



Begründung zum

Bebauungsplan „Gewerbegebiet unterer Flurweg“

Gemeinde Seeshaupt

Fassung vom: 13.06.2023
Geändert am: 12.11.2024
Geändert am: 20.01.2026
Redaktionell angepasst zum Satzungsbeschluss am 17.03.2026

Planfertiger: Büro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179 / 925541
Fax: 08179 / 925545

Auskünfte: Gemeinde Seeshaupt - Bauamt
Weilheimer Straße 1 - 3
82402 Seeshaupt
Tel.: 08801 / 9071-0
Fax: 08801 / 2427

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Lage, Größe und Relief des Plangebietes	2
3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan, Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet	3
4. Städtebauliches Konzept	3
4.1 Art der baulichen Nutzung	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen und Höhenentwicklung	4
4.3 Bauliche Gestaltung	6
4.4 Grünordnung	7
4.4.1 Eingrünung des Planbereiches	7
4.4.2 Weitgehender Erhalt der im Planbereich gelegenen ökologisch wertvollen Flächen	7
4.4.3 Weitere grünordnerische Festsetzungen	8
5. Erschließung.....	8
6. Umweltprüfung und Artenschutz.....	9
7. Immissionen und Erschütterungen	10
8. Aus dem Altlastenkataster entlassene Fläche	12

1. Planungsanlass und Planungsziele

Westlich der Bahnstrecke Iffeldorf – Tutzing und westlich des unteren Flurweges gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Grundwassersee“ aus dem Jahr 2010¹, in dem Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen sind. Die dort zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sind mittlerweile vollständig genutzt. Da im Gemeindegebiet keine weiteren Gewerbeflächen verfügbar sind, hat die Gemeinde Seeshaupt den Beschluss gefasst, im Anschluss an den Bebauungsplan „Grundwassersee“ den Bebauungsplan „Gewerbegebiet unterer Flurweg“ aufzustellen. Dort sollen gewerblich nutzbare Flächen in angemessenem Umfang zur Verfügung gestellt werden, um ein integrales Gesundheitszentrum (Gesundheitsbetrieb mit Seminar und Beherbergungsbetrieb inklusive Gastronomie) zu errichten und einem im Ort ansässigen Handwerksbetrieb die notwendige Betriebserweiterung innerhalb des Gemeindegebietes Seeshaupt zu ermöglichen. Auf diese Weise werden neue Arbeitsplätze geschaffen und ein ortsansässiger Handwerksbetrieb zur Versorgung der Bevölkerung im Gemeindegebiet gehalten.

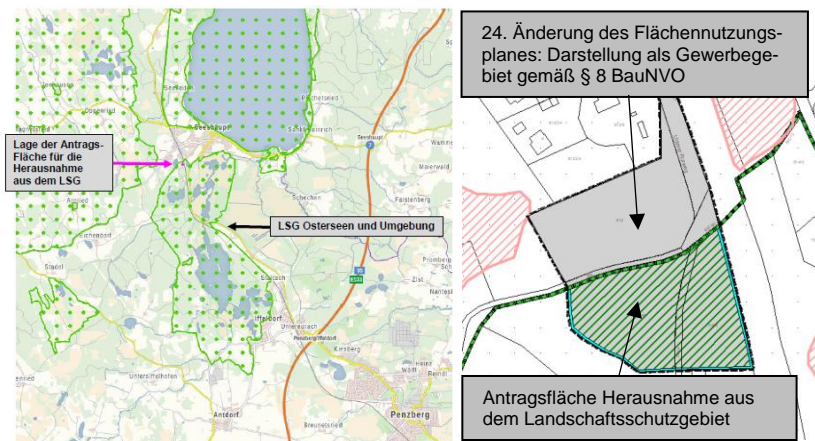
Nachdem sich die Planungen in Zusammenhang mit dem integralen Gesundheitszentrum im Jahr 2025 weiter konkretisiert haben, passt die Gemeinde den bereits weitgehend mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Bebauungsplan an die aktuelle konkretere Planung an, um so den Plan nach erneuter Auslegung zur Satzung zu beschließen.

2. Lage, Größe und Relief des Plangebietes

Der Planbereich umfasst die Flurstücke bzw. Teilflächen (=TF) der Flurstücke 286/1 (TF), 736/6, 740 (TF), 740/4 (TF), 812 (TF), 812/17, 837/60, Gemarkung Seeshaupt. Der nördliche Teilbereich des Planbereiches liegt, bedingt durch früheren Rohstoffabbau ca. 6 Meter tiefer als der südlich gelegene Planbereich. In Nachbarschaft zu dem im Zuge des Kiesabbaus entstandenen Sees ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Eine steile, mit Gehölzen bewachsene Böschung trennt die beiden Teilgebiete voneinander. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst eine Fläche von ca. 1,4 Hektar.

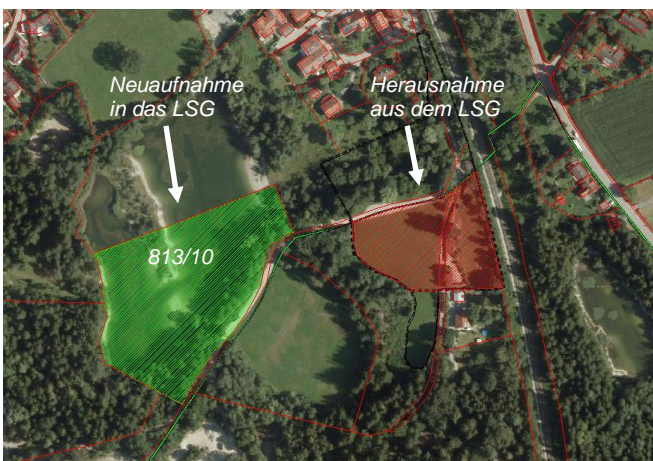
¹ Datum der Bekanntmachung am 26.10.2010.

3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan, Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet



Mit der im Parallelverfahren durchgeführten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Darstellung linke Seite) wird die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanerstellung gelegt. Entsprechend wird in der 24. Änderung der Planbereich vollständig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

Zudem verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG 00059.01): „Schutz der Osterseen und ihrer Umgebung in den Gemeinden Frauenrain, Iffeldorf und Seeshaupt“ vom 20.11.2009 in etwa mittig durch den Planbereich. Um auch den südlich des Weges mit der Flurnummer 286/1 (Gemarkung Seeshaupt) gelegenen Bereich gewerblich nutzen zu können, hat die Gemeinde Seeshaupt am 06.12.2019 im Kreistag einen Antrag zur Herausnahme des oben gekennzeichneten, ca. 6.690 m² Fläche umfassenden Bereiches gestellt. Mit dem Beschluss Nr. 41/003/2019 des Kreistages vom 06.12.2019 wird die Herausnahme des beantragten Gebietes unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass der flächige Verlust an anderer Stelle durch Hinzunahme naturschutzfachlich geeigneter Flächen ausgeglichen wird.



Von der Gemeinde Seeshaupt wird zu diesem Zweck beantragt, das Flurstück 813/10, Gemarkung Seeshaupt (Fläche: ca. 1,4 ha, vgl. Abbildung linke Seite) in das Landschaftsschutzgebiet (LSG 00059.01): „Schutz der Osterseen und ihrer Umgebung in den Gemeinden Frauenrain, Iffeldorf und Seeshaupt“ aufzunehmen. Auf diese Weise soll der mit der hier vorliegenden Planung einhergehende Flächenverlust im LSG „Schutz der Osterseen und ihrer Umgebung“ im gleichen Flächenumfang und ökologisch gleichwertig kompensiert werden.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet unterer Flurweg“ werden im Umfeld der

Erschließungsstraßen unter Berücksichtigung des Reliefs und vorhandener Biotop- und Gehölzbestände Baugrundstücke definiert, für die als Nutzung Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt wird, um ein integrales Gesundheitszentrum zu errichten und einen örtlichen Handwerksbetrieb anzusiedeln.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowie zur Feinsteuerung von Nutzungsarten und -unterarten greift die Gemeinde auf die Regelungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und des § 1 Abs. 9 BauNVO zurück. Entsprechend wird Einzelhandel mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Allgemeinen ausgeschlossen. Durch diese Maßnahmen werden die Möglichkeiten einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die im Zusammenhang mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben stehen. Darüber hinaus ist im Bereich des integralen Gesundheitszentrums der Verkauf von Produktgruppen, die mit den dort durchgeführten Behandlungen und Therapien in Verbindung stehen, zulässig. Dabei handelt es sich um Nahrungsergänzungsmittel, Supplements und Lebensmittel zur Förderung und Stärkung einer gesunden Ernährung und zur Aufrechterhaltung der Gesundheit sowie um medizinische Produkte und Gesundheitsprodukte.

Der Ausschluss von Hotel- und Beherbergungsstätten, der auch Boardinghäuser umfasst, erfolgt mit dem Ziel, die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes dauerhaft zu erhalten und zu verhindern, dass durch entsprechende Nutzungen Abwehransprüche entstehen, die benachbarte gewerbliche Nutzungen einschränken. Davon ausgeschlossen ist das Gesundheitszentrum, in welchem auch ein Beherbergungsangebot für Patienten angeboten wird.

Zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Betriebes des geplanten Gesundheitszentrums und für die Funktionsfähigkeit der Einrichtung ist die ständige Verfügbarkeit von medizinischem und therapeutischen Fachpersonal sowie eines Facilitymanagers/Haustechnikers unabdingbar. Aus diesem Grund ist es konsequent, notwendige Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zuzulassen. Auf diese Weise sichert sich die Gemeinde das Recht, bei entsprechenden Anträgen zu prüfen, ob die Wohnungen in funktionalem Zusammenhang und gestalterischer Einheit mit dem Betrieb stehen und diesem nach Größe untergeordnet sind. Damit möchte die Gemeinde sicherstellen, dass das Gewerbegebiet insbesondere der Ansiedlung von die Gewerbestruktur der Gemeinde stärkenden Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleibt und nur in begründeten Ausnahmefällen Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen und Höhenentwicklung

Um das Relief und die Naturlausstattung in der Planung ausreichend zu würdigen und gleichzeitig eine gute bauliche Nutzbarkeit der Flächen zu gewährleisten werden 4 Baubereiche definiert:

Baubereich 1 umfasst die verebnete Fläche auf Flurstück 812 (Gemarkung Seeshaupt), die unmittelbar südlich an den Bebauungsplan „Grundwassersee“ anschließt. Hier ist die Errichtung eines mehreckigen Hauptgebäudes mit begrünem Lichthof vorgesehen. Das geplante Gebäude wird dabei von Säulen auf Punktfundamenten getragen: Auf diese Weise werden tiefreichende Abgrabungen in den Boden vermieden. Zugleich stellt die untere Ebene den Parkplatz für die Kraftfahrzeuge dar, die vom unteren Flurweg zufahren. Von architektonischer Seite ist vorgesehen, das mehreckige Gebäude nahe an die vorhandene Böschungsvegetation heranzuführen, so dass das Gebäude umfassend eingegrünt ist. Der gehölzbestandene Hangbereich wird größtenteils, der gesetzlich geschützte Schilfbestand im Nordwesten wird vollständig von der Bebauung ausgespart. Auf diese Weise dienen sie der Gebietseingrünung und ökologischen Zielsetzungen.

Baubereich 2 umfasst den höhergelegenen, bislang als Grünland genutzten Bereich auf einer Teilfläche der Flurnummer 740 (Gemarkung Seeshaupt). Hier soll das zweite, mehreckige Hauptgebäude mit Lichthof entstehen, welches durch zu pflanzende Bäume nach Norden, Osten und Süden sowie durch den angrenzenden Wald im Süden und Westen eingegrünt ist. Auf dem Grundstück befindet sich auch der Wendehammer, der als Fläche im Privatbesitz mit Geh- und Fahrtrechten für Dritte (z. B. Müllfahrzeug, Feuerwehr) belegt wird.

Baubereich 1a dient ausschließlich dazu, die beiden Hauptgebäude unter dem Flurweg mit einem unterirdischen Gang zu verbinden und einen ebenerdigen Zugang vom Flurweg via Steg in das Erdgeschoss des Gebäudes im Baubereich 1 zu ermöglichen.

Im Baubereich 3 ist die zulässige Bebauung mit Blick auf den auf dem Flurstück 736/6 (Gemarkung Seeshaupt) kartierten Biotopbestand (vgl. dazu Kapitel 6) auf den unbedingt erforderlichen Umfang beschränkt. Hierhin soll eine bislang im Familienbetrieb geführte Spenglerei verlagert werden, der es im Ortsinneren an Platz mangelt und die in Zukunft an die nachfolgende Generation übergeben und durch diese weitergeführt wird.

Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird für die Baubereiche 1 und 2 als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, welche die Realisierung der vorgeschlagenen Baukörper erlaubt. Auf diese Weise sind die großzügig eingegrünten Baugrundstücke umfassend nutzbar, wobei in Bezug auf die Dichte der Bebauung zum benachbarten Bebauungsplan mit festgesetzter GRZ von maximal 0,5 kein Bruch entsteht. Für den Baubereich 3 wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt, da dies für die Ansiedlung der Spenglerei ausreichend ist.

Die Architektur des Gesundheitszentrums (Baubereiche 1 und 2) erfordert die Festsetzung einer Wandhöhe, gemessen von einem definierten Höhenbezugspunkt auf dem Flurweg von maximal 7,8 Metern. Indem die Baubereiche 1 und 2 mit Flachdächern ausgestattet sind, ragen sie nicht übermäßig hoch über die Erschließungsstraße „Flurweg“ (vgl. Schemaschnitt).

Für den Baubereich 3 setzt der Bebauungsplan eine Wandhöhe von maximal 6,8 m fest, die eine 2-geschossige Bebauung mit weitreichenden baulichen Maßnahmen zur Energieeinsparung ermöglicht und die sich städtebaulich in das vorhandene Umfeld einpasst.

4.3 Bauliche Gestaltung

Um der weiteren Gebäudeplanung noch ausreichend Spielräume zu ermöglichen, sollen bei den zu realisierenden Baukörpern keine zu weitreichenden Details zur baulichen Gestaltung festgesetzt werden, zumal für den Baubereich 1 und 2 die Umsetzung des durch die Gemeinderäte gebilligten Planungskonzeptes (Bauausschuss am 21.07.2025) im vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen im Grundsatz ausreichend fixiert ist und auch in Gewerbegebieten die Regelungen der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung gelten. Wesentliche Charakteristika der geplanten Bebauung sind dabei das säulengetragene mehreckige Hauptgebäude (Baubereich 1) mit Lichthof und Kfz-Parkplatz unter dem Gebäude sowie ein unterirdischer Verbindungsgang (Baubereich 1a) zu dem analog vieleckig gestalteten Gebäude im Baubereich 2. Zu der gewählten Architektur passen Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° bis 10°. Auf diese Weise wird die Gebäudehöhe insgesamt niedrig gehalten und eine städtebaulich unerwünschte Gebäudehöhe vermieden. Neben der Nutzung eines Teiles der Dachlandschaft als begehbare Dachterrasse, die auch für Gesundheitstherapien und -kurse nutzbar ist, ist für mindestens die Hälfte der Flachdächer die Nutzung solarer Energie verbindlich vorgeschrieben, wodurch dem Klimaschutz Rechnung getragen wird. Dabei ist durch den Abstand der Module zum Rand des Daches sichergestellt, dass die Module für den ebenerdig stehenden Betrachter nicht sichtbar sind.

Westlich der Bahn ist für den Baubereich 3 ein Gebäude mit Satteldach vorgesehen, welches sich gestalterisch an das benachbarte Gebäude anlehnt. Weitere Regelungen sind nicht vorgesehen, da sie für die Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung nicht notwendig sind. Zugleich soll die Notwendigkeit, zukünftig Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gewähren zu müssen, um einzelnen betrieblichen Erfordernissen gerecht zu werden, vermieden werden. Insofern erfolgt mit der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet unterer Flurweg“ eine Beschränkung der Festsetzungen auf das unbedingt Notwendige, um der von der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern postulierten Vorgabe einer „schlanken Bebauungsplanung“ Rechnung zu tragen.

Abstandsflächen gemäß BayBO:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten. Entsprechend beträgt die Tiefe der Abstandsfläche für das Gewerbegebiet gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO $0,2 H$, mindestens jedoch 3 Meter.

4.4 Grünordnung

Den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt in Ortsrandlage eine besondere Bedeutung zu. Die Grünordnungsplanung verfolgt dabei die folgenden Zielsetzungen:

4.4.1 Eingrünung des Planbereiches

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Festsetzungen vorgesehen, die eine landschaftsgerechte Einbindung der Gebäude sicherstellen und so die Attraktivität der Erholungslandschaft erhalten: So wird der Baubereich 1 auch zukünftig nur geringfügig einsehbar sein, da der im Hangbereich stockende Gehölzbestand (vgl. G1 im Plan) weitgehend erhalten wird und auf diese Weise einen wirksamen Sichtschutz nach Osten und nach Süden zum unteren Flurweg darstellt. Innerhalb der vorhandenen Grünfläche (G1) ist in definiertem Flächenumfang ein Fußweg mit wassergebundener Decke zulässig. Diese Festsetzung erlaubt es den Kunden des Gesundheitszentrums fußläufig von der Parkebene unter dem Gebäude zu dem auf der Ebene des unteren Flurweges befindlichen Gebäudeeingang und in die umgebende Landschaft zu gelangen.

Der Baubereich 2 erhält seine Eingrünung zu den angrenzenden Straßen auf dem eigenen Grundstück durch Pflanzung von markanten Laubbäumen im Norden und einer Hecke aus heimischen Gehölzen im Osten (vgl. G3 im Plan). Im Südwesten und Süden bildet der dort befindliche Wald eine natürliche Abpflanzung.

Im Baubereich 3 wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sich auf dem dort gelegenen Grundstück ein Magerrasen (vgl. dazu auch Aussagen im Umweltbericht) gebildet hat, der dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß Art. 23 BayNatSchG unterliegt: Indem das Baufenster für die vorgesehene Spenglerei soweit möglich nach Norden gelegt wird, kann der weiter südlich gelegene, hochwertiger ausgebildete Bestand (vgl. G5 im Plan) geschont und erhalten werden. Zudem kann so die auf dem Grundstück befindliche, abflussfreie Senke erhalten werden. Zur westlich gelegenen Straße wird das Grundstück durch eine naturnahe Laubhecke (vgl. G6 im Plan) eingegrünt.

4.4.2 Weitgehender Erhalt der im Planbereich gelegenen ökologisch wertvollen Flächen

Im Rahmen der Bestandserfassung zur Umweltprüfung (vgl. Plan Nr. 1 im Umweltbericht) wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine vegetationskundliche Kartierung vorgenommen. Als Vegetationseinheiten, die dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 23 BayNatSchG unterliegen,

wurden ein Schilfbestand auf Flurnummer 812 sowie ein Magerrasenbestand mit Extensivwiesenanteilen auf Flurnummer 736/6 (beide Gemarkung Seeshaupt) festgestellt. Indem der Schilfbestand von der Bebauung ausgespart wird, kann er erhalten werden. Für den Magerrasen, der innerhalb des derzeit als Gartengrundstück genutzten Flurstückes 736/6 (Gemarkung Seeshaupt) liegt, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG beantragt: Die Weiterführung des hier zur Ansiedlung geplanten Handwerksbetriebes liegt im öffentlichen und im Interesse der Gemeinde Seeshaupt aufgrund der damit in Zusammenhang stehenden Arbeitsplätze und der erforderlichen handwerklichen Versorgungsfunktion. Im Sinne der Vermeidung gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde das Baufenster für die Spenglerei möglichst weit in den Norden des Grundstücks gelegt, damit die hochwertigere Vegetationsausprägung im Süden des Grundstücks und das Relief im Bereich der dort gelegenen, abflusslosen Mulde weitgehend erhalten werden können.

4.4.3 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Um eine ansprechende Einbindung des Planbereiches nach außen sicherzustellen, werden gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen: So sind die zulässigen Arten von Einfriedungen nach Material und Höhe definiert. Zudem wird, damit die notwendigen Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen weniger sichtbar sind, festgesetzt, dass Einfriedungen innerhalb der privaten (G1, G2, G3) Grünflächen in den Baubereichen 1, 2 und 3 nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig sind. Darüber hinaus ist aus gestalterischen und aus ökologischen Gründen festgesetzt, dass die Dachflächen, die nicht für die Nutzung der Solarenergie vorgesehen bzw. nicht als Dachterrasse ausgebildet werden, dauerhaft zu begrünen sind.

5. Erschließung

Westlich der Bahnlinie sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Flächen für Bahnanlagen“ dargestellt. Diese umfassen die gemeindeeigenen Flurstücke 812/17 und 837/60 (beide Gemarkung Seeshaupt), auf denen auch der untere Flurweg, der den Planbereich erschließt, verläuft. Derzeit handelt es sich bei den innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung liegenden Flurstücken 812/17 und 837/60 um ehemalige an die Gemeinde Seeshaupt veräußerte Bahnflächen. Mit Datum vom 12.12.2025 (Az: 651pf/010-2024#009) wurde gemäß § 23 AEG der Freistellungsbescheid für die beiden genannten Flurstücke zum 12.01.2026 erlassen. Damit sind diese Flurstücke ab dem 12.01.2026 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Entsprechend sind die genannten Flächen auch in der 24. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

Derzeit befinden sich südlich der gehölzbestandenen Böschung des Baubereiches 1 mehrere Kfz-Stellplätze, die als Wanderparkplatz zum nahegelegenen Frechensee genutzt werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Verlegung des Wanderparkplatzes erforderlich,

da eine Lage zwischen den beiden geplanten Hauptgebäuden des geplanten Gesundheitszentrums nicht sinnvoll bzw. nicht möglich ist. In Absprache mit der Gemeinde ist vorgesehen, den Wanderparkplatz nun etwas weiter südlich mit dem Parkplatz für den Mountainbiketrial, der 2023 errichtet wurde, zusammenzufassen. Die bereits vorhandenen Parkplatzflächen für Mountainbiker können somit auch von Wanderern genutzt werden. Insofern entstehen für die Erholungssuchenden keine Nachteile aus der Planung des integralen Gesundheitszentrums.

6. Umweltprüfung und Artenschutz

Umweltprüfung:

Die Gemeinde Seeshaupt beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet unterer Flurweg“ die planerischen Grundlagen für die Ansiedlung örtlicher Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu schaffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Überbauung und Umnutzung von gehölzbestandenen und grünlandgenutzten Flächen im Umfeld des Flurweges im Umfang von ca. 0,7 ha zu nennen. Ca. 500 m² Fläche sind als Magerrasen ausgebildet und unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz. Mit der Versiegelung gehen auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild einher.

Der erforderliche Ausgleich wird zum einen durch die Anlage eines gestuften Waldrandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstückes 740, Gemarkung Seeshaupt (Flächenumfang 1.110 m²) realisiert. Darüber hinaus ist die Wiederherstellung von ehemals vorhandenen Magerrasenflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, aber in räumlicher Nähe zum Eingriffsort auf Teilflächen des Flurstückes 799/1, Gemarkung Seeshaupt (Flächenumfang 1.481 m²) vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zudem auf Flurstück 1507, Gemarkung Iffeldorf eine ca. 1,7 ha große Fläche (Anrechnung mit dem Faktor 0,3) aus dem Ökokonto der Gemeinde zugeordnet, die durch Wiedervernässung als Moorfläche zu renaturieren ist.

Artenschutz: Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Planungsbüro R2 Landschaftsarchitektur vom 17.10.2024 mit Aktualisierung am 20.01.2026) durchgeführt, die die artenschutzrechtliche Bedeutung des Planbereiches ermittelt, aufzeigt und er-

forderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festlegt. Die in der saP aufgeführten Maßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden.

7. Immissionen und Erschütterungen

Die Gemeinde Seeshaupt plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterer Flurweg“. Im Zuge der Behördenbeteiligung wurde seitens des Landratsamtes Weilheim-Schongau mit Stellungnahme vom 22.11.2023 (Sachgebiet Immissionsschutz) eine Untersuchung der Gewerbe- und Verkehrsgeräusche gefordert. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren sind daher folgende Punkte zu bearbeiten:

- Durchführung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für das geplante GE-Gebiet zur Sicherstellung des Schutzanspruchs der umliegenden Wohnbebauung. Hierbei ist die Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden Gewerbe- und Mischgebiete (Bebauungspläne „Grundwassersee“, „ehemalige Kiesgrube“, „An der Osterseenstraße“, „Bauhof / Feuerwehr“) zu berücksichtigen.
- Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des GE-Gebietes durch die östlich verlaufende Bahnstrecke Tutzing-Kochel. Nennung der Bereiche mit erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen die Verkehrsgeräusche.

Mit der vorliegenden Untersuchung erfolgt die Anpassung des Berichts Nr. 224005 / 2 vom 20.02.2024. Aufgrund der Planänderungen in den Baufeldern 1 bis 3 sind die schalltechnischen Berechnungen zu der Geräuschkontingentierung und den Verkehrsgeräuschen entsprechend anzupassen.

Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Geräuschkontingentierung

Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung wurden für die Baubereiche 1 bis 3 des geplanten GE-Gebietes folgende, abgestufte Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 für die Tages- und Nachtzeit festgelegt:

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingente L _{EK} in dB	
		Tag	Nacht
Baubereich 1	3.080	62	47
Baubereich 2	3.128	63	48
Baubereich 3	917	64	52

Aufgrund der Emissionskontingente des geplanten GE-Gebietes in Summe mit den Emissionskontingenten der weiteren GEE- / MI-Gebiete und der Gemeinbedarfsfläche Bauhof / Feuerwehr können die Anforderungen der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung sicher eingehalten werden.

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Auf den Teilflächen Baubereich 1 bis Baubereich 3 wird durch die genannten Emissionskontingente typischen Gewerbebetrieben (u.a. produzierende und verarbeitende Betriebe sowie Handwerksbetriebe) im Regelfall ein ausreichend hohes Emissionskontingent zur Verfügung gestellt.

Die Teilfläche Baubereich 3 ist im Sinne der Rechtsprechung (z.B. BVerwG 4 CN 8/19 vom 29.06.2021, BayVGh 2 N 21.184 vom 29.03.2022) insbesondere aufgrund des nachts erhöhten Emissionskontingentes (L_{EK} ≥ 50 dB) bei typisierender Betrachtungsweise dazu geeignet, jeden nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb im Sinne von § 8 BauNVO aufzunehmen.

Auf allen Teilflächen Baubereich 1 bis Baubereich 3 können zur Sicherstellung der Einhaltung der Emissionskontingente Schallschutzmaßnahmen für die anzusiedelnden Betriebe erforderlich sein. Hierzu zählen z.B. die günstige Situierung und/oder Abschirmung von geräuschintensiven Freibereichen, eine ausreichende Schalldämmung von geräuschintensiven Werkshallen oder Werkstätten sowie organisatorische Maßnahmen wie die zeitliche Beschränkung bzw. der Ausschluss von nächtlichen Betriebstätigkeiten. Die Prüfung und Festlegung der gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen erfolgt in der Regel im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Zur Prüfung der Verträglichkeit von anzusiedelnden Betrieben in Bezug auf schutzbedürftige Nutzungen (Büros, ggf. Betriebswohnungen) innerhalb des Gewerbegebietes entfalten die Emissionskontingente keine Wirkung. Hier ist gegebenenfalls der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Die aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bahnstrecke Tutzing - Kochel berechneten Schallimmissionen innerhalb des GE-Gebietes betragen während der Tageszeit maximal ca. 58 dB(A) im Osten und nehmen nach Westen auf Werte von unter 45 dB(A) ab. Während der Nachtzeit betragen die Pegel hier zwischen maximal ca. 51 dB(A) und 35 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten. Die Verkehrsgeräuschbelastung ist somit als unkritisch einzustufen.

Passiver Schallschutz

Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund der Verkehrsgeräusche keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile nach der DIN 4109 für Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen (Büros, Betriebswohnungen), da der maßgebliche Außenlärmpegel L_a in Höhe von 61 dB(A) nicht erreicht wird.

Jedoch können innerhalb des Plangebietes auf Basis der in GE-Gebieten zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewerbliche Geräuschbelastungen von bis zu 65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts an Gebäuden zu berücksichtigen sein. Im Einzelfall kann also für schutzbedürftige Wohnnutzungen (Betriebswohnungen) oder Büros ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Norm erforderlich sein. Daher ist das Verfahren der DIN 4109 sinnvollerweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauvollzuges bei Vorliegen der Eingabeplanung und Kenntnis der örtlichen Situation anzuwenden.

Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer (Betriebswohnungen) sind nur innerhalb des Baubereiches 3 an schallzugewandten Fassaden erforderlich. Es wird empfohlen, zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen an den schallabgewandten Fassaden zu situieren.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen bei Beachtung der Ergebnisse keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet unterer Flurweg“ in der Gemeinde Seeshaupt. Auf die detaillierten Ausführungen des Fachgutachtens des IB Greiner „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche; Bericht Nr. 224005 / 4 vom 09.01.2026), wird hier verwiesen.

In Bezug auf die von der Bahn ausgehenden und zu dulddenden Erschütterungen wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Untersuchung und Berücksichtigung der Erschütterungen bis in eine Entfernung von 50 m vom Gleis fordert.

8. Aus dem Altlastenkataster entlassene Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet unterer Flurweg“ umfasst u.a. auch eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 812 der Gemeinde Seeshaupt. Dieses Grundstück war unter der Katasternummer 19000773 im Altlastenkataster eingetragen und wurde mit Bescheid vom 06.03.2017 nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen. Die Nutzungsart ist mit „Wald und Gewässer“ angegeben. In dem oben genannten Bescheid wurde unter der Ziffer 2.5 die Auflage aufgenommen, dass für den Fall künftiger Nutzungsänderungen und bei jedem Eingriff in die Grundstücksfläche die Forderung nach weitergehenden Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen ausdrücklich vorbehalten bleibt. Für die Niederschlagswasserbeseitigung auf der Fl.Nr. 812, Gemarkung Seeshaupt (Baubereich Nr. 1), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, da § 1 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) hier nicht erfüllt ist. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. F 7.5 und F 7.6).
