



Begründung zum

Bebauungsplan „Gewerbegebiet unterer Flurweg“

Gemeinde Seeshaupt

Fassung vom: 13.06.2023
Geändert am: 12.11.2024

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	2
4. Städtebauliches Konzept	3
4.1 Art der baulichen Nutzung	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen, Höhenentwicklung	4
4.3 Bauliche Gestaltung	4
4.4 Grünordnung	5
4.4.1 Eingrünung des Planbereiches nach außen unter Berücksichtigung der Erholungsfunktion durch den im Planbereich gelegenen Wanderparkplatz	5
4.4.2 Weitgehender Erhalt der im Planbereich gelegenen ökologisch wertvollen Flächen	6
4.4.3 Weitere grünordnerische Festsetzungen	6
5. Erschließung.....	6
6. Grünordnung, Umweltprüfung und Artenschutz	6
7. Immissionsschutz	7
8. Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen.....	10

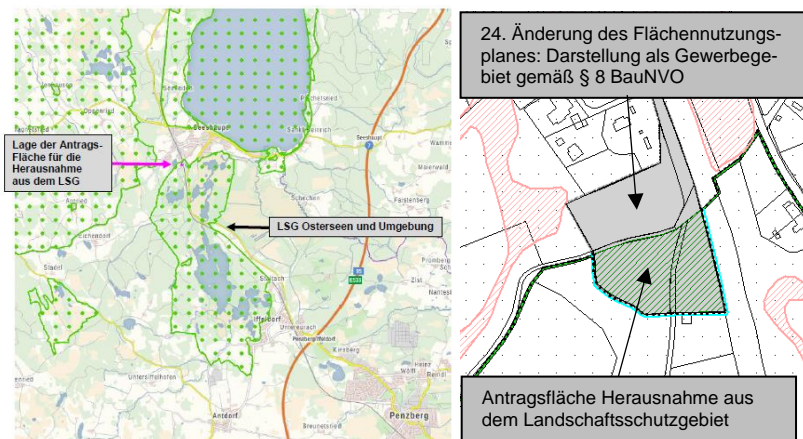
1. Planungsanlass und Planungsziele

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. Mit der Planung sollen insbesondere für örtliche Gewerbe- und Handwerksbetriebe angemessene Ansiedlungsmöglichkeiten in der Gemeinde geschaffen werden.

2. Lage, Größe und Relief des Plangebietes

Der Planbereich umfasst die Flurstücke bzw. Teilflächen (=TF) der Flurstücke 286 (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 See 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.

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

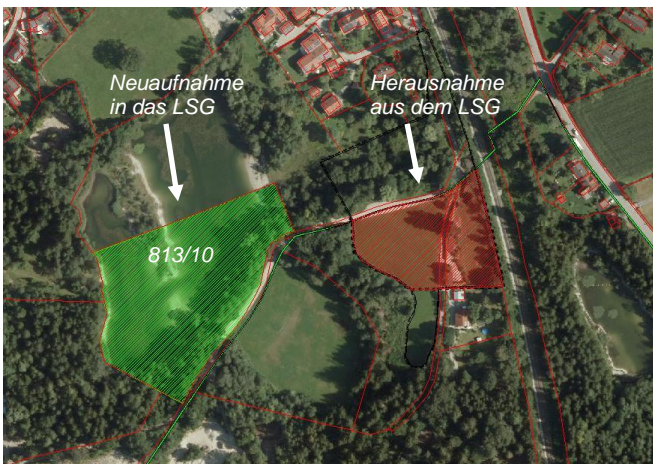


Mit der im Parallelverfahren durchgeführten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Darstellung linke Seite) wird die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanerstellung gelegt. Entsprechend wird in der 24. Änderung der Planbereich vollständig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

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 (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

¹ Datum der Bekanntmachung am 26.10.2010.

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 den laufenden Bedarf für örtliche Betriebe zu decken. 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die im Zusammenhang mit der Produktion eines im Gewerbegebiet ansässigen Betriebes stehen. Durch diese Maßnahmen werden die Möglichkeiten einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration ausgeschlossen.

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. Insofern ist es konsequent, notwendige Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur 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 Naturausstattung in der Planung ausreichend zu würdigen und gleichzeitig eine gute bauliche Nutzbarkeit der Flächen zu gewährleisten werden 3 Baubereiche definiert: Baubereich 1 umfasst die verebnete Fläche auf Flurstück 812 (Gemarkung Seeshaupt), die unmittelbar südlich an den Bebauungsplan „Grundwassersee“ anschließt. Der gehölzbestandene Hangbereich und der gesetzlich geschützte Schilfbestand im Nordwesten werden hier von der Bebauung ausgespart und dienen somit der Gebietseingrünung und ökologischen Zielsetzungen.

Baubereich 2 umfasst den höhergelegenen, bislang als Grünland genutzten Bereich auf einer Teilfläche der Flurnummer 740 (Gemarkung Seeshaupt).

Baubereich 3 ist 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 maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Auf diese Weise sind die großzügig eingegrüneten 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.

Um den heutigen Ansprüchen an energiesparende Bauweise zu genügen, setzt der vorliegende Bebauungsplan für die zweigeschossigen Gebäude eine Wandhöhe von 6,8 m fest, die weitreichende bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung ermöglicht und sich städtebaulich in das vorhandene Umfeld einpasst.

4.3 Bauliche Gestaltung

Um der Entwurfsplanung für die Gebäude noch ausreichend Spielräume zu zubilligen, sollen bei den zu realisierenden Baukörpern keine zu weitreichenden Details zur baulichen Gestaltung festgesetzt werden, zumal diesbezüglich auch in Gewerbegebieten die Regelungen der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung gelten. Weitere Regelungen, die über die gemeindliche Ortsgestaltungssatzung

hinausgehen, sind nicht vorgesehen, da sie auch in der hier gegebenen Ortsrandlage 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 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 Verantwortung zu. Die Grünordnungsplanung verfolgt dabei die folgenden Zielsetzungen:

4.4.1 Eingrünung des Planbereiches nach außen unter Berücksichtigung der Erholungsfunktion durch den im Planbereich gelegenen Wanderparkplatz

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Festsetzungen vorgesehen, die eine landschaftsgerechte Einbindung der Baugrundstücke nach allen Seiten sicherstellen und so die Erholungsfunktion des Gebietes als Ausgangspunkt für Wanderungen weiterhin aufrecht erhalten: So wird der Baubereich 1 auch zukünftig kaum einsehbar sein, da der im Hangbereich stockende Gehölzbestand (vgl. G1 im Plan) erhalten wird und auf diese Weise einen wirksamen Sichtschutz nach Osten zum unteren Flurweg und nach Süden zu dem dort befindlichen Wanderparkplatz darstellt. 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. G4 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. G6 im Plan) geschont und erhalten werden. Zudem kann so die auf dem Grundstück befindliche abflussfreie Senke weitgehend erhalten werden. Zur westlich gelegenen Straße wird das Grundstück durch eine naturnahe Laubhecke (vgl. G7 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 Handwerkerbetriebes 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

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 entlang der Erschließungsstraßen weniger sichtbar sind, festgesetzt, dass Einfriedungen in den Baubereichen 1, 2 und 3 nur auf der straßenabgewandten Seite innerhalb der privaten (G4) bzw. öffentlichen (G1 und G3) Grünflächen zulässig sind.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den unteren Flurweg, der als öffentliche Verkehrsfläche gesichert ist. Bereits derzeit befinden sich südlich der gehölzbestandenen Böschung Kfz-Stellplätze, die als Wanderparkplatz zum nahegelegenen Frechensee genutzt werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die genannten Stellplätze als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

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 1505, 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) durchgeführt, die die artenschutzrechtliche Bedeutung des Planbereiches ermittelt, aufzeigt und erforderliche 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

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.

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	2.772	62	47
Baubereich 2	2.975	63	48
Baubereich 3	962	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 ($L_{EK} \geq 50$ 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 / 2 vom 20.02.2024 wird hier verwiesen.

8. Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Derzeit handelt es sich bei den innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung liegenden Flurstücken 812/17 und 837/60 um ehemalige veräußerte Bahnflächen, für welche keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG vorliegt. Bei den nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellten Flurstücken handelt es sich somit noch um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die nicht der Planungshoheit der Kommune, sondern dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) unterliegen.

Die Bahn hat für beide Grundstücke 812/17 und 837/60, Gemarkung Seeshaupt, das Entwidmungsverfahren eingeleitet. Insofern wird die Planung in dem Bewusstsein weitergeführt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die genannten Flurstücke erst nach erfolgter Entwidmung dieser Flächen zulässig sind. Es wurde daher eine entsprechende Festsetzung (vgl. F 9.2) in den Bebauungsplan aufgenommen.