

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

TOP 3.3.3.9

Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, vom 13.10.2022

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

Hinweise

Bezüglich der vom geplanten Supermarkt ausgehenden Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik, Projekt-Nr. 6422, vom 01.06.2022 vorgelegt.

Zur schalltechnischen Untersuchung teilen wir Folgendes mit:

- Akustische Rückfahrwarner:

Beim Ansatz der Lärmemissionen wurden schalltechnische Rückfahrwarner nicht berücksichtigt. Wir bitten zu prüfen, inwieweit diese aus Sicherheitsgründen gefordert werden. Soweit Rückfahrwarner erforderlich sind, ist die schalltechnische Untersuchung entsprechend zu ergänzen.

- Anlieferungen:

In der schalltechnischen Untersuchung werden 2 Anlieferungen nachts berechnet, die zu Überschreitungen führen. Somit ist eine Anlieferung zur Nachtzeit auszuschließen. Da diese Anlieferungen aber vermutlich dennoch für den Betrieb des Supermarktes erforderlich sind, bitten wir diese Anlieferungen samt Warenumschlag ergänzend im Tagzeitraum zu berücksichtigen.

-Parkplatz:

Für den Parkplatz wurde die Parkfläche in 2 Teile unterteilt (P1 und P2), als Grund

hierfür wurde die stärkere Frequentierung der näher am Supermarkt liegenden Parkfläche angegeben. Trotzdem wird für die Bewegungshäufigkeit N im Teilbereich P1 kein gegenüber den Angaben der Parkplatzlärmstudie erhöhter Wert zum Ansatz gebracht. Insgesamt dürfte diese Aufteilung in Teilbereiche aufgrund des hierdurch verminderten Parksuchverkehrs K_D die vom Parkplatz ausgehenden Emissionen unterschätzen. Wir bitten deshalb um Überprüfung des Prognoseansatzes in Bezug auf den Durchfahr- und Parksuchverkehr unter Berücksichtigung der Nettoverkaufsfläche von 1200 m².

Wir weisen zudem darauf hin, dass die Angaben zu den Parkflächen in den Tabellen 12 und 13 unterschiedlich sind.

-Vorbelastung:

In der schalltechnischen Untersuchung wird davon ausgegangen, dass eine Vorbelastung nicht berücksichtigt werden muss. Wir weisen darauf hin, dass nördlich angrenzend an den Supermarkt ein Mischgebiet ausgewiesen werden soll. Soweit dem Supermarkt eine Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft zugestanden wird bleibt für Gewerbebetriebe im Mischgebiet nur ein geringes Lärmkontingent übrig.

-Erschließung:

Die Planung schließt eine neue Linkabbiegespur auf der Münchner Straße mit ein. Die Münchner Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Es ist deshalb zu untersuchen, ob eine wesentliche Änderung i.S. des § 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegt. Bei wesentlichen Änderungen ist zu untersuchen, ob die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden. Soweit dies nicht der Fall ist, besteht Anspruch auf Schallschutz entsprechend der 24. BImSchV.

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind in Ziff. 5 der Satzung genannt.

Die Festsetzung Nr. 5.3 betrifft die Emissionen durch luft- und klimatechnische Aggregate. Die Festsetzung ist aus fachlicher Sicht nicht eindeutig, da sie sich auf Schallleistungspegel bezieht, die nicht genannt werden. Zudem ist festgesetzt, dass der Immissionsrichtwert um < 10 dB zu unterschreiten ist. Dies ist aus fachlicher Sicht nicht korrekt. Es handelt sich um Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, die sich auf Immissionsorte außerhalb des Plangebietes beziehen. Eine Festsetzung die sich auf Immissionsorte außerhalb des Plangebietes bezieht, ist nach unserer Kenntnis nicht möglich. Die Unterschreitung muss außerdem mindestens 10 dB(A) betragen und für alle Aggregate gelten. Wir schlagen deshalb vor, die in der schalltechnischen Untersuchung angegebenen Schallleistungspegel festzusetzen.

Nach Festsetzung Nr. 7 sind mindestens 60 Stellplätze zulässig. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit 80 Stellplätzen gerechnet wurde und dies somit die limitierende Anzahl darstellt.

Um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft des geplanten Supermarktes zu vermeiden, sind in der schalltechnischen Untersuchung weitere Maßnahmen genannt, die nicht als Festsetzungen aufgeführt sind:

- Anlieferungen sind während der Nachtzeit nicht zulässig.
- Die Motoren der Lkw müssen während der Anlieferungszeit abgestellt werden.

-Die Nutzung der nördlichen Pkw-Stellplätze ist während der Nachtzeit nicht zulässig.

Zum Teil sind diese Anforderungen in den Hinweisen genannt, diese sind jedoch nicht verbindlich einzuhalten. Daher ist aus fachlicher Sicht sicherzustellen, dass die in der schalltechnischen Untersuchung (auch nach deren Überarbeitung) genannten Anforderungen, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft erforderlich sind, verbindlich festgesetzt werden.

Wir empfehlen zudem festzusetzen, dass die lärmrelevanten Emissionsquellen und die zugehörigen lärmrelevanten Vorgaben der (aktualisierten) schalltechnischen Untersuchung entsprechen müssen. Dies schließt auch die maximal mögliche Stellplatzzahl von 80 Kfz ein.

Abschließend regen wir eine Überprüfung an, inwieweit die lärmintensiven Geräuschquellen (Anlieferrampe, luft- und klimatechnische Aggregate) an der von der geplanten Wohnbebauung abgewandten Südseite des Supermarktgebäudes angeordnet werden können. Zudem ist fraglich, ob tatsächlich eine Öffnungsdauer von 6.00 bis 22.00 Uhr sichergestellt werden soll, obwohl das derzeit geltende Ladenschlussgesetz dem entgegensteht.

Wir bitten um Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung, der Festsetzungen sowie der Begründung.

Bezüglich des Hinweises Nr. 16. Verweisen wir auf die Stellungnahme zu BPL „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ der Fachstelle Technischer Umweltschutz.

Betriebsbereich:

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BimSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BimSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BimSchG nicht zu erwarten.

Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BimSchG in Verbindung mit der TA Lärm sowie nach Art. 13 Seveso-III-RL

Grenzen der Abwägung:

Neue Linkabbiegespur auf der Münchner Straße:

Eine entsprechende Untersuchung des Anspruchs auf Schallschutz vor Verkehrslärm wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht vorgenommen. Wir erheben deshalb Bedenken und bitten diese Untersuchung durchführen zu lassen. Andernfalls bleiben mögliche Ansprüche auf Schallschutz in der Nachbarschaft ggf. unberücksichtigt.“

Abwägung:

Die Anregungen und Einwände werden teilweise berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung wurde inzwischen überarbeitet.

Da akustische Rückfahrwarner bisher laut StVO nicht zulässig sind, ist deren Abstellen rechtlich und technisch umsetzbar. Als Alternative können beispielsweise Rückfahrkameras genutzt werden. Vorsorglich für den Einsatzfall wurden Lärmemissionen durch akustische Rückfahrwarner in der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung mit einem zusätzlichen Tonzuschlag von 3 dB berücksichtigt. Es geht daraus keine Änderung der Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens hervor.

Die Anlieferungen zur Nachtzeit sind nicht für den Betrieb des Marktes erforderlich und werden in der schalltechnischen Untersuchung lediglich zur Abwägung und nicht als erforderliche Liefervorgänge betrachtet. Die Anlieferungen samt Warenumsatz haben weiterhin zur Tagzeit zu erfolgen. Dies ist ebenso Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger.

Der Anregung zur Prüfung des Prognoseansatzes für die Parkplatzfläche wurde gefolgt. Der Prognoseansatz bei den Berechnungen im Bereich des Parkplatzes wurde durch den Gutachter überprüft: Für die Berechnung wurde kein N aus der Parkplatzlärmstudie herangezogen, sondern die zu erwartende Kundenfrequenz (hier ca. 900 Gesamtkunden, darin enthalten sind Kunden zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Kunden, die motorisiert zur Anlage kommen). Damit enthält der Berechnungsansatz eine zusätzliche Sicherheit, um eine eventuelle Kundensteigerung zu berücksichtigen (Maximalansatz). Die Bewegungshäufigkeit der Stellplatzwechsel ist entsprechend durchgeführter Untersuchungen im Bereich des Eingangs am höchsten und nimmt mit der Entfernung zum Eingang ab. Diese Verteilung wird in Form der Parkplatzgliederung in Teilbereiche berücksichtigt, ohne dabei die Gesamtkundenanzahl zu verändern.

Der Hinweis zu verringerten Lärmkontingenten für Gewerbebetriebe des angrenzend geplanten Mischgebietes wird zur Kenntnis genommen. Es folgt daraus keine Änderung der Planung. Aufgrund der geringen Größe des angrenzenden Mischgebietes und aufgrund des benachbarten allgemeinen Wohngebietes ist die Ansiedlung von immissionsrelevanten Gewerbebetrieben im Mischgebiet von vornherein eingeschränkt. Auch ist es nach gutachterlicher Auskunft unabhängig von der Ausschöpfung durch den betrachteten Verbrauchermarkt gängige Praxis, dass für weitere Ansiedlungen der um 6 dB reduzierte Immissionsrichtwert herangezogen wird. Demzufolge hätten die sich ansiedelnden Gewerbe keine höheren Beschränkungen als „sonst üblich“ in einem Mischgebiet. Die Gemeinde Haimhausen erachtet diese immissionsbedingt wirkende Einschränkung gewerblicher Nutzungen des Mischgebietes daher zugunsten der Schaffung von Wohnortnaher Lebensmittelversorgung für vertretbar.

