



Ing.- Büro Greiner Otto-Wagner-Str. 2a 82110 Germering

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8
83646 Wackersberg

Germering, 03.01.2019

Ingenieurbüro Greiner
Beratende Ingenieure PartG mbB
Otto-Wagner-Str. 2a
82110 Germering

Telefon 089 / 89 55 60 33 - 0
Telefax 089 / 89 55 60 33 - 9
Email info@ibgreiner.de
Internet www.ibgreiner.de

Gesellschafter:

Dipl.-Ing.(FH) Rüdiger Greiner
Dipl.-Ing. Dominik Prißlin
Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

Aufstellung des Bebauungsplanes „Hotel Straß“ in 83646 Wackersberg

Stellungnahme Nr. 218086 / 7 vom 03.01.2019

(Schalltechnische Auswirkungen durch die Abkopplung der Erweiterung des Golfplatzes in einem gesonderten Verfahren sowie Abwägung der Einwendungen der Träger öffentlicher Belange gemäß Schreiben des Landratsamtes Bad Tölz – Wolfratshausen vom 27.11.2018)

1. Eigenständiges Bauleitplanverfahren für die Erweiterung des Golfplatzes

Die Gemeinde Wackersberg plante im Ortsteil Oberfischbach die Aufstellung des Bebauungsplanes „Golfplatz mit Hotel Straß“ mit den Sondergebieten „Hotel“ und „Golfplatz“. Hierdurch sollte Baurecht für ein Hotel Garni und die Möglichkeit der Erweiterung des Golfplatzes geschaffen werden. Für dieses Verfahren wurde die schalltechnische Untersuchung Nr. 218086 / 4 vom 29.08.2018 mit Stellungnahme Nr. 218086 / 5 vom 19.09.2018 vorgelegt.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist jedoch davon auszugehen, dass die Erweiterung des Golfplatzes in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren weiterverfolgt wird und dadurch der Umgriff des Bebauungsplanes entsprechend reduziert wird.

Aus schalltechnischer Sicht hat dies jedoch keine relevanten Auswirkungen auf das geplante Hotel Garni innerhalb des Bebauungsplanes „Hotel Straß“. Die maßgebenden Immissionsorte befinden sich weiterhin unmittelbar westlich auf der Fl.Nr. 456/2. Dort können die anzusetzenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

In dem Gutachten Nr. 218086 / 4 wurde die schalltechnische Situation für den ungünstigsten Zustand mit Golfplatzerweiterung und Gaststättenutzung beschrieben. Durch die geplante Reduzierung des Umgriffs des Bebauungsplanes ist die schalltechnische Situation weiterhin unbedenklich.

Akkreditiertes Prüflaboratorium
D-PL-19498-01-00
nach ISO/IEC 17025:2005
Ermittlung von Geräuschen;
Modul Immissionsschutz

Messstelle nach § 29b BImSchG
auf dem Gebiet des Lärmschutzes

Bayerische Ingenieurekammer – Bau

Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V.
(DEGA)



Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
der Industrie und Handelskammer
für München und Oberbayern
für „Schallimmissionsschutz“

Die im Gutachten bzw. die in den Hinweisen genannten Auflagen zum Immissionsschutz haben somit weiterhin Gültigkeit. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Auflagen entsprechend zu konkretisieren.

2. Abwägung der Einwendungen der Träger öffentlicher Belange gemäß Schreiben des Landratsamtes Bad Tölz – Wolfratshausen vom 27.11.2018

Zu den relevanten Einwendungen des Landratsamtes Bad Tölz – Wolfratshausen können wir wie folgt Stellung nehmen:

Punkt 1:

Anpassung des Gutachtens aufgrund erhöhter Bettenanzahl

Eine Anpassung des Gutachtens ist nicht erforderlich. Mit der Stellungnahme Nr. 218086 / 5 vom 19.09.2018 wurde die schalltechnische Unbedenklichkeit auch für eine Gesamtanzahl von 60 Betten im Hotel Garni bestätigt.

Punkt 3

Festlegung der Flächen mit Terrassennutzung:

Aus schalltechnischer Sicht ist eine flächenscharfe Abgrenzung nicht erforderlich, da bedingt durch die Größe des Hotels und dessen Nutzungsstruktur sicher davon ausgegangen werden kann, dass bedingt durch die geplante Terrassennutzung bei den maßgebenden Immissionsorten die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Erweiterung des Golfplatzes / Erweiterung des Clubhauses

Die Erweiterung des Golfplatzes bzw. des Clubhauses soll in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren weiterverfolgt werden. Dennoch werden die schalltechnischen Belange, sofern sie maßgeblich den Bebauungsplan Hotel „Straß“ betreffen, abgewogen.

Beurteilung nach 18. BImSchV (Golfplatz) / Beurteilung nach TA Lärm (Clubhaus)

Der Anmerkung des Landratsamtes wonach eine falsche Beurteilungsgrundlage (18. BImSchV / TA Lärm) herangezogen wurde, muss widersprochen werden. Die Beurteilung wurde so vorgenommen, wie es das Landratsamt im Schreiben vom 27.11.2018 gefordert hat. Im Gutachten Nr. 218086/4 vom 29.08.2018 heißt es hierzu unter Punkt 3.2 Anforderungen im Einzelfall:

Nach Absprache mit dem Landratsamt Bad Tölz sind im vorliegenden Fall die Schallemissionen aus der geplanten Nutzung des Hotels nach der TA Lärm und die Schallemissionen aus der Nutzung der Golfanlage nach der 18. BImSchV zu beurteilen.

Finden Sonderveranstaltungen im Clubhaus des Golfvereins (öffentliche Gaststätte) statt, so sollten diese Veranstaltungen nach der TA Lärm und nicht nach der 18. BImSchV beurteilt werden. Im vorliegenden Fall würde dies die Nutzungen im Sonderfall während der Nachtzeit betreffen. Da aber während der Nachtzeit die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm und nach der 18. BImSchV gleich hoch sind, werden auch die Berechnungen der Sonderveranstaltungen nach der 18. BImSchV durchgeführt.

Eine entsprechende Überarbeitung des Gutachtens ist nicht erforderlich.

Nutzung der Parkfläche PP 2

Die Nutzung der Parkfläche PP 2 wurde gemäß dem Auflagenvorschlag im Gutachten beschränkt. Dort heißt es:

Die Nutzung des Parkplatzes PP 2 ist auf die Tageszeit begrenzt.

Zur Vermeidung von Ungenauigkeiten kann dem Vorschlag des Landratsamtes gefolgt werden. Alternativ kann die Parkplatzfläche PP 2 im Bebauungsplan gekennzeichnet werden und die Tageszeit mit der Konkretisierung 6 Uhr bis 22 Uhr versehen werden.

Punkt 4:

Nutzung des Clubhauses und Entleerung des Parkplatzes innerhalb einer Stunde während der lautesten Nachtstunde

Der Forderung des Landratsamtes nach einer weiteren Variantenuntersuchung während der lautesten Nachtstunde in der einerseits eine durchgängige intensive Nutzung des Clubhauses und andererseits ein komplette Entleerung des Parkplatzes anzusetzen ist, wird nicht nachgekommen, da beide Ereignisse nicht zeitgleich auftreten können. Wenn der Parkplatz komplett entleert ist, werden keine Gäste mehr im Clubhaus sein und somit auch kein angesetzter Innenschallpegel von 90 dB(A) mehr auftreten. In der schalltechnischen Untersuchung wurde der realistische Fall mit einer noch vollen Lautstärke im Clubhaus und einer Entleerung des Parkplatzes um die Hälfte angesetzt.

Wie aus der Liste der Teilbeurteilungspegel im Anhang B auf der Seite 6 zu entnehmen ist, beträgt der Anteil der Geräuschemissionen aus der Parkplatznutzung am maßgebenden Immissionsort IO 12 nachts 41 dB(A). Selbst bei einer kompletten Leerung des Parkplatzes wird der relevante Immissionsrichtwert von 45 dB(A) noch um 1 dB(A) unterschritten.

Anlagenbezogener Verkehr

Der zur Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs relevante Immissionsort (hier IO 2) liegt im Außenbereich in einem Abstand von ca. 35 m von der Zufahrtstraße zum Bebauungsplangebiet. Für die schalltechnische Beurteilung ist das über alle Tage des Jahres gemittelte durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) relevant. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und der ihr zur Verfügung stehenden Parkplätzen (35 Hotel, 110 Golfplatz und Gastronomie) kann im Zuge eines Worst-Case-Ansatzes für das Hotel von ca. 270 Kfz-Bewegungen und für den Golfplatz mit Gastronomie von 730 Kfz-Bewegungen pro Tag bei einem Lkw-Anteil von ca. 1,8 % ausgegangen werden. Während der Nachtzeit kann eine mittlere Verkehrsstärke von 68 Kfz (18 Hotel, 50 Golfplatz und Gastronomie) angesetzt werden. Mit diesem Ansatz liegt man weit auf der sicheren Seite, da der Golfplatz in den Wintermonaten schwach bzw. gar nicht frequentiert wird und das Clubhaus (öffentliche Gastronomie) in der Anzahl der seltenen Ereignisse beschränkt ist.

Am maßgebenden Immissionsort ergibt sich hierdurch eine Geräuschbelastung von ca. 48 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden jeweils um ca. 16 dB(A) unterschritten.

Die Kriterien der TA Lärm zum anlagenbezogenen Verkehr (gemäß Punkt 7.4) können eingehalten werden. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zulassung von Musikdarbietungen im Freien

Die Zulassung von Musikdarbietungen bedarf keiner weiteren Konkretisierung.

Im Zuge der Regelnutzung wurden für das Clubhaus bzw. die öffentliche Gastronomie folgende Beschränkungen genannt, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beauftragen sind:

Auf der Terrasse ist nur leise Hintergrundmusik zulässig. Während der Ruhezeiten sind Musikdarbietungen (Blasmusik o.ä.), Aufführungen, Ansprachen mit elektroakustischer Verstärkung auf 30 Minuten, außerhalb der Ruhezeiten auf 2 Stunden beschränkt.

Für Sondernutzungen (seltene Ereignisse) ist u.a. folgendes festzusetzen:

Im Zuge der Sondernutzung bei seltenen Ereignissen sind während der Nachtzeit folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- ...
- *Auf der Terrasse ist nur leise Hintergrundmusik zulässig. Musikdarbietungen (Blasmusik o.ä.), Aufführungen, Ansprachen mit elektroakustischer Verstärkung sind nicht zulässig.*

Die Anzahl der zulässigen seltenen Ereignisse kann im Zuge der weiteren Verfahren für den Golfplatz festgelegt werden.



Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
(verantwortlich für technischen Inhalt)



Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti



Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-19498-01-00

Durch die DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH
nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.