

Bau- und Werkausschuss

9. Februar 2022

Nr. 11/2022

Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 103 "Rothschwaige -westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges"

- Vorstellung der geänderten Planung (WA3)
- Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat sich zuletzt in der Sitzung vom 08.12.2021 (Nr. 176/2021) mit o.g. Bebauungsplan befasst und die während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen behandelt.

In dieser Sitzung wurde u.a. folgender Beschluss gefasst bzw. Auftrag an die Verwaltung mitgegeben:

„...Um jedoch für die schützenswerte Rotbuche ausreichend Abstand zu gewährleisten und sie nicht durch direkt angrenzende Wohngärten zu gefährden wird in Planentwurf der nordwestliche Bauraum gestrichen. Für den Bereich des WA 3 ist dem Bauausschuss ein neuer Planungsentwurf vorzulegen. Soweit möglich könnte hier auch mit einem Dreispänner geplant werden.“

Diesbezüglich werden in der Sitzung zwei Planungsalternativen vorgestellt.

Zur Information wird darauf hingewiesen, dass laut städtebaulichen Vertrag für den Investor ein Rücktrittsrecht besteht falls ein Bebauungsplan nicht mit der vorgesehenen Geschoßfläche entsteht.

Beschluss:

Die Festsetzung der Bebauung im WA 3 erfolgt gemäß Planungsvorschlag 1 – der Baukörper wird weiter nach Osten verschoben, um mehr Abstand zum Kronenbereich zu erzielen.

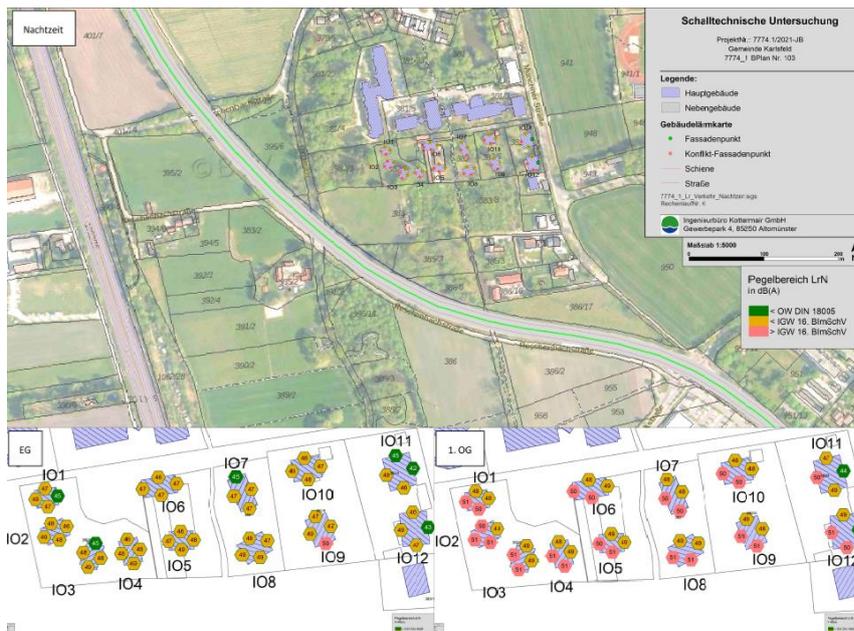
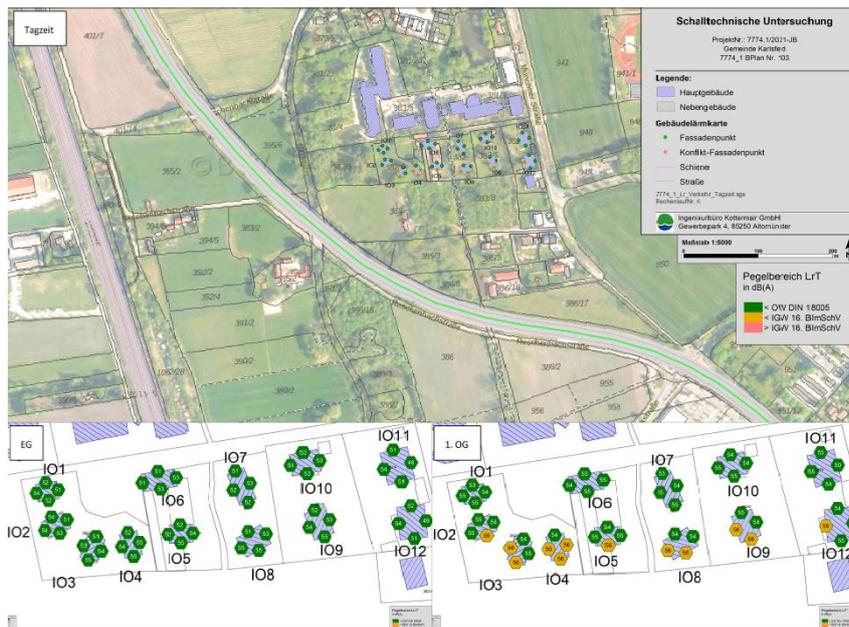
Es sind Festsetzungen zu treffen die Eingriffe in den Boden unter dem Kronenbereich der Rotbuche verhindern.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13	
Ja-Stimmen:	11	
Nein-Stimmen:	2	GR Brandstetter, GR Neumann

Zwischenzeitlich liegt die ergänzte schalltechnische Untersuchung vom 02.02.2022 vor die unter Einbeziehung der bestehenden Lärmschutzwand an der B 304 zu einem verbesserten Ergebnis kommt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 /11/ werden zur Tag- und Nachtzeit an den Plangebäuden (IO1 – IO12) um höchstens 1/ 6 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV /5/ werden zur Tagzeit um mindestens 3 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit an den Plangebäuden (IO1 – IO12) um höchstens 2 dB(A) überschritten.



Es werden folgende Festsetzungen und Ergänzungen für den Bebauungsplan vorgeschlagen:

Verkehrslärm:

▲▲▲▲ Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung- PlanZV vom 14.06.2021)

- Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.
- Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude sind die in der DIN 4109-1:2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in der Anlage 10 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Auftragsnummer: 7774.1 / 2021 - JB vom 02.02.2022) hinterlegt, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Gewerbelärm:

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm (Wertstoffhof) keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit, sodass keine Festsetzungen zu treffen sind.

Die Beurteilungspegel der, im Plangebiet befindlichen, Schreinerei (tatsächliche Nutzung laut Betriebsbeschreibung) liegen zur Tagzeit mindestens 10,5 dB(A) und zur Nachtzeit mindestens 15,4 dB(A) unter dem zulässigen Immissionsrichtwerten, sodass auch eine energetische Addition der Gewerbelärmemissionen aus dem Recyclinghof und der Schreinerei zu keiner immissionsschutzrechtlichen Problematik führt.

Hierzu ist allerdings eine Änderung der bestehenden Baugenehmigung erforderlich. Die in der vorliegenden Baugenehmigung zulässigen Immissionsrichtwerte müssen hier abgeändert werden .

Sportlärm:

Die Berechnungen ergaben für den Sportlärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zur Tag- und Nachtzeit, sodass keine Festsetzungen zu treffen sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in der Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Auftragsnummer: 7774.1 / 2021 - JB vom 02.02.2022) hinterlegt, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Textvorschläge für Begründung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Karlsfeld hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 02.02.2022, Auftrags-Nr. 7774.1 / 2021 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im vorliegenden Fall durch bauliche- und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die Berechnungen ergaben für den Sportlärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV.

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit.

Hinweis durch Text

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Karlsfeld, Gartenstraße 7, 85757 Karlsfeld, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

Beschluss:

Da die Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 304 und der Bundesbahnstrecke München - Ingolstadt bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem hohen Niveau ist, wägt die Gemeinde die Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV in der Hinsicht ab, dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen werden. Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung Anlage 5 ist ersichtlich, welche aktiven Schallschutzmaßnahmen zur nahezu Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 ergriffen werden müssten. Diese Maßnahmen (h = 14,0 m an der westlichen, südlichen und nördlichen Bebauungsgrenze) werden aus städtebaulichen Gründen („erdrückende“ Wirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahme, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme etc.) und wegen des enormen Platzbedarfs und der Kosten nicht weiterverfolgt.

Daher werden in die Festsetzungen die passiven Schutzmaßnahmen als Festsetzung aufgenommen. Diese Maßnahmen genügen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

Trafostandort

Beschluss:

Der für die Stromversorgung erforderliche Trafostandort wird an der Ostseite der Wendeanlage situiert.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.02.2022 unter Berücksichtigung der oben gefassten Beschlüsse und beauftragt die Verwaltung eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.211