Der Anregung zur Prüfung, ob durch die geplante Linksabbiegespur eine wesentliche Änderung i.S. des § 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegt, wird gefolgt. In der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung zum Wohn- und Mischgebiet nördlich des Sondergebietes wurde ausführlich geprüft, ob eine wesentliche bauliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vorliegt. Im Ergebnis wurde aufgezeigt, dass der erhebliche bauliche Eingriff in der Münchener Straße für die Immissionsorte keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV darstellt.

Dem Einwand, die Festsetzung Nr. 5.3 des Vorentwurfes zu Emissionen durch luft- und klimatechnische Aggregate sei nicht eindeutig, da sie sich auf Schallleistungspegel bezieht, die nicht genannt werden, wird gefolgt. Die

Festsetzung wird um die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Schalleistungspegel ergänzt.

Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:

„Das abgestrahlte Schallspektrum klima- und lufttechnischer Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin sind die Schalleistungspegel (L_{WA}) der Lüftungsanlagen entsprechend folgender Tabelle (tags/nachts) einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

[Tabelle]: LA01 Verflüssiger/Gaskühler (70,0/68,0), LA02 Wärmepumpe (70,0/63,0), LA03 Wärmepumpe (70,0/63,0), LA04 Abluft (Wandlüfter)(70,0/63,0), LA05 Zuluft (Wandlüfter) (70,0/67,0), LA06 Außenklimagerät (Backshop) (70,0/70,0).“

Der Hinweis auf die limitierende Anzahl von Stellplätzen in der schalltechnischen Untersuchung wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst 67 Stellplätze. Nach Rückmeldung des Immissionsgutachters fließt die genaue Anzahl der Parkplätze in keine Berechnung ein, somit ist dies für Aussagen der schalltechnischen Untersuchung nicht relevant.

Der Anregung, weitere in der schalltechnischen Untersuchung genannte Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen, wird nicht gefolgt, da diese verhaltensbezogen sind und nicht durch die Rechtsgrundlage des BauGB gedeckt werden. Die genannten Hinweise zur Unzulässigkeit von Anlieferungen zur Nachtzeit und dem Abstellen von Motoren von LKW während der Anlieferungszeit werden stattdessen im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger geregelt. Der Hinweis zur Nutzung der nördlichen PKW-Stellplätze während der Nachtzeit wird aus dem Bebauungsplan entfernt, da durch Vorgabe des bayerischen Ladenschlussgesetzes die Öffnungszeiten des Betriebes bereits auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr beschränkt werden und somit keine Nacht-Nutzung durch den Betriebsablauf ermöglicht wird. Diese Regelung wird stattdessen ebenfalls in den Durchführungsvertrag verlagert, um eine nachbarverträgliche Nutzung des Sondergebietes zu sichern.

Von weiteren Festsetzungen zum Immissionsschutz wird abgesehen.

Die Verlagerung der Rampe oder der geplanten Aggregate an die Südseite des Gebäudes wurde geprüft. Sie ist nicht realisierbar, da dies eine unverhältnismäßig starke Negativwirkung für das Ortsbild schaffen würde. Als Maßnahme der Geräuschminimierung setzt der Bebauungsplan dafür beispielsweise die Einhausung der Laderampe fest.

Hinweis Nr. 16 wird um den Zusatz „zulässiger“ ortsspezifischer Emissionen ergänzt, um die Duldung grundsätzlich unzulässiger Emissionen nicht einzuschließen.

Der Hinweis zur Lage von Betriebsbereichen gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG wird in die Begründung des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen.

Beschluss Nr. 1:

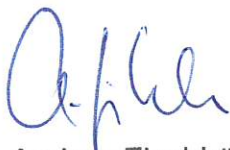
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Festsetzungen und Hinweise der Planung zum Immissionsschutz werden entsprechend der Abwägung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der überarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung angepasst. Dies betrifft im Wesentlichen die Änderung der Festsetzung zu luft- und klimatechnischen Aggregaten, die Ergänzung der Nebenkarte Immissionsschutz und die entsprechende Anpassung der Begründung des Bebauungsplanes.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck

