Beschlussvorlage
Ö/0562/XV.WP

GEMEINDE GAUTING
XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	28.11.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 15/STOCKDORF für das Gebiet des Kraillinger Feldes, 5. Änd. für das Grundstück Fl.Nr. 1537/25 - Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden u. öff. Auslegung gem. § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 4 Abs.2 bzw. § 3 Abs.2 BauGB

Anlagen:

20230713_15_Std_Aend5_Begruendung
20230713_15_Std_Aend5_Laermgutachten_geschwaerzt
20230713_15_Std_Aend5_Plan_u_Festsetz_oeffAusl

Sachverhalt:

1. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 15/STOCKDORF für das Gebiet des Kraillinger Feldes, 5. Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 1537/25 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 21.07.2023 bis 01.09.2023 stattgefunden.

1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:

1.1.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:

a) Es wird gebeten, den Ersetzungssatz zu überprüfen und anzupassen, da die Planzeichnung den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung und den Geltungsbereich der genannten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 24.05.1985, nicht berührt.

Anmerkung der Verwaltung:
Diese Anregung kann nicht nachvollzogen werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15/STOCKDORF aus dem Jahr 1985 beinhaltet das gesamte Grundstück Fl.Nr. 1537/8, das damals noch von der Kraillinger Straße bis zur Wanneystraße reichte. Später wurde das Grundstück Fl.Nr. 1537/25 herausgeteilt, um das es in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans geht. (Siehe auch Darstellungen in GeoLIS des Landratsamts Starnberg.)
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

b) Es soll für ein einzelnes Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt und in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes zugelassen werden. Nach Auffassung des Kreisbauamts bestehen erhebliche Bedenken zur vorliegenden Bebauungsplanänderung, da die Regelung des § 1 Abs. 10 BauNVO nach dessen Einschätzung nicht auf eine Bauleitplanung mit nur einem einzelnen Grundstück anwendbar ist.

Des Weiteren wird ein Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen, obwohl (ausschließlich) reines Wohnen zugelassen werden soll. Hierbei dürfte es sich um einen sog. Etikettenschwindel handeln. Zudem ist ein reines Wohngebiet neben einem Gewerbegebiet unzulässig.
Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung eine Einschränkung des umliegenden Gewerbegebiets zur Folge haben wird.

Anmerkung der Verwaltung:
Es ist nicht richtig, dass mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplans nur für ein einzelnes Grundstück ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich nicht auf die Festsetzung eines Gewerbegebiets. Vielmehr wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1537/25 die Gewerbegebietsfestsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15/STOCKDORF aus dem Jahr 1970 beibehalten. Die Änderung bezieht sich nur auf die Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO auf diesem einen Grundstück, mit der das seit Jahrzehnten bestehende und genehmigte Wohnhaus als sogenannter Fremdkörper in einem Gewerbegebiet einen erweiterten Bestandsschutz erhalten soll. Es wird daher auch kein reines Wohngebiet neben einem Gewerbegebiet ausgewiesen, sondern lediglich in einem vorhandenen Gewerbegebiet ein bestehendes Wohngebäude in seinem Bestand gesichert und genau definierte Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. Gerade für solche Fälle gibt es § 1 Abs. 10 BauNVO. Von einem Etikettenschwindel kann daher aus Sicht der Gemeinde keine Rede sein. Zudem müssen die umliegenden Gewerbebetriebe schon seit langer Zeit auf die Wohnnutzung Rücksicht nehmen.
Ziel ist darüber hinaus, dass die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets in den übrigen Teilen, also außerhalb des von der Fremdkörperfestsetzung betroffenen Bereichs, erhalten bleibt. Da sich das Wohngebäude am Rand des ausgewiesenen Gewerbegebiets befindet, ist dies einfacher möglich, als wenn das Gebäude mitten im Gewerbegebiet liegen würde.
Um sicherzustellen, dass eine solche Fremdkörperfestsetzung keine Einschränkung des umliegenden Gewerbes nach sich zieht, wurde die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung aktualisiert. Wie in der Begründung unter Punkt 5.3 erläutert, werden in den angrenzenden Wohngebieten die Immissionsrichtwerte bereits ausgeschöpft. Daher sind die bestehenden Gewerbebetriebe schon jetzt in ihrem Emissionsvermögen beschränkt, eine Intensivierung des zugrunde gelegten Schallemissionsansatzes ist nicht bzw. nur eingeschränkt bzw. nur in Teilbereichen möglich. Durch die bestehende bzw. geplante Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1537/25 werden die angrenzenden Gewerbebetriebe daher nicht zusätzlich in ihrem Emissionsvermögen bzw. ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Bedenken gegen eine Beibehaltung und Ausweitung der Wohnnutzung auf dem betreffenden Grundstück bestehen. Da durch das Vorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind und es zu keiner zusätzlichen Einschränkung umliegender Gewerbebetriebe kommt, kann aus Sicht der Gemeinde der Bebauungsplan wie geplant geändert werden.
Die Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO in der vorliegenden Art ist nach Erachten der Gemeinde außerdem möglich, da es sich um eine anlagenbezogene Festsetzung handelt. D.h. die Fremdkörperfestsetzung erfolgt objektbezogen und es wird hierfür kein eigenes Baugebiet ausgewiesen. Deshalb bleibt es hier bei der festgesetzten Art der baulichen Nutzung mit Gewerbegebiet und für die Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1537/25 wird erklärt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Nutzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig sind. Daher betrifft die Festsetzung im Änderungsverfahren nur das wohngenutzte Grundstück.
Auch die Erläuterungen von Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauNVO zu § 1 bestätigen diese Vorgehensweise. Unter Rn. 113 heißt es dazu, dass sich die Festsetzung auf alle oder einzelne Vorhaben, aber auch auf nur eine der aufgeführten Vorhaben beschränken kann, z.B. eine Nutzungsänderung im Bestand oder eine Änderung der baulichen Anlage ohne Erweiterung. Ebd. in Rn. 114 wird ausgeführt, dass § 1 Abs. 10 BauNVO Rechtsgrundlage für eine anlagenbezogene Planung im Sinne einer Einzelfall-

regelung ist. Weiter wird in Rn. 115 erläutert, dass das von Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO betroffene Baugrundstück Bestandteil des festgesetzten Baugebiets ist und nur die Zulassungsfähigkeit nach der Art der Nutzungen erweitert wird. Der Rn. 107 (ebd.) ist zu entnehmen, dass grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die Gemeinde nach ihrem planerischen Ermessen die Grenzen des Plangebiets und des Baugebiets festsetzt. In Rn. 108 (ebd.) wird ausgeführt, dass § 1 Abs. 10 BauNVO nicht bestimmt, in welchem Verhältnis Größe und Umfang der vorhandenen Anlage zum Baugebiet stehen und grundsätzlich davon auszugehen ist, dass diese Festsetzungen über den Bestandsschutz hinausgehende bauplanungsrechtliche Genehmigungsmöglichkeiten für „Fremdkörper" und „Einsprengseln" ermöglichen will. Nicht gedacht ist dies für größere Anlagen mit erheblichem Umfang wie zusammenhängende Industrieflächen, die regelmäßig die Festsetzung eines eigenen Baugebiets erfordern. In Rn. 110 heißt es außerdem nach einem Urteil des OVG Münster aus dem Jahr 2007, dass in der Regel als zulässig angesehen werden kann, wenn diese Festsetzungen solche Anlagen betreffen, die sich als „Einsprengsel" von geringem Flächenumfang darstellen.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

c) Im Übrigen werden zu dieser Auslegung vom Kreisbauamt keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte im Schreiben vom 05.12.2013 hinausgehen.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Anregungen aus dem Schreiben vom Dezember 2013 sind für den vorliegenden Planentwurf nicht mehr relevant, da zu den darin angesprochenen Punkten (Festsetzung Mischgebiet, Anwendung der Stellplatzsatzung, Festsetzungen zur Wandhöhe und Dachneigung) im überarbeiteten Planentwurf keine Festsetzungen getroffen werden und damit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15/STOCKDORF unverändert gelten.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.1.2 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde:

Im Zuge von Sanierungsarbeiten, Abbruch von Gebäuden oder auch bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein. Deshalb sollte nach Erachten der Unteren Naturschutzbehörde eine einmalige Begehung durch einen Fachexperten und die Auswertung vorhandener Daten erfolgen. Es ist dringend zu empfehlen, die Belange des Artenschutzes nachzuarbeiten. Im Übrigen dient diese Abarbeitung des Artenschutzes und der ggf. damit verbundenen Vermeidungsmaßnahmen auch den Bauherren als Orientierungshilfe bei der Verwirklichung von Bauvorhaben. Wird im Rahmen der Prüfung festgestellt, dass Verbotstatbestände berührt sind, die nicht durch CEF-Maßnahmen ausgeglichen werden können, bedarf dies einer Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Oberbayern.
Zusätzlich wird empfohlen, den nachfolgenden Hinweis vollumfänglich mit in den Bebauungsplan aufzunehmen:
Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 4 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Hinweis wird den Eigentümern des planbetroffenen Grundstücks zur Beachtung weitergegeben. Der Anregung wird im Übrigen nicht gefolgt, da es hier nicht zu einer Intensivierung des Baurechts in dem Sinne kommt, als dass die Vorgaben der §§ 44 ff. BNatschG anders oder intensiver berührt wären, als nach dem bestehenden Baurecht ohnehin möglich.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.1.3 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:

a) Gemäß der Festsetzung 3.b des ursprünglichen Bebauungsplans waren ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Um eine bereits vorhandene, nicht betriebsbezogene Nutzung zu legalisieren und die Erweiterung des Bestandsgebäudes zu ermöglichen, soll nun der Bebauungsplan geändert werden. Es soll die Möglichkeit der Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 der BauNVO genutzt werden.
In der vorgelegten schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Ingenieur-Büro Greiner, 31.10.2022) wurden unter Berücksichtigung der unter Punkt 5 beschriebenen Nutzungen für die auf dem Grundstück Fl.Nr. 1537/25 maßgeblichen Immissionsorte des Wohngebäudes mit der Hausnummer 7 Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts errechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für ein Gewerbegebiet werden damit tagsüber um 8 dB(A) und nachts um 10 dB(A) unterschritten.
Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel sind weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen daher keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.

Anmerkung der Verwaltung:
Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Änderung des Bebauungsplans nicht um eine „Legalisierung“ der Wohnnutzung handelt, denn diese wurde bereits Anfang der 1970er Jahre durch das Landratsamt Starnberg genehmigt. (Hinweis: Die Festsetzung 3.b befasst sich mit dem auf einer anderen Fläche ausgewiesenen Sonder- und nicht mit dem Gewerbegebiet.)
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

b) Bei der Durchsicht der mit den Planunterlagen eingereichten schalltechnischen Untersuchung vom 31.10.2022 sind der Unteren Immissionsschutzbehörde folgende Punkte aufgefallen:
   - Bei den Grundlagen wird eine VDI-Richtlinie zitiert, die bereits im Oktober 2006 zurückgezogen wurde.

     Anmerkung der Verwaltung:
     Die derzeit gültige TA Lärm (Stand 2017) verweist unter Punkt A 2.3.3 auf die VDI-Richtlinie 2571. Da die Berechnung der Schallabstrahlung gemäß TA Lärm gemäß der VDI 2571 erfolgt, wird diese in den Grundlagen genannt.
     => Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   - Obwohl das betreffende Grundstück im Satzungsentwurf mit GE gekennzeichnet ist und damit auch nur den Schutzanspruch eines GE genießt, wurden die ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten (IRW) für ein Mischgebiet nach TA Lärm verglichen.
     Gemäß § 1 Abs. 10 Satz 3 BauNVO muss bei einer Fremdkörperfestsetzung die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets – hier also GE – gewahrt bleiben. Damit ist der Vergleich mit dem IRW für ein Mischgebiet im letzten Satz von Punkt 7 des Gutachtens nicht richtig. Nach § 6 BauNVO sind in einem Mischgebiet Wohngebäude allgemein zulässig. Damit wäre eine Fremdkörperfestsetzung für ein betriebsfremdes Wohngebäude unnötig.

Hinweis: Gemäß einem Schreiben der Obersten Baubehörde aus dem Jahr 2014 ist in der Bauleitplanung grundsätzlich die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – als einziges technisches Regelwerk anzuwenden und der Gewerbelärm danach zu beurteilen.

Anmerkung der Verwaltung:
Nach von der Gemeinde eingeholter juristischer Auskunft ist es für das Wohnhaus nicht möglich, den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch für ein Gebäude entsprechend einem Gewerbegebiet und/oder von Betriebsleiterwohnen anzusetzen, sondern es müssen die Werte eines Mischgebiets eingehalten werden. Ansonsten dürfte eine Fremdkörperfestsetzung kaum möglich sein.
Entgegen den Ausführungen der Unteren Immissionsschutzbehörde wird im vorliegenden Fall die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets (hier Gewerbegebiet) gewahrt. Denn in § 1 Abs. 10 BauNVO heißt es ausdrücklich: Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Da das im Bebauungsplan Nr. 15/STOCKDORF festgesetzte Gewerbegebiet weit größer ist, als der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung, wird in den übrigen Teilen die Zweckbestimmung Gewerbegebiet gewahrt. (Siehe auch Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauNVO § 1 Rn. 110.)
Das mit der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragte Ingenieur-Büro erläutert zu den Ausführungen der Unteren Immissionsschutzbehörde, dass nach Absprache mit dem Planungsbeteiligten für das Bauvorhaben die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete angestrebt wurde. Bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete ist auch immer sicher eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete gewährleistet. Eine Überarbeitung der Untersuchung ist nicht erforderlich.
Weiter wird erläutert, dass es in der damals aktuellen und auch heute eingeführten DIN 18005: 2023-07 (Schallschutz im Städtebau) unter Punkt 1 heißt: *„Dieses Dokument gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren und auch nicht für den Nachweis der Einhaltung von Anforderungen technischer Regelwerke. 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 hingewiesen. Für die Abschätzung der zu erwartenden Schallimmissionen von Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr werden in Anhang B Diagramme angegeben. Diese sind unter Beschränkung auf die wichtigsten Parameter nach den geltenden Regelwerken berechnet."*
Unter Punkt 7.6 (Punkt 7.5 alte DIN) 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 und/oder gemessen."*
Bereits die DIN 18005 selbst geht von der Anwendung der TA Lärm auch in der Bauleitplanung aus, wenn es unter Punkt 7.6 (7.5 alte DIN) heißt: *„Die Genehmigung für Errichtung und Betrieb gewerblicher Anlagen wird von der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm abhängig gemacht. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Industrie- und Gewerbegebiete ist dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte nicht bereits von Anlagen ausgeschöpft werden können, die nur einen Teil der Fläche des Gebietes einnehmen, wodurch die beabsichtigte Nutzung der übrigen Teile des Gebietes eingeschränkt werden würde."*
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 Lärmbelästigung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orien-

tierungshilfe herangezogen werden (vgl. BVerwG , B.v. 19.8.2015 – 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. 13.12.2007 – 4 BN 41.07 – NVwZ 2008, 426 = juris Rn. 5 ff.; BVerwG, B.v. 23.3.2006 – 4 BN 7.03 – BauR 2004, 975 = juris Rn. 3 m.w.N. jeweils zur Bestimmung der Zumutbarkeit von Verkehrsgeräuschen; B.v. 14.6.2004 – 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 GE- bzw. MI-Gebieten sind identisch mit den in der TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerten.
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.
Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Anwendung der TA Lärm in der schalltechnischen Untersuchung rechtskonform ist. Eine Änderung oder Anpassung der Untersuchung ist nach Erachten des Ingenieur-Büros nicht angezeigt.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- Der IO 3 ist gemäß dem Bebauungsplan Nr. 29/STOCKDORF nicht als WR, sondern als WA ausgewiesen. Die Ermittlung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO 1 – IO 6 wäre gemäß der beschriebenen Aufgabenstellung in Punkt 1 der schalltechnischen Untersuchung gar nicht erforderlich gewesen.

  Anmerkung der Verwaltung:
  Es stimmt, dass der IO 3 im Bebauungsplan Nr. 29/STOCKDORF in einem WA liegt. Aber wenn die WR-Werte eingehalten werden, dann werden die Werte für ein WA ebenfalls eingehalten.
  In der schalltechnischen Untersuchung erfolgt nur eine Würdigung der maßgebenden Immissionsorte IP 1-1 bis IP 1-3 und IP 2-1 bis IP 2-2. Die Immissionsorte IO 1 bis IO 6 sind nur zu informativen Zwecken dargestellt und ohne Relevanz (auch der dort angenommene Schutzanspruch).
  => Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- Im Übrigen sollte nach Auffassung der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Übernahme von Textpassagen aus der TA Lärm zu Punkten, die nicht einschlägig sind, verzichtet werden. Im vorliegenden Fall sind dies: seltene Ereignisse und Ruhezeiten bei einem GE.

  Anmerkung der Verwaltung:

Unter Punkt 3 der schalltechnischen Untersuchung erfolgt eine allgemeine Zusammenfassung der in der Regel relevanten schalltechnischen Anforderungen. Ein Verzicht auf einzelne Textpassagen ist, auch wenn diese im jeweiligen Einzelfall keine Anwendung finden, nicht erforderlich.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

c) Folgende Punkte sind der Unteren Immissionsschutzbehörde bei der Durchsicht der Satzung und der Begründung – jeweils vom 25.04.2023 – aufgefallen:
   - Auf Seite 8 der Begründung bei Abb. 9 wurde eine falsche Himmelsrichtung angegeben: Wie der Ausschnitt aus dem Luftbild zeigt, wurde das Gebäude nicht von Norden, sondern von Osten aufgenommen.

     Anmerkung der Verwaltung:
     Die Angabe auf Seite 8 der Begründung bei Abb. 9 wird in „von Osten“ korrigiert.
     => Die Anregung wird berücksichtigt.

   - Es werden in der Begründung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm genannt, die, wie oben dargelegt, in der Bauleitplanung nicht einschlägig sind. Es wird daher empfohlen, hier „die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau“ zu nennen.

     Anmerkung der Verwaltung:
     Aus den oben genannten Gründen kann auch weiterhin auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm Bezug genommen werden. Es bestehen jedoch keine Einwände gegen die zusätzliche Nennung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.
     => Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

   - Auf Seite 10 der Begründung im 2. Absatz im Satz 3: … … zusätzlich in **ihrem** Emissionsvermögen bzw. (ihrem) Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Es wird vorgeschlagen, „**ihren**“ vor „Entwicklungsmöglichkeiten“ einzufügen.
   - Auf Seite 10 im 3. Absatz steht: … gesunde Wohn- und Arbeitsver**hältnisse** sichergestellt … werden **kann**. Es wird empfohlen, hier „werden können“ zu schreiben.
   - Auf Seite 12 unter Punkt 6.3 im 2. Absatz im letzten Satz steht: … auf 16 m **führt nicht städtebaulichen** Spannungen. Es wird davon ausgegangen, dass es hier „führt **nicht zu**“ städtebaulichen Spannungen heißen müsste.
   - Auf Seite 7 der Satzung [Anmerkung: Gemeint ist Seite 7 der Begründung.] unter Punkt 5 ist ein Schreibfehler: In der Aufzählung bei 5.1 (3) heißt es: …weitere Neben**ana**lagen …

   Anmerkung der Verwaltung:
   Die vorgeschlagenen Korrekturen werden übernommen.
   => Die Anregung wird berücksichtigt.

1.1.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern:

Anlässlich eines Bauantrags für die Sanierung und Aufstockung des bestehenden und seit den 1970er Jahren genehmigten Wohngebäudes mit zwei Wohnungen auf Fl.Nr. 1537/25 soll der Bebauungsplan Nr. 15/STOCKDORF geändert werden. Für das 1893 m² große Grundstück, im Flächennutzungsplan von 1990 als Mischbaufläche und im Bebauungsplan von 1970 als gewerbliche Baufläche nach § 8 BauNVO festgesetzt, soll eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO erfolgen, da, wie auch angeführt, eine allgemeine, nicht betriebsbezogene Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zulässig ist.
Analog der Argumentation des Landratsamtes als Genehmigungsbehörde wendet sich die Handwerkskammer prinzipiell gegen eine nicht betriebsbezogene, noch dazu erweiterte Wohnnutzung, die bauplanerisch in einem Gebietstyp nach § 8 BauNVO nicht vorgesehen ist.

In diesem besonderen Fall, in dem die Gemeinde die geplante Aufstockung in ihrem eigenen Interesse begrüßt, ist das planerische Ansinnen der Gemeinde zu dulden.
Wie auch in der Stellungnahme von Dezember 2013 anlässlich der Planung des Bebauungsplans Nr. 15 a erbeten, wurde eine Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung von 2006 vorgenommen, die die Verträglichkeit des Vorhabens im Bereich der Fl.Nr. 1537/25 bestätigt.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs ist nicht veranlasst.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.1.5 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern:

Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern sind Nachverdichtungen zu begrüßen, um einer Neuinanspruchnahme von Flächen vorzubeugen.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Erhalt von Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO zwar grundsätzlich erwünscht ist, jedoch fand und findet innerhalb des Plangebiets faktisch keine gewerbliche Nutzung statt. Wünschenswert wäre aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft die Ausweisung einer Fläche, die entsprechend des Flächennutzungsplans auch als gewerbliche Fläche genutzt wird. Andernfalls existieren zwar Gewerbeflächen, die Nutzung dieser als solche ist jedoch nicht möglich.
Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Planung, die zu keiner weiteren Einschränkung der im Umkreis des Plangebiets angesiedelten gewerblichen Nutzung führt, besteht mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Stockdorf für das Gebiet des Kraillinger Feldes“ dennoch Einverständnis.

Anmerkung der Verwaltung:
Es wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Fremdkörperfestsetzung eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks nicht ausgeschlossen wird. Es geht lediglich darum, den bereits seit Jahrzehnten vorhandenen und genehmigten (Wohn-) Bestand in seinem Bestand zu schützen und in einem festgesetzten Rahmen Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

2. Nachdem während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung nur Anregungen vorgetragen wurden, die lediglich redaktioneller Änderungen des Bebauungsplans, aber keiner erneuten öffentlichen Auslegung bedürfen, kann anschließend der Satzungsbeschluss durch den Bauausschuss erfolgen und der Bebauungsplan mittels ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2023 mit Begründung und schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0562) vom 15.11.2023 zur Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 15/STOCKDORF für das Gebiet des Kraillinger Feldes, 5. Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 1537/25.

2. Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.

3. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.

5. Der Bebauungsplan Nr. 15/STOCKDORF für das Gebiet des Kraillinger Feldes, 5. Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 1537/25 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.

6. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Gauting, 22.11.2023

Unterschrift