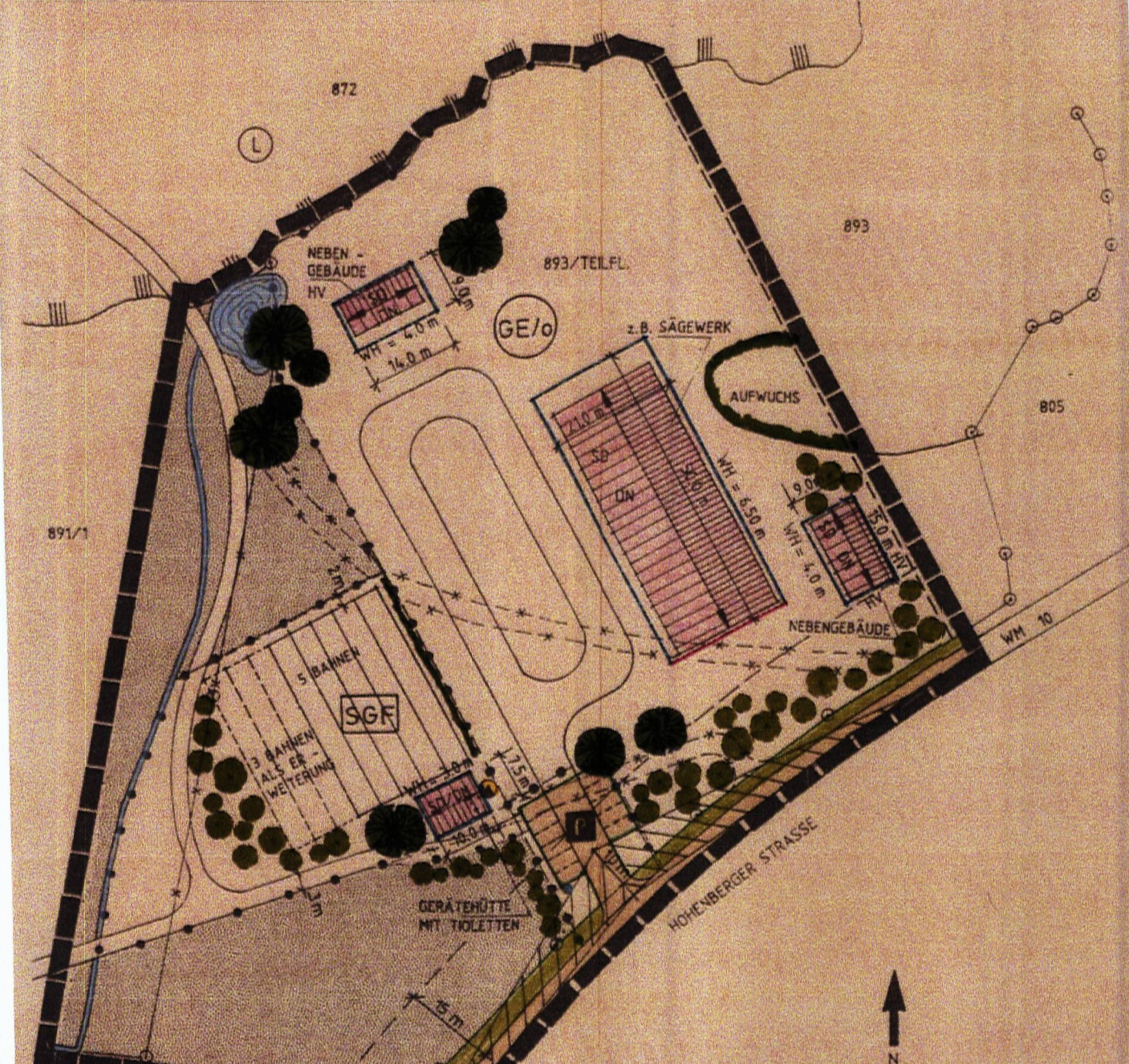
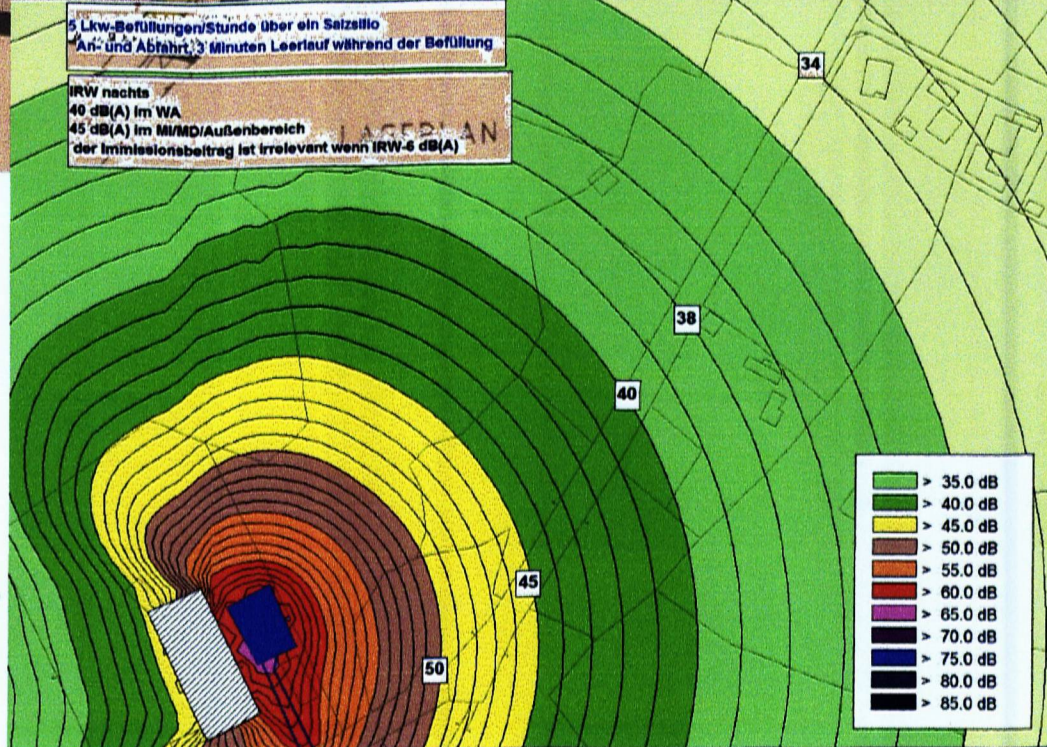
