Landratsamt Ebersberg
Bauleitplanung

Landratsamt Ebersberg • Eichthalstraße 5 • 85560 Ebersberg

Ansprechpartner:
Margit Kalhammer
Tel.: 08092/823-550
Fax: 08092/823-9550
Mail: Margit.Kalhammer@lra-ebe.de
Zimmer-Nr. 2.33
www.lra-ebe.de

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

Stadt Ebersberg
Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Aktenzeichen:
P-2020-3536

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom:

Ebersberg, 11.11.2020

Vorhaben: **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 122.1.1 "Gewerbepark", Stadt Ebersberg**
Verfahrensträger: Stadt Ebersberg
Ort: Ebersberg, Schwabener Straße
Gemarkung: Ebersberg, Flurnr.: 1429

hier: Behördenbeteiligung (§§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) zur Planfassung vom 24.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit der Bauleitplanung ist Folgendes beabsichtigt:

Für das Plangebiet gilt der seit 2009 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 122.1 „Gewerbepark“. Das ursprüngliche Bebauungsplankonzept wurde für das Grundstück Fl.Nr. 1429 bislang nicht umgesetzt.
Seitens eines Investors sind nun Bauwünsche vorgetragen worden, die zumindest in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes entsprechen.
Mit dem am 12.03.2019 vom technischen Ausschuss beschlossenen Änderungsverfahren möchte die Stadt Ebersberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Planungskonzeptes schaffen.

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

A. **aus baufachlicher Sicht**

Das Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen gemäß Festsetzung A 7.4 findet in der Planzeichnung keine Anwendung. Soweit dies beabsichtigt ist wird aus Gründen der Übersichtlichkeit empfohlen, das Planzeichen zu streichen. In diesem Zusammenhang wäre dann auch die textliche Festsetzung C 6.3 zu überarbeiten.

Weitere Anregungen oder Einwände werden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

B. **aus immissionsschutzfachlicher Sicht**

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Kontingentierung im GE

In der Festsetzung C.11.1 wurden Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt. In der Schalltechnischen Untersuchung der Firma C.Hentschel Consult vom 18.09.2020 ist in Ziffer 6 enthalten, dass die kontingentierte Fläche *„im B-Plan entsprechend gekennzeichnet“* wird.

- Um Unklarheiten vorzubeugen, ist die Grenze der Flächen mit Emissionskontingenten in geeigneter Form eindeutig in der Satzung festzusetzen.

Anlieferrampen an der Westfassade

In der Schalltechnischen Untersuchung der Firma C.Hentschel Consult vom 18.09.2020 wurde dargestellt, dass das festgesetzte Geräuschkontingent ausreichend bemessen ist, *„sofern die Anlieferrampen an der Westfassade als Innenrampen mit Torrandabdichtung ausgeführt werden.“* Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können die *„zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen“* zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm festgesetzt werden.

- Da das festgesetzte Geräuschkontingent nur mit Maßnahmen an der Rampe eingehalten werden kann, wird der Stadt Ebersberg dringend empfohlen, die Festsetzungen zu ergänzen. Vorgeschlagen wird folgende Formulierung:

Die Anlieferrampen an der Westfassade sind als Innenrampen (Einhausung in massiver Bauweise) auszuführen. Der Stand der Lärmschutztechnik bei der Errichtung der Einhausung, insbesondere geschlossene Innenrampe mit integrierter Überladebrücke und Torrandabdichtung, ist umzusetzen.

Ausschluss Genehmigungsfreistellungsverfahren

In der Schalltechnischen Untersuchung der Firma C.Hentschel Consult vom 18.09.2020 wurde dargestellt, dass außer den Schallschutzmaßnahmen an der Anlieferrampe zeitliche Betriebseinschränkungen notwendig sein werden. Um eine Umsetzung von notwendigen Auflagen zur Einhaltung des § 22 BImSchG in Verbindung mit den Anforderungen der TA Lärm und ggf. der TA Luft im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, ist die folgende Festsetzung gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2, Art. 81 Abs. 2 BayBO für alle Gewerbebetriebe im Satzungsgebiet notwendig:

- Die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO wird für alle Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind emissionsarme Betriebe, z.B.

mit ausschließlicher Büronutzung.

Tiefgaragen

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollte die geplante gewerbliche Tiefgarage den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Um dies sicherzustellen, werden nachfolgende Vorschläge formuliert.

Der Stadt Ebersberg wird empfohlen, nachfolgende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

- Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von α = 0,8 nicht unterschreiten.

  Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.

  Die Abdeckung ggf. erforderlicher Regenrinnen ist dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend geräuscharm auszubilden (z. B. durch kraftschlüssige Verschraubungen).

  Alle Fahrwege sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten.

  Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach in die freie Luftströmung abgeleitet werden.

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Verkehrslärm

In der Schalltechnischen Untersuchung der Firma C.Hentschel Consult vom 18.09.2020 wurden Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tagsüber an der unmittelbar an der Staatsstraße 2080 gelegenen Ostfassade ermittelt (zum Vergleich: Bei Bauvorhaben im Innenbereich wird die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 64 dB(A) tagsüber als Maßstab für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesehen). In der Satzung ist der Hinweis D.15 enthalten: *„Für Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume, welche ausschließlich zur ST 2080 im Osten belüftet werden können, wird eine fensterunabhängige Belüftung empfohlen.“*

- Aufgrund der hohen Lärmbelastung wird der Stadt Ebersberg empfohlen, den Hinweis in eine Festsetzung umzuwandeln und Maßnahmen zum Lärmschutz zwingend vorzuschreiben, z.B. mit folgendem Text:

  In Büro- und schutzbedürftigen Arbeitsräumen, welche ausschließlich Fenster zur Staatsstraße 2080 im Osten aufweisen, sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen zu installieren.

C. **aus naturschutzfachlicher Sicht**

Aus naturschutzfachlicher- und rechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken.

Da es sich bei dem zu bebauenden Grundstück um eine magere, stark besonnte Fläche mit Strukturen und Versteckmöglichkeiten für Reptilien handelt, wird darum ersucht, vor Beginn

der Baumaßnahmen eine fachgerechte Überprüfung des Grundstücks hinsichtlich des Vorkommens dieser Artgruppe vornehmen zu lassen. So kann die mögliche Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorsorglich vermieden werden.
Das Ergebnis der Überprüfung ist der unteren Naturschutzbehörde nach Vorliegen unverzüglich bekanntzugeben.

Für Rückfragen steht Ihnen das Landratsamt gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Silke Adami
Regierungsdirektorin