

**Von:** Brücklmayr Martina <martina.bruecklmayr@lra-starnberg.de>  
**Gesendet:** Freitag, 24. November 2023 10:13  
**An:** Christine Schenk | Gemeinde Krailling  
**Betreff:** AW: Aufstellung Bebauungsplan Nr. 49 "Bereich Bauhof"

Sehr geehrte Frau Schenk,

leider habe ich es erst jetzt geschafft, die Unterlagen anzuschauen. Nachfolgenden meine Anmerkungen zu den Entwürfen:

Der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Unterlagen für Überplanung des Bauhofgeländes vorgelegt. Nach wie vor besteht zwischen dem Kreisbauamt und der Unteren Immissionsschutzbehörde Übereinstimmung, dass es sinnvoll wäre, den Bereich, der die Feuerwehr, das Biomasseheizwerk und die Grüngutsammelstelle umfasst und den zu überplanenden Bereich für den Bauhof in einem Bebauungsplan zusammenzufassen, zumal es sich beim rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls um die Nr. 49 handelt.

Für diese Vorgehensweise spricht aus immissionsschutzfachlicher Sicht, dass dann alle vorhandenen lärmemittierenden Einrichtungen auf einen Blick zu erkennen wären. Nach Aussage des zuständigen Sachbearbeiters im Kreisbauamt könnten die Festsetzungen und Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ohne Überarbeitung in einen Gesamtplan übernommen werden.

**Folgendes ist der Unteren Immissionsschutzbehörde bei der Durchsicht der Unterlagen aufgefallen:**

**In der Satzung:**

- Das Planzeichen unter der Festsetzung Nr. 4.2 ist in den Plänen nicht zu erkennen.
- Bei der Besprechung am 26.07.2023 im Landratsamt wurde der Gemeinde und dem Planungsverband von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde mitgeteilt, dass die Lagerflächen im Plan zu kennzeichnen sind. Das betrifft hauptsächlich den Bereich innerhalb der Bauhofgeländes aber auch westlich des Hauptgebäudes. Im nun vorgelegten Entwurf sind weder Lagerflächen erwähnt noch gekennzeichnet. Nach Auffassung der Unteren Immissionsschutzbehörde sollten diese Flächen gekennzeichnet werden, da ansonsten eine abschließende schalltechnische Beurteilung des Vorhabens nicht möglich ist.
- Innerhalb der Baugrenze sind die Bestandsgebäude eingezeichnet. Bei der Besprechung im Juli wurde von Seiten der Gemeinde mitgeteilt, dass das alte Bauhofgebäude eher nicht sanierbar ist. Ist nun davon auszugehen, dass dieses Gebäude doch erhalten bleibt und nur umgebaut werden soll? In diesem Fall geht die Untere Immissionsschutzbehörde davon aus, dass die Wohnungen ebenfalls erhalten bleiben, und eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung im Laufe des Verfahrens vorgelegt wird.

**In der Begründung:**

- In Ziffer 2.2 steht zum Bebauungsplan Nr. 49, dass er am 12.10.2021 in Kraft getreten ist. Unter der Abbildung 2 auf Seite 5 steht, dass der Bplan 49 am 12.10.2023 in Kraft getreten ist.

Nach den Angaben im (Geoinformationssystem GeoLis) des Landratsamtes ist als Rechtsstandsdatum aber der 12.10.2012 angegeben.

- Beschreibung auf Seite 7:
  1. Absatz: Was bedeutet „im Westen grenzt die **Gemeinde** Feuerwehr an? Dabei handelt es sich vermutlich Freiwillige Feuerwehr Krailling.
  2. Absatz: Die genannte Fischbachstraße, die in die Pentenrieder Straße mündet, ist im GeoLis nicht zu finden.
  3. Absatz: Das Nord-Süd ausgerichtete Gebäude liegt an der **östlichen** Grundstücksgrenze. Entsprechend dem Luftbild im GeoLis liegt das von Norden nach Süden ausgerichtete Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze.
  4. Absatz: **Feuerwehrrund**: Feuerwehr und

Welche Zufahrt ist mit „Hinter dem Gebäude der Feuerwehr ...“ gemeint?

Wenn es sich dabei um den Weg westlich des Feuerwehrhauses handelt, trifft unserer Ansicht nach die Aussage nicht zu, dass dieser Weg nur sehr selten benutzt wird. Es erscheint nicht realistisch, dass die westlich des Hauptgebäudes gelagerten Stoffe über den Innenhof zur Fischerfeldstraße abtransportiert werden oder beladene Streufahrzeuge diese Route nutzen.

- Beschreibung auf Seite 8: Hier wird eine vorhandene Wohnung genannt.

Bei der Besprechung am 26.07.2023 wurde eine Wohnung in diesem Gebäude nicht erwähnt. Auch in der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2021 sind lediglich zwei Immissionsorte im Wohnteil des in Nord-Süd-Richtung orientierten Gebäudes betrachtet worden. Wann wurde dies Wohnung errichtet?

- Ziffer 4.1 in der 3. Zeile: ... Nutzungsart außer **Über** die ...
- Seite 9 im dritten Absatz: ... Wand- und **Firsthöhehöhe** ...Hauptgebäude und **darf für durch** Garagen ...
- Ziffer 4.2: ... der Innenliegende Hof
- Nach den Ausführungen in Ziffer 4.3 sollen Lagerflächen auf der gesamten Fläche für Gemeinbedarf zulässig sein. Mit dieser Regelung besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht kein Einverständnis, da eine aussagekräftige Beurteilung der vom Bauhof ausgehenden Lärmemissionen nicht möglich ist. Auch bei Betriebswohnungen sind gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Entsprechend ausreichende Vorkehrungen zum Schutz der Bewohner können aber nur ermittelt werden, wenn die lärmemittierenden Bereiche bekannt sind.

Im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht wird auf das Schreiben der Obersten Baubehörde vom 25.07.2014 verwiesen, wonach das lärmbezogene Abwägungsmaterial grundsätzlich im Umweltbericht aufzubereiten ist. Danach sind im Umweltbericht die Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter zu beschreiben und zu bewerten. Dies gilt insbesondere auch für den Schutz vor Lärm.

Freundliche Grüße

Martina Brücklmayr  
Landratsamt Starnberg  
Fachbereich 50 – Technischer Umweltschutz  
Strandbadstr. 2, 82319 Starnberg

Tel.: 08151 / 148-77 293

Fax: 08151 / 148-11-293

[martina.bruecklmayr@lra-starnberg.de](mailto:martina.bruecklmayr@lra-starnberg.de)

**Von:** Christine Schenk <[schenk@krailling.de](mailto:schenk@krailling.de)>

**Gesendet:** Montag, 6. November 2023 10:08

**An:** Liedtke Robert <[robert.liedtke@lra-starnberg.de](mailto:robert.liedtke@lra-starnberg.de)>; Schlageter Lea <[lea.schlageter@lra-starnberg.de](mailto:lea.schlageter@lra-starnberg.de)>;

Brücklmayr Martina <[martina.bruecklmayr@lra-starnberg.de](mailto:martina.bruecklmayr@lra-starnberg.de)>

**Betreff:** Aufstellung Bebauungsplan Nr. 49 "Bereich Bauhof"

Achtung: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte klicken Sie nicht auf Links oder öffnen Sie keine Anhänge, wenn Ihnen der Absender oder der Inhalt verdächtig vorkommt. Sollten Sie weitere Hilfe benötigen, wenden Sie sich bitte an die Durchwahl 77788.

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein Bebauungsplanentwurf für das gemeinsam im Juli vorab besprochene Bauhofgelände liegt uns nun vor. Wie vereinbart übersenden wir Ihnen den Bebauungsplanentwurf vorab zur Durchsicht. Im Staatsarchiv sind wir nun doch noch fündig geworden und wir haben eine genehmigte Nutzungsänderung von 1993 für einen Teilbereich des Bauhofgeländes. In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 14.11.2023 soll der Bebauungsplanentwurf gebilligt werden. Im Anschluss daran erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB. Hierüber werden Sie dann gesondert informiert.

Mit freundlichen Grüßen  
Christine Schenk

Gemeinde Krailling  
Bauamt  
Sachgebiet Bauleitplanung  
Rudolf-von-Hirsch-Str. 1  
82152 Krailling

Tel. (089) 85706-303  
E-Mail: [schenk@krailling.de](mailto:schenk@krailling.de)



Sehr geehrte Frau Schenk,

wir haben aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 49 „Bereich Bauhof“ i.d.F. vom 14.11.2023.

Die betreffenden Grundstücke im Planungsgebiet (Flurnummer 426 (Teilfläche), 426/10 und 426/11, Gemarkung Krailing) sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns derzeit nicht vor.

-

Wir bitten jedoch, in der Satzung den Hinweis unter C 10 wie folgt zu ändern:

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – vorzulegen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch dienstags und mittwochs Vormittag zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Johanna Haerberle

---

Landratsamt Starnberg  
Team 503  
Immissionsschutz und staatl. Abfallrecht  
Strandbadstr. 2, 82319 Starnberg  
Tel.: +49 8151 148 77767  
Fax: +49 8151 148 11767  
eMail : [Johanna.Haerberle@lra-starnberg.de](mailto:Johanna.Haerberle@lra-starnberg.de)