GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

# Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: Bau/032/2018**

| Sachgebiet | Sachbearbeiter | Datum: |
|---|---|---|
| Bauamt | Diedicke, Martin | 06.03.2018 |

| **Beratungsfolge** | **Termin** | **Behandlung** | **Status** |
|---|---|---|---|
| Gemeinderat | 23.04.2018 | | öffentlich |

***Bebauungsplan Nr. 125***
***"Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger",***
***Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Freising, Immissionsschutz-behörde***

**Sachverhalt:**

Stellungnahme Landratsamt Freising - Immissionsschutzbehörde vom 02.03.2018

☒ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägungen nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
Einwendungen

1. Im Plangebiet wurde im östlichen Teilbereich an der Dietersheimer Straße Mischgebiet festgesetzt. Gemäß Nr. 1.3 der Festsetzungen sind hier Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 5 BauNVO vorzusehen. Im schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Kottermair (Nr. 6005.0 / 2017) wurde die Beurteilung der Stellplätze nur auf die Nutzung einer Wohnanlage abgestellt. Bei Wohnanlagen ist das Spitzenpegelkriterium (z. B. Türenschlagen) nicht zu berücksichtigen, bei Gewerbelärm hingegen schon. außerdem könnten sich Änderungen beim Stellplatzwechsel ergeben.
Die Ergebnisse der Parklärmberechnung weisen darauf hin, dass nachts die Immissionsrichtwerte durch die Stellplätze bereits bei reiner Wohnnutzung ausgeschöpft sind am Immissionsort 4. Eine gewerbliche Nutzung der Stellplätze im Nachtzeitraum ist daher kritisch zu beurteilen.
Tagsüber ist der Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Eine mögliche Nutzung der Parkplätze für das vorgesehene Gewerbe im Mischgebiet ist im Rahmen des Bauleitplanverfahren abzuschätzen und entsprechend zu berechnen. Falls sich Maßnahmen zum Lärmschutz ergeben sollten, sind diese entsprechend im Bauplan darzustellen.

2. Zu Festsetzung Nr. 5.2
Bei der Überschrift ist die Vorsilbe "Gewerbe" zu streichen, da es sich im westlichen Bereich ausschließlich um Stellplatznutzung für "Wohnen" handelt.

3. Zu Begründung Nr. 6.2
(Siehe unter Nr. 2).

4. Zu Festsetzung Nr. 5.2
Wir empfehlen den 1. Satz durch folgenden Text zu ersetzen (siehe Gutachten Seite 6 Nr. 1, 2. Spiegelstrich).

Die Stellplätze 1 + 2 müssen als Garagen sowie die Stellplätze 3 - 11 als geschlossene Carports (in Richtung Norden und seitlich) ausgeführt und in der Planzeichnung sowie textlich festgesetzt werden. Die weiteren Stellplätze 12 - 14 sind als oberirdische Stellplätze herzustellen.

5. Zur Begründung
Wir empfehlen die "Hinweise" auf Seite 9 des Gutachtens zu übernehmen.

---

☒ Rechtsgrundlage:

§ 50 BImSchG, TA Lärm

---

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für das Gewerbe im Mischgebiet sind die zwei Stellplätze südlich von Gebäude 5 entlang der Zufahrt vorgesehen. Dem stehen gemäß schalltechnischer Stellungnahme Aktenvermerk AV 02 des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 12.03.2018 keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegen. Die Stellplätze der Gewerbeeinheit dürfen ausschließlich während der Tageszeit von 6:00 bis 22:00 Uhr genutzt werden.
Sollten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitere oder andere TG-Stellplätze oder andere Stellplätze im Plangebiet der Gewerbeeinheit im Mischgebiet zuschlagen werden, müssen für diese die Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Belange nachge-

wiesen werden. Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Die weiteren redaktionellen Hinweise und Empfehlungen werden übernommen:

Zu Festsetzung Nr. 5.2 und zur Begründung 6.2:
Bei der Überschrift ist die Vorsilbe "Gewerbe" zu streichen, da es sich im westlichen Bereich ausschließlich um Stellplatznutzung für "Wohnen" handelt.

Zu Festsetzung Nr. 5.2 erfolgt die Ersetzung des ersten Satzes wie folgt:
Die Stellplätze 1 + 2 müssen als Garagen sowie die Stellplätze 3 - 11 als geschlossene Carports (in Richtung Norden und seitlich) ausgeführt und in der Planzeichnung sowie textlich festgesetzt werden. Die weiteren Stellplätze 12 – 14 sind als oberirdische Stellplätze herzustellen.

Zur Begründung
Die folgenden Hinweise werden aus dem Lärmgutachten (Seite 9) in die Begründung übernommen:

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 Neufahrn bei Freising, Bahnhofstraße 32, 85375 Neufahrn bei Freising, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

Die Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrten sowie die Garagen sind gemäß dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen.
Die Antriebssteuerung des Garagentores kann über Funk bzw. Lichtschranke gewährleistet werden, so dass Fahrzeuge vor der Abfahrt nicht anhalten und anfahren müssen.
Für die Regenrinne kann als Stand der Technik eine lärmarme Bauausführung (z. B. verschraubte Gusseisenplatte) unterstellt werden.
Liegen die Ein-/Ausfahrten direkt am Baukörper, so sind diese einzuhausen. Das Garagentor ist dann in den unteren Bereich der Zufahrts-Überdeckung zu legen.

**Diskussionsverlauf:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend redaktionell geändert.

**Beratungsergebnis:**

| Abstimmungs-Ergebnis | : | zugestimmt | abgelehnt | lt. Beschlussvorschlag | Abweich. Beschluss (Rücks.) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |