



---

## Sitzung des Bauausschusses am 27.06.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

### 3.1. **Bebauungsplan Nr. 56 "Stadlerwiese im Gemeindeteil Erling"** (hier: u. a. Abwägung, Beschluss über das weitere Vorgehen)

A) Folgende Behörden und sonstige Träger haben Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht:

#### **22. Untere Immissionsschutzbehörde, 13.04.2023:**

*Die Rechte der bestandsgeschützten Gewerbebetriebe sind zu beachten. Die Betriebe sind insbesondere gemäß den Baugenehmigungen zu beurteilen.*

*Im ersten Prüfschritt ist davonauszugehen, dass die Gewerbebetriebe an den nächstgelegenen Immissionsorten im Bestand die zulässigen Immissionsrichtwerte ausschöpfen – vorbehaltlich weitergehender Einschränkungen in den jeweiligen Baugenehmigungen. Die heranrückende, geplante Wohnnutzung muss sich dann vor den rechtlich zulässigen Schallimmissionen der Betriebe schützen. Damit gehen weitergehende Schallschutzmaßnahmen und zeitliche Baubeschränkungen (Wohnnutzung erst nach Aufgabe der Gewerbenutzungen) einher.*

*In einem weiteren Prüfschritt kann für die jeweiligen Betriebe ein typisierender Betriebsablauf untersucht werden, der jedoch öffentlich-rechtlich verbindlich zu machen ist.*

*Die Ergebnisse der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung unterliegen dem Vorbehalt, dass die jeweils angesetzten Betriebsabläufe wie beispielsweise die Beschränkung auf einen Betrieb zwischen 7-20 Uhr (nächtliche Betriebsruhe) oder geschlossene Fenster im Bearbeitungsraum der Schreinerei auch von den Betrieben eingehalten werden. Da die Berechnungen, die daraus abgeleiteten Festsetzungen sowie die Umsetzung des Bebauungsplans auf diesen Betriebsabläufen basieren, müssen diese Betriebsabläufe und die jeweiligen Teilbeurteilungspegel der Betriebe an den Immissionsorten öffentlich-rechtlich verbindlich gemacht werden (Tektur zur Baugenehmigung mit Beschränkung auf die angesetzten Betriebsabläufe und Festschreibung der damit verbundenen Immissionsrichtwertanteile an den Immissionsorten).*

*Die schalltechnische Untersuchung von 2019 ist an die aktuelle Planung anzupassen (veränderte Bauräume). Zudem sind für die einzelnen Betriebe die jeweiligen Teilbeurteilungspegel bzw. Immissionsrichtwertanteile an den umgebenden Immissionsorten darzustellen.*

*Festsetzung 10.2, 10.3: Die Beschränkung auf die Tagzeit folgt aus dem in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Betriebslauf. Sofern diese Nutzungsbeschränkungen für den Orgel- und Metallbaubetrieb nicht öffentlich-rechtlich bindend vorliegen (z.B. Baugenehmigung), muss die Grundrissplanung auch nachts genutzte Räume miteinbeziehen.*

*Im Übrigen stellt sich die Frage was unter „tags schutzbedürftige Aufenthaltsräume“ zu verstehen ist? Zählen Schlafzimmer dazu? Ist ein Mittagsschlaf im Schlafzimmer dann nicht geschützt?*

### Luftreinhaltung:

Die Fa. Eisenschmid betreibt einen Lackierraum (vgl. schalltechnische Untersuchung, S. 8).

In der Umgebung des Betriebs sind im WA 1 Baufenster mit Firsthöhen von 10 m und 11 m Höhe geplant. Diese hohen Gebäude führen zu einer Veränderung der Luftströmungen, was zur Folge haben kann, dass bestehende Kaminhöhen nicht mehr ausreichen, um einen Abtransport mit der freien Luftströmung sicherzustellen.

In der VDI-Richtlinie 3781, Blatt 4 „Ableitbedingungen für Abgase - Kleine und mittlere Feuerungsanlagen sowie andere als Feuerungsanlagen“ vom Juli 2017 sind die Anforderungen beschrieben. Die erforderliche Ableithöhe ergibt sich aus den Anforderungen zum ungestörten Abtransport der Abgase sowie zur ausreichenden Verdünnung der Abgase. Die größte der sich ergebenden Ableithöhen ist die maßgebliche Höhe. Für einen ungestörten Abtransport der Abgase mit der freien Luftströmung muss die Kaminmündung außerhalb der sogenannten Rezirkulationszone liegen, die durch das (bestehende) Betriebsgebäude selbst und durch vorgelagerte (künftig erhöhte) Gebäude mit Dachaufbauten verursacht werden kann. Beim Kriterium zur ausreichenden Verdünnung der Abgase muss die Kaminhöhe im Einwirkungsbereich die höchste Oberkante von Zuluftöffnungen (Lüftungsöffnungen) und von Fenstern und Türen der zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen überragen.

Die Auswirkungen der Planung ist mittels einer lufthygienischen Untersuchung Ausbreitungsberechnung gemäß VDI 3781, Blatt 4 abklären zu lassen. Dabei ist auch eine Aussage zu treffen, inwieweit der bestehende Abluftkamin des Lackierraums die sich durch die Planung ergebenden Anforderungen erfüllt bzw. welche Maßnahmen erforderlich werden. Vorhandene Abluftkamine von Feststofffeuerungen sind mit zu betrachten. Sofern in der Schreinerei ein Lackierraum besteht ist dieser ebenfalls zu betrachten.

### **Abwägung**

Entsprechend der Stellungnahme ist eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung von 2019 bereits von Seiten der Verwaltung beauftragt worden. Eine Aktualisierung der Planung an die neuen Erkenntnisse wird entsprechend vorgenommen.

### Luftreinhaltung:

Aufgrund der vorgebrachten Informationen wurde ebenfalls von Seiten der Gemeindeverwaltung ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Auch diese Ergebnisse werden im Anschluss in die Satzung mit eingearbeitet.

### **117. Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die notwendige schalltechnische Untersuchung sowie das Geruchsgutachten wurden bereits beauftragt und die Ergebnisse werden im Anschluss in die Satzung eingearbeitet.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich Beteiligt 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Andechs, 29.06.2023

Cybill Sauerer

