



STEGER & PARTNER GMBH Lärmschutz & Bauphysik

Steger & Partner GmbH Dr.-Johann-Heitzer-Straße 2 85757 Karlsfeld

Hotel Schwabenwirt
Herrn Peter Wallner
Königseestraße 1

Lärmimmissionsschutz

Beratung

§26 BlmSchG

Messung

Raumakustik

Wärmeschutz

Bauakustik Güteprüfstelle DIN 4109

83471 Berchtesgaden

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

6922/L1/pel

Datum

19.12.2025

Dr.-Johann-Heitzer-Straße 2

85757 Karlsfeld

Telefon 0 89 / 89 14 63 0

Telefax 0 89 / 8 11 03 87

info@sp-laermschutz.de

www.sp-laermschutz.de

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Alte Königsseer Straße – Vorhaben Hotel“

Schalltechnische Untersuchung

Erste Vorabeinschätzung

Außenstelle Rosenheim:

Schönenfeldstraße 17

83022 Rosenheim

Telefon 0 80 31 / 809 71 20

info-ro@sp-laermschutz.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Jens Hunecke

Konrad Dinter

Registergericht München
HRB 91 202

Sehr geehrter Herr Wallner,
sehr geehrter Herr Schinagl,

auf dem Grundstück Fl.-Nr. 609/2 soll das bestehende Gebäude abgerissen und ein Hotel neu errichtet werden. Hierzu ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Alte Königsseer Straße – Vorhaben Hotel“ geplant. Als Art der baulichen Nutzung ist „sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaft“ vorgesehen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird derzeit durch unser Büro eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Für Sondergebiete gibt die TA Lärm keine Immissionsrichtwerte an. Nachfolgend gehen wir davon aus, dass der Beurteilung die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zugrunde gelegt werden kann.



Dipl.-Ing. Jens Hunecke

Sachverständiger für
Schallimmissionsschutz

Von der Industrie- und
Handelskammer für München
und Oberbayern öffentlich bestellt
und vereidigt.

1. Prüfung auf „einschränkende Rückwirkungen“

In der schalltechnischen Untersuchung ist unter anderem zu prüfen, ob durch den Bau des Hotels sogenannte „einschränkende Rückwirkungen“ auf die umliegenden Gewerbebetriebe bzw. auf das benachbarte Feuerwehrhaus entstehen können. Dies wäre dann der Fall, wenn an dem geplanten Hotel die Anforderungen der TA Lärm durch die von den benachbarten Betrieben ausgehenden Geräusche nicht eingehalten wären.

Für die Prüfung ist zunächst die Auswertung der Genehmigungsunterlagen (Genehmigungsbescheide, Eingabepläne) erforderlich, da der Prüfung die zulässigen Geräuschimmissionen zugrunde gelegt werden müssen.

Derzeit liegen uns die Genehmigungsunterlagen nur teilweise vor, so dass zum derzeitigen Zeitpunkt zum Teil nur allgemeine Aussagen möglich sind.

Relevante Anlagen nach TA Lärm sind der Abschleppbetrieb Sieger auf dem gegenüber liegenden Grundstück Fl.-Nr. 629, das Feuerwehrhaus auf Fl.-Nr. 609/8 mit dem Parkplatz auf Fl.-Nr. 629/1, der Betrieb Fashion Logistik (Fl.-Nr. 591/3) und der unmittelbar benachbarte Steinmetzbetrieb auf dem Grundstück Fl.-Nr. 600/5.

1.1 Abschleppbetrieb Sieger

Für den Abschleppbetrieb wurden durch unser Büro bereits mehrere schalltechnische Untersuchungen erstellt. In der zuletzt erstellten Untersuchung mit Datum vom 02.09.2022 wurden die Beurteilungspegel und die kurzzeitigen Geräuschspitzen für den „Normalbetrieb“ und für sogenannte „seltene Ereignisse“ nach TA Lärm (nächtlicher Einsatz eines Pannenhilfe-Lkw) berechnet. Seltene Ereignisse sind Ereignisse an maximal 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden.

Der Beurteilung lag an allen Immissionsorten im Umfeld die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zu Grunde.

Ergebnis war, dass an der dem Betrieb zugewandten Nordwestfassade des nun abzubreißenden Gebäudes im Fall der seltenen Ereignisse das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm deutlich überschritten war. Da jedoch zum damaligen Zeitpunkt an dieser Fassade keine Wohnnutzung und damit keine höhere Schutzbedürftigkeit als tagsüber vorlag, waren sowohl im Normalbetrieb als auch im Fall der seltenen Ereignisse an allen damals bestehenden Immissionsorten die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Durch den Abriss des Gebäudes und den Neubau des Hotels an dieser Stelle mit Fenstern von Gästezimmern in der Nordwestfassade ist davon auszugehen, dass künftig hier Überschreitungen des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums an maßgeblichen Immissionsorten auftreten werden, falls der Emissionsansatz der schalltechnischen Untersuchung mit Datum vom 02.09.2022 noch aktuell ist und dem Genehmigungsbescheid des Abschleppbetriebes entspricht.

Eine endgültige Prüfung ist jedoch erst möglich, wenn uns die Genehmigungsunterlagen vorliegen. Diese wurden uns vom Betreiber zugesagt, konnten uns aber bisher in der Kürze der Zeit leider nicht übergeben werden. Außerdem wird es erforderlich sein, mit dem Betreiber abzustimmen, ob die damals abgestimmte Betriebsbeschreibung in Bezug auf die übrigen Geräuschquellen noch aktuell ist.

Sollte sich bestätigen, dass nächtliche Einsätze des Abschlepp-Lkw im Rahmen der seltenen Ereignisse genehmigt sind, müssten an den betroffenen Fassadenabschnitten Immissionsorte (Fenster von schutzbedürftigen Räumen, z.B. Gästezimmern, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind), ausgeschlossen werden.

Alternativ könnte geprüft werden, ob z.B. durch (teilweise) verglaste Balkone oder schallabschirmende Vorbauten erreicht werden kann, dass 0,5 m vor den Fenstern die Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm eingehalten sind.

1.2 Steinmetzbetrieb Schwab

Nordöstlich grenzt der Steinmetzbetrieb Schwab an das Baugrundstück an.

Nach Angaben der Gemeinde Schönau (E-Mail vom 18.12.2025) liegt bei der Gemeinde Schönau kein Genehmigungsbescheid für den Steinmetzbetrieb vor. Es ist daher erforderlich, den Betrieb zu besichtigen und mit dem Betreiber eine Betriebsbeschreibung abzustimmen.

Aufgrund von Erfahrung mit vergleichbaren Betrieben ist anzunehmen, dass von dem Betrieb ausschließlich tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) Geräusche ausgehen. Nach Ihren Angaben beim Ortstermin am 28.11.2025 besitzt der Betrieb keinen Lkw.

Eine überschlägige Berechnung hat ergeben, dass bei der An- und Abfahrt eines Transporters (z.B. Mercedes Sprinter) tagsüber die Anforderungen der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten sind.

Endgültige Aussagen sind erst nach Besichtigung des Betriebes und Abstimmung einer Betriebsbeschreibung möglich. Beispielsweise ist zu prüfen, ob der Betrieb nicht doch gelegentlich von Lkw angefahren wird.

1.3 Fashion Logistik

Für den Betrieb auf dem Grundstück Fl.-Nr. 591/3 wurde uns mit E-Mail vom 18.12.2025 von der Gemeinde Schönau ein Auszug aus einem Genehmigungsbescheid übergeben.

Demnach dürfen von den von dem Betrieb einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgrundstück ausgehenden Geräusche an den Immissionsorten Alte Königsseer Straße 34 und Alte Königsseer Straße 36 (Abschleppdienst Sieger) die Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium für allgemeine Wohngebiete tags und nachts ausgeschöpft werden. Lieferverkehr zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist nicht zulässig.

Aufgrund der Abstandsverhältnisse (siehe Abbildung im Anhang) ist davon auszugehen, dass an dem geplanten Hotel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete tagsüber und nachts sicher eingehalten sind. Eine überschlägige Vorabberechnung ergab, dass bei der Ausfahrt eines Lkw auf die öffentliche Straße im Beurteilungszeitraum „Tag“ der TA Lärm (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm sicher eingehalten ist.

