



Begründung zum

Bebauungsplan für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort

Gemeinde Seeshaupt

Fassung vom: 12.10.2021
Geändert am: 05.04.2022
Redaktionell angepasst am: 21.06.2022

Planfertiger Büro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179 / 925541
Fax: 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	2
4. Städtebauliches Konzept	3
4.1 Art der baulichen Nutzung	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen, Höhenentwicklung	
4.3 Bauliche Gestaltung	4
5. Erschließung	4
6. Grünordnung, Umweltprüfung und Artenschutz.....	4
7. Immissionsschutz.....	6

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bauhof der Gemeinde ist derzeit nördlich des Planbereiches auf dem Flurstück 837/20 und 837/15, Gemarkung Seeshaupt untergebracht. 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.

Das Feuerwehrhaus der Gemeinde Seeshaupt, welches sich in der Penzberger Straße befindet, ist ca. 30 Jahre alt, energetisch sanierungsbedürftig und entspricht nur eingeschränkt den aktuellen Anforderungen als moderner Feuerwehrhausstandort. Zahlreiche Bauhofmitarbeiter sind zugleich Mitglieder der örtlichen Feuerwehr, weshalb sich eine räumliche Bündelung der beiden Nutzungen und Standorte anbietet.

Aus diesem Grund stellt die Gemeinde Seeshaupt den Bebauungsplan für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort auf.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich umfasst das Flurstück 812/2, Gemarkung Seeshaupt, welches aktuell mit Gehölzen bewachsen ist und auf dem sich eine Sammelstelle für Glas befindet. 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. 1,05 Hektar.

3. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan



Mit der im Parallelverfahren durchgeführten 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Darstellung linke Seite) wird die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanerstellung gelegt. Entsprechend wurde in der 23. Änderung der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche „Bauhof / Feuerwehrhausstandort“ dargestellt. Die nicht baulich beanspruchten Flächen im Süden, die unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet grenzen, sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanung wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie in der Flächennutzungsplanung durch Planzeichen angelegt, wird der überwiegende Teil des Planbereiches als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Bauhof / Feuerwehrhausstandort“ 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 geplante Erweiterung soll unmittelbar südlich an das vorhandene Betriebsgebäude des Bauhofes anschließen. Hier ist ein großzügig dimensionierter Bauraum zwischen Bahnlinie und Osterseestraße festgesetzt, innerhalb dessen die Werkstätten und Hallen des Bauhofes, die Bauhofverwaltung sowie die erforderlichen Materiallager inkl. Streusalzsilos und Abstellflächen Platz finden. Zugleich ist hier das neue Feuerwehrhaus vorgesehen. Anstelle der konkreten Verortung einzelner Baufenster wird das zur Verfügung stehende Areal komplett mit einer Baugrenze eingefasst. Auf diese Weise wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die genaue Lage und Ausdehnung der Einzelgebäude sowie zukünftige Entwicklungen und Erfordernisse nicht exakt vorhersehbar sind. In der Konsequenz bleibt nun genügend Spielraum für die Positionierung der erforderlichen Gebäude und Fahrflächen, wobei die städtebauliche Ordnung innerhalb des nach allen Seiten eingegrünter Baufensters gewahrt bleibt. Auf die gesonderte lagegenaue Festsetzung von Nebenanlagen (z. B. Fläche für Stellplätze) kann aufgrund der nun großzügigeren Fassung der Baugrenze verzichtet werden.

Da die Nutzung „Bauhof / Feuerwehrhausstandort“ 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 Fahrsilos 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, zumal diesbezüglich die Regelungen der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung gelten. 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 Bauhofnutzung entwickeltem 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 „Bebauungsplan 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 Magerassen. 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:

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (vgl. Umweltbericht des Planungsbüros U-Plan) und hier in der Zusammenfassung wiedergegeben sind: Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Überbauung und Umnutzung von brachgefallenen und gehölzbestandenen Flächen zwischen der Osterseenstraße und der Bahnlinie zu nennen. Mit der Versiegelung gehen auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild einher.

Der erforderliche Ausgleich im Umfang von ca. 0,6 ha wird zum einen im Süden des Planbereiches durch Wiederherstellung der früher in der Biotopkartierung ausgewiesenen Magerrasen im Umfang von ca. 0,19 ha realisiert. Im Weiteren wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flurstück 1513, Gemarkung Iffeldorf eine ca. 1,45 ha¹ große Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde zugeordnet. Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Schechenfilzes, welche durch Verschluss der Entwässerungsgräben renaturiert wird.

¹ Für die insgesamt 20 ha große Ausgleichsfläche wurde mit der Naturschutzbehörde eine Anrechnung mit dem Faktor 0,3 vereinbart (Schreiben vom 08.05.2001, Az: 173/30/2 SG52 Wö/Ca), wodurch sich insgesamt eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 6,0 ha ergibt. Davon werden dem hier vorliegenden Bebauungsplan 1,43 ha zugeordnet. Die Gemeinde Seeshaupt ist Besitzer der Fläche.

Artenschutz: Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung besteht nicht. Die durch Baumaßnahmen beanspruchten Flächen sind mit Bäumen und Gehölzen jungen bis mittleren Alters bestanden. Insofern ist es, um den gesetzlichen Artenschutz Rechnung zu tragen, ausreichend, wenn die notwendige Fällung im Winterhalbjahr stattfindet.

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 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

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 Gemengelage, 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.

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
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	64	54	60	45
Urbanes Gebiet (MU)					63	45
Gewerbegebiete (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 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. 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 dB(A) am Tag eingehalten wird. Maßnahmen im Hinblick des Gewerbelärmes sind nicht erforderlich.