



Gemeinde Seeon-Seebruck  
LANDKREIS TRAUNSTEIN

**Entwurf**

Stand: 03.02.2026

## 59. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ nach § 8 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinde Seeon-Seebruck beschließt aufgrund des § 5 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese 59. Änderung des Flächennutzungsplans

**in der Fassung vom .....**

Gemeinde  
**Seeon-Seebruck**  
Römerstr. 10  
83358 Seebruck  
Tel. 08667 8885 0  
[gemeinde@seeon-seebruck.de](mailto:gemeinde@seeon-seebruck.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	4
A.3	Innenentwicklung	6
A.4	Lage und Größe des Änderungsbereichs	7
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	8
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	12
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	12
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	13
A.6.3	Brandbekämpfung	14
A.6.4	Denkmalschutz	14
A.6.5	Schutzgebiete und Schutzprogramme	15
A.6.6	Geschützte Arten	15
A.6.7	Boden	16
A.6.8	Einzungsbereich des Trinkwasserbrunnens IV-Bauschberg	17
A.6.9	Oberflächengewässer und Niederschläge	17
A.6.10	Erholung	19
A.6.11	Immissionen und Emissionen	19
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung</b>	<b>21</b>
B.1	Ziele der Planung	21
B.2	Planungskonzept	21
B.2.1	Städtebauliches Konzept	21
B.2.2	Erschließungskonzept	21
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	21
B.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
B.4	Artenschutzrechtliche Belange	23
B.5	Denkmalschutz	24
B.6	Wasser	24
B.7	Immissionsschutz	25
B.8	Klimaschutz und Klimaadaption	26
B.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	27
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>28</b>
C.1	Einleitung	28
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans	28
C.1.2	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	31
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
C.2.1	Schutzbau Lebensräume und Arten	34
C.2.2	Schutzbau Fläche	35
C.2.3	Schutzbau Boden	37
C.2.4	Schutzbau Grundwasser und Oberflächenwasser	39
C.2.5	Schutzbau Klima/Luft	42
C.2.6	Schutzbau Landschafts- und Ortsbild / Erholung	43
C.2.7	Schutzbau Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	44
C.2.8	Schutzbau Kultur- und Sachgüter	47
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzbauten	48
C.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
C.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	48
C.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	48

C.5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	49
C.5.3	Artenschutzrechtliche Belange	50
C.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	50
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	51
C.8	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	51
C.9	Datengrundlage	51
C.10	Zusammenfassung	52
C.11	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	53
<b>D</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>54</b>
<b>E</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>54</b>

### Bauleitplanung

**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3  
83112 Frasdorf  
Tel: 08052-9568070  
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1175

### Umweltprüfung

**Schelle Heyse Behr**

Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB

Hirnsberg 34  
83093 Bad Endorf  
Tel: 08053-518  
la@schelle-heyse.de

### Anlage

Geotechnischer Bericht Nr. B2304203, Erschließung Baugebiet „Seeon-Dorf“, Seeon-Seebruck  
*Geoplan GmbH, Rosenheim, 06.11.2023, 67 Seiten*

Geruchstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 710-02507-1, Gemeinde Seeon-Seebruck, Ortsentwicklung  
*Möhler + Partner Ingenieure GmbH, München, 08.12.2025, 20 Seiten + 4 Anlagen*

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Ortsentwicklung Seeon-Dorf, Gemeinde Seeon-Seebruck, Landkreis Traunstein  
*Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, 25.08.2025, 39 Seiten*

Starkregenberechnung, Bebauungsplan „Seeon Dorf“  
*aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, 25.01.2026, 38 Seiten*

Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Seeon-Dorf“, Gemeinde Seeon-Seebruck, Projekt Nr.: 29930.11  
*OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, 04.06.2025, 40 Seiten*

Schalltechnische Untersuchung „Seeon Dorf“  
*C. Hentschel Consult, Projekt-Nr.: 2622-2026 SU V02, 30.01.2026, 49 Seiten + 13 Anlagen*

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ soll im südlichen Teil des hier gegenständlichen Änderungsbereichs auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an die bestehenden Siedlungsstrukturen, südöstlich der Ortsmitte von Seeon, die Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht sowie der Bereich um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ in seiner Bestandsnutzung gesichert werden.

Heute sind in der Gemeinde Seeon-Seebruck nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Jedoch besteht für die Zukunft weiterhin ein erhöhter Wohnraumbedarf, weshalb eine gewisse Wohnbauflächenentwicklung auf heute unbebauten Flächen notwendig ist.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Seeon-Dorf“ zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeon-Seebruck am 09.10.2023 die Durchführung der 59. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 59. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit Aufstellung des Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ durchgeführt.

Im Rahmen der hier gegenständlichen 59. Änderung des Flächennutzungsplans soll darüber hinaus auch die Darstellung im Flächennutzungsplan von nördlich angrenzenden Flächen an den tatsächlich gegenwärtigen baulichen Nutzungszustand angepasst werden. So wird der Gesamtbereich abschließend und in sich stimmig geregelt.

### A.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu prüfen, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht. Dabei sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale mitzuberücksichtigen. Dies ist ebenfalls im Rahmen der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) verankert.

Um eine valide Größenordnung für den Bedarf an neuem Wohnraum zu erhalten hat die Gemeinde Seeon-Seebruck bereits im Jahr 2021 den Wohnbauflächenbedarf ausgehend vom Jahr 2021 für das Prognosejahr 2036 ermittelt und diesen den zur Verfügung stehenden Potenzialen gegenübergestellt. Diese Untersuchung wurde 2026 aktualisiert.

Diese Untersuchung inkl. deren Aktualisierung kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik (BayLStat 2021) prognostiziert vom Jahr 2021 bis zum Jahr 2036 eine Bevölkerungsabnahme von 334 Einwohnern (jährlich -0,5 %) für die Gemeinde Seeon-Seebruck. 2036 werden der Vorausberechnung zufolge dann 4.162 Einwohner im Gemeindegebiet leben (Flächenmanagement-Datenmanagement, LfU). Im Rahmen der tatsächlichen Entwicklung von 2021 bis 2023 (letzter vollständiger vorhandener Datensatz des Bayerischen Landesamtes für Statistik) stieg die Bevölkerung aber. Dies ist jedoch zumindest in Teilen durch Sondereffekte bedingt.

Dies zeigt das die Bevölkerungsentwicklung in einer Gemeinde wie Seeon-Seebruck von vielen Faktoren abhängt und im Detail nur schwer vorauszuberechnen ist. Jedoch kann durch einzelne Parameter die Gesamtrendenz beeinflusst werden. Insbesondere ist zu beachten, dass die Bevölkerungsvorausberechnung aus dem aktuellen und vergangenen Bevölkerungsbestand

entwickelt wird, also zukünftige politische Entscheidungen, wie die Bereitstellung von Bauland nicht mitberücksichtigt werden, sondern eine vergangene Entwicklung unter Berücksichtigung weiterer Faktoren in die Zukunft projiziert.

So war der Bevölkerungsrückgang zwischen 2018 bis 2021 unter anderem darauf zurückzuführen, dass im Gemeindegebiet nur wenige Flächen zur Wohnbauentwicklung zur Verfügung standen und insbesondere keine Entwicklung neuer Wohnbauflächen stattgefunden hatte. Gleichzeitig sank im Rahmen des demographischen Wandels die durchschnittliche Belegung des vorhandenen Wohnraums.

Damit in der Gemeinde Seeon-Seebruck langfristig eine angemessene demographische Durchmischung aufrechterhalten werden kann, strebt die Gemeinde, insbesondere als Grundlage für die Wohnbauflächenentwicklung ein jährliches Wachstum von 0,2 % an.

Dieses Wachstum orientiert sich auch an dem, der umliegenden Gemeinden. Wenn man das jährliche Einwohnerwachstum dieser (Traunreut, Obing, Eggstätt, Pittenhart, Breitbrunn a. Chiemsee und Chieming) betrachtet liegt dies im Mittelwert bei +0,28 % jährlich. Daher ist ein Wachstum in der Region von 0,2 %- 0,3% im Jahr angemessen.

Im Zuge der Corona-Pandemie gab es in vielen Bereichen einen wesentlichen Wandel der Arbeitswelt. Diese führte durch vermehrte Möglichkeiten des Homeoffice zu einer höheren Attraktivität des Lebens im ländlichen Raum und einer stärkeren Nachfrage nach dort befindlichem Wohnraum. Auch dieser Umstand ist in der Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels noch nicht berücksichtigt. Auch vor diesem Hintergrund scheint das gemeindliche Ziel eines Wachstums von 0,2 % jährlich angemessen und realistisch.

Aus diesem Ziel ergibt sich für das Zieljahr 2036 ein Einwohnerzuwachs von 135 Einwohnern bzw. eine Einwohnerzahl von 4.631, was auf Grundlage der heute vorliegenden Haushaltsgröße von 1,86 EW/WE (Einwohner je Wohneinheit) einem Neubedarf von 72 WE entspricht.

Neben der Bevölkerungsentwicklung fließt auch die Auflockerung in die Berechnung des gesamten Wohnungsbedarfs mit ein. Der Auflockerungsbedarf beschreibt die anhaltende Verringerung der Haushaltsgrößen und die damit verbundene Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner, was sich auf zahlreiche Faktoren wie den demographischen Wandel und die Zunahme von Single-Haushalten zurückführen lässt. Sowohl in der Flächenmanagement-Datenbank als auch in der Fachliteratur wird von einer jährlichen Auflockerung von durchschnittlich 0,3 % ausgegangen.

Dies entspricht jedoch nicht mehr einer zukunftsorientierten, flächensparenden Entwicklung von Wohnbauland. Von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) wird daher als Ziel formuliert, keinen Auflockerungsbedarf mehr zu berücksichtigen und den Wohnbauflächenbedarf nur anhand der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu berechnen. Durch die steigende Bedeutung der Homeoffice-Thematik wird jedoch auch der Bedarf an größere Wohnungsgrößen zur Einrichtung digitaler Arbeitsplätze weiter zunehmen.

Daher wird der Auflockerungsbedarf zumindest in einem geringen Rahmen weiterhin in der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs berücksichtigt.

Dem folgend wird im Rahmen der Untersuchung eine jährliche Auflockerung von 0,15 % zugrunde gelegt. Dies entspricht auch in etwa dem jährlichen Auflockerungsbedarf von 0,14 %, der im Rahmen der Raumordnungsprognose bis zum Jahr 2040 für den Freistaat Bayern prognostiziert wird (BBSR 2021). Um diesem Trend in Zukunft entgegenzuwirken, wird für zukünftige Ausweisungen ein etwas höherer Dichtefaktor zu Grunde gelegt (kleinere, bedarfsangepasste Wohnungen; kleinere Grundstücke).

Unter Berücksichtigung des Prognosezeitraums (15 Jahre) ergibt sich so eine Auflockerung von 0,04, infolgedessen sich, in der Gemeinde Seeon-Seebruck bis 2036, die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,86 EW/WE auf 1,82 EW/WE reduzieren wird. Dies hat einen Wohnungsbedarf von 56 WE zur Folge.

Laut Flächenmanagement-Datenbank weist die Gemeinde Seeon-Seebruck derzeit einen Dichtefaktor von 14,3 WE/ha auf, in den acht umliegenden Gemeinden liegt dieser bei durchschnittlich 15,8 WE/ha. Um den Wohnbaulandbedarf möglichst gering zu halten, ist es Ziel der Gemeinde Seeon-Seebruck, gerade bei Flächenneuausweisungen einen substanzial höheren Dichtefaktor zu berücksichtigen.

Als Ziel für künftige Wohnbauentwicklung wird daher grundsätzlich ein Dichtefaktor von 20 WE/ha angestrebt, was einem Mix aus Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern entspricht.

Für das gemeindliche Zielszenario (jährlich + 0,2 % Bevölkerungssteigerung) ergibt sich so ein zusätzlicher Bedarf von ca. 128 WE (72 aus Bevölkerungswachstum und 56 aus Auflockerung) bis zum Jahr 2036 bezogen auf das Ausgangsjahr 2021. Dies entspricht bei der angenommenen Dichte (20 WE je ha) einem Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 6,4 ha.

Dem standen 2021 1,2 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan sowie aktivierbare Innenentwicklungspotenziale von 2,9 ha gegenüber. Das tatsächliche Innenentwicklungspotenzial betrug 9,5 ha. Es erscheint jedoch unabhängig des Handelns der Gemeinde aufgrund anderweitiger Einzelinteressen der Grundeigentümer nicht realistisch mehr als 30 % dieser Potenziale bis 2036 zu aktivieren.

Seit 2021 verfolgt die Gemeinde intensiv eine Strategie der Innenentwicklung und der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. In diesem Zuge ist die Gemeinde in intensivem Austausch mit den entsprechenden Grundeigentümern. Dem folgend wurden insgesamt 16 Bebauungsplanänderungen vorgenommen und ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt um entsprechende Grundlagen für eine zügige bauliche Entwicklung geschaffen. In diesem Zusammenhang wurden auch Regelung zur Bauverpflichtung und eine Hauptwohnsitzbindung verankert.

Somit konnten von 2021 bis 2026 0,7 ha Wohnbauland aktiviert werden. Die verbleibenden aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale reduzieren sich somit auf 2,2 ha und der Bedarf an Wohnbauflächen bis 2036 sinkt von 6,4 ha um 0,7 ha auf 5,7 ha.

Somit ergibt sich im Rahmen der Fortschreibung der Untersuchung bis 2036 ein Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 5,7 ha, welchem aktivierbare Innenentwicklungspotenziale von 2,2 ha und 1,2 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan gegenüberstehen. Somit ist die hier gegenständliche neue Wohnbaufläche von ca. 2,1 ha erforderlich. Die Größe der Entwicklungsfläche deckt sich dabei nicht mit dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, da hier auch Bestehende Bauflächen überplant und Grünflächen dargestellt werden.

### A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Im Rahmen der Ausführungen unter A.2 wurde festgestellt, dass in Seeon-Seebruck aktuell keine größeren Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale bestehen. Es sind diverse Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden, jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen. Außerdem eignen sich diese Flächen aufgrund ihrer

Lage und Größe nur sehr bedingt für die gewünschte Entwicklung und reichen zudem für den ermittelten Bedarf nicht aus.

Dem folgend ist eine Entwicklung auf heute unbebauten, landwirtschaftlichen Flächen erforderlich und unter Abwägung mit dem Vorrang der Innenentwicklung angemessen.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen begründet. Die gegenständliche Planung berührt Waldflächen nicht.

Der Änderungsbereich ist so gewählt, dass die verbleibenden Agrarflächen nach Größe und Zuschnitt auch weiterhin gut landwirtschaftlich nutzbar sind. Im Rahmen einer möglichst kompakten und dichten Bebauung (in Abwägung mit der ländlichen Umgebung) wird die Flächeninanspruchnahme möglichst minimiert.

#### A.4 Lage und Größe des Änderungsbereichs

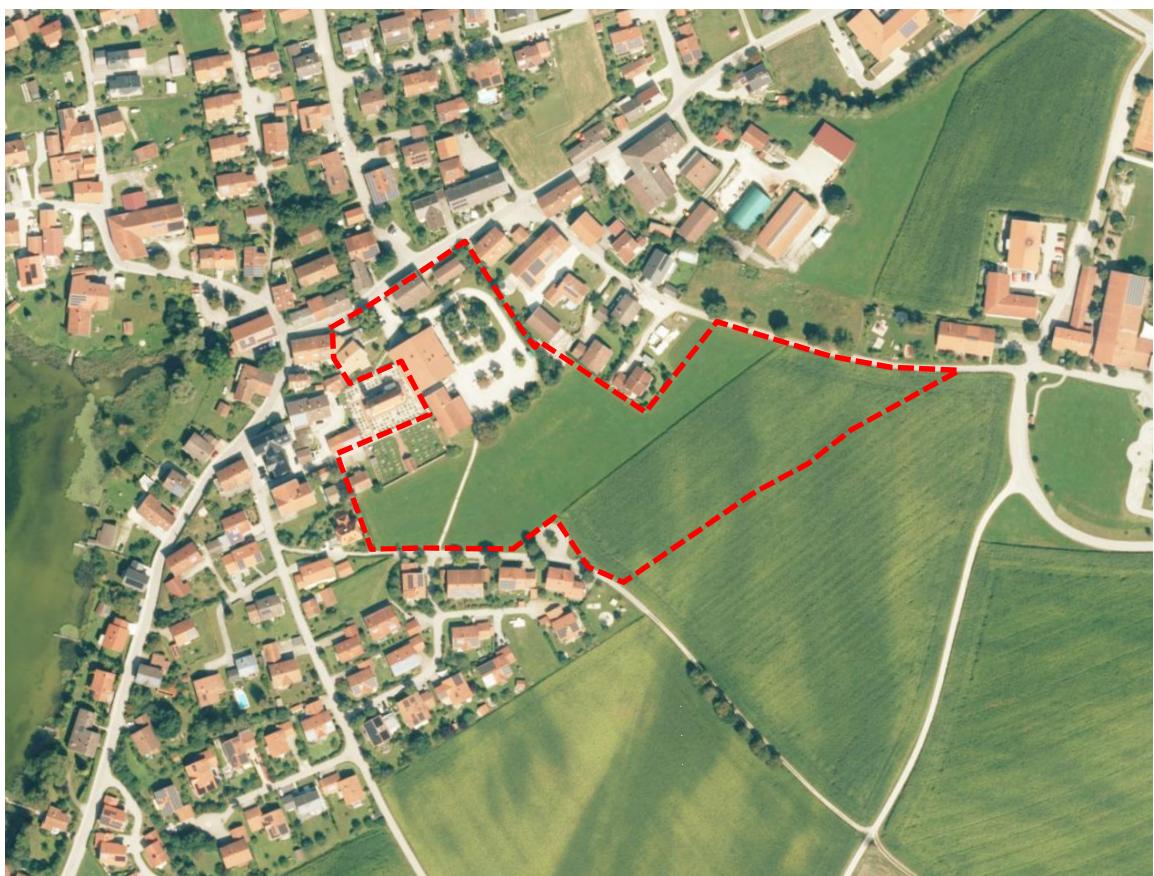


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Seeon der Gemeinde Seeon-Seebruck und liegt südöstlich der Ortsmitte sowie angrenzend an die Kath. Kirche St. Ägidius. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Gasthofs „Zum Alten Wirt“, einen Teilbereich des Friedhofs, die südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen dem Wiesenweg und Truchtlachinger Straße sowie kleinere Teilflächen der östlich und westlich angrenzenden Dorfgebietsflächen.

Der Änderungsbereich wird im Nordwesten durch die Altenmarkter Straße (Kreisstraße TS14), im Süden durch den Wiesenweg und im Nordosten durch die Truchtlachinger Straße begrenzt. Nach Südosten schließt landwirtschaftlich genutztes Ackerland an.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,34 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt in Nord-Süd-Richtung bis zu ca. 220 m und in Ost-West-Richtung ca. 350 m.

## A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Seeon-Seebruck als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

*(Deren Berücksichtigung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in Grau und kursiv nachgestellt.)*

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.  
→ *Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum entsprechend der angestrebten Bevölkerungsentwicklung*
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.  
→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum*
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.  
→ *Entwicklung an bestehender Erschließung*
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.  
→ *Sicherung der Versorgungsfunktion und Infrastruktur der bestehenden Siedlungsstruktur, Siedlungsentwicklung nur im notwendigen Umfang in verdichteter Form*
- 1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch  
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und  
- [...]  
→ *Entwicklung von Wohnbauflächen im direkten Kontext des Ortszentrums*
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass  
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)  
→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum*
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.  
→ *Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen*

- 3.1.2 (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.  
→ Entwicklung in zentrumsnähe in Anbindung an bestehende Verkehrsstrukturen
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.  
→ Potenziale der Innenentwicklung stehen in der Gemeinde Seeon-Seebruck nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.  
→ Anbindung an bestehende Siedlungsflächen
- 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.  
→ es verbleiben ausreichend große Agrarflächen für eine angemessene Bewirtschaftung
- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.  
→ Entwicklung einer Ortsrandeingrünung
- 7.2.1 (G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.  
→ Entsprechende Regelungen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung möglich und aufgrund des Trinkwasserbrunnens IV-Bauschberg nötig

### **Regionalplan 18 (RP 18)**

Laut dem gültigen Regionalplan für die Region 18 (Südostoberbayern) ist die Gemeinde Seeon-Seebruck als allgemeiner ländlicher Raum mit Grundzentrum gekennzeichnet. Die angrenzenden Gemeinden im Norden, Süden und Westen sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Im Osten schließt Traunreut als Mittelzentrum und ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen sowie Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde) an.

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans von besonderem Belang:

(Deren Berücksichtigung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in Grau und kursiv nachgestellt.)

- A I 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass  
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,  
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und  
- das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird. (...)  
→ Schaffung von Wohnraum in Arrondierung der bestehenden Ortschaft
- A I 2.1 (G) (...) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.  
→ Schaffung von Wohnraum in Arrondierung der bestehenden Ortschaft

- B I 2.1 (Z) Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen (...) soll geachtet werden. (...)  
→ *Darstellung von Flächen zur Ortsrandeingrünung*
- B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen  
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden  
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und  
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.  
→ *Entwicklung an bestehender Erschließung im Kontext des Ortszentrums unter Abwägung mit den vorhandenen Wohnraumbedarf nach Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen*
- B II 3.2 (Z) Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. (...)  
→ *Siedlungserweiterung in Anbindung an die Ortsmitte, Entwicklung eines kompakten Siedlungskörpers durch Lückenschluss*
- B III 2.1 (G) Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den unbedingt notwendigen Umfang beschränken und möglichst auf Böden niedriger Bonität gelenkt werden.  
→ *Siedlungserweiterung in Anbindung an bestehende Erschließung und in Abrundung zur bestehenden Siedlungsstruktur*

### Flächennutzungsplan

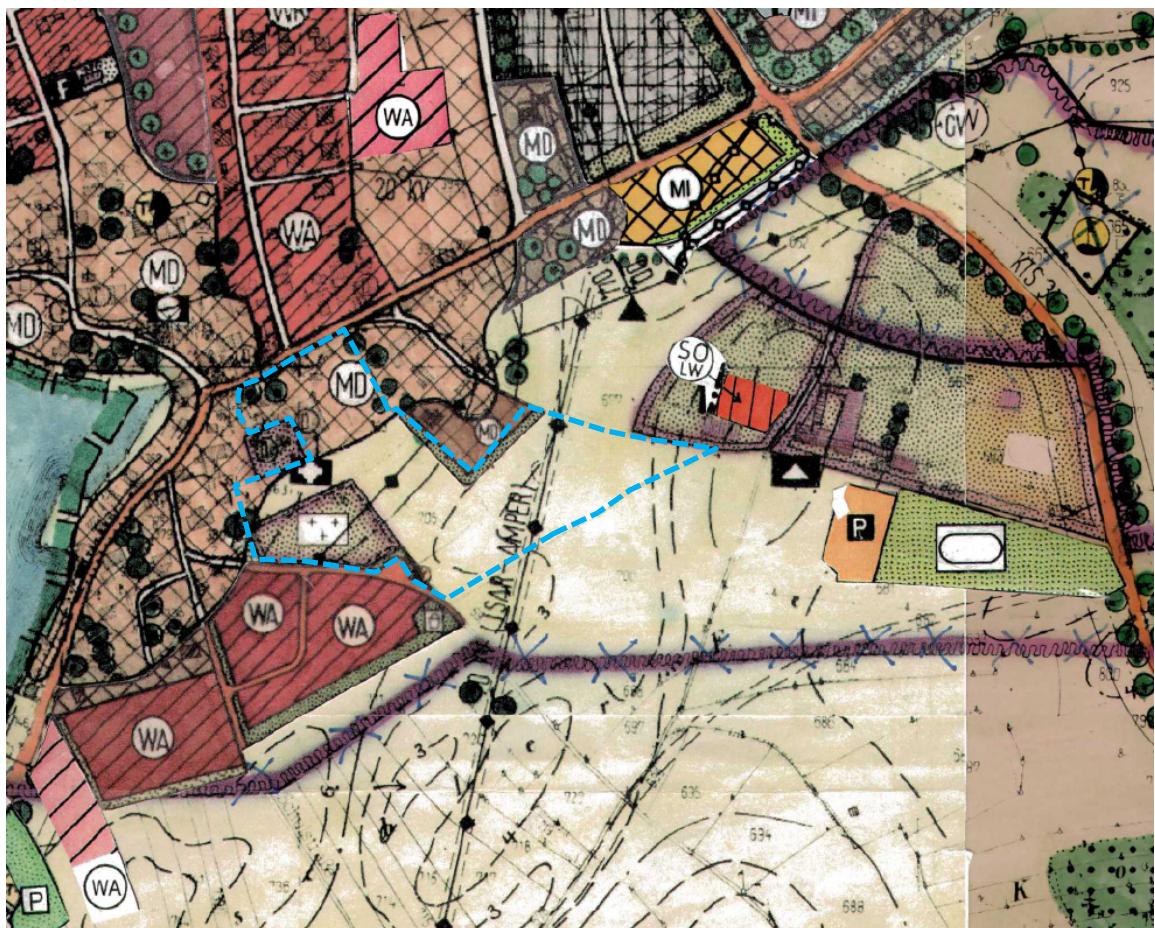


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Änderungen  
(Geltungsbereich der gegenständlichen 59. Änderung des Flächennutzungsplans blau) – ohne Maßstab

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im südlichen und östlichen Teil des Änderungsbereich größtenteils landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bereich im Nordwesten ist als Dorfgebiet dargestellt. Im Südwesten ist eine Fläche als Erweiterungsfläche des Friedhofs dargestellt. Zudem sind nördlich der Darstellung des Wiesenwegs als Verkehrsfläche sowie im Nordosten, zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Dorfgebiet, Grünflächen zum Ortsrand dargestellt.

Als linienhafte Kennzeichnung kreuzen zwei Versorgungsleitungen den Geltungsbereich. Diese Stromfreileitungen sind heute nicht mehr vorhanden.

Der Änderungsbereich befindet sich laut Flächennutzungsplan innerhalb der „Weiteren Schutzzone“ des Wasserschutzgebiets für Grund- und Quellwassergewinnung. Dieses entspricht in Lage und Größe nicht mehr dem heutigen Zustand. Der Geltungsbereich befindet sich stattdessen heute im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens IV-Bauschberg.

Die hier gegenständliche 59. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Seeon-Dorf“ aufgestellt und die Darstellungen werden hinsichtlich der Planungsabsichten und den heutigen Bestandsnutzungen geändert.

### Bestehendes Baurecht

Nach Süden grenzt der Bebauungsplan „Seeon-Schulstraße“ an, der sich mit dem gegenständlichen Änderungsbereich jedoch nur in der nördlich des Wiesenwegs dargestellten

Grünfläche überschneidet. In diesem sind allgemeine Wohngebiete, Grünflächen und öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Für die übrigen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ besteht aktuell kein Bebauungsplan. Somit besteht in den Bereits bebauten Bereichen Baurecht nach § 34 und in den übrigen Bereichen sind Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen.

## A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

#### Änderungsbereich

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist im Rahmen von Grün- und Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Die Flure sind weitestgehend ausgeräumt. Feldgehölze oder größere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden. Bei den Wiesenflächen, welche direkt an den Siedlungskörper angrenzen handelt es sich um mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211 nach Biotoptwertliste zur BayKompV). Der Acker ist intensiv genutzt und A11 nach Biotoptwertliste zuzuordnen. Lediglich im Bereich des geschotterten Parkplatzes, der Außenanlagen um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ und der mitüberplanten Dorfgebietsflächen sind Gehölzgruppen bzw. Einzelbäume vorhanden. Darüber hinaus befinden sich einige im Rahmen des Straßenbaus angepflanzte Einzelbäume angrenzend an den Wiesenweg.

Im Nordwesten bestehen der Gasthof „Zum Alten Wirt“ sowie in dessen Umfeld mehrere Bestandsgebäude zwischen Altenmarkter Straße und dem Bereich um den Friedhof von Seeon. Die größte Gebäudekubatur stellt dabei das Wirtshaus selbst dar, das auch unter Denkmalschutz steht. Unmittelbar südlich davon befindet sich ein Gebäude, in dessen Obergeschoss das Vereinshaus der Schützengesellschaft Seeon besteht, und westlich das ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude des „Rauchhaus Seeon“ mit Nebenanlagen. Beim Rauchhaus handelt es sich ebenfalls um einen, wenn auch aktuell interimistisch anders genutzten Gastronomiebetrieb. Im Norden direkt an der Altenmarkter Straße ist zudem jeweils ein Wohngebäude und Nebengebäude vorhanden.

Im Westen liegt eine Teilfläche des Friedhofs innerhalb des Änderungsbereichs. Westlich dieses neueren Teils des Friedhofs bestehen zwei Gebäude die Rahmen des Friedhofs bzw. als Gemeindebücherei genutzt werden.

Der Änderungsbereich wird durch den Wiesenweg im Süden und die Truchtlachinger Straße im Nordosten als jeweils untergeordnete Erschließungsstraßen sowie die Altenmarkter Straße (TS14) im Norden als eine der zentralen Hauptverkehrsstraßen von Seeon begrenzt.

Das Gelände im Änderungsbereich fällt grundsätzlich von Westen Richtung Osten um ca. 4 m ab.

#### Umgebung

Im Norden (nördlich der Altenmarkter Straße) und Süden des Geltungsbereichs liegen allgemeine Wohngebietsflächen mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, in den westlichen und östlichen Bereiche sind im Rahmen eines Dorfgebiets zudem auch größere Gebäudekubaturen in Form von Mehrfamilienhäusern, (ehemalige) Bauernhäuser bzw. Hofstellen und Gastwirtschaftsgebäude, insbesondere entlang der Altenmarkter Straße, vorhanden.

Westlich angrenzend zum Änderungsbereich liegt die Kath. Kirche St. Ägidius mit Friedhof sowie Dorfgebietsflächen, die darüber hinaus an den Klostersee anschließen.

Im Osten, ca. 100 m vom Änderungsbereich entfernt, befindet sich Gemeinbedarfsflächen wie der Sportplatz von Seeon mit Sportanlagen, die Grundschule Seeon und der Katholische Kindergarten sowie im Rahmen eines Sondergebiets die Lebenshilfe Traunstein.

Des Weiteren besteht unmittelbar im Süden der Spielplatz Wiesenweg sowie weitere landwirtschaftliche Flächen.

Das Gelände liegt direkt um die Kirche sowie davon ausgehend nach Südwesten erhöht auf etwa 537 m ü. NHN, fällt ab dem Kirchenumfeld ansonsten in alle Himmelsrichtungen ab, stärker vor allem Richtung Klostersee.

## A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

### Verkehrliche Erschließung

Der Bereich um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ im Norden ist über die Altenmarkter Straße (Kreisstraße TS14) erschlossen, die als eine der zentralen Hauptverkehrsstraßen in Ost-West-Richtung durch die Ortsmitte führt und im Westen nahe des Klostersees auf die Seestraße mündet. Nach Osten besteht ca. 350 m entfernt Anschluss an die Kreisstraße TS31, über die Seestraße nach Süden in ca. 1,3 km Entfernung Anschluss an die Staatsstraße St 2094.

Im Nordosten begrenzen die Truchtlachinger Straße und nach Süden der Wiesenweg den Änderungsbereich als Erschließungsstraßen die angrenzenden Flächen. Zudem ist der westliche Teil um den Friedhof und die Gemeindebibliothek über die Schulstraße erschlossen.

Über diese Erschließungsstraßen und die Altenmarkter Straße ist der Änderungsbereiche insgesamt angemessen an das übergeordnete und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

### ÖPNV

Über die Bushaltestelle „Seeon Alter Wirt“, unmittelbar am Gasthof, besteht über mehrere Buslinien des RVO (Regionalverkehr Oberbayern GmbH) in regelmäßigen Abständen Anschluss in die umgebenden Gemeinden, in die anderen Ortsteile oder nach Traunstein. Zudem befindet sich östlich ca. 100 m entfernt vom Änderungsbereich an der Grundschule die Bushaltestelle „Seeon Schule“, die über eine Buslinie Anschluss nach Traunreut bietet.

### Soziale Infrastruktur

Direkt östlich des Planungsgebiets befinden sich mit einem Kindergarten, sowie der Grundschule entsprechende Infrastruktureinrichtungen. Soweit erforderlich bestehen hier auch noch entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten.

### Sonstige Infrastruktur

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist durch die bestehende Bebauung der Umgebung davon auszugehen, dass ein entsprechender Anschluss bzw. Ausbau der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation mittels Glasfasernetz etc., mit vertretbarem Aufwand für die weiteren Wohnbauflächen möglich ist. Die Leitungen sind derzeit insbesondere im Straßenverlauf der Bestandsstraßen (Altenmarkter Straße, Schulstraße, Truchtlachinger Straße und Wiesenweg) vorhanden.

Im Südosten des Änderungsbereichs verlaufen zudem zwei überregionale (Fern-) Gasleitungen als unterirdische Trassen, die sich beide in Betrieb befinden. Zum einen handelt es sich dabei um die Ferngasleitung mit Begleitkabel „Breitbrunn/Eggstädt-Bierwang“ (Leitungs-Nr. 439) der Open Grid Europe GmbH (OGE), zum anderen um die Gastransportleitung mit Begleitkabel „Eggstädt-Schnaitsee“ (Nr. 7102) der bayernets GmbH. Für den Trassenverlauf der Gasleitungen sind jeweils

Schutzstreifen mit einer Breite von 10 m (OGE) bzw. 6 m definiert, für die Auflagen durch die Leitungsbetreiberinnen bestehen.

### A.6.3 Brandbekämpfung

Die Anfahrt für Feuerwehrrettungseinsätze kann grundsätzlich über die Altenmarkter Straße, die Truchtlachinger Straße und den Wiesenweg zum Änderungsbereich erfolgen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur bzw. der Umgebungsbebauung kann die erforderliche Löschwasserversorgung voraussichtlich grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt werden. Für die neuen Wohngebietsflächen sind neue Leitungen und Hydranten vorzusehen, welche an das vorhandene Netz mit angemessenem Aufwand angeschlossen werden können.

Das nächstgelegene Feuerwehrgerätehaus ist die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Seeon in ca. 300 m Entfernung und gewährleistet, dass die gesetzliche Hilfsfrist eingehalten werden kann.

### A.6.4 Denkmalschutz

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Januar 2026) sind im Änderungsbereich als auch in dessen unmittelbarer Umgebung sechs Baudenkmäler und ein Bodendenkmal verzeichnet. Geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich folgende Denkmäler:

- Baudenkmal D-1-89-143-92: Altenmarkter Straße 6. Ehem. Metzgeranwesen, jetzt Gaststätte, mit Blockbau Obergeschoß hinter jüngerer Mauerschale, offenem Blockbau-Kniestock und -giebel sowie Hochlaube, im Giebelfeld bez. 1697, rückwärts angeschlossen ehem. Stallteil mit Kreuzgratgewölben und Stichkappentonne.
- Baudenkmal D-1-89-143-53: Altenmarkter Straße 10. Gasthaus, ehem. Taverne des ehem. Benediktinerklosters Seeon, stattliche und ehem. schlossartige Anlage mit vier Ecktürmen, östliche Gebäudehälfte und Keller im Kern spätmittelalterlich, umfassender Umbau und Vergrößerung sowie Anbau der vier Ecktürme, 1613-1618, Neueinwölbung der Gaststube, an Rotmarmorsäule bez. 1701, Kappung der Türme bis zur Traufe, 2. Hälfte 19. Jh.

Unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich sowie in der Umgebung:

- Baudenkmal D-1-89-143-52: Altenmarkter Straße 8. Kath. Kirche St. Ägidius, spätgotisch, wohl 1. Hälfte 15. Jh., im späten 17. Jh. barockisiert; mit Ausstattung.
- Bodendenkmal D-1-8040-0279: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ägidius in Seeon und ihres Vorgängerbaus.
- Baudenkmal D-1-89-143-51: Altenmarkter Straße 5. Bauernhaus-Wohnteil mit Blockbau-Obergeschoß, bez. 1703.
- Baudenkmal D-1-89-143-54: Altenmarkter Straße 19. Gasthof, stattlicher Einfirnbau mit Kniestock, Putzgliederung und neugotischen Details, um 1870/75.
- Baudenkmal D-1-89-143-55: Schulstraße 5. Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, kurzem Querflügel und Putzdekor in späten Jugendstilformen, erbaut 1913.

## A.6.5 Schutzgebiete und Schutzprogramme

### Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Änderungsbereich selbst und direkt angrenzend sind keine kartierten Biotope, Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

Ca. 150 m westlich entfernt liegt der Klostersee mit folgenden kartierten Schutzgebieten bzw. Biotopen:

- FFH-Gebiet 8040-371 „Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seeon“
- EU-Vogelschutzgebiet 8040-471 „Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seeon“
- Flachlandbiotopkartierung 8040-0060-001 „Klostersee bei Seeon außerhalb des NSG“
- Flachlandbiotopkartierung 8040-1108-001 „Klostersee bei Seeon“

Ein südwestlich gelegener Teilbereich des Klostersees mit benachbarter Uferzone ist als Naturschutzgebiet NSG-00229.01 „Seeoner Seen“ ausgewiesen und liegt ca. 600 m vom Änderungsbereich entfernt.

Es besteht jedoch aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung weder ein direkter noch ein räumlicher oder funktionaler Zusammenhang mit den vorgenannten Schutzgebieten und Biotopen.

Darüber hinaus befindet sich im Südosten von Seeon das Trinkwasserschutzgebiet Seeon-Seebruck. Der Änderungsbereich befindet sich im Grundwasser-Einzugsgebiet für den Brunnen IV-Bauschberg. Dies ist beispielsweise bei der Planung der PKW-befahrenen Bereiche zu berücksichtigen: So wird für das in diesen Bereichen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung eine separate Vorreinigung erforderlich. Näheres hierzu siehe jedoch Abschnitt B.11.

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern - Landkreis Traunstein ist Änderungsbereich im Naturraum „Eiszerfallslandschaft Rimsting-Seeon“ (038-H) des Inn-Chiemsee-Hügellandes verzeichnet. Für den gegenständlichen Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung sind keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogrammes Traunstein sind unbeschadet dessen zu beachten.

## A.6.6 Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten wurde in Zusammenhang mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan in einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Planungsbüro Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, vom 25.08.2025 untersucht. Dieses Gutachten liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

Ausweislich dieser Relevanzprüfung wurden innerhalb des Änderungsbereichs aufgrund von fehlenden Habitatstrukturen keine saP-relevanten Brutvogelarten festgestellt. Für Vögel des Offenlandes ist das Gebiet durch die umgebenden Bestandsstrukturen zu begrenzt. Die Baumreihen entlang der Truchtlachinger Straße und des Wiesenwegs können ggf. geeignete Nistplätze für frei- und höhlenbrütende Vogelarten bieten. Nahrungssuchende Vögel können im Baugebiet nicht ausgeschlossen werden, jedoch ist durch die landwirtschaftliche Nutzung der

Flächen nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat auszugehen. Am Gebäude des Gasthofs „Zum Alten Wirt“ hingegen sind Nester auf Dachbalken vorhanden. Zudem sind im Bereich des Rauchhauses sowie um den Gasthof mittelalte und alte Bäume vorhanden, die potenziell Baumhöhlen aufweisen können.

Für Fledermäuse sind im Änderungsbereich selbst aufgrund von fehlenden Bäumen oder Gebäuden keine potenziellen Versteckmöglichkeiten vorhanden. Alle bestehenden Gebäuden um die Bereiche von Gasthof „Zum Alten Wirt“ und Rauchhaus, die Baumreihen entlang von Truchtlachinger Straße und Wiesenweg sowie die angrenzende Bebauung bieten hingegen potenzielle Quartiere. Insbesondere die Linde am Parkplatz des Gasthofs „Zum Alten Wirt“ weist hierzu geeignete Baumhöhlen auf. Das Untersuchungsgebiet, insbesondere der Ortsrand und die straßenbegleitenden Baumreihen, eignen sich als Jagdhabitat für einige prüfungsrelevante Fledermausarten, stellt jedoch kein essenzielles, sondern vermutlich ein untergeordnetes Jagdhabitat dar.

Reptilien wie die Zauneidechse sind im Rahmen von Artenschutzkartierungen (ASK), anders als prüfungsrelevante Vogel- und Fledermausarten, in einem Umkreis von 1 km um das Plangebiet bisher nicht nachgewiesen worden. Potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und somit Vorkommen einzelner Zauneidechsen sind an zwei Stellen im Bereich des Änderungsbereichs denkbar. Zum einen entlang der Kirchen-/Friedhofsmauer der Kirche St. Ägidius ist im Westen die Vegetation etwas magerer und in Kombination mit den befindlichen Ziersträuchern und der vorhandenen Besonnung stellt dieses ein potenzielles Saum-Habitat dar. Des Weiteren könnte nordöstlich im Übergangsbereich vom Garten der Truchtlachinger Straße Nr. 4 zum Planungsgebiet eine Ligusterhecke als mögliche Aufenthaltsstätte bestehen, welches allerdings durch die Intensivgrünlandnutzung im Eingriffsgebiet keine geeigneten Habitatbedingungen für die Art bietet. Daher wird laut Gutachten ein Einwandern von Tieren in den Baustellenbereich als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Weitere saP-relevanter Arten aus anderen Gruppen sind wegen des Fehlens geeigneter Vegetations- und Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

#### A.6.7 Boden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan GmbH, Rosenheim eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes durchgeführt und ein Geotechnischer Bericht (Nr. B2304203 vom 06.11.2023) verfasst.

Dies kommt zu dem Ergebnis, dass die Böden im Änderungsbereich grundsätzlich mit angemessenem Aufwand bebaut werden können. In einem Teilbereich wurden ca. 20 cm mächtige anthropogene Auffüllungen erkundet. Diese stellen jedoch eine Nutzung der Fläche als Wohngebiet nicht infrage und sind lediglich abfallrechtlich relevant. Detailliertere Informationen sind dem Bericht im Anhang zu entnehmen.

#### Sickerfähigkeit

Die oberflächennah angetroffenen bindigen Deckschichten weisen geringe Wasserdurchlässigkeit auf und sind für Versickerungszwecke entsprechend nicht geeignet. Die unterhalb der Deckschichten anstehenden Kiese, welche ab ca. 0,2 m bis 3,0 m u. GOK anstehen, sind dagegen wasserdurchlässiger und eignen sich generell zur Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser. Sie weisen der Ermittlung des kf-Werts nach auf gute bis mäßige Versickerungsbedingungen hin.

### **Grund- und Schichtwasser**

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten ist in keiner Bohrung bis zu einer Tiefe von 4,5 m u. GOK (bis zu 528,0 m NN) ein Grundwasserspiegel angetroffen worden. Im Änderungsbereich ist Grundwasser erst in einer Tiefe von etwa 519,8 m NN zu erwarten.

Laut Geotechnischem Bericht ist grundsätzlich mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigen Böden über stauenden Horizonten, insbesondere in den bindigen Deckschichten, in allen Tiefen bis GOK, auch über einem geschlossenen Grundwasserhorizont, zu rechnen.

### **A.6.8 Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens IV-Bauschberg**

Der Trinkwasserbrunnen IV-Bauschberg der WV Seeon-Seebruck liegt ca. 850 m südöstlich des Ortes Seeon auf der höchsten Erhebung (Bauschberg) auf etwa 564 m ü. NN. Entsprechend der südöstlichen Grundwasserfließrichtung befindet sich Seeon und insbesondere das hier gegenständliche Planungsgebiet hydrologisch betrachtet im direkten Grundwasserzustrom des Trinkwasserbrunnens. Eine Neuverschließung von Baugebieten, welche einen Eingriff in den Untergrund im Bereich von Seeon darstellen, ist hinsichtlich der Trinkwasserentnahme sensibilisiert auf das für die Gemeindeversorgung notwendige Grundwasservorkommen auszuführen.

### **A.6.9 Oberflächengewässer und Niederschläge**

#### **Oberflächengewässer und Hochwassergefahren**

Im Änderungsbereich selbst befindet sich kein Oberflächengewässer.

Die nächsten Oberflächengewässer sind nordöstlich der ca. 150 m liegende Bäckerbach mit Fließrichtung nach Nordosten sowie ca. 150 m entfernt im Westen der Klostersee.

Nach Angaben des Umweltinformationssystems des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (UmweltAtlas, Stand: Januar 2026) liegt der Geltungsbereich nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Hochwassergefahrenbereich, grenzt im Norden jedoch unmittelbar an den wassersensiblen Bereich nördlich der Altenmarkter Straße. Für den Änderungsbereich bestehen somit keine Beeinträchtigungen.

### **Starkregenereignisse**

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Im Änderungsbereich besteht zusätzlich eine Geländesenke, die einen Zustrom von Oberflächenwasser begünstigt.



Abbildung 3: Ausschnitt des UmweltAtlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellung „Potentielle Fließwege bei Starkregen, mäßiger Abfluss“ (gelb), „erhöhter Abfluss“ (orange) und „starker Abfluss“ (rot) sowie Karteninhalt „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ (violett) – (Änderungsbereich blau) – ohne Maßstab

Das Gelände fällt von Westen nach Osten bis zu der Geländesenke im östlichen Bereich des Geltungsbereichs ab und steigt dann wieder an. Die Senke verläuft außerhalb des Geltungsbereichs nach Nordosten weiter bis zum Bäckerbach und darauffolgend zum Eglseegraben, die beide auch innerhalb des wassersensiblen Bereichs liegen, und wird dabei nur durch die etwas erhöhte Truchtlachinger Straße unterbrochen. Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Januar 2026) befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs potenzielle Fließwege bei Starkregen, die dem Gelände entsprechend von Süden nach Norden zur Senke bzw. ihr folgend verlaufen. Ein potenzieller Fließweg mit der Kategorie „erhöhter Abfluss“ fließt aus Richtung Südwesten und dem Wohngebiet am Wiesenweg in den Geltungsbereich ein. Aus Süden und dem somit den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen ist ein potenzieller Fließweg der Kategorie „starker Abfluss“ verzeichnet, der dem jeweiligen Geländetiefpunkt nach Norden folgt. Zudem ist ein potenzieller Fließweg mit der Kategorie „mäßiger Abfluss“ im östlichen Bereich zur Senke hin dargestellt.

Der topografischen Gegebenheiten und dem Oberflächenabfluss entsprechend ist auch im Kartendienst „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des UmweltAtlas der östliche Bereich des Änderungsbereichs gekennzeichnet. Kleinere Bereiche nahe der Altenmarkter Straße im Nordwesten sind ebenfalls farblich dargestellt, was dem topografischen Straßenverlauf Richtung Klostersee zuzuschreiben ist.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wurde darüber hinaus die Abflusssituation von wild abfließendem Oberflächenwasser im Starkregenfall untersucht und die

Gefahrenlage im Bebauungsplangebiet bewertet. Dieses Gutachten liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu den Untergrundverhältnissen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit der Bodenschichten, insbesondere der Kiese, bestätigen die bisherigen Erfahrungen - anders als aus den Angaben aus den Kartendiensten zu erwarten -, dass bei Starkregenereignissen oder längeren Regenfällen kein Aufstauen von Oberflächenwasser tatsächlich festgestellt worden und eine gute Versickerung der Böden gegeben ist.

#### A.6.10 Erholung

Über die Altenmarkter Straße und die Truchtlachinger Straße führen die beiden Fernradwege „Mozart-Radweg“ und „Benediktweg“ sowie ein örtlicher Wanderweg der Gemeinde. Zudem bestehen vier weitere Radwege als regionale Freizeitwege über die Altenmarkter Straße, wovon einer ebenfalls über die Truchtlachinger Straße verläuft.

Darüber hinaus besteht aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen lediglich geringe Erholungseignung im Änderungsbereich.

#### A.6.11 Immissionen und Emissionen

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ wurde sowohl ein Schalltechnisches Gutachten als auch eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt. Diese können inhaltlich auch als Orientierung für die Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden und liegen der Planung als Anlage bei.

Die Untersuchungen kommen, bezogen auf die Planungsebene des Flächennutzungsplans zu folgenden Ergebnissen.

##### Immissionen

###### Landwirtschaft

Der Landwirt auf der Fl.-Nr. 389 im Nordosten des Änderungsbereichs betreibt auf seinem Grundstück eine Biogasanlage, die zweimal wöchentlich mit Hackschnitzeln gefüllt wird. Die Messungen vor Ort ergaben durch den Betrieb keine für den Geltungsbereich relevante Immissionen.

Zudem bestehen auf der vorgenannten Hofstelle Anlagen zur Tierhaltung (wenn auch heute nicht gänzlich in Nutzung). Unter Berücksichtigung der Vollnutzung dieser Anlagen kommt es im nordöstlichen Randbereich der hier gegenständlichen Flächenausweisung zu einer Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte.

Anderweitige, unvermeidbare Geräusche und Gerüche von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung sind innerhalb des gesetzlichen Rahmens im ländlichen Raum als ortsüblich hinnehmbar zu bewerten.

###### Anlagenlärm

Der Betrieb des Gasthofs „Zum Alten Wirt“ ist schalltechnisch relevant und wurde neben der Gastraumfläche im Gebäude auch hinsichtlich des Biergartens/Außengastrofläche sowie des Parkplatzes untersucht. Der Lieferverkehr, üblicherweise tagsüber, als auch der Betrieb in der Gaststätte wird hier gegenüber dem sonstigen Betrieb im Außenbereich als vernachlässigbar eingestuft. Zu Abluftanlagen lagen keine Unterlagen vor, jedoch sind diese im Problemfall

schalltechnisch ertüchtigbar und können unberücksichtigt bleiben. Durch den Biergarten/Außengastrofläche sowie insbesondere den geschotterten Parkplatz ist mit Überschreitungen tagsüber und nachts zu rechnen. Maßgebliche Geräuschspitzen können vor allem durch das Türenschließen am Gaststättenparkplatz hervorgerufen werden.

Andere gewerbliche, schalltechnisch relevante Nutzungen für den Geltungsbereich bestehen nicht.

In Bezug auf das im Osten befindliche Sportgelände von Seeon und deren Sportanlagen sowie Parkplatz sind keine Überschreitungen von Grenzwerten festgestellt worden, wodurch die Immissionsrichtwerte somