Landratsamt Ebersberg
Bauleitplanung

Landratsamt Ebersberg • Eichthalstraße 5 • 85560 Ebersberg

Stadt Ebersberg
Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Ansprechpartner:
Margit Kalhammer
Tel.: 08092/823-550
Fax: 08092/823-9550
Mail: Margit.Kalhammer@lra-ebe.de
Zimmer-Nr. 2.31
www.lra-ebe.de

Sie erreichen mich:
Dienstag 9.00 bis 11.30 Uhr , Mittwoch 8.00 bis 11.30 Uhr,
Donnerstag 9.00 bis 17.00 Uhr, Freitag 9.00 bis 11.30 Uhr

Aktenzeichen: P-2019-2467 | Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom: | Ebersberg, 17.09.2019

Vorhaben: **Einfacher Bebauungsplan Nr. 210 "Südlich Wasserburger Straße, westlich Laufinger Allee" Stadt Ebersberg**
Verfahrensträger: Stadt Ebersberg
Ort: Ebersberg, Wasserburger Straße
Gemarkung: Ebersberg, Flurnr.: 592/4 592/2

hier: Behördenbeteiligung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) zur Planfassung vom 11.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Ebersberg hat für den Bereich das o. g. Verfahren beschlossen.

Mit der Bauleitplanung ist Folgendes beabsichtigt:

XXXXX.

Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange nehmen zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

A. **aus baufachlicher Sicht**

Aus städtebaulicher Sicht ist nicht nachvollziehbar, warum eine Nachverdichtung durch Aufstockung ausgerechnet am bereits höchsten Bestandsgebäude vollzogen werden soll.
Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die nach Aufstockung des Gebäudes entstehende Wandhöhe, für die umliegenden Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, als Bezugsfall herangezogen werden kann.

Weitere Anregungen oder Einwände werden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

B. **aus immissionsschutzfachlicher Sicht**

Gewerbelärm

In Ziffer 6 der Begründung wird dargestellt, dass eine schalltechnische Untersuchung erfolgte, in der die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufgeführt sind.

Zu den Lärmemissionen der unmittelbar benachbarten Straßenmeisterei liegt eine Schalltechnische Untersuchung der Firma Hentschel Consult vom März 2016 vor (Bericht-Nr. 1361-2016 / V01). Auftraggeber war die Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG. Dieses Gutachten beschränkt sich auf ein zusätzliches Wohngebäude auf Fl.Nr. 592/2. Für dieses Wohnhaus wurden nachts Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete von bis zu 19 dB berechnet, eingehalten wird der Immissionsrichtwert nachts nur in Teilbereichen des Erdgeschoßes. Dazu ist anzumerken, dass

- die Lage des damals beurteilten Wohnhauses nicht mit dem Bauraum in der jetzt vorgelegten Satzung übereinstimmt,
- damals der Schutzanspruch einer Gemengelage zugrunde gelegt wurde und
- keine konkreten Schallschutzmaßnahmen festgelegt wurden, sondern eine Aufzählung möglicher baulich-technischer Maßnahmen ohne Nachweis der Wirksamkeit erfolgte.

Bereits in der Besprechung mit der Stadt Ebersberg am 16.04.2018 wurde aus immissionsschutzfachlicher Sicht betont, dass die Immissionssituation hinsichtlich Gewerbelärm als *„hochgradig kritisch“* einzustufen sei. Bereits damals wurde klargestellt, dass im Rahmen der Bauleitplanung in jedem Fall ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen ist.

- Zumindest für die Erweiterung der Bauräume (3. Obergeschoß bzw. Aufstockung des Gebäudes Fl.-Nr. 592/4 Wasserburger Straße und zusätzlicher Bauraum am Anwesen Fl.-Nr. 592/2 Laufinger Allee 2) sind die **Lärmimmissionen der benachbarten Straßenmeisterei** insgesamt für alle Fassaden und (betroffenen) Geschoße durch ein **Lärmschutzgutachten** ermitteln zu lassen und die notwendigen, TA-Lärm-konformen Maßnahmen zur Lärmpegelminderung vorzuschlagen.

Gemengelage

In der Begründung wird ausgeführt, dass das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist; dies entspreche der tatsächlich vorhandenen Nutzung (vgl. Ziffer 2.3 der Begründung).

In der Besprechung mit der Stadt Ebersberg am 16.04.2018 wurde signalisiert, dass bei der vorhandenen gewachsenen Struktur des Baubereichs aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine Gemengelage anerkannt würde. Damit könnten die oben genannten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts zumindest abgemildert werden und es wären auch weniger Fassaden von Überschreitungen betroffen. Dazu sind in der Begründung keine Aussagen enthalten.

- Die Stadt Ebersberg sollte sich mit dem Vorliegen einer Gemengelage auseinandersetzen, ggf. das **Vorliegen einer Gemengelage begründen** und ggf. als Vorgabe bzw. Planungsziel an den Lärmgutachter weitergeben.

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Verkehrslärm

Nördlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Wasserburger Straße. Diese ist viel befahren. Nach einer überschlägigen Abschätzung (mit DTV 14500, Lkw-Anteil 5 %, 60 km/h) werden im Abstand von 20 m von der Straßenmitte Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags und 60 dB(A)

nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) für ein WA werden damit an beiden Wohnhäusern an den der Straße zugewandten Fassaden sowohl tags als auch nachts zum Teil erheblich überschritten. In der Nachtzeit ist auch noch mit der Überschreitung des sog. Sanierungswertes von 57 dB(A) zu rechnen, so dass – auch bei einer Beurteilung der Vorhaben nach § 34 BauGB – Schallschutzmaßnahmen zu fordern sind, da sonst ein gesteigertes Risiko bestünde, eine Baugenehmigung unter Verstoß gegen das Erfordernis gesunder Wohn und Arbeitsverhältnisse zu erteilen.

In den vorgelegten Unterlagen erfolgte keine Auseinandersetzung zum Thema Verkehrslärm. Auch in der oben zitierten Schalltechnischen Untersuchung wurden keine Verkehrslärmimmissionen ermittelt.

- Zumindest für die Erweiterung der Bauräume (3. Obergeschoß bzw. Aufstockung des Gebäudes Fl.-Nr. 592/4 Wasserburger Straße und zusätzlicher Bauraum am Anwesen Fl.-Nr. 592/2 Laufinger Allee 2) sind die **Lärmimmissionen der Wasserburger Straße** für alle Fassaden und (betroffenen) Geschoße durch ein **Lärmschutzgutachten** ermitteln zu lassen und ggf. die notwendigen Maßnahmen zur Lärmpegelminderung vorzuschlagen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Luft-Wärmepumpen

Aufgrund vermehrt auftretender Beschwerden hinsichtlich Luft-Wärmepumpen sollten die Bauherren beim Einbau von verfahrensfreien Luft-Wärmepumpen z.B. durch eine Festsetzung im Text auf dieses Lärmproblem aufmerksam gemacht werden.

Der Stadt Ebersberg wird empfohlen, folgende Festsetzung in die Satzung mit aufzunehmen:

- Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmer Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

C. **aus naturschutzfachlicher Sicht**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum einfachen Bebauungsplan Nr. 210 „Südlich der Wasserburger Straße, westlich Laufinger Allee“ der Stadt Ebersberg keine Einwände und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Silke Adami
Regierungsdirektorin