Somit sind für diesen Betrieb keine neuen einschränkenden Rückwirkungen durch das Bauvorhaben zu befürchten.

Für die Berechnung der Gesamtbelastung aus Anlagen nach TA Lärm ist es dennoch erforderlich, den Betrieb zu besichtigen und mit dem Betreiber eine Betriebsbeschreibung abzustimmen. Je nach Zahl der an- und abfahrenden Lkw tagsüber kann der Betrieb maßgeblich zur Gesamtbelastung beitragen.

1.4 Feuerwehr

Mit E-Mail vom 18.12.2025 wurde uns von der Gemeinde Schönau auch für das Grundstück der Feuerwehr ein Auszug aus einem Genehmigungsbescheid übergeben. Demnach dürfen Übungen und Veranstaltungen ausschließlich tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) stattfinden. Außerdem ist das Feuerwehrhaus entsprechend einer uns ebenfalls übergebenen Betriebsbeschreibung zu betreiben, wonach ca. 100 Übungen pro Jahr zwischen 18:30 Uhr und 21:30 Uhr stattfinden. Dabei werden die bei Feuerwehrübungen üblichen Fahrzeuge und Geräte eingesetzt.

Eine detaillierte Betriebsbeschreibung, z.B. in Bezug auf die genauen Orte und Dauern des Einsatzes der Fahrzeuge und Geräte konnte aus Zeitgründen noch nicht abgestimmt werden.

Gemäß unserer Ortsbesichtigung am 28.11.2025 ist jedoch davon auszugehen, dass die Feuerwehrübungen vor den Nordwest- und Südwestfassaden stattfinden dürften. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass die Grundstücke Fl.-Nr. 609/7 und 609/5 die maßgeblichen Immissionsorte in Bezug auf die Geräusche des Feuerwehrhauses darstellen und dort höhere Geräuschimmissionen auftreten als am geplanten Hotel.

Somit wäre das Feuerwehrhaus durch diese Immissionsorte bereits derzeit eingeschränkt und es wäre nicht zu erwarten, dass durch den Bau des Hotels neue einschränkende Rückwirkungen entstehen würden.

Für eine endgültige Aussage hierzu und für die Berechnung der Gesamtbelastung aus Anlagen nach TA Lärm ist es erforderlich, den Betrieb zu besichtigen und mit einem zuständigen Vertreter der Feuerwehr die Details zu der Betriebsbeschreibung abzustimmen.

2. Vom geplanten Hotel ausgehende Geräusche

Wie bereits am 28.11.2025 besprochen, sind die vom Bauvorhaben ausgehenden Geräusche nach TA Lärm zu beurteilen. Dies sind insbesondere die Geräusche der haustechnischen Anlagen und die Zufahrt zur Tiefgarage. Berechnungen hierzu liegen noch nicht vor. Aufgrund der Abstandsverhältnisse und der Abschirmung durch die Gebäude ist jedoch davon auszugehen, dass durch die Geräusche der Pkw bei der Ein- und Ausfahrt in / aus der Tiefgarage keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. Spitzenpegelkriterien der TA Lärm auftreten werden.

Für die haustechnischen Anlagen sowie für Anlieferung und Entsorgung liegt uns noch keine Planung vor. Wir werden daher in der schalltechnischen Untersuchung die maximalen Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen ermitteln, mit denen die Anforderungen der TA Lärm an der benachbarten Wohnbebauung eingehalten sind. In Bezug auf die Anlieferung und Entsorgung ist durch die Planung Rücksicht zu nehmen.

3. Verkehrsgeräusche und baulicher Schallschutz

In der schalltechnischen Untersuchung werden auch die Geräusche aus dem Straßenverkehr an dem geplanten Hotel ermittelt und daraus die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ermittelt. Zu den Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden für den Bebauungsplan Textvorschläge erarbeitet.

Konkretere Angaben in Bezug auf die Prüfung auf einschränkende Rückwirkungen sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich. Wir hoffen trotzdem, Ihnen hiermit geholfen zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Phys. Peter Pelikan

