevant, wie die folgenden Ergebnisse der Nachberechnung zeigen. Die Pegelsteigerung liegt im Bereich von maximal 0,4 dB(A). Eine Anpassung der Untersuchung ist daher nach Auffassung des Gutachters nicht erforderlich.

Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO 1 bis IO 3:

Bezeichnung	Beurteilungspegel		Immissionsrichtwerte		Höhe		Koordinaten		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	(m)	r	X	Y	Z
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)			(m)	(m)	(m)
IO 1 EG	49.6	-	55	40	2,20	r	414,83	547,25	102,20
IO 1 1. OG	51.0	-	55	40	5,00	r	414,83	547,25	105,00
IO 2 EG	49.4	-	55	40	2,20		442,77	523,70	102,20
IO 2 1. OG	51.3	-	55	40	5,00		442,77	523,70	105,00
IO 3 EG	49.4	-	55	40	2,20		503,74	512,89	102,20
IO 3 1. OG	51.6	-	55	40	5,00		503,74	512,89	105,00
IO 3 2. OG	52.4	-	55	40	7,80		503,74	512,89	107,80

=> Die Anmerkung wird berücksichtigt.

- Die Untere Immissionsschutzbehörde folgt auch der Einschätzung des Gutachters nicht, dass es sich bei den länger andauernden Arbeiten um seltene Ereignisse handelt, zumal ja immer im Freien und immer mit denselben Maschinen gearbeitet wird. Das bedeutet, dass der Beurteilungspegel für den ungünstigsten Fall – hier mindestens 10 Stunden Arbeitseinsatz – mit dem Orientierungswert der DIN 18005 zu vergleichen ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Gutachter erklärt dazu, dass sich die Ausführungen des Landratsamtes auf die Ausführungen zum Holzlagerplatz auf Fl.Nr. 22 beziehen. Hier treten zusätzlich zum angesetzten täglichen Regelbetrieb jährlich 5 bis 10 Spitzentage der Holzverarbeitung mit Betrieb von ca. 07.00 bis 17.00 Uhr (10 Stunden) auf.

Zur Beurteilung dieser Spitzentage wurden die Regelungen der TA Lärm für sog. seltene Ereignisse herangezogen und festgestellt, dass einer Überschreitung der erhöhten Immissionsrichtwerte (bis zu 70 dB(A) tags) an der geplanten Wohnbebauung im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden kann.

Unter Berücksichtigung der bereits beschriebenen und mit dem Landratsamt ([... vorherige Sachbearbeiterin]) abgestimmten Anwendung der TA Lärm ist die Argumentation von [... aktuelle Sachbearbeiterin] unschlüssig. Die Regelung der TA Lärm für seltene Ereignisse wird hier hilfsweise (da land- und forstwirtschaftlicher Betrieb) angewendet. Einzelne Spitzentage bei der Holzverarbeitung im Jahr („Holzernte“) können im Sinne der TA Lärm als besondere Ereignisse über das Jahr gesehen eingestuft und entsprechend beurteilt werden. Hierbei ist es unerheblich, dass die Arbeiten im Freien und immer mit denselben Maschinen durchgeführt werden. Eine Anpassung der Untersuchung ist daher nach Ansicht des Gutachters nicht erforderlich.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Abschließend stellt die Untere Immissionsschutzbehörde allerdings fest, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken bestehen gegen die Wohnbebauung auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 20, 20/4 und 28 aufgrund der Umgebungssituation und der Tatsache, dass die Erheblichkeit einer Lärmbelästigung nicht nur von der Lautstärke eines Geräusches abhängt, sondern auch von der Nutzung des Gebietes, auf das es einwirkt, und von der Art des Geräusches oder der Zeitdauer der Einwirkung. Auf die bestehenden land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebe könnten aufgrund von Beschwerden spürbare Einschränkungen zukommen, mögliche Erweiterungen der Betriebe sind durch das Heranrücken eines Allgemeinen Wohngebietes nicht mehr möglich.

Anmerkung der Verwaltung:

Die grundsätzlichen Bedenken des Landratsamtes werden vom Gutachter nicht geteilt. Die schalltechnische Untersuchung wurde genau zur Vermeidung der beschriebenen möglichen Immissionskonflikte durchgeführt. Es wurde der Nachweis erbracht, dass die geplante Wohnbebauung verträglich in Bezug auf die angrenzenden Betriebe ist.

Im Zuge der Untersuchung wurden bei jedem Betrieb Betriebsbefragungen über den bestehenden Betrieb und mögliche Änderungen bzw. Intensivierungen durchgeführt. Zudem wurden die Betreiber über die Auswirkungen einer heranrückenden Wohnbebauung informiert. Die angesetzten täglichen Betriebsabläufe bzw. Schallemissionen wurden basierend auf den Angaben der Betreiber sowie im Sinne einer auf der sicheren Seite liegenden Berechnung in Ansatz gebracht.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) zeigt an der geplanten Wohnbebauung eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes tags um mindestens 3 dB(A). Dies bedeutet, dass selbst bei einer Verdoppelung der angezeigten Emissionen keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes auftritt. Während der Nachtzeit herrscht Betriebsruhe. Auch von einer Einhaltung des Maximalpegelkriteriums der TA Lärm (zulässige Spitzenpegel an der Wohnbebauung von 85 dB(A) tags) ist im vorliegenden Fall aufgrund der ausreichend großen Abstände sicher auszugehen.

Die schalltechnische Situation an der geplanten Wohnbebauung ist daher hinsichtlich der einwirkenden Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe als verträglich einzustufen.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.1.3 Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

In einer ersten Mail wurde mitgeteilt, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden, deren Lage auch dargestellt wurde. Es wurde darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Es erfolgten Hinweise zur Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen und der Erstattung entstehender Kosten.

In einer zweiten Mail wurde informiert, dass eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird.

In einer dritten Mail wurde erläutert, dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationsanlagen von Vodafone befinden

Anmerkung der Verwaltung:

Aufgrund der widersprüchlichen Aussagen zum Vorhandensein von Telekommunikationsanlagen im Planbereich, wurde Vodafone um eine Klarstellung gebeten. Daraufhin wurde die Auskunft erteilt, dass sich nach erneuter Prüfung hier keine Anlagen des Unternehmens befinden. Es ist kein Breitbandkabel verlegt und auch nicht geplant, ein neues zu verlegen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zu den Fl.Nrn. 20 und 28 folgende Anregungen vorgebracht:

- a) Für die Parzelle 3, Fl.Nr. 28, sind Maßnahmen zur Absicherung vor Starkregen erforderlich, da sich in den letzten Jahren die örtlichen Verhältnisse geändert haben (Abflachung der Kurvenneigung an der Kreuzung Hanfelder/Hochstadter Straße nach Kanalarbeiten) und es zu Überflutungen kommen kann. Bei Starkregen kann jetzt Wasser auf die Einfahrten Fl.Nrn. 26 und 28 zufließen.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Teil der oberen Einfahrt zu Fl.Nr. 28 mit einem Sockel als Zaunfundament von 20-30 cm Höhe die Wassermengen so abweist, dass kein Schaden entsteht. Nach bisherigen Beobachtungen ist Wasser nach besonders heftigen Starkregen die Hochstadter Straße abgeflossen und im Schacht an der Kurve, sowie in der Wiese beidseitig versickert. Vorsorglich sind Überlegungen zur Sicherung nötig.

Anmerkung der Verwaltung:

Wie bereits im Zuge der Abwägung zur öffentlichen Auslegung erläutert, sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Maßnahmen zum von der Hanfelder Straße kommenden Wasser vorgesehen. Sind hier Maßnahmen notwendig, dann handelt es sich dabei um Straßenbaumaßnahmen, zu denen keine Regelungen im Bebauungsplan erfolgen. Eine Ortsbesichtigung mit dem Fachbereich Tiefbau und einer Tiefbaufirma hat mittlerweile ergeben, dass der nördliche Gehweg der Hochstadter Straße im Bereich der Fl.Nrn. 26 und 28 so umgestaltet werden soll, dass die öffentliche Gehwegfläche zu den privaten Grundstücken hin ansteigt und erst im privaten Bereich die Zufahrt abfällt. (Zäune sind nur sockellos zulässig.)

Bei dem Ortstermin stellte sich heraus, dass innerhalb des zukünftig ausgewiesenen Bau- raums auf Fl.Nr. 28 ein gemeindlicher Kanal zur Straßenentwässerung verläuft. Um innerhalb des Bauraums ein neues Gebäude errichten zu können, muss dieser Kanal verlegt werden. Zur Absicherung der zukünftigen Lage des Kanals wird ein vier Meter breiter Streifen parallel zur östlichen Grenze der privaten Grünfläche als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Dieser darf dann nicht mit den auf der Grünfläche vorgesehenen Obstbäumen bepflanzt werden.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Es wird Bezug genommen auf Punkt 1.3.1 i) der Abwägung zur öffentlichen Auslegung, in dem es um die Festsetzung einer durchlaufenden Traufe geht. Auf Fl.Nr. 20/3 gibt es Gebäudevorsprünge von jeweils 50 cm, was eine günstigere Einteilung der Innenräume (mit Vorratsraum) und eine bessere Ansicht des Gebäudes durch Auflockerung mit Holzschalung anstatt vier glatten Wänden ergeben hat. Durch das fortgeführte Vordach erhielt der Balkon Ost-Süd eine gute Überdachung und durch die gleichbleibende Traufe an der Nordseite einen trockenen Weg von der Garage ins Haus. Ein angemessenes Vordach schützt Haus und Bausubstanz.

Ein kleiner Versatz sollte möglich sein, denn es öffnet sich die Möglichkeit einer anderen Struktur und vielleicht auch eine bessere Gestaltung der Innenräume. Ansicht und Nützlichkeit sollen sich nicht ausschließen.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei der Frage aus der öffentlichen Auslegung ging es um die Festsetzung C.4.2 (durchlaufende Traufe) und dass ein zumindest kleiner Versatz beim Gebäude auch zukünftig möglich sein soll. Die Festsetzung zu einer durchlaufenden Traufe wurde im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans nur auf Parzelle 3 reduziert. Allerdings bezog sich die Einwendung eher auf die Festsetzung C.4.4, wonach Vor- und Rücksprünge in Dach und Fassade sowie Dacheinschnitte, -balkone oder -terrassen unzulässig sind. Diese wurde, neben städtebaulichen Erwägungen, im Rahmen des klimagerechten Städtebaus getroffen. Hinsichtlich der Energiebilanz sind Baukörper mit Vor- und Rücksprüngen, die zu einer Vergrößerung der Außenhaut und zu Kältebrücken führen, nicht zielführend. Diesen Überlegungen wurde in den 1980er Jahren (Baujahr Gebäude auf Fl.Nr. 20/3 1980) noch kein so hoher Stellenwert beigemessen. Zudem sind Dacheinschnitte, -balkone und -terrassen städtebaulich gesehen kein dörfliches Element und führen zu untypischen unruhigen Dachlandschaften, die besonders hier am Ortsrand städtebaulich nicht wünschens-

wert sind. Diese Festsetzung verhindert aber keinen angemessenen großen Dachüberstand, der auch ausreichend Schutz vor Witterung bieten kann.

In die Begründung wird eine, ggf. zusammenfassende Erläuterung zu den Festsetzungen zur Bauweise aufgenommen.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

d) Auf Parzelle 1 (Fl.Nr. 20), Liebertweg, wird das Geh- und Fahrrecht besorgt.

Anmerkung der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Fl.Nr. 77/4 (Liebertweg) neben dem Geh- und Fahrrecht auch die Eintragung eines Leitungsrechts für das Grundstück Fl.Nr. 20 sinnvoll ist, da sich nach den der Gemeinde vorliegenden Unterlagen mindestens die Abwasserleitungen des Würmtal-Zweckverbands im Liebertweg befinden.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

e) Die Versorgung mit Strom ist zwar grundbuchamtlich gesichert, aber es wird an Überlegungen für die Versorgung über Fl.Nr. 28 bzw. über Verlängerung Hochstadter Straße gearbeitet.

Anmerkung der Verwaltung:

Da die Stromversorgung gesichert ist, wird dieser Hinweis zur Kenntnis genommen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2. Nachdem die Anregungen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen, ist der Plan einschließlich Begründung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 a Abs. 3 BauGB nochmalig erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans inkl. Begründung in der Fassung vom 14.09.2021

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0374) vom 03.05.2022 zur Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Die Anregungen der Öffentlichkeit werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 a Abs. 3 BauGB nochmalig erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Unterschrift