

Stadt Rottenburg a.d. Laaber  
Neufahrner Straße 1

84056 Rottenburg a.d. Laaber

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung  
(§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch)**

|                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadt Rottenburg a.d. Laaber                                                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan<br><input type="checkbox"/> Deckblatt<br><input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan                                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 67 „Tiny-House-Siedlung Oberroning“<br><input type="checkbox"/> Deckblatt<br><input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan |
| <input type="checkbox"/> Satzung:<br><input type="checkbox"/> Deckblatt                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Träger öffentlicher Belange</b><br><br><b>Landratsamt Landshut - Untere Immissionsschutzbehörde</b><br><b>Veldener Straße 15, 84036 Landshut, • Tel. (0871)- 408- 3102</b>                                                          |
| 2.1 <input type="checkbox"/> Keine Äußerung                                                                                                                                                                                            |
| 2.2 <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen                                                                                                        |
| 2.3 <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands                                                                                               |
| 2.4 <input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeit der Überwindung). |

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

### **Vorhabenbeschreibung**

Die Stadt Rottenburg a.d. Laaber beabsichtigt den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 67 „Tiny-House-Siedlung Oberroning“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird nachfolgend Stellung genommen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Oberroning und umfasst die Flurstücke 630/2, der Gemarkung Rottenburg a.d. Laaber mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 0,27. Die Fläche ist derzeit bebaut, die Gebäude sollen im Zuge der Bauvorhaben abgebrochen werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Mischgebiet nach §9 BauNVO dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung des B-B-Plan Nr. 67 wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO festgesetzt.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die bestehende Gaststätte „Greinix“ gefolgt von dem Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Oberroning, im Osten an die Straße „Zum Kirchplatz“ gefolgt von einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb (Rinderhaltung), im Süden ebenfalls an landwirtschaftliche Gebäude und im Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Weiter nordwestlich befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb sowie der Landmaschinenhandel Scheck. In Richtung Nordosten verläuft die Ortsverbindungsstraße „Am Anger“ mit der angrenzenden Schreinerei Schmid (Abstand ca. 130 m).

Im Geltungsbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlung mit 9 Tiny Houses entstehen. Das Konzept einer Tiny House Siedlung verfolgt den Trend aus der Bevölkerung nach einem Leben in der Natur, in dem ein Fokus auf Minimalismus und Nachhaltigkeit gelegt wird.

### **Beurteilung**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der nördlich gelegenen Gaststätte „Greinix“ sowie der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe. Eine Einwirkung der im weiteren Umfeld gelegenen Betriebe (Landmaschinenhandel, Schreinerei), der Feuerwehr (in Bezug auf Übungen) sowie der östlich verlaufenden Straße „Am Anger“ auf das Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden.

Maßgeblich bei der vorliegenden Planung sind die einwirkenden Lärm- und Geruchsemissionen. Für die Beurteilung der Lärmemissionen wurde die BL-Consult Piening GmbH von der Stadt Rottenburg mit einer schalltechnischen Untersuchung (24-001-05 vom 05.07.2024, nachfolgend SU-24-001-05) beauftragt.

Nach Prüfung des Gutachtens SU-24-001-05 bestehen immissionsschutzfachliche Bedenken. Zudem weist der Textvorschlag für den Bebauungsplan in Kapitel 7 der SU fachliche Mängel auf bzw. ist abschnittsweise anzupassen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Begründung bezüglich der Überschreitungen aus dem Gewerbelärm aus fachlicher Sicht nicht ausreichend ist.

Hierzu folgende **allgemeine Hinweis zum Lärmschutz in der Bauleitplanung**:

In einem Bauleitplanverfahren ist die maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Beurteilung der schalltechnischen Situation die DIN 18005 mit Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 –

„Schallschutz im Städtebau“ und die darin aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte (ORW). Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich Orientierungswerte oft nicht einhalten. Soweit im Rahmen **der Abwägung mit der erforderlichen Begründung** von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen erfolgen, die planungsrechtlich abzusichern sind.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18 005 daher überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe und Belange sein, und umso mehr hat die Stadt die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.

Grundsätzlich stehen als Schallschutzminderungsmaßnahme Möglichkeiten wie Einhaltung von Mindestabständen, aktive Schallschutzmaßnahmen (Senkung Geschwindigkeit, Bau von Lärmschutzwänden etc.) oder als letzte Maßnahmen Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Nutzung zur Verfügung.

Für die Untersuchung von Gewerbeanlagen wird in der DIN 18005 auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 verwiesen. Diese wird als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung mitherangezogen. In der Bauleitplanung kommt dieser insbesondere dahingehende Bedeutung zu, dass die Ausweisung neuer schutzbedürftiger Gebiete nicht zu einer Einschränkung der bestehenden gewerblichen Nutzungen führt.

Entsprechend der Überschreitungen bei Verkehrslärm gilt zu beachten, dass den Schallschutzmaßnahmen am Emissionsort und auf dem Ausbreitungsweg (Wälle, Wände) gegenüber den Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (Grundrissorientierung) an der Wohnbebauung klar der Vorzug gegeben werden sollte. Passive Schallschutzmaßnahmen wie der Ausschluss von offenbaren Fenstern von schützbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 sollte als letzte Möglichkeit gewählt werden und nur wenn keine anderen Maßnahmen möglich sind.

**Nachfolgende aufgeführten Hinweise und Anmerkung sind von Seiten des Immissions-schutzes anzumerken, ggf. gutachterlich und rechtlich zu prüfen und zu überarbeiten:**

- **Hinweis zur Gebietseinstufung**

Auch wenn die Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO rechtlich ohne Bedeutung ist, zeigt sich aus immissionsschutzfachlicher Sicht auf Grund der tatsächlichen Nutzung im Umfeld des Plangebiets ein faktisches Dorfgebiet (aktive Landwirtschaft, Feuerwehr, Gaststätte, Handwerksbetriebe und Wohnen). Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung und des Trennungsgebots (§ 50 BImSchG) ist anzuzweifeln, ob sich ein Reines Wohngebiet in den dörflichen Charakter des Plangebiets ohne Konflikte einfügen lässt.

Laut Auskunft des SG 40, Bauleitplanung stellt der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) kein zwingendes Gebot dar, sondern ist eine Abwägungsdirektive und kann im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden. Maßgebend ist dabei eine Bewertung der konkreten Umstände des Einzelfalles. Ausnahmen sind insbesondere dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass auf die reine

Wohnnutzung im künftigen Plangebiet nur unerhebliche Immissionen einwirken und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen (BVerwG vom 19.4.2012 - 4 CN 3.11).

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wirken erhebliche Immissionen (Lärm aus Gaststätte) auf das Plangebiet ein und es wurden zudem nicht alle einwirkenden Immissionen im Bauleitplanverfahren betrachtet, siehe nachfolgende Anmerkung zu den Einwirkenden Immissionen.

- **Einwirkende Immissionen:**

Im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens wurden lediglich die einwirkenden Lärmemissionen der angrenzenden Gaststätte „Greinix“ untersucht (SU-24-001-05). Auf Grund der Gebietseinstufung Reines Wohngebiet „WR“, aus dem sich ein sehr hohes Schutzniveau mit niedrigen zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerten ergibt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch die weiteren gewerblichen Nutzungen im Umfeld (Landmaschinenhandel, Schreinerei, aktive Landwirtschaften, Feuerwehrrübungen etc.) sowie der Straßenverkehrslärm Einfluss nehmen. Diesbezüglich ist ein rechnerischer Nachweis zu führen oder es ist mit plausiblen Fakten argumentativ abzuarbeiten.

Zudem muss zwingend eine Aussage zu den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben, in Bezug auf Geruchsimmissionen, getroffen werden. Hierzu werden Angaben zu Tierzahlen und betrieblichen Vorgänge benötigt und ggf. ist ein Geruchsgutachten zu beauftragen.

Die Konfliktsituation ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht ausreichend ermittelt worden ist, daher kann eine abschließende Beurteilung hierzu nicht erfolgen.

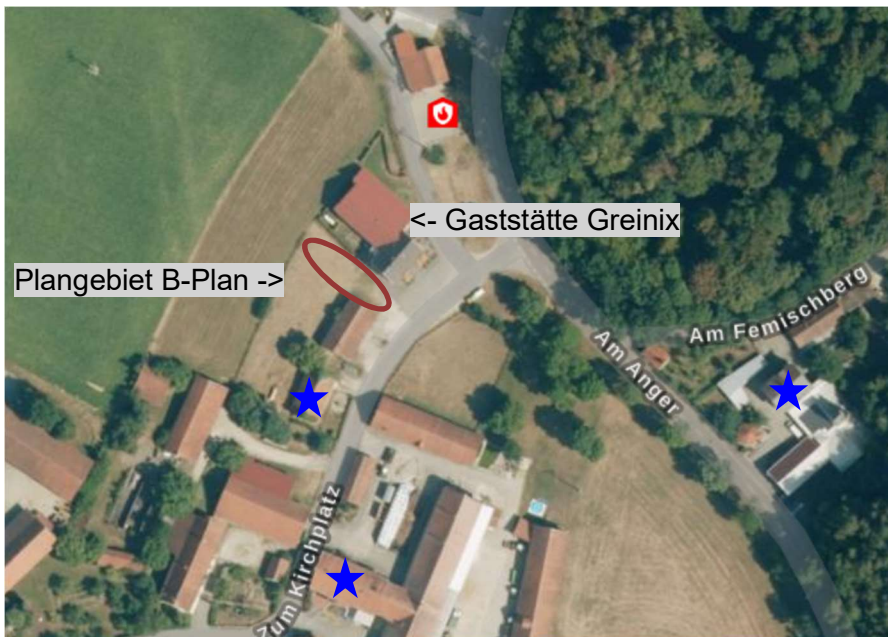
- **Gewerbelärm SU**

Anmerkung zum Gaststättenbetrieb / Betriebsbeschreibung SU-24-001-05  
vgl. Kapitel 6.1

Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass eine sichere Abschätzung der einwirkenden Lärmemissionen für Betriebe, für die keine Auflagen zum genehmigten Betrieb bzw. eine Betriebsgenehmigung mit Betriebsbeschreibung vorliegt, kritisch zu betrachten ist. Derzeit darf die Gaststätte Greinix an den bestehenden Immissionsorten in der Nachbarschaft (siehe nachfolgende Abbildung 1 ★ ) die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet (MD = 60 / 45 dB(A) Tag / Nacht) in Summe mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen ausschöpfen.

Bei einer zukünftigen Gebietseinstufung Reines Wohngebiet (WR) reduzieren sich die zulässigen Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) auf 50 dB(A) / 35 dB(A) Tag / Nacht. Aus schalltechnischer Sicht stellt eine Halbierung des Lärms eine rechnerische Reduzierung von 3 dB(A) dar. Vorliegend dürfte also deutlich weniger Lärm verursacht werden. Zudem rücken die nächstgelegenen Immissionsorte zukünftig deutlich näher an die Gaststätte (Baufeld Parzelle 4 und 5, siehe Abbildung 1 ○ ).

**Abbildung 1:** Auszug Bayernatlas zum Plangebiet mit Kennzeichnung der maßgeblichen derzeitigen ★ und zukünftigen ○ Immissionsorte



Anmerkung zu den Nutzungsszenarien SU-24-001-05  
vgl. Kapitel 6.2

Der Gutachter der SU-24-001-05 hat aus der Betriebsbeschreibung (Rücksprache mit dem Gaststättenbetreiber) Nutzungsszenarien ermittelt. Aus Erfahrung zu vergleichbaren Gaststättenbetrieben bzw. Internet Recherchen sind folgende Punkte anzuzweifeln bzw. zu prüfen:

- **Szenario A:**

Laut Internet Auskunft ist beim sonntäglichen Mittagstisch auch mit musikalischer Begleitung zu rechnen. Wird das weiterhin umgesetzt? Wenn ja, findet dies auch im Freien statt? Wenn es im Gasthaus bzw. dem Saal stattfindet sind die Fenster geschlossen?

- **Szenario B und C:**

Es wird im Gutachten keine Pkw-Abfahrt nach 22:00 Uhr berücksichtigt. Die Aussage des Gutachters aus Seite 13: „Andere Veranstaltungen sind üblicherweise um 22:00 Uhr bereits zu Ende“ implementiert, dass auch noch nach 22:00 Uhr Pkw Verkehr stattfinden kann. Dies entspricht u.E. auch der Realität. Nur bei festen Öffnungszeiten bis 21:30, könnte auf die Berücksichtigung einer Abfahrt nach 22:00 Uhr verzichtet werden. Andernfalls ist im Sinne einer sicheren Abschätzung Fahrverkehr (Gäste oder Personal) auf dem kritischsten Parkplatz incl. Spitzenpegel anzusetzen.

- **Szenario D:**

Zu dem gewählte Ansatz für den Innenraumpegel bei Veranstaltungen mit Musik von 95 dB(A) ist erfahrungsgemäß (Messungen bei anderen Gaststätten etc.) ein Zuschlag von 3 dB(A) für die Informationshaltigkeit der Geräusche zu addieren.

- **Allgemein:** Kann sichergestellt werden, dass Raucher nicht den Platz vor dem Haupteingang zum Rauchen nutzen? Hier ist dringend anzuraten, zum Schutz des Betriebs das Worst Case Szenario abzubilden.

Anmerkung zu den Schallimmissionen, Beurteilung / Maßnahmen SU-24-001-05  
vgl. Kapitel 6.4 – 6.7

Die Berechnung in Kapitel 6.4 bis 6.7. der Schalltechnischen Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch Szenario A (5:00 – 06:00 Uhr morgens) und Szenario D (kritischste Nachstunde nach 22:00 Uhr) an Parzelle 4 und 5 zu deutlichen Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Reines Wohngebiet im Nachtzeitraum kommt. Tagsüber kann der Immissionsrichtwert eingehalten werden. Gerade die Nachtzeit und der ungestörte Schlaf stellen für die Bewohner den kritischeren Zeitraum dar.

Entsprechend der o.g. allgemeinen Hinweise zum Lärmschutz in der Bauleitplanung sind aktive Maßnahmen den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen. Es wäre zu prüfen ob beispielsweise durch eine Verschiebung der Aufstellfläche für Müll bzw. der Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs oder der Freifläche der Abstand von Gaststätte zu den nächstliegenden Immissionsorten vergrößert werden kann. Zudem wäre die Möglichkeit einer abschirmenden Lärmschutzwand zu prüfen.

Sind keine aktiven Maßnahmen möglich, muss mittels passiver Maßnahmen auf die Überschreitungen reagiert werden.

Streng nach TA Lärm muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Um den Betrieb nicht einzuschränken, muss dafür gesorgt werden, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden kein zu öffnendes Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geplant wird. Fenster von Bäder, Treppenhäuser, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ kann durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.

Anmerkung zur Festsetzung bzw. Begründung Gewerbelärm:  
vgl. Kapitel 7

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass soweit im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung mit der erforderlichen Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen erfolgen, die planungsrechtlich abzusichern.

Genehmigte Gewerbebetriebe haben Anspruch darauf, den Betrieb in genehmigter Form bzw. im Rahmen Ihres Bestandsschutzes weiterzuführen. Durch das Heranrücken des Plangebietes an den bestehenden Gewerbebetrieb muss die Lösung des Konfliktes bei der Planung der heranrückenden Wohnbebauung erfolgen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen und damit gleichzeitig (mittelbar) Einschränkungen der emittierenden Gewerbebetriebe zu vermeiden, wird entlang der von Überschreitungen betroffenen Bereiche des Plangebiets festgesetzt, dass zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unzulässig sind.

Durch die festgesetzte Grundrissorientierung wird vermieden, dass maßgebliche Immissionsorte nach der TA Lärm an den belasteten Bereichen entstehen.

Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o. ä. sind an allen Fassadenabschnitten möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind.

An den Parzellen 4 und 5 muss demnach ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindestdiefe von  $> 0,5$  m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Falls derartige Maßnahmen vorgesehen werden, ist sicherzustellen, dass  $0,5$  m vor dem geöffneten Fenster die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Durch entsprechende baulich-technische Maßnahmen wird eine Abschirmung der zu öffnenden Fenster erreicht (vgl. Immissionsort nach TA Lärm  $0,5$  m vor dem zu öffnenden Fenster). Hierfür kommen etwa eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge etc. in Betracht. Durch diese alternative Möglichkeit werden auch andere, immissionsschutztechnisch gleichwertige, bautechnische Lösungen ermöglicht. Dies dient dazu flexible unterschiedliche bauliche Lösungen zu ermöglichen.

*(Hinweis: inwieweit solche Maßnahmen an Tiny Häusern möglich ist bzw. die nötigen Bau-schalldämmmaße hergestellt werden können wäre zu prüfen)*

- **Wichtiger Hinweis:** Die Festsetzung in der Schalltechnischen Untersuchung Kapitel 7.1: „Zum Lüften dürfen nachts nur die Fenster auf der vom Wirtshaus abgewandten Seite verwendet werden“ **stellt keine Maßnahme des passiven Immissionsschutzes dar** und ist aus baurechtlicher Sicht nicht festsetzbar. Es handelt sich dabei um eine auf das Verhalten von Menschen bezogene Regelung und ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht in Bezug auf Überschreitungen durch Gewerbelärm falsch.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Konfliktsituation aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht ausreichend ermittelt worden ist und daher eine abschließende Beurteilung hierzu nicht erfolgen kann.

Die schalltechnische Untersuchung ist entsprechend der Anmerkungen anzupassen bzw. zu hinterfragen und die o.g. Fragenstellungen sind fachlich und rechtlich zu beantworten bzw. zu prüfen. Es wird gebeten die Antworten der unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen bzw. die genannten Punkte weiter abzustimmen um eine abschließende Beurteilung abgeben zu können.

**Es kann daher der gegenständigen Bauleitplanung aus Sicht des Immissionsschutzes, zum derzeitigen Sachstand nicht zugestimmt werden.**