

Landratsamt Starnberg • Postfach 14 60 • 82317 Starnberg

Per Mail an: schenk@krailling.de

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

Fachbereich Umweltschutz

Ansprechperson Martina Brücklmayr
Zimmer-Nr. OG.281
Durchwahl 77293
Telefax 11293
martina.bruecklmayr@lra-starnberg.de

Arbeitszeit:
Mo – Do 7:30 Uhr bis 15:00 Uhr

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom
--/15.07.2025

Bitte in der Antwort angeben
503 C-Brü-KraiBpl49

Starnberg 28.08.2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde Krailling		
<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 49 „Bereich Bauhof“ - Aufstellung		
<input checked="" type="checkbox"/>	mit Umweltbericht		
<input type="checkbox"/>	Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan		
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung		
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): 29.08.2025		

Postadresse: Strandbadstraße 2 · 82319 Starnberg
Telefon 08151 148-770
Telefax 08151 148-77292
info@LRA-starnberg.de
www.landkreis-starnberg.de
Kreissparkasse München Starnbg. Ebersbg.
IBAN: DE37 7025 0150 0430 0500 47
BIC: BYLADEM1KMS
VR Bank Starnbg.-Herrschg.-Landsberg eG
IBAN: DE37 7009 3200 0002 9960 06
BIC: GENODEF1STH

2.	Träger öffentlicher Belange Landratsamt Starnberg - Untere Immissionsschutzbehörde
----	---

2.1 ☐ Keine Einwände aus immissionsschutzfachlicher Sicht

2.2 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Anmerkungen der UIB in der Mail vom 24.11.2023 an die Gemeinde zur Satzung – Abgleich mit Beschlussabschrift vom 15.05.2025:

- Bebauungsplanumgriff:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde am bisherigen Geltungsbereich festhält. Bezüglich der erwähnten lärmemittierenden Einrichtungen besteht mit den Ausführungen aber nur insoweit Einverständnis, als die zulässigen Lärmkontingente, die vom Heizwerk, von der Grüngutsammelstelle und von der Feuerwehr ausgehen dürfen, in der Begründung in Form einer Tabelle enthalten sind. Dabei handelt es sich allerdings ausschließlich um den Lärm, der durch die genannten Einrichtungen auf die umliegenden Immissionsorte – somit also auch auf die bestehende Wohnung im Bauhofgebäude – einwirken darf. Der Lärm, der vom Bauhof auf umliegende, maßgebliche Immissionsorte einwirkt, ist dabei allerdings nicht berücksichtigt. Diese Tabelle hat somit keine Aussagekraft in Bezug auf die vom Bauhof ausgehenden Lärmemissionen. Die durch den Betrieb des Bauhofs hervorgerufenen Lärmemissionen und ihre Auswirkungen auf umliegende Immissionsorte sind in einer neuen schalltechnischen Untersuchung zu betrachten.

- Gebäudeabriss – Gebäudesanierung:

Der Beschlussabschrift kann entnommen werden, dass die Gemeinde noch nicht entschieden hat, ob die Bestandsgebäude erhalten und saniert oder durch neue Gebäude ersetzt werden. Unter Kap. 7 in der Begründung wird dazu ausgeführt, dass dadurch noch nicht abschließend geklärt ist, wie die Nutzungsverteilung zukünftig aussehen wird. Aus diesem Grund soll der Immissionsschutz final erst im Rahmen der Baugenehmigung gelöst werden.

Die Entscheidung ist nachvollziehbar, allerdings bestehen von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde erhebliche Zweifel daran, dass überhaupt ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Vielmehr dürfte im vorliegenden Fall das Freistellungsverfahren zum Tragen kommen, in dem weder geprüft wird, ob die erforderliche schalltechnische Untersuchung vorgelegt wurde noch festgestellt werden kann, inwiefern Maßnahmen zum Immissionsschutz in Betracht gezogen und ausgeführt wurden.