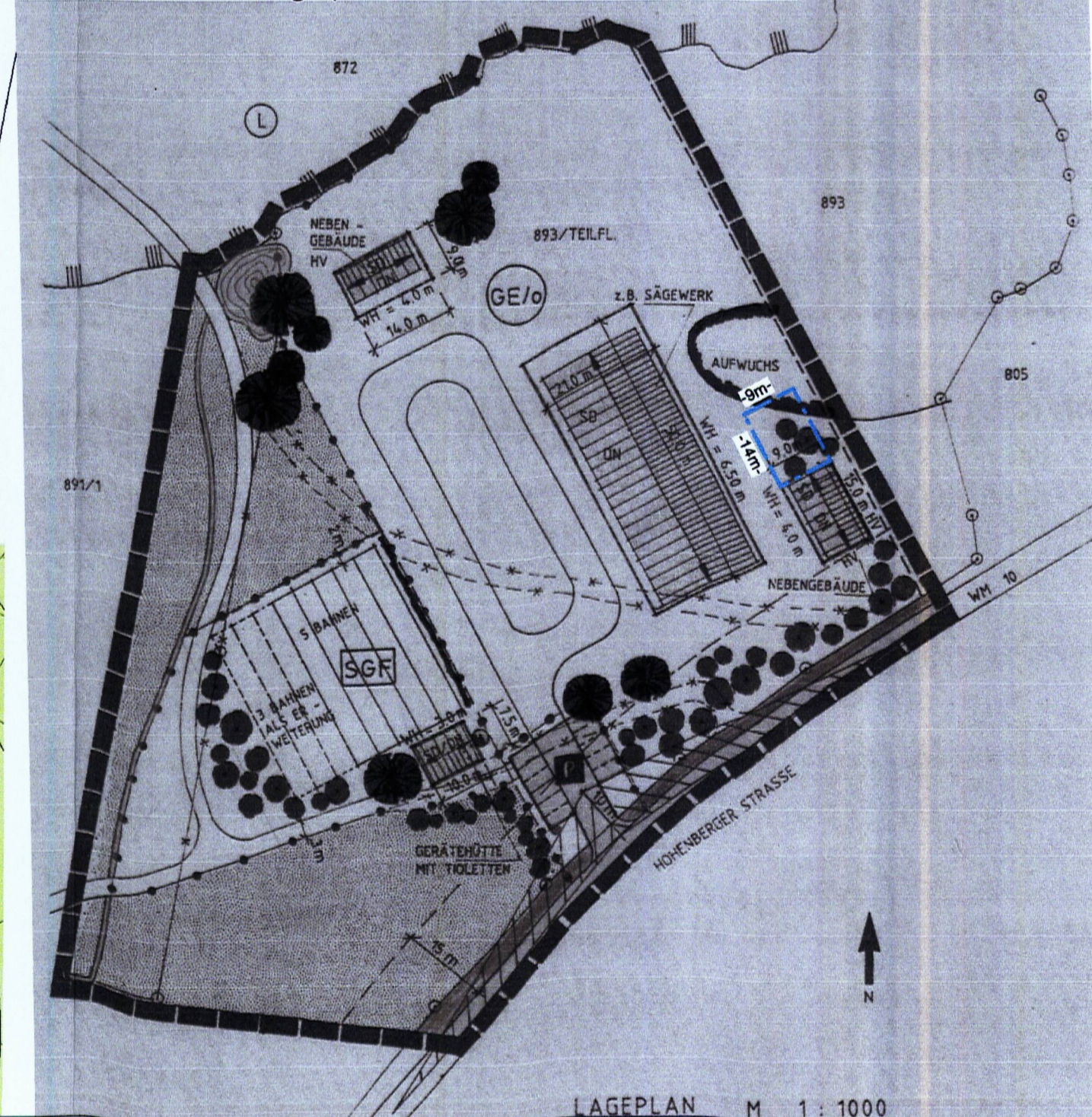


Ausschnitt Bebauungsplan "Hohenberger Straße - Sägewerk"
"Bisherige Planzeichnung" in der Fassung vom 20.01.1997

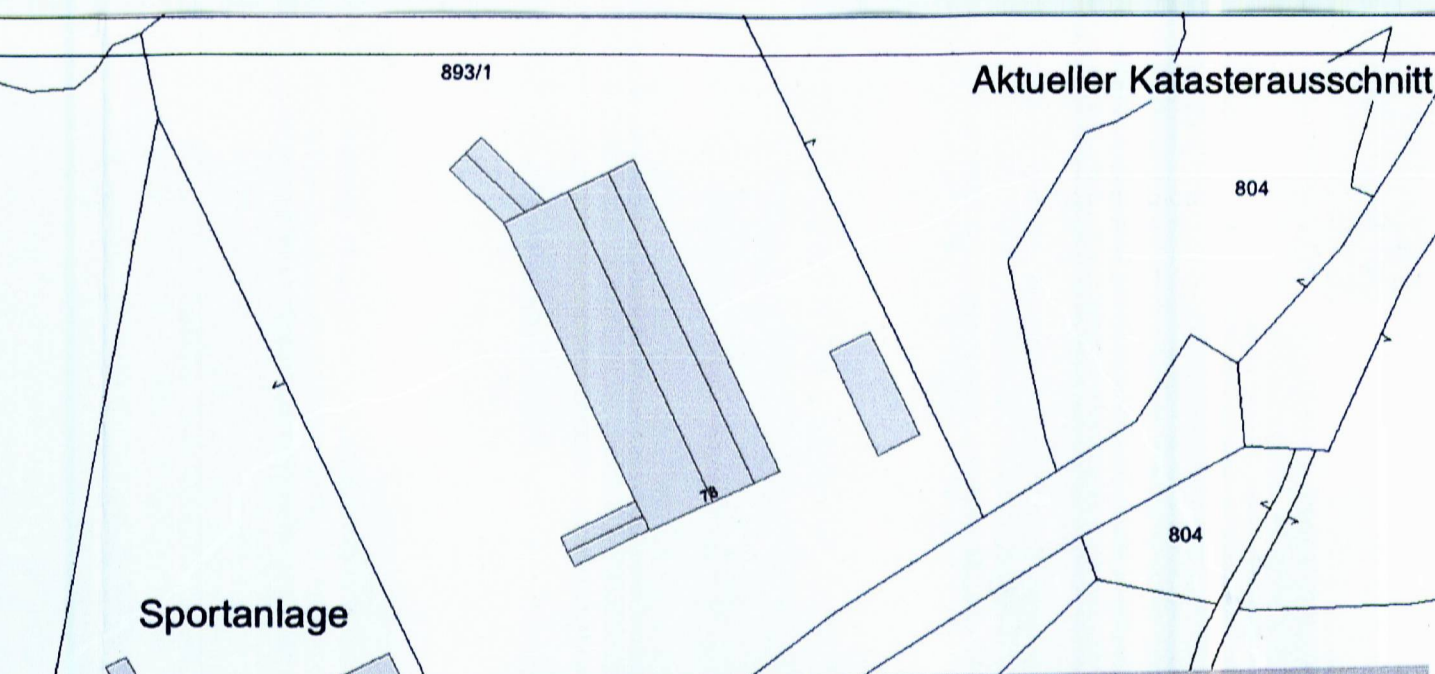


Ausschnitt Bebauungsplan "Hohenberger Straße - Sägewerk"
"Neue Planzeichnung" (aktualisiert: nur Baufenster!)



Anlage zur Vorab-Stellungnahme
des schalltechnischen
Fachbüros C. Hentschel Consult
Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a,
Freising:

Aktueller Katasterausschnitt



Änderung Bebauungsplan "Hohenberger Straße - Sägewerk", Gmkg. Seeshaupt, im vereinfachten Verfahren
Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichungsverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

- A. Änderung**
- § 1** Im Bereich der Fl.Nr. 893/1, Hohenberger Straße, werden folgende Änderungen getroffen:
1. Auf der Nordwestseite des vorhandenen Nebengebäudes mit 15 m x 9 m wird das Baufenster um 14 m verlängert.
 2. Die nebenstehende Planzeichnung ergänzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
 3. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
 4. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Hohenberger Straße - Sägewerk" i.d.F. vom 14.02.1997 und seiner Änderungen gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.
- § 2 In Kraft treten**
Nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. Satz 4 BauGB tritt die Satzungsänderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

- B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text**
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der B-Plan-Änderung
 2. Baugrenzen: Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können auch runde Silos für den Bauhofbetrieb mit einer Gesamthöhe bis zu 11,00 m aufgestellt werden. Hinweis: Die Einhaltung des Immissionsschutzes für die Silos ist im Hinblick auf die Nachnutzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Beurteilung nachzuweisen!
 3. - 14m - Maße in Metern, hier 14 m

C. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan "Hohenberger Straße - Sägewerk, Gmkg. Seeshaupt, ist rechtsverbindlich. Die Gemeinde Seeshaupt plant die Erweiterung des Bauhofes an der Osterseenstraße, wofür der dortige Bebauungsplan auch geändert wird. Erste schalltechnische Untersuchungen des dortigen Standortes haben leider ergeben, dass die Aufstellung von mehreren Wechselsilos für Schüttgut für den Winterdienst des Bauhofes aufgrund der dort vorhandenen relevanten Immissionsorte in der Nachbarschaft und der notwendigen Nachnutzung immissionsmäßig problematisch ist.

Daher hat die Gemeinde beschlossen, für die Silos die Außenbereichsbebauung im Bereich des Bebauungsplans an der "Hohenberger Straße - Sägewerk" als Standort auf der Flur Nr. 893/1, Hohenberger Straße 78, Sägewerk Hubert Bröderle, zu wählen. Die Entfernung zu einem genehmigten ehem. Kleinbauernhaus auf 806 beträgt 174 m. Die Entfernung zum Ortsrand von Seeshaupt beträgt 256 m.

Das schalltechnische Fachbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, Freising hat in seiner Vorab-Stellungnahme folgendes festgestellt:

- * Der Winterdienst findet auf Fl.Nr. 893/1 statt: Wir haben in der Berechnung folgendes angesetzt:
- * Nachts 5 Fahrzeuge werden innerhalb einer Stunde beladen (=kritischste Nachtstunde)
- * Die Beladung dauert 3 Minuten während dieser Zeit steht der Lkw im Leerlauf unter dem Trichter des Silos
- * Ebenes Gelände zwischen Bebauung und Silo
- * keine Abschirmung am Silo

Die Berechnung zeigt (siehe beigefügtes Bild; links unten!), dass der IRW für ein WA in der Nachbarschaft eingehalten werden kann. Der IRW muss in Summe von allen im Einflussbereich vorhandenen gewerblichen Anlagen eingehalten werden. Sofern der IRW um 6 dB(A) unterschritten wird, kann das Vorhaben als irrelevant eingestuft und auf die Untersuchung der gewerblichen Vorbelastung verzichtet werden.

Am nördlichen Wohnhaus wird der IRW für ein WA bereits um 6 dB(A) unterschritten, d.h. das Vorhaben kann irrelevant im Sinne der TA Lärm eingestuft werden. Am südlichen Wohnhaus wird der IRW für eine MI nahezu um 6 dB(A) unterschritten, d.h. wenn das Baufenster als MI/MD eingestuft werden kann ebenfalls das Irrelevanzkriterium angewendet werden.

Dieser Standort ist aus unserer Sicht für den Winterdienst geeignet und der ursprünglichen Planung deutlich vorzuziehen. (Hinweis: ursprünglicher Standort: Bauhof an der Osterseenstraße!)

Mit der Bebauungsplanänderung können die auf dem Grundstück für den Bauhof geforderten mehreren Wechselsilos untergebracht werden.

Die endgültige schalltechnische Untersuchung kann mit dem Bauantrag zur Errichtung der Wechselsilos vorgelegt werden, nachdem die Voruntersuchung ergeben hat, dass der Standort im Außenbereich bestens geeignet ist.

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult wird nachgewiesen, dass in der Umgebung die zulässigen Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden, sofern die Anlieferung und die Befüllung der Streugutsilos nur tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (7.00 Uhr - 20.00 Uhr) erfolgen. Dies künftig ist beim Betrieb der Silos zu beachten.

Die Untere Naturschutzbehörde weist in seiner Stellungnahme vom 03.02.2017 auf Folgendes hin: "Die Erweiterung des Baufeldes berührt im nördlichen Bereich einen Gehölzbestand, welcher vermutlich gerodet werden muss. Sollte dies der Fall sein, ist ein Rodungsantrag nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG zu stellen."

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Es wird dem Bauherrn empfohlen, vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen. Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 22.11.2016 die Änderung Bebauungsplan "Hohenberger Straße - Sägewerk" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
2. Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 06.12.2016 hat in der Zeit vom 17.01.2017 bis 20.02.2017 stattgefunden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.01.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme mit Frist bis zum 22.02.2017 gegeben.
4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 14.03.2017 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.12.2016, redakt. ergänzt am 14.03.2017, als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung der Satzung:
Seeshaupt, den 15.03.2017
Gemeinde
(Siegel) Bernwieser, Erster Bürgermeister

6. Die Bebauungsplanänderung wurde am 16.03.2017 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs.4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGO.

Die Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Seeshaupt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.
Seeshaupt, den 16.03.2017
Gemeinde
(Siegel) Bernwieser, Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt - 2. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Hohenberger Straße - Sägewerk"
M. 1 : 1000

Planfertiger:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regbmstr. Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de
München, den 06.12.2016
redakt. ergänzt: 14.03.2017