



LANDRATSAMT LANDSBERG AM LECH

Immissionsschutzrecht



Landratsamt Landsberg • Postfach 10 14 53 • 86884 Landsberg am Lech

Stadt Landsberg am Lech
Bauamt
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech

Ihr Zeichen/Schreiben vom 27.11.2025

Unser Aktenzeichen 1711.4/277-25/61.10

Ansprechpartner/in Frau Schönecker

Dienstgebäude Außenstelle 8

Zimmer -

Telefon 08191 / 129- 1449

E-Mail lisa.schoenecker@LRA-LL.bayern.de

Landsberg am Lech, 08.01.2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1.	Stadt Landsberg am Lech		
1.1	☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan	
1.2	☒ Bebauungsplan „Katharinenstraße Saarburburgstraße“ _____ für das Gebiet _____ ☐ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein		
1.3	☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan		
1.4	☐ Sonstige Satzung		
1.5	☒ Frist für die Stellungnahme 09.01.2026 _____ ☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

Postanschrift / Hauptgebäude

Landratsamt Landsberg am Lech
Von-Kühlmann-Straße 15
86899 Landsberg am Lech

☎ 08191 129 - 0

📠 08191 129 - 1011

✉ poststelle@LRA-LL.Bayern.de

Sparkasse Landsberg-Dießen

IBAN DE39 7005 2060 0000 0004 22 | BIC BYLADEM1LLD

VR-Bank Landsberg-Ammersee eG

IBAN DE19 7009 1600 0005 2030 07 | BIC GENODEF1DSS

Öffnungszeiten und Außenstellen siehe Webseite 🌐 www.Landkreis-Landsberg.de



2.	Träger öffentlicher Belange (Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange - mit Anschrift und Tel.-Nr.) Landratsamt Landsberg am Lech Untere Immissionsschutzbehörde, Frau Schönecker Tel. 08191 / 129-1449 lisa.schoenecker@lra-ll.bayern.de Von-Kühlmann-Straße 15 86899 Landsberg am Lech
2.1	☐ Keine Äußerung / Einwände
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Hinweis: Aufgrund der gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe (Gaststätte) im Plangebiet sind <u>privatrechtliche</u> Lärmkonflikte innerhalb der Eigentümergemeinschaft nicht ausgeschlossen. Sofern die geplante Wärmeversorgung mittels Fernwärme nicht realisiert werden sollte, sollte folgender Hinweis in die Satzung mit aufgenommen werden: Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien ist sicherzustellen, dass die durch die Wärmepumpe verursachte Zusatzbelastung am nächstgelegenen Immissionsort in der Nachbarschaft den jeweiligen Immissions-Richtwert der TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (s. Tabelle). Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird. Bei der Prüfung sind ggf. auch Zuschläge für die Tonhaltigkeit und Reflexionen an Fassaden zu berücksichtigen.



Tabelle:				
	Reine Wohngebiete	Allg. Wohngebiete	Misch-/Dorf- / Urbane Gebiete	Gewerbegebiete
um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr)	29 dB(A)	34 dB(A)	39 dB(A)	44 dB(A)

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten wird empfohlen, vor dem Kauf der Wärmepumpe von einem unabhängigen Sachverständigen eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen zu lassen.

Weitergehende Informationen mit Berechnungshilfen gibt es im Internet:

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen, Stand 28.08.2023):
https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf
- Schallrechner für Wärmepumpen im Internet (interaktiver Assistent zum LAI-Leitfaden):
<https://lwpapp.webyte.de/>

Die Festsetzungen zum Lärmschutz sollten um Folgendes konkretisiert werden:

- Die Gebäudefassaden im Plangebiet sollten entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 dargestellt und die jeweils erforderlichen, resultierenden Bauschalldämm-Maße gem. DIN 4109-1:2018-01 je Lärmpegelbereich festgelegt werden.

Da für den Betrieb der Gaststätte und des Biergartens Anforderungen an den Betrieb festgelegt werden müssen, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung abgehandelt werden können, sollte die Möglichkeit eines Freistellungsverfahrens ausgeschlossen werden.

Zu der vorliegenden, schalltechnischen Voruntersuchung vom 25.11.2025 werden folgende Hinweise gegeben:

- 6.1 Betriebliche Gegebenheiten Vorhaben:
Die Öffnungszeiten der Gastronomie und des Biergartens werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Die Anlieferung der Gastronomie wird entsprechend der schalltechnischen Untersuchung auf die Tagzeit beschränkt.
- 6.2 Immissionsorte:
Die vorgenommene Einstufung der Immissionsorte auf Grundlage des FNP als Allgemeines Wohngebiet ist seitens des Bauordnungsamts bestätigen zu lassen.

	Die Fl. Nrn. 2653 und 2653/32 sind hinsichtlich des Gaststätten-/Biergartenbetriebs als Immissionsorte zu betrachten und sollten demnach in die Untersuchung mit aufgenommen werden. - 6.3 Schallemissionen: Die Schallemissionen haustechnischer Anlagen sollten berücksichtigt werden. Sofern im Rahmen der Bauleitplanung noch keine konkreten Anlagenplanungen vorliegen, sollte zumindest die grundsätzliche Verträglichkeit durch den Ansatz infrage kommender Planungsdaten nachgewiesen werden. Andernfalls muss die Zulässigkeit durch die Vorlage einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. - 6.3.1 Tiefgarage: Für die in der schalltechnischen Untersuchung angenommene, lärmindernde Ausführung der Tiefgarage nach dem Stand der Technik sollten Festsetzungen zur entsprechenden baulichen Ausführung mit aufgenommen werden: • Die Tiefgarage ist vollständig einzuhausen. Die Decke und Wände der Einhausung sind auf der Innenseite möglichst schallabsorbierend zu verkleiden. • Die Abdeckung der Regenrinne vor der Tiefgaragen-Rampe ist lärmarm auszubilden, z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten. - 6.3.2 Oberirdische Parkplätze: Die Nutzungsbeschränkung der vier oberirdischen Parkplätze auf die Tagzeit ist im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. - 6.3.3 Geräuschemissionen Biergarten: In der Untersuchung sollte erläutert werden, ob davon auszugehen ist, dass sämtliche Gäste über die Tiefgarage in die Gaststätte und den Biergarten gelangen. Aus fachlicher Sicht ist zu berücksichtigen, dass die Gäste teilweise auch zu Fuß zu der Gaststätte und in den Biergarten gelangen. - 6.5 Bewertung und Möglichkeiten zur Konfliktlösung: Biergarten: Die gewerblich durch den Biergartenbetrieb verursachten Lärmimmissionen sind getrennt von den Verkehrslärmimmissionen zu bewerten. Für den Betrieb des Biergartens ist daher im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens eine Nutzungsbeschränkung auf die Tagzeit festzulegen. Tiefgarage: Bei der Betrachtung des Betriebs der Tiefgarage sind nur die durch die gewerblich genutzten Parkplätze verursachten Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Die Nutzung der Anwohnerstellplätze ist der Wohnnutzung zuzuordnen und in diesem Rahmen aus immissionsschutzfachlicher Sicht genehmigungsfähig.
--	--

Schönecker

Schönecker

