

# Bebauungsplan

## „Am Krebsenbach-Angerlstraße“, Gemeinde Bad Heilbrunn - 2. Änderung

- Begründung -

Gemeinde Bad Heilbrunn  
Badstraße 3  
83670 Bad Heilbrunn



Tel. 08046/18890 Fax 08046/188929  
E-Mail: [info@bad-heilbrunn.de](mailto:info@bad-heilbrunn.de)  
Internet: [www.bad-heilbrunn.de](http://www.bad-heilbrunn.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Fassung vom: 05.07.2023  
Geändert am: 27.10.2023

**Inhalt**

1. Planungsanlass und Planungsziele .....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes .....	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan .....	2
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept .....	2
5. Grünordnung .....	3
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz .....	4
7. Erschließung .....	6
8. Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung .....	6
9. Überschwemmungsgebiet .....	7
10. Immissionen .....	8
11. Bodenordnende Maßnahmen .....	11

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Gemeinderat Bad Heilbrunn hat in seiner Sitzung am 18.04.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ beschlossen. Der Ursrungsplan erlangte am 14.08.2020 Rechtskraft, die 1. Änderung am 24.03.2023. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Konkretisierung der baulichen Entwicklung der westlich des Krebsenbaches gelegenen Teilflächen des Planbereiches, ohne dass die städtebauliche und grünordnerische Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes beeinträchtigt wird. Die dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptionen der inneren Erschließung und Grünordnung bleiben erhalten. Neben der Konkretisierung der Grundstücksteilung und der Stellung der baulichen Anlagen für den westlichen Planbereich wird der Einbindung der nun konkret geplanten baulichen Anlagen in das Gelände durch konkrete Höhenfestlegungen besondere Bedeutung beigemessen.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das ca. 1,55 ha große Plangebiet grenzt nördlich an die Bundesstraße B 472 an und ist von Gewerbe-, Wohn- und Mischgebieten umgeben. Im nordwestlichen Anschluss ist zudem eine innerörtliche Grünfläche zu verzeichnen, welche auch das westliche Plangebiet prägt. Im östlichen Planbereich, welcher ursprünglich mit einer Tennisanlage bebaut war, sind bereits zwei Neubauten errichtet worden (Bauräume 2 und 3). Das westliche und östliche Plangebiet wird durch den von Gehölzen gesäumten Krebsenbach getrennt.

## **3. Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn aus dem Jahr 1985 als Sondergebiet Tennis, Freizeit im Osten sowie als Mischgebiet im Westen dargestellt. Zugleich sind Gehölze, welche den Krebsenbach säumen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Flächennutzungsplan wird aktuell neu aufgestellt, die Flächendarstellung im Zuge der Berichtigung angepasst.

## **4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Nutzungsarten der Urfassung des Bebauungsplanes „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ aus dem Jahr 2020 (Mischgebiet im südlichen Bereich, allgemeines Wohngebiet im nördlichen Bereich des von der 2. Änderung betroffenen Teilbereiches westlich des Krebsenbaches) werden beibehalten.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung/Stellplatzkonzept

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ sowie seiner rechtskräftigen Änderung (Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet von 0,35 und für das Mischgebiet von 0,4 in Verbindung mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,60 m bei maximal zwei Vollgeschossen) werden beibehalten. Die Stellung der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung dergestalt konkretisiert, dass eine landschafts- und ortsbildverträgliche Einbindung der Gebäude und eine hohe Wohnqualität gewährleistet ist (s. auch Punkt 4.4).

#### 4.3 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der bestehenden Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Heilbrunn, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde und somit auch für das Plangebiet gilt, wird sichergestellt, dass das charakteristische Ortsbild erhalten wird und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind. Lediglich die Möglichkeit zur Errichtung von Fenstern wurde bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes im Hinblick auf eine optimale Belichtung gegenüber der Ortsgestaltungssatzung erweitert. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden ergänzend Regelungen zur Errichtung von Stützmauern im Bereich des Mischgebietes getroffen, welche auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten.

