



Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort Gemeinde Seeshaupt

Fassung vom: 15.09.2026

Planfertiger Büro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Telefon.: 08179 / 925541
Telefax: 08179 / 925545

Auskünfte: Gemeinde Seeshaupt, - Bauamt -
Weilheimer Straße 1 - 3,
82402 Seeshaupt
Telefon: 08801 / 9071-0
Telefax: 08801 / 2427

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Lage und Größe des Plangebietes	2
3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
4. Städtebauliches Konzept	3
4.1 Änderungen zum bestehenden Baurecht	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen und Höhenentwicklung	4
4.3 Bauliche Gestaltung	4
5. Erschließung.....	5
6. Grünordnung, Umweltprüfung und Artenschutz	5
7. Immissionen	6

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Seeshaupt hat am 21.06.2022 den „Bebauungsplan für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort“ zur Satzung beschlossen.

Nördlich des genannten Bebauungsplanes liegt im ebenfalls rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Osterseenstraße (4. Änderung mit Satzungsbeschluss am 03.05.2017)“ der aktuell genutzte Gemeindebauhof: Das dort stehende Gebäude war ursprünglich als Lagerhalle konzipiert und wurde nach Aufgabe dieser Nutzung als gemeindlicher Bauhof genutzt. Die vielfältigen Aufgaben des Bauhofes, die u. a. den Betrieb des Wertstoffhofes, die Grünflächenpflege und den Winterdienst umfassen, verlangen einen umfangreichen Maschinenpark und entsprechende Stellflächen. Zudem werden Lagerflächen für Grüngut und Bau- bzw. Abbruchmaterialien benötigt. Schon derzeit reicht der Platz beim bestehenden Bauhof nicht mehr aus, um die genannten Aufgaben dort zu erfüllen.

Zwischenzeitlich hat das Architekturbüro Grubert Pratz Speer Architekten PartG mbB, Penzberg, eine konkrete Planung für das neue Feuerwehrhaus und den neuen Bauhof mit allen benötigten Nebenflächen ausgearbeitet. Konsequenterweise beinhaltet diese Planung die komplette Fläche des „Bebauungsplanes für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort“ sowie die Flurstücke 828/4, 837/15, 837/20, Gemarkung Seeshaupt aus dem „Bebauungsplan An der Osterseenstraße“. Indem nun das Feuerwehrhaus und der Bauhof in neuer Anordnung errichtet werden, ist die Grundlage dafür geschaffen, dass zukünftig Einsätze der Feuerwehr und Tätigkeiten im Bereich des Bauhofes reibungslos laufen.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Seeshaupt entschieden, den Bebauungsplan für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort zu ändern (= 1. Änderung) und um die 3 genannten Flurstücke aus dem Bebauungsplan „An der Osterseenstraße“ zu erweitern, um so die Gesamtplanung umsetzen zu können.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich umfasst somit neben der Osterseenstraße (= Flurnummern 733/2, 828/2, Gemarkung Seeshaupt) das Flurstück¹ 812/2, Gemarkung Seeshaupt sowie die Flurstücke² 828/4, 837/15, 837/20, Gemarkung Seeshaupt, die innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne liegen. Unmittelbar südlich an das genannte Flurstück grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG 00059.01): „Schutz der Osterseen und ihrer Umgebung in den Gemeinden Frauenrain, Iffeldorf und Seeshaupt“ vom 20.11.2009 an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst einschließlich der Osterseenstraße eine Fläche von ca. 1,41 Hektar.

¹ Die Flurstücke liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort.

² Die Flurstücke liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Osterseenstraße“.

3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan



Mit der rechtswirksamen 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Darstellung linke Seite) wurde im Bereich des Flurstückes 812/2, Gemarkung Seeshaupt die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanerstellung gelegt, indem dort im Norden „Gemeinbedarfsfläche“ und im Süden eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dargestellt wurde. Nördlich der 23. FNP-Änderung stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Bereich des bestehenden Bauhofes ebenfalls Gemeinbedarfsfläche dar. Insofern wird die vorliegende Bebauungsplanung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Änderungen zum bestehenden Baurecht

Die wesentliche Änderung gegenüber dem bestehenden Baurecht besteht in der Hinzunahme der Grundstücke 828/4, 837/15, 837/20, Gemarkung Seeshaupt aus dem Bebauungsplan „An der Osterseenstraße“ in die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort. Dadurch erweitert sich der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes von bislang ca. 1,0 Hektar auf 1,4 Hektar.

Die neu geplante Lage des Feuerwehr- und Bauhofgebäudes erfordern eine geringfügige Anpassung der Baugrenze insbesondere im nördlichen Planbereich. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben im Vergleich zum Bebauungsplan für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort unverändert, da sie ausreichend sind, um die nun vorliegende Planung realisieren zu können. Da bei der vorliegenden Feuerwehrgebäudeplanung das Gebäudedach im östlichen Eingangsbereich in einer Breite von ca. 3 m und einer Tiefe von bis zu 1,75 m über die östliche Baugrenze hinausragt, wird diese Überschreitung für zulässig erklärt, zumal sie städtebaulich nicht schädlich ist.

Auch die wesentlichen Aspekte der Grünordnung bleiben unverändert: so wird der Planbereich weiterhin durch eine 3 m breite, private Grünfläche zur Osterseenstraße eingegrünt, die für notwendige Zugänge bzw. Zufahrten unterbrochen werden darf. Die Anzahl und die Breite der zulässigen Unterbrechungen ist im Bebauungsplan auf Basis der vorliegenden Planung als maximal zulässiges Maß festgesetzt. Ebenso beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Osterseenstraße sowie zwischen Baugrenze und der südlich gelegenen Ausgleichsfläche weiterhin 5 m. Indem zwischen neuer Baugrenze im Süden und der Ausgleichsfläche, wie bisher durchgängig 5 m Abstand liegen, erhöht sich der Flächenumfang der innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Ausgleichsfläche geringfügig um ca. 100 m² (von derzeit 1.897 m² auf 2.009 m²). Weitere Änderungen gegenüber dem bereits

rechtskräftigen Bebauungsplan sind nicht veranlasst.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Wie in der Flächennutzungsplanung durch Planzeichen angelegt, wird der überwiegende Teil des Planbereiches, wie bisher, als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Gemeindebauhof und Feuerwehr“ festgesetzt. Die im Süden gelegenen, weniger stark mit Gehölzen bestandenen Flächen werden als Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft festgesetzt.

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

Die Überplanung des Geländes durch das Architekturbüro GPS sieht im Norden des Baugrundstückes das neue Feuerwehrgebäude und einen Stellplatz für Kraftfahrzeuge vor. Daran schließt südlich die Übungsfläche mit Zu- und Ausfahrt der Feuerwehr an.

Das Bauhofgebäude liegt im zentralen Bereich des Baugrundstückes. Im Umfeld des Hauptgebäudes für den Bauhof finden sich Fahr-, Silo-, Container- und Lagerflächen sowie Schüttboxen und die Energiezentrale. Auf die gesonderte lagegenaue Festsetzung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen wird, wie im bisherigen Bebauungsplan verzichtet, zumal die Baugrenze bewusst großzügig bemessen ist, um auch Raum für Unvorhergesehenes oder zukünftige Entwicklungen zu lassen.

Da die Nutzung „Gemeindebauhof und Feuerwehrstandort“ in ihrem Erscheinungsbild am ehesten mit einer gewerblichen Nutzung vergleichbar ist, und da von der Gemeinde eine größtmögliche Nutzbarkeit des Baufensters beabsichtigt ist, wird als Maß der baulichen Nutzung, vergleichbar einem Gewerbegebiet, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, um das anspruchsvolle Raumprogramm realisieren zu können. Mit Zulässigkeit der weitreichenden Bebaubarkeit der Fläche können zukünftig alle Gemeinbedarfsnutzungen auf dem Grundstück untergebracht werden. Auf diese Weise hat die Gemeinde größere gestalterische Freiheiten unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung.

Die generelle Wandhöhe wird mit Bezug zu einem im Planbereich befindlichen Höhenbezugspunkt auf maximal 8 Meter festgesetzt. Damit orientiert sie sich an den sachlichen Erfordernissen für die Unterbringung des gemeindlichen Maschinenparks und der Feuerwehrfahrzeuge. Nur für Silos ist es aufgrund der Funktionsweise und einer wirtschaftlichen Nutzung notwendig, Gebäudehöhen bis 10 Meter zuzulassen.

4.3 Bauliche Gestaltung

Um der Entwurfsplanung für die Gebäude noch ausreichend Spielräume zu zubilligen, sollen bei dem durch die Gemeinde Seeshaupt zu realisierenden Projekt keine zu weitreichenden Details zur

baulichen Gestaltung festgesetzt werden. Zusätzlich zu den Satteldächern, die bereits gemäß Ortsgestaltungssatzung definiert und zulässig sind, werden auch Pultdächer erlaubt, da diese Dachform für die an Kippboxen heranfahrenden und abladenden LKW's besser geeignet sind. Flachdächer sollen bevorzugt begrünt werden, damit sie einen positiven Beitrag zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses leisten und darüber hinaus einen ökologischen und klimatischen Nutzen haben. In dem zukünftig gewerblich geprägten Gebiet möchte sich die Gemeinde zusätzlich die Option für Dächer, die mit Wellblech gedeckt sind, erhalten. Aus diesem Grund wird auch diese Form der Dacheindecken als zulässig festgesetzt.

Weitere Regelungen sind nicht vorgesehen, da sie in dem von der Gemeinde für die Feuerwehr- und Bauhofnutzung entwickelten Gebiet für die Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung nicht notwendig sind. Zugleich soll dadurch die Notwendigkeit, zukünftig Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gewähren zu müssen, um einzelnen betrieblichen Erfordernissen gerecht zu werden, vermieden werden. Insofern wird mit der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „1. Änderung des Bebauungsplanes für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort“ auch eine Beschränkung der Festsetzungen auf die unbedingt notwendigen Festlegungen erfolgen, um der von der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern postulierten Vorgabe einer „schlanken Bebauungsplanung“ Rechnung zu tragen.

Abstandflächen gemäß BayBO:

Wenngleich der gemeindliche Bauhof als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen ist, weist die dort vorgesehene Bebauung und Nutzung einen gewerblichen Charakter auf. Entsprechend wird die Tiefe der Abstandfläche analog der Regelung für ein Gewerbegebiet gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO mit 0,2 H, mindestens 3 Meter festgesetzt, zumal die Ansprüche an eine ausreichende Belichtung und Lüftung sowie an den Brandschutz an dieser Stelle weiterhin erfüllt werden können.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Osterseenstraße (= öffentliche Verkehrsfläche) gesichert.

6. Grünordnung, Umweltprüfung und Artenschutz

Grünordnung: Im vorliegenden Bebauungsplan sind Festsetzungen vorgesehen, die eine landschaftsgerechte Einbindung des Bauhofes nach allen Seiten sicherstellen: So ist im Osten entlang der Osterseenstraße eine private Grünfläche (Randeingrünung) festgesetzt, die vollständig mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Im Westen grenzt der erhöht gelegene Bahndamm den Planbereich ab. Der südlich gelegene Teil des Flurstückes 812/2, Gemarkung Seeshaupt wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche entwickelt, indem dort unter Berücksichtigung der vorhandenen, lückigen Bestockung mit Bäumen mindestens 50 % der Fläche als Magerrasen entwickelt werden. Damit wird die Biotopkartierung aus dem Jahr 1993

gewürdigt, die damals auf dem Grundstück Magerrasen feststellte, der jedoch zwischenzeitlich (vgl. Beschreibung der Vegetationskartierung im Umweltbericht) durch die Sukzession mit Gehölzen verschwunden ist. Gemäß der durchgeführten Kartierung besteht im Süden des Flurstückes aufgrund des lückigen Baumbestandes aktuell noch das höchste Potential zur Wiederherstellung von Magerasen. Darüber hinaus wird mit der naturschutzfachlichen Entwicklung des südlichen Teiles des Flurstückes 812/2, Gemarkung Seeshaupt der Tatsache Rechnung getragen, da hier das Landschaftsschutzgebiet (LSG 00059.01): „Schutz der Osterseen und ihrer Umgebung in den Gemeinden Frauenrain, Iffeldorf und Seeshaupt“ vom 20.11.2009 anschließt.

Zudem sind, um eine ansprechende Einbindung des Planbereiches nach außen sicherzustellen, gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen: So sind die zulässigen Arten von Einfriedungen nach Material und Höhe definiert. Zudem wird, damit die notwendigen Einfriedungen zur Osterseenstraße nicht sichtbar sind, festgesetzt, dass Einfriedungen nur auf der straßenabgewandten Seite oder innerhalb der privaten Grünflächen zulässig sind.