Um im Beschwerdefall prüfen zu können, ob ggfs. notwendige Maßnahmen zum Schallschutz erfüllt oder missachtet wurden, schlägt die Untere Immissionsschutzbehörde vor, in den Hinweisen unter dem Punkt „Immissionsschutz“ folgenden Satz zu ergänzen: Mit den Bauantragsunterlagen bzw. mit den Unterlagen im Genehmigungsverfahren ist eine schalltechnische Untersuchung einer nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz bekanntgegebenen Stelle – vorzugsweise der bereits einmal beteiligten Stelle - vorzulegen, in der die Auswirkungen des Bauhofs auf die umliegenden, maßgeblichen Immissionsorte betrachtet werden.

- Aus- und Zufahrt auf bzw. von der Pentenrieder Straße:

In der Begründung ist nun eindeutig beschrieben, welcher Weg hiermit gemeint ist.

Die Untere Immissionsschutzbehörde geht davon aus, dass insbesondere nächtliche Fahrten bei winterlichen Witterungsverhältnissen über diesen Weg erfolgen, denn überschlägige

Berechnungen haben ergeben, dass bei LKW-Vorbeifahrten auf der westlich der Feuerwehr vorbeiführenden Straße am Wohngebäude auf Flurnr. 426 Maximalpegel von 67 dB(A) auftreten würden. Damit wäre das Maxipegelkriterium der TA Lärm für die Nachtzeit an diesem Gebäude nicht mehr erfüllt, wonach der Immissionsrichtwert für die Nacht von 45 dB(A) um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden darf.

Bei winterlichen Witterungsverhältnissen dürfte von mehr als einer LKW-Fahrt in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr auszugehen sein, zumal sich das Salzsilo an der westlichen Grundstücksgrenze des Bauhofgrundstücks befindet und möglicherweise auch sonstiges Streugut in diesem Bereich gelagert wird.

Zum Schutz der Bewohner des genannten Gebäudes ist daher unter einem Punkt „Immissionsschutz“ eine Festsetzung aufzunehmen, dass nächtliche Fahrten mit Streufahrzeugen über den Weg zwischen Feuerwehr und Bauhof von der und zur Pentenrieder zu erfolgen haben.

Sollte dies verkehrstechnisch nicht möglich sein, muss das Salzsilo aus immissionsschutzfachlicher Sicht im Innenhof aufgestellt werden. Auch die Lagerung von sonstigem Winterstreugut muss dann im Innenhof erfolgen. In diesem Fall sind entsprechende Festsetzungen in die Satzung aufzunehmen.

- Aufschüttungen und offene Lagerflächen:

In Kap. 4 unter Nr. 4.3 der Begründung steht nun nicht mehr, dass offene Lagerflächen im Innenhof und südlich der privaten Grünfläche als Nebenanlagen zu betrachten sind. Dafür ist nun in der Satzung unter A Festsetzungen in 4.2 ausgeführt, dass Aufschüttungen und offene Lagerflächen auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Wie bereits in der UIB-Mail vom 24.11.2023 ausgeführt, ist mit dieser pauschale Aussage eine schalltechnische Untersuchung sehr schwierig. Es wird daher vorgeschlagen, dass in den Hinweisen unter „Immissionsschutz“ ein weiterer Punkt ergänzt wird, wonach mit den Bauantragsunterlagen bzw. den Unterlagen für die Genehmigungsfreistellung eine detaillierte, allgemein verständliche Betriebsbeschreibung vorzulegen ist, in der alle durchzuführenden Arbeiten mit Angaben zu Dauer und Häufigkeit der Ausführung aufgeführt werden, die durch einen Lageplan ergänzt wird, in den alle notwendigen Lagerflächen einzutragen sind.

Empfohlene redaktionelle Änderung in der Begründung unter Ziffer 4.1, erster Absatz 2. Satz: Hier stimmt nach wie vor der Satzbau nicht.

Freundliche Grüße

Martha Brücklmaier
Umweltschutzingenieurin