#### 4.4 Höhenfestlegung

Da das vorhandene Relief im Westen konkrete Angaben zur Höhenabwicklung erforderte, wurden Oberkanten der Fertigfußböden im Erdgeschoss definiert, auf welche bei der Ermittlung der Wandhöhe Bezug zu nehmen ist und durch welche eine Einbindung in die Umgebung sichergestellt wird. Ferner wurden Aufschüttungen und Abgrabungen beschränkt.

Zugleich sind in Bezug auf die Höhe der Gebäude die Einschränkungen zu berücksichtigen, welche sich aufgrund der das Plangebiet querenden 110 kV-Bahnstromleitung ergeben. Die Auflagen, welche für den Gefährdungsbereich (beidseits je 15 m bezogen auf die Leitungsachse) und für den Schutzstreifen (beidseits je 30 m bezogen auf die Leitungsachse) gelten, sind als Hinweise im Bebauungsplan verankert und werden ebenso wie die weiteren Höhenfestlegungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten.

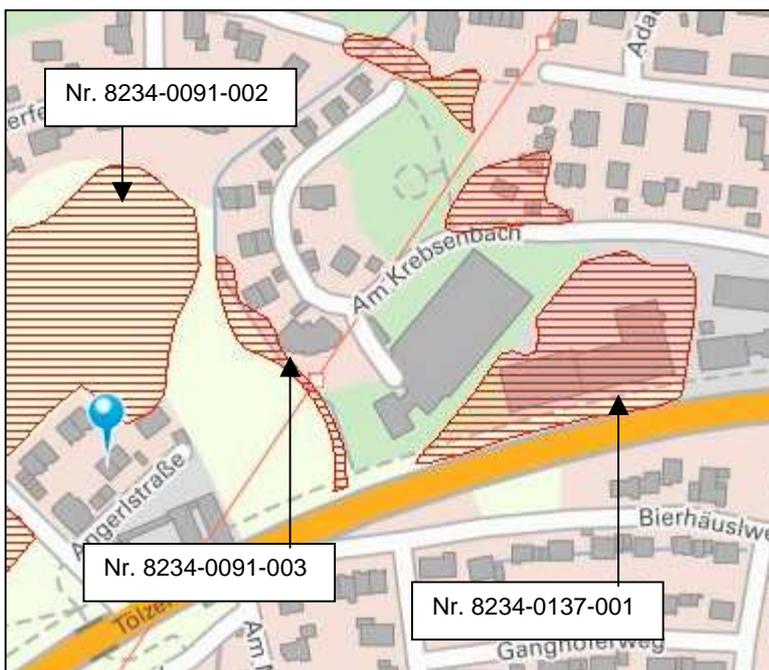
### **5. Grünordnung**

Der Bebauungsplan „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB geändert. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Das grünordnerische Konzept, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2020 verankert ist und erhalten bleibt, stellt weiterhin eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sicher und dient der Wahrung des Ortsbildes. Insbe-

sondere wurde bereits in der Erfassung des Bebauungsplanes der Gehölzstreifen, welcher den Krebsenbach säumt, durch entsprechende Festsetzungen weitgehend gesichert und gestärkt (s. auch Kapitel 6).

## **6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz**

Im Plangebiet verläuft der von Gehölzen gesäumte Krebsenbach, welcher in der amtlichen Biotopkartierung 1992 erfasst ist (Biotop-Nr. 8234-0091-002). Des Weiteren finden sich im Umfeld, außerhalb des Plangebietes als Biotope kartierte Feuchtflehen (Nr. 8234-0091-002 und 8234-0137-001).



 Biotope der amtlichen Biotopkartierung im Plangebiet und dessen Umfeld

© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics, Bayerische Vermessungsverwaltung

Auszug aus der amtlichen Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt

Biotop Nr. 8234-0091-003, erfasst 1992:

Südöstlich der Teilfläche 02 liegt ein Gewässerbegleitgehölz innerhalb der angrenzenden Wirtschaftswiesen über einem unverbautem Fließgewässer. Der schmale Gehölzstreifen wird an der Westseite von Wirtschaftswiesen, an der Ostseite von Siedlungsgebiet und vom Tenniszentrum begrenzt. Im Süden endet es an der B 11 nach Bad Tölz. Entlang eines schmalen schwach mäandrierenden Baches, der ca. 0,5 - 1 m breit ist und eine kiesige Sohle mit Gefällestufen und Gumpen besitzt, ist ein Gewässerbegleitgehölz aus Schwarzerle, Ahorn, Esche und vereinzelt Roßkastanie ausgebildet. In der Strauchschicht sind Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Haselnuß und wärmeliebende Arten wie Schlehe und Liguster enthalten. Im Unterwuchs sind feuchtliebende Arten wie Mädesüß, Bachkresse, Bachnelkenwurz und Gilbweiderich, aber auch Waldarten wie Ruprechtskraut, Waldzwenke und Gefleckte Taubnessel angesiedelt.

Innerhalb des Bachlaufes sind Beeinträchtigungen durch angeschwemmten Unrat festzustellen, weiter wurden Ablagerungen durch den angrenzenden Tennisplatz (Tennissand) vorgenommen. Der untere Teil des Gehölzes wurde für einen Hausbau zum Teil gerodet.

Aufgrund von Stellungnahmen der Fachbehörden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ wurde das ursprünglich geplante verkehrliche Erschließungskonzept, welches eine Anbindung der Straße „Am Krebsenbach“ an die „Angerlstraße“ mit Querung des Krebsenbaches vorsah, aus naturschutzfachlichen Gründen dahingehend geändert, dass das östliche Plangebiet nun über eine Verlängerung der Straße „Am Krebsenbach“ und das westliche Plangebiet über eine Verlängerung der „Angerlstraße“ verkehrlich erschlossen werden (s. Punkt 7). Für den Fußgängerverkehr wird eine Fußgängerbrücke über den Krebsenbach errichtet. Dem Biotopschutz wurde somit ein entsprechendes Gewicht eingeräumt, die Detailplanung des Brückenbaus einschließlich der Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange erfolgt im Rahmen des entsprechenden Verfahrens zur wasserrechtlichen Erlaubnis.

Darüber hinaus wurde der Abstand der Bau- und Verkehrsflächen zu den in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Feuchtsflächen im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet vergrößert, um etwaige Beeinträchtigungen der naturschutzfachlich hochwertigen Flächen zu vermeiden.

Zur Erfassung des Bebauungsplanes wurde auf der Basis der Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (r2 Landschaftsarchitektur, 29.10.2018) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (r2 Landschaftsarchitektur, 23.01.2019). In dieser wurden Fledermäuse, Vögel, Amphibien/Krebse, Falter/Libellen und Vögel untersucht. Unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität (s. u.) wurde festgestellt, dass für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden. Folgende erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität wurden im Bebauungsplan verankert:

- Abriss- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (d. h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März)
- Aufhängen von 1 Nistkasten für Haussperlinge (mind. 3 Brutpaare) vor der Brutzeit (Beginn 1. März) an nahe gelegenen, nicht betroffenen Bäumen bzw. Gebäuden.
- Einbau/dauerhaftes Aufhängen von Nistkästen für Haussperlinge (mind. 3 Brutpaare) an mindestens einem Neubau

## **7. Erschließung**

Die im Bebauungsplan von 2020 verankerte Erschließungskonzeption wird beibehalten: Das Plangebiet wird östlich des Krebsenbaches über die Straße „Am Krebsenbach“ und westlich des Krebsenbaches über eine Verlängerung der Angelstraße verkehrsrechtlich erschlossen. Für den Fußgängerverkehr soll über den Krebsenbach eine Fußgängerbrücke errichtet werden. Gemäß Vorplanung der tiefbautechnischen Erschließung (Wolfgang Heubeck GmbH, Bad Tölz, September 2019) werden die geplanten Erschließungsstraßen eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und einen angebauten Gehsteig in Anlehnung an die RAS 06 mit einer lichten Breite von 1,80 m aufweisen. Der Krebsenbach wird mittels einer Brücke überquert. Dadurch wird in die natürliche Bachsohle nicht eingegriffen. Für den Bau der Brücke ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Brückenmaße werden derzeit mit einer Breite zwischen den Geländern von 2,5 m und einer lichten Länge von ca. 7 m angenommen, die endgültigen Abmessungen werden im Rahmen der Erarbeitung der entsprechenden Antragsunterlagen festgelegt.

Darüber hinaus sind weitergehende Nachweise erforderlich. Bei der Dimensionierung ist auch zu berücksichtigen, dass südlich der geplanten Brücke bis hin zur Bundesstraße erhebliche, sanierungsbedürftige Schäden im Bachverlauf vorhanden sind.

Weiterhin sei darauf verwiesen, dass die öffentliche Verkehrsfläche im Südwesten des Bauraumes 6 als Geh- und Radweg ausgestaltet wird.

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bad Heilbrunn gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

## **8. Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung**

In Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2020 wurde eine Vorplanung zur tiefbautechnischen Erschließung erarbeitet (Heubeck GmbH, Bad Tölz, September 2019). Diese beinhaltet folgendes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung:

„Dem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser infolge durch Flächenversiegelung ist entgegen zu wirken. Mit den Eingabeplänen ist ein Entwässerungsplan für die getrennte Ableitung von häuslichem Schmutzwasser und Niederschlagswasser vorzulegen. Das Niederschlagswasser östlich des Krebsenbaches für die Baufenster 1 bis 4 wird über einen zentralen Stauraumkanal gesammelt und in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Das Niederschlagswasser aus Baufenster fünf ist in Rückhalteräumen zu sammeln und kann zeit-

verzögert in gedrosselter Menge in die Vorflut eingeleitet werden.

Die Einleitstellen bestimmt die Gemeinde.

Das Niederschlagswasser westlich des Krebsenbaches ist in Rückhalteräumen zu sammeln und zeitverzögert in gedrosselter Menge einer zentralen Flächenversickerungsanlage zuzuführen.

Der erforderliche Rückhalt für Niederschlagswasser beträgt je 100 qm wirksamer Entwässerungsfläche 5 cbm, die Berechnungsfläche (Au) berechnet sich aus:  $Au = \text{Summe aus } (Ae) \times \text{Abflussbeiwert } \Psi$ .

Der dazugehörige Drosselabfluss darf den natürlichen Abfluss der unbebauten Flächen nicht übersteigen, dieser beträgt 0,54 l/s für 100 qm Ae für dieses Gebiet.

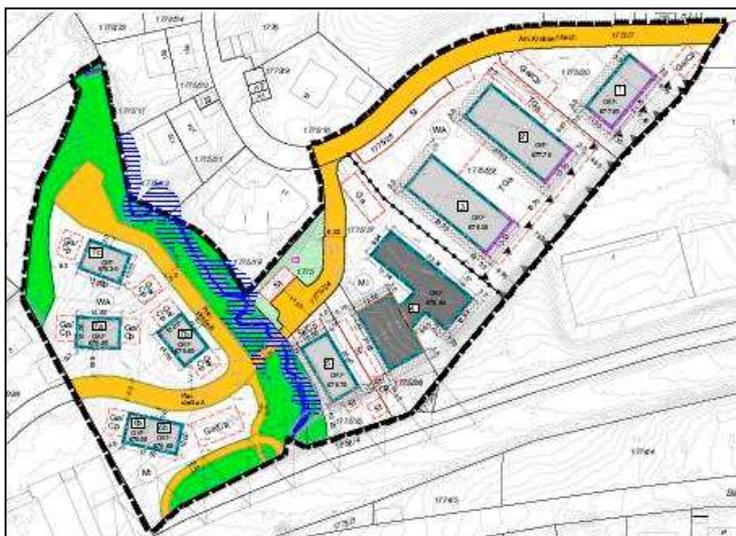
Die gewählte Reinigung des Niederschlagswassers ist gemäß DWA Merkblatt M 153 nachzuweisen.“

## 9. Überschwemmungsgebiet

Für den Krebsenbach wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2020 die Überflutungsflächen im Falle eine hundertjährigen Hochwassers ermittelt (Heubeck GmbH, November 2019). Die Überflutungsflächen wurden mit dem Programm HEC-RAS bei einem Abfluss von 4,2 m<sup>3</sup>/s als eindimensionale Berechnung ermittelt. Für das Bachbett und das Vorland wurde vereinfacht ein Striklerbeiwert von  $K_{St} = 15$  angenommen.

Die Planstraße B wurde bei der Berechnung berücksichtigt, die übrigen Straßen nicht.

Aus nachstehender Skizze der Überflutungsflächen ist ersichtlich, dass das geplante Baugebiet nicht von Hochwasser betroffen ist. In Bezug auf die geplante Fußgängerbrücke ist im Rahmen der entsprechenden wasserrechtliche Genehmigung das Hochwasser in diesem Bereich differenziert zu betrachten.



Überflutungsflächen des Krebsenbaches im Falle eines hundertjährigen Hochwassers

## **10. Immissionen**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2020 wurde von emplan, Neusäß eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (emplan, Neusäß, Projekt-Nr. 2018 1158 vom 27.04.2018), welche sowohl die gewerblichen Schallimmissionen anhand der geltenden Genehmigungslage im neuen Bebauungsplangebiet beurteilte als auch die Lärmimmissionen aus der B 472 berechnete und beurteilte.

„Die Untersuchung erfolgte bezüglich Gewerbegeräuschen anhand einer detaillierten Prognose nach Punkt A 2.3 des Anhangs zur TA Lärm aufgrund der geltenden Genehmigungslage. Der Betrieb wurde hierzu durch eine Ersatzschallquelle abgebildet, welche die Anforderungen der Genehmigungslage gerade einhält.

Die Schallimmissionen aus der B 472 wurden anhand der für Verkehrsgeräusche einschlägigen RLS-90 berechnet und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, beurteilt.

Die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

1. Aufgrund der geltenden Genehmigungslage für die Bad Heilbrunner Naturheilmittel GmbH & Co. KG ergeben sich in den benachbart geplanten allgemeinen Wohnbauflächen teilweise potentielle Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Dies muss nicht bedeuten, dass diese tatsächlich auftreten, jedoch auftreten würden, wenn der Betrieb seine Genehmigungslage annähernd oder ganz ausschöpft. Der bestehende Gärtnereibetrieb lässt aufgrund seiner Lage und dessen Erschließung keine Konflikte mit den Anforderungen der TA Lärm erwarten.
2. Von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind insgesamt 3 Plangebäude betroffen, welche im geplanten allgemeinen Wohngebiet direkt an den östlich liegenden Gewerbebetrieb angrenzen.
3. Zur Einhaltung der Anforderungen wurde eine 5 m über Gelände hohe Lärmschutzwand untersucht, die zwischen dem Anlagengrundstück und dem neuen Bebauungsplan angeordnet wurde. Es zeigt sich, dass sich damit zwar die Erdgeschosse und z. T. auch die 1. Obergeschosse abschirmen ließen, eine vollständige Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist jedoch auch damit nicht möglich.
4. Vor diesem Hintergrund werden Maßnahmen des baulichen Schallschutzes dahingehend erforderlich, dass an den betroffenen Gebäuden keine Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern an den in Anlage 2 gekennzeichneten Fassaden zulässig sind. [...]
5. Bezüglich der B 472 ist bis zu einem Abstand von etwa 90 m zum Straßenrand mit Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zu rechnen, bei Mischgebietsnutzungen beträgt der Abstand rund 50 m. Auch im Bereich der bereits skizzierten Plangebäude ist an 4 Gebäuden mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen. Es werden mithin passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich. [...] Dabei

ist je Bauvorhaben die DIN 4109 in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung heranzuziehen.

6. Für die betroffenen Gebäude i. S. der Anforderungen der TA Lärm bzw. auch der DIN 18005 sind pauschalierte Auflagen zum Schallschutz im Vorfeld nicht belastbar möglich. Für diese Gebäude bzw. Bereiche werden daher mit Bauantrag schalltechnische Einzelnachweise zur Einhaltung der Anforderungen erforderlich.“

Die Regelungen zum Schallschutz wurden im Rahmen der Ausgestaltung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergänzend wurde 2020 von Müller-BBM für die Baukörper 1-3 eine weitere schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Müller-BBM, Planegg, Bericht Nr. M154275/03 vom 06.07.2020), welche an das Plankonzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Gewerbegeräusche angepasst wurde (Müller-BBM, Planegg, Bericht Nr. M154275/05 vom 08.09.2022).

Die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

„Gewerbegeräusche:

Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm treten im Wesentlichen in den Dachgeschossen und dort an den Südostfassaden und den östlichsten Bereichen der Südwest- und Nordostfassaden auf und betragen bis zu 6 dB am Bauraum 1 und 4 dB an den Bauräumen 2 und 3. Geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen für diese Bereiche sind der Verzicht auf offenbare Fenster, der Vorbau von (teil-) verglasten Loggien oder (an den Nordost- und Südwestfassaden) die Errichtung von (transparenten), aus der Fassade herausragenden Wandelementen.“ (aus: Müller-BBM, Planegg, Bericht Nr. M154275/05 vom 08.09.2022)

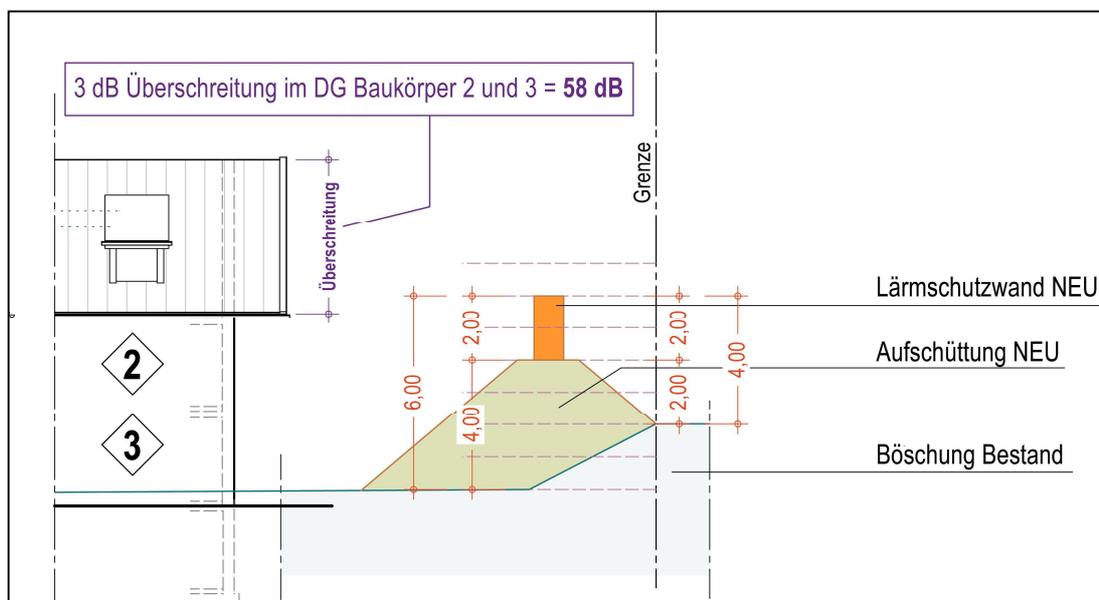
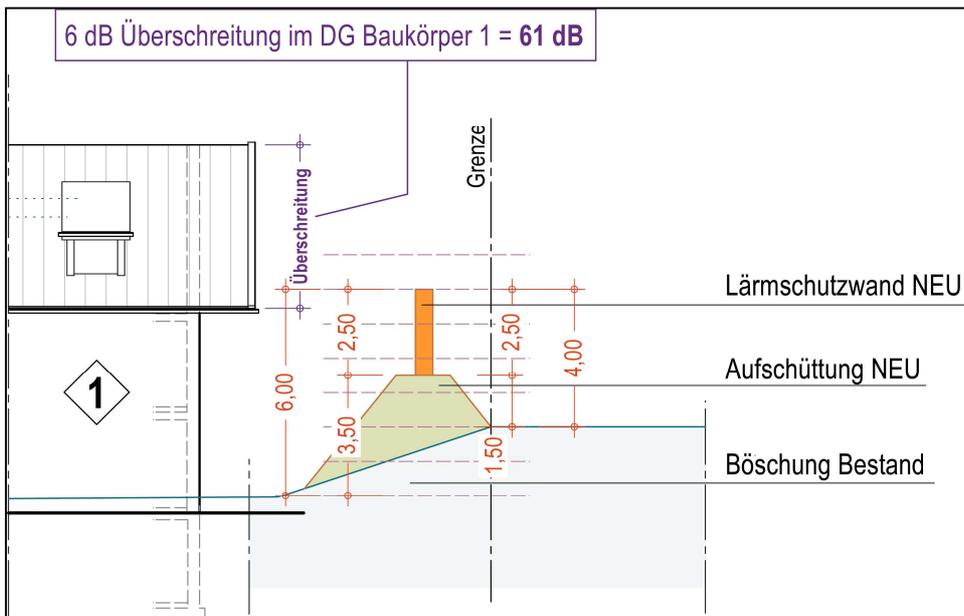
In Bezug auf die Gewerbegeräusche wurde die in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zur Errichtung eines Schallschutzwalls mit aufgesetzter Schallschutzwand an das angepasste Plankonzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes angepasst. Des Weiteren waren keine Änderungen der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. M154275/03 vom 06.07.2020 in Bezug auf die Verkehrsgeräusche erforderlich, da die geänderte Gebäudestellung im Bauraum 1 keine Auswirkungen auf die damaligen Untersuchungsergebnisse, welche nachfolgend wiedergegeben sind, hatte:

„Verkehrsgeräusche:

Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 treten nur an Baukörper 3 an der östlichen Hälfte der Südwestfassade im DG und an der Südostfassade im DG und 1. OG auf. Sie betragen im DG bis zu 5 dB und im 1. OG bis zu 2 dB. Die Immissionsgrenzwerte

der 16. BImSchV werden mit Ausnahme der südlichen 4 m der Südostfassade im DG überall eingehalten. Ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 an den Fassadenbereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte ist erforderlich.“ (aus: Müller-BBM, Planegg, Bericht Nr. M154275/03 vom 06.07.2020)

Die in Bezug auf die erforderliche Abschirmung der Gewerbegeräusche im Jahr 2020 geplante Wall-Wandkombination ist nachstehend skizziert:



Alternativen in Bezug auf die Schallschutzmaßnahmen wurden geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Möglichkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung einer Schallschutzwand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geeignet nah und geeignet lang an der Lärmquelle (B472) anzuordnen, nicht bestehen.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ wurde von Müller-BBM eine weitere schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung angefertigt (Bericht Nr. M175775/01 vom 27.10.2023), in welcher die auf die westlich des Krebsenbaches gelegenen Bauparzellen einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der Bundesstraße B 472 sowie die gewerbliche Geräuschimmissionen durch die Gärtnerei Holzmann und die Fa. Bad Heilbrunner Naturheilmittel GmbH untersucht wurden. Die Untersuchung hat Folgendes ergeben:

„Verkehrsgeräusche:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche betragen für Allgemeine Wohngebiete (WA) 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für Mischgebiete (MI) 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Sie werden an den Gebäuden 6a/b, 7a und 7b um bis zu 5 dB überschritten.

Die hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Allgemeine Wohngebiete (WA) 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts und für Mischgebiete (MI) 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts. Sie werden mit Ausnahme der Südostfassade des Gebäudes 7b eingehalten. Dort betragen die Überschreitungen nachts 1 dB.

Auf den Frei- und Grünflächen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber um bis zu 3 dB überschritten; die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind in Kapitel 6 [Bericht Nr. M175775/01 vom 27.10.2023] erläutert.

Gewerbegeräusche:

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA) und 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts für Mischgebiete (MI) sind nicht zu erwarten.

Auch die Anforderungen an kurzzeitige Pegelspitzen (tags 85 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) und 90 dB(A) für Mischgebiete(MI)) werden eingehalten.“

(aus: Müller-BBM, Planegg, Bericht Nr. M175775/01 vom 27.10.2023).

Der im Gutachten enthaltene Textvorschlag zu Schallschutzmaßnahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

## **11. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ - 2. Änderung ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Bad Heilbrunn, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thomas Gründl  
1. Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger