

Bitte umgehend vorlegen !

Landratsamt Starnberg • Postfach 12 53 • 82302 Starnberg

Gemeinde Gauting
- Bauamt -
z. Hd. Herr Härta
Bahnhofstr. 7

82131 Gauting

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom
610/11-22/Ht vom 15.04.2013

Bitte in der Antwort angeben
Gau175/ 413 B Na

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 175 für einen Teilbereich zwischen Günther Caracciola- Str.
und Pötschnerstr. in Gauting i.d.F.v. 05.02.2013
Vollzug § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:

Sachverhalt:

Die Umgriffsfläche gegenständlicher Entwurffassung ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100/ Gauting abgetrennt worden. In diesem war die gegenständliche Fläche als WA festgesetzt. In der vorliegenden Entwurffassung ist die o.g. Schutzwürdigkeit der geplanten Bebauung wieder als WA aufgenommen worden. Das WA wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Umgriffsfläche gegenständlicher Planfassung setzt Bauräume für die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern fest.

Die Abtrennung dieser Umgriffsfläche aus dem BBP Nr. 100 befreit die Gemeinde nicht davon, die benachbarte gewerbliche Anlage als Bestand in die gegenständliche Planung mit einzubeziehen. Im Bebauungsplan Nr. 100 befindet sich neben der Festsetzung der GE- Fläche und u.A. des gegenständlichen WA's unter Ziffer 6 zusätzlich folgender Hinweis in der rechtskräftigen Planfassung, der auf die Nutzungsart der Umgriffsfläche eingeht:

„Die Immissionsrichtwerte für die umgebende Bebauung (*gemeint ist hier wohl um das AOA- Gelände*) werden , wie folgt, festgelegt:

1. Absatz:.....
2. Absatz: „Zukünftige Bebauung im Umgriff des Bebauungsplanentwurfs (*entspricht jetzt gegenständlicher Umgriffsfläche und einem weiteren Teilbereich*):

„tagsüber 55 dB(A)
Nachts 40 dB(A)“.

Somit entspricht die WA- Ausweisung dem o.g. Passus[^], was auch durch den Hinweis Nr. 20 untermauert wird.

Prüfung der Umgebungsverträglichkeit nach § 50 BIm SchG hinsichtlich einwirkenden Gewerbelärms:

Vom Planungsgrundsatz her sind gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Baugebiete von der Art ihrer Nutzung einander so zuzuordnen bzw. sie so zu trennen, dass eine verträgliche Nutzung nebeneinander liegender Flächen möglich ist. Die Gebietsabstufungen sollen sich daher um nicht mehr als 5 dB(A) von einander unterscheiden. In vorliegendem Bebauungsplanentwurf genügt die Situierung eines WA's neben einem bestehenden Gewerbegebiet diesen

Technischer Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der
Zeiten
Mo. - Do. 7.30 - 18.00, Fr. 7.30 - 16.00
einen Termin vereinbaren

Ansprechpartner: Frau Nagel

Zimmer-Nr. 161

Durchwahl 293

Telefax 524

Starnberg 23.05.2013

Hausadresse:
Dampfschiffstraße 2 a · D-82319
Starnberg
Telefon 08151 148-900
Telefax 08151 148-999
gesundheitsamt@LRA-
starnberg.de
www.landkreis-starnberg.de
Kreissparkasse München
Starnberg

Vorgaben nicht. Dass eine Festsetzung der gegenständlichen Umgriffsfläche als WA dennoch möglich war/ ist, ergibt sich aus dem rechtskräftigen BBP Nr. 100, dem das Lärmgutachten der Fa. Müller BBM vom 15.09.1997 (Bericht Nr. 13694/14) zugrundeliegt, ergänzt durch den Bericht vom 31.07.1998 (Bericht Nr. 13694/16).

In vorliegender Planfassung rücken die festgesetzten Bauräume jedoch deutlich näher an das Gelände de AOA heran und werden auch nicht, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100 festgesetzt durch vorgelagerte Garagengebäude abgeschirmt.

Mit der gegenständlichen Entwurffassung wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büro's Greiner vom 08.08.2012 (Bericht Nr. 211083) vorgelegt, die sich jedoch auf die zukünftig geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 bezieht. Ein diesbzgl. Änderungsentwurf liegt uns bisher nicht vor.- Diese Untersuchung berücksichtigt zwar auch gegenständliche Bebauung, kann aber nur hilfsweise als Beurteilungsgrundlage der schalltechnischen Verträglichkeit der beiden gegensätzlichen Nutzungsarten herangezogen werden. In dem Gutachten des Ing. Büro's Greiner wird die Umgriffsfläche des letztgenannten BBP's im Bereich des AOA-Geländes dahingehend überplant, dass die AOA- Bestandsfläche nach DIN 45691 einer Geräuschkontingentierung unterworfen wird.

Bedenken:

a) hinsichtlich der schalltechnischen Verträglichkeit vorliegender Gebietsausweisung.

Bei der o.g. Vorgehensweise der Kontingentierung wird außer Acht gelassen, dass die Fa. AOA aufgrund ihres genehmigten Betriebs materiellen und formellen Bestandsschutz genießt (s. auch vergleichbare Situation bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134/ Gauting).

Die Ergebnisse des o.g. Gutachtens des Ing. Büro's Greiner können daher nicht als Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für das gegenständliche WA an den der Fa. nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten dienen. Somit steht ein solcher Nachweis noch aus. Aus Gründen der Vorsorge wird dringend empfohlen, diesen in gegenständlichem Verfahren zu führen.

Grundsätzlich besteht bei einer an ein bestehendes Gewerbe heranrückenden Wohnbebauung die Gefahr einer nachträglichen Einschränkung des bestehenden, genehmigten Betriebs. Nachdem sich nahezu rund um das ausgewiesene Gewerbegebiet bestehende WR- Nutzung befindet und heranrückende WA- Nutzung geplant ist, sollte sich die Gemeinde auch im Zusammenhang mit der Aufstellung gegenständlichen Bebauungsplanes überlegen, ob sie angesichts der bereits bestehenden Einschränkungen der GE- Flächennutzung an der Überplanung des BBP Nr. 100 als GE in Teilbereichen festhalten will. Sollte sie dies bejahen, ist eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung unter Berücksichtigung des **genehmigten** Bestands vorzulegen, die nachweist, dass die für ein WA anzusetzenden Immissionsrichtwerte an der geplanten heranrückenden Wohnbebauung gegenständlicher Entwurffassung tatsächlich eingehalten werden können und der bestehende Betrieb in seinem genehmigten Umfang nicht ggf. in unzulässiger Weise eingeschränkt wird. Dabei ist der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

b) hinsichtlich der Orientierung der Tiefgaragenausfahrt:

Im Zusammenhang mit der östlich der Tiefgaragenausfahrt geplanten Wohnbebauung ist darauf zu achten, dass die Ausfahrt wegen der möglichen Blendwirkung der Scheinwerfer nicht direkt auf Fenster gegenüberliegend geplanter schutzbedürftiger Wohnräume gerichtet ist.

Empfehlungen

Zur Aufnahme als Festsetzungen:

- 1) Aus Gründen der Vorsorge sollte durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte für ein WA an den nächstgelegenen

maßgeblichen Immissionsorten gegenständlicher Umgriffsfläche durch die benachbarte **genehmigte, bestandskräftige** gewerbliche Nutzung nicht überschritten werden. Die in den Unterlagen beigefügte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend.

- 2) Folgende textliche Festsetzung sollte in gegenständliche Entwurffassung aufgenommen werden:

„Die Tiefgaragenein-/ausfahrt ist schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz).“

- 3) „Es ist nur die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.“

Anmerkung:

s. dazu Ziffer der Hinweise (*entsprechende Ziffer bitte eintragen*).

Zur Aufnahme als Hinweise:

1. Luft- Wärmepumpen, die den unter Ziffer (*bitte entsprechende Ziffer eintragen*) der Festsetzungen enthaltenen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

2. Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik- Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahme- Gebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Panele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

Zur Aufnahme in die Begründung:

In der Begründung sollte auf die bestehende Gemengelage eingegangen werden.

Fazit:

Mit der Ausweisung gegenständlicher Umgriffsfläche als WA bestehen keine Einwendungen, wohl aber Bedenken. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf einen Besprechungsvermerk vom 11.04.2008, der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134/ Gauting angefertigt wurde und zwei Gerichtsurteile im Zusammenhang mit der Überplanung von Gemengelagen enthält. Wir bitten, die darin enthaltenen Planungsgrundsätze auch bei gegenständlicher BBP- Aufstellung zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage:

Die vorgeschlagenen Festsetzungen erfolgten aufgrund § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i.V.m. § 2 der 16. BImSchV und der DIN 18005 Beiblatt 1 i.d.F.v. Mai 1987 sowie auf §1 Abs. 5 Nr.1 BauGB und Art 3 Abs. 1 BayBO.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Nagel