Umweltprüfung:

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird daher verzichtet. Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort (Satzungsbeschluss vom 21.06.2021) festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden in die hier vorliegende 1. Änderung übernommen, wobei sich die Fläche der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Ausgleichsfläche aufgrund der geringfügigen Rücknahme der südlichen Baugrenze um ca. 100 m² erhöht.

Artenschutz: Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine neuen, für den Artenschutz relevanten Sachverhalte. Insofern gelten die im Bebauungsplan aufgeführten Regelungen zum Artenschutz unverändert.

7. Immissionen

Die Gemeinde Seeshaupt beabsichtigt im südwestlichen Ortsgebiet von Seeshaupt den „Bebauungsplan für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort für die Erweiterung des Gemeindebauhofes“ aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan soll die Expansion des bestehenden Bauhofes entlang der Osterseenstraße ermöglicht werden. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Fl.Nr. 812/2 der Gemarkung Seeshaupt. Im nördlichen Bereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Gemeindebauhof“ und im südlichen Bereich eine Flä-

che für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Des Weiteren soll eine „Hausmeisterwohnung“ zugelassen werden.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung 2369-2022 Bericht V01 zu den Lärmimmissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand Februar 2022) durchgeführt.

Eine detaillierte Planung liegt noch nicht vor. Das konkrete Bauvorhaben kann im Rahmen des Bauantrags schalltechnisch beurteilt werden.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die $ORW_{DIN18005}$ oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den $ORW_{DIN18005}$ abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Die VDI 2719:1987 enthält in Kapitel 9 den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von > 50 dB (A) nachts, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht. Anstelle der Lüftungseinrichtung werden heute bauliche Maßnahmen, wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen bevorzugt, welche die Immissionsbelastung vor dem Fenster soweit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster möglich wird.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung	Verkehr	Gewerbe
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002	16.BImSchV Ausgabe 1990/2014	TA Lärm

Nutzung	Orientierungswert (OR- W _{DIN 18005})		Immissionsgrenzwert (IGW _{16.BImSchV})		Immissionsrichtwert (IRW _{TA-Lärm})	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40
Misch-gebiete (MI)	60	50 (45)	64	54	60	45
Urbanes Gebiet (MU)					63	45
Gewerbe-gebiete (GE)	65	55 (50)	69	59	65	50

* in Klammern: gilt für Gewerbe

Auf Grund der Nutzung wurde für die SO-Flächen der Orientierungswert für ein Gewerbegebiet für die Beurteilung herangezogen.

Einwirkender Verkehrslärm

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen (Straße und Schiene) kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende OR-W_{DIN18005} nach dem Bl.1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" am Tag eingehalten und in der Nacht abschnittsweise überschritten wird.

Mit dem Rechenverfahren nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen Ausgabe 2019 sowie nach der Schall03:2012 liegt die Immissionsbelastung ohne Berücksichtigung von Gebäuden auf dem Plangebiet bei bis zu 65 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts. Der ORW_{DIN18005,WA} wird im Nachtzeitraum um bis zu 2 dB(A) überschritten. Der IGW_{16.BImSchV} wird in der Nacht eingehalten.

Bis Erreichung des Grenzwerts der 16.BImSchV, kann in der Regel alleine mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile auf die Überschreitung reagiert werden. Da Fenster in Spaltlüftung nur ein Schalldämm-Maß von etwa 15 dB erreichen, soll diese Lüftungsart nachts nur bei einem Außenschallpegel von ≤ 50 dB(A) für Schlafräume verwendet werden (VDI 2719)]. Zum Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer werden somit bauliche Schallschutzmaßnahmen, d.h. „architektonische Selbsthilfe“ in Kombination mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt. Ziel ist, durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile im Inneren der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die zukünftige Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohnverhältnissen in den Räumen,

Rechnung getragen wird.

Einwirkender Gewerbelärm / Bestand

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Gewerbegebiet von $IRW_{TALärm} = 65 \text{ dB(A)}$ am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten wird. Maßnahmen im Hinblick des Gewerbelärmes sind nicht erforderlich.