



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Immissionsschutz,  
staatliches Abfallrecht  
und Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: 4.1-0019/2025/BL  
Ihr Schreiben vom: 21.01.2026

Unser Zeichen: 4.4.1-0019/2025/BL  
München, 27.02.2026

Auskunft erteilt:  
Frau Kaspar

E-Mail:  
KasparK@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-1609  
Fax: 089 / 6221 44-1609

Zimmer-Nr.:  
F 2.40

**1. Gemeinde Sauerlach**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 83 i.d.F. vom 16.12.2025  
für das Gebiet „Historischer Ortskern“

Frist für die Stellungnahme: 10.03.2026 (intern) (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Träger öffentlicher Belange

**2. Sachgebiet Immissionsschutz**

keine Äußerung

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan,  
gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

**1. Sachverhalt**

Im Vergleich zum Planungsstand vom November 2024 wurde die Planung geändert: der Umgriff des Bebauungsplans wurde verkleinert und es wurden Änderungen von Gebietskategorien vorgenommen.

Zur Feststellung der vorliegenden Straßenverkehrsemissionen wurde die Schalltechnische Untersuchung ergänzt und hinsichtlich des neuen Umgriff des Bebauungsplans<sup>1</sup> aktualisiert. Sie liegt nun in der Fassung vom Februar 2026 vor<sup>2</sup>. Es wurde eine Geruchstechnische Untersuchung<sup>3</sup> zu den Belastungen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft durch landwirtschaftliche Geruchsemissionen vorgelegt.

**2. Anmerkungen zur Begründung**

Im Kapitel 2.1 *Bauleitplanverfahren* wird auf die Hintergründe der Änderung des Umgriffs und der vorgenommenen Gebietsanpassungen eingegangen.

<sup>1</sup> Möhler+Partner Ingenieure, Bericht Nr. 710-02418-1, vom 30.05.2025, ersetzt durch:

<sup>2</sup> Möhler+Partner Ingenieure, Bericht Nr. 710-02418-2, vom 05.02.2026

<sup>3</sup> Möhler+Partner Ingenieure, Bericht Nr. 710-02418-1-GE, vom 28.11.2025

Unter Kapitel 5.9 *Immissionsschutz* werden die Ergebnisse aus den beauftragten Untersuchungen der immissionsschutzfachlichen Belange erläutert. Die dort im 2. Absatz angeführte Schalltechnische Untersuchung vom Mai 2025 war nach Änderung des Umgriffs des Bebauungsplans und der Änderung von einzelnen Gebietskategorien anzupassen. Das aktualisierte Gutachten liegt in der Version vom 05.02.2026 vor (Bericht Nr. 710-02418-2). Dieser Sachverhalt ist im 2. Absatz des Kap. 5.9 der Begründung zu einzuarbeiten.

Die immissionsschutzfachlichen Themen im Kapitel 5.9 der Begründung sind untergliedert in

- Anlagenlärm,
- Verkehrslärm
- Geruchsbelastung

Die Ausführungen sind weitestgehend aus den angeführten Gutachten übernommen worden.

erforderliche fachliche und redaktionelle Änderungen/Ergänzungen:

- a) Absatz **Anlagenlärm**, erster Spiegelstrich: Relevanter Anlagenlärm geht lt. SU eben nicht vom „wohnverträglichen“ Gewerbe aus (Formulierung unter Nr. 6.2 Textvorschläge Absatz Anlagenlärm), d.h. die Formulierung „sowie kleineren gewerblichen Betrieben“ ist hier nicht korrekt; es sollte die Formulierung aus der SU verwendet werden, auch unter Nennung der KFZ-Stellplätze und Tiefgarage des Hotels sowie der Freiwilligen Feuerwehr
- b) dritter Spiegelstrich: es wird in der *Mehrzahl* von neuen Allgemeinen Wohngebieten gesprochen, tatsächlich ist nunmehr nur noch *ein* neues Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet vorgesehen (südlicher Teil der Fl.Nr. 80/2, 77/2 und westliche Ecke der Fl.Nr. 77).
- c) fünfter Spiegelstrich: es wird eine Lösung für das Problem der Spitzenpegelüberschreitung an Immissionsorten im WA und MI südlich und westlich des Parkplatzes des Hotels Neuwirt beschrieben:  
In der Nachtzeit (22:00-6:00 Uhr) soll der Parkplatz nicht angefahren werden dürfen. Die vorgesehene Regelung wurde in der Satzung unter den Hinweisen „C“ als Punkt 14.2 aufgenommen. Dort ist das Datum der Schalltechnischen Untersuchung anzupassen.
- d) Absatz **Verkehrslärm**  
Der Textvorschlag aus der SU zum Verkehrslärm wurde fast komplett übernommen.  
Nachdem es bei nördlich der Wolfratshauer Straße liegender Bestandsbebauung bereits an den verkehrszugewandten Fassaden zu Überschreitungen des gesundheitsgefährdenden Pegels kommt, regte der Gutachter an, über ein Einrücken der Baugrenzen für Plangebäude nachzudenken. In der Begründung hat die Gemeinde Sauerlach diesen Lösungsvorschlag abschlägig bewertet um das Baurecht zu wahren. Demnach ist auf die Ausführung von ausreichendem passivem Schallschutz im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu achten. Die Daten der SU wie Einzelpunktberechnung in Anlage 3 oder Beurteilungspegelkarten in Anlage 4 und können zur Bemessung herangezogen werden. Die SU ist zum Bestandteil der Unterlagen zu erklären. (C 14.4)
- e) Absatz **Geruchsbelastung**  
Im 2. Absatz des wird auf die Version des Gutachtens vom Mai 2025 verwiesen, welche jedoch nach der Änderung des Umgriffs des Bebauungsplans nicht mehr aktuell ist. Hier ist die Version vom 28.11.2025 zu nennen.

Die Ausführungen zur Geruchsbelastung in der Begründung erfolgen nach den Ausführungen der Geruchstechnischen Untersuchung (siehe dort: Zusammenfassung).

- f) Einfügen Nr. **5.10** der Begründung: *Anlagen zur Begründung*

Folgende Anlagen sind Teil der Begründung:

Schalltechnische Untersuchung zum B.-Plan Nr. 83 „Historischer Ortskern“, Möhler+Partner Ingenieure, Bericht Nr. 710-02418-2, vom 05.02.2026

Geruchstechnische Untersuchung zum B.-Plan Nr. 83 „Historischer Ortskern“, Möhler+Partner Ingenieure, Bericht Nr. 710-02418-1-GE, vom 28.11.2025

### **3. Anmerkungen zur Satzung**

Aufnahme folgender Hinweis unter C 14.4:

Die Schalltechnische Untersuchung der Möhler+Partner Ingenieure, Bericht Nr. 710-02418-2, vom 05.02.2026 ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen A 9.1 und Hinweis C14.2 dieses Bebauungsplans und zu beachten.

Die Geruchstechnische Untersuchung der Möhler+Partner Ingenieure, Bericht Nr. 710-02418-1-GE, vom 28.11.2025 ist Grundlage des Hinweises C 14.3 dieses Bebauungsplans und zu beachten.

### **4. Vorliegende Gutachten**

- 4.1. Schalltechnische Untersuchung (im Folgenden „SU“) vom 05.02.2026  
Redaktionell Allgemein: im Gutachten ist im Zusammenhang mit dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet WA von WA **1** die Rede: Dies stammt noch aus dem Vorgängergutachten, als mehrere Allgemeine Wohngebiete im Planumgriff vorgesehen waren und daher eine Nummerierung der einzelnen Gebiete begründet war. Nachdem nun nur ein einziges Allgemeines Wohngebiet verblieben ist, irritiert die Nummerierung WA **1** und sollte daher nicht in Bebauungsplan, Satzung und Begründung übernommen werden [siehe oben, Nr. 2.a)].

#### **4.1.1. Verkehrslärm (Kapitel 4 der SU)**

In Tabelle 1 des Kapitels 4.2 sind mehrere Fehler enthalten, sie sollte vom Gutachter nachgebessert werden (da das Gutachten Bestandteil der Unterlagen werden soll):

- IO Wolfratshauer Straße: Differenz in Spalten 6 und 7 nicht korrekt
- IO Kirchstr. 13: falsche IGW in Spalten 2 und 3 genannt: hier MD, daher 64/54 dB(A) Tag/Nacht; Folge: Differenz in Spalten 6 und 7 nicht korrekt
- IO Bahnhofstr. 15: falsche IGW in Spalten 2 und 3 genannt: hier MI, daher 64/54 dB(A) Tag/Nacht; Differenz stimmt jedoch

#### **4.1.2. Anlagenlärm (Kapitel 5 der SU)**

Unverändert ist nachgewiesen, dass die auf Basis der angesetzten Emissions-szenarien berechneten Beurteilungspegel durch die gewerblichen Nutzungen im Bestand und Planfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen an schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft erzeugen mit Ausnahme von Spitzenschallpegelüberschreitungen in der Nachtzeit durch das eventuell vorkommende Schließen von Kofferraumdeckeln auf nahe gelegenen Parkplätzen (s.u.).

Spitzenpegel: Bereits im Bestand liegen ausgehend von den Parkplätzen im Nahbereich des Hotels Neuwirt Überschreitungen des zulässigen IRW für

Spitzenpegel nach Nr. 6.1 Satz 2 TA Lärm im Nachtzeitraum vor (Schließen Kofferraumklappen); vgl. Tabelle 5 auf Seite 36 der Schalltechnischen Untersuchung.

Wenn die Parkplatznutzung im Nachtzeitraum ausgeschlossen wird, können die Spitzenpegel eingehalten werden. (wurde geregelt in Satzung unter C 14.2)

Im Planfall (Tabelle 7 auf Seite 38) werden durch das Schließen von Kofferraumklappen auf dem Parkplatz hinter dem Hotel Neuwirt an den Immissionsorten an den der Schallquelle zugewandten Fassaden der Plangebäude 2-5 die zulässigen Spitzenpegel im Nachtzeitraum überschritten (Überschreitungen von bis zu 8 dB(A) im MI an den südlich des Hotels vorgesehenen Plangebäuden 4 und 5).

Zu den Tabellen 5 und 7 sei angemerkt, dass die in der Legende genannte FETT-Darstellung von Überschreitungen des Spitzenpegels im Tagzeitraum entfallen kann, wenn keine Überschreitungen vorliegen.

#### 4.2. Geruchstechnische Untersuchung (im Folgenden „GU“)

Es liegen redaktionelle Fehler (meist) durch die Überarbeitung des Gutachtens aufgrund der Anpassung des Umgriffs vor:

- Kapitel 7.1: im ersten Absatz sind die Tabellen 3 und 4 zu nennen;
- in Tabelle 5 sind noch die Daten des Bauernhofes in der Kirchstraße 11 aufgeführt, welcher nicht mehr betrieben wird. Die Tabelle ist zu korrigieren.
- In Kapitel 7.3 ist statt Verweis auf Tabelle 7 Tabelle 6 zu nennen.
- Kap. 8, Absatz 4 „Kirchheimer Straße“ ersetzen durch **„Kirchstraße“**

### 5. Konfliktbewältigung

Der identifizierte Konflikt durch Überschreitungen der Spitzenpegel im Nachtzeitraum an den Fassaden der südlich gelegenen Plangebäude durch Zuschlagen von Kofferraumdeckeln auf den Parkplatz hinter dem Hotel wird gelöst, indem die Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum unterbunden wird (vorliegendes Schreiben vom 11.03.2025 des Eigentümers des Hotel Neuwirt). Sollte dies nicht erfolgen, ist unter Hinweis C 14.2 der Satzung das alternative Vorgehen beschrieben.

Die durch Verkehrslärm stark belasteten Bestandsgebäude an der Wolfratshauer Straße (bis hin zu Überschreitung des gesundheitsgefährdenden Pegels von 60 dB(A) im Nachtzeitraum) können nicht geschützt werden, die Belastungen sind hinzunehmen. Der notwendige Schallschutz kann dennoch anhand von Schalldämmlüftern oder durch eine angepasste Grundrissorientierung schutzbedürftiger Wohnräume an lärmabgewandten Fassaden erreicht werden.

Bei betroffenen Plangebäuden wird passiver Schallschutz erforderlich. Hier greift die Anwendung der DIN 4109. Die Lärmpegelbereiche für die Ermittlung des erforderlichen Schallschutzes der Außenbauteile können der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Dies hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Der Konflikt durch Geruchsemissionen (Geruchstundenhäufigkeiten > 15% der Jahresstunden) ausgehend von der noch betriebenen Hofstelle in der Kirchstraße 13 kann nur gelöst werden, wenn die Festmiststelle umgesetzt wird. Sollte dies nicht erfolgen, ist unter Hinweis C 14.3 der Satzung das alternative Vorgehen beschrieben.

Sonstige Technische Lösungen gibt es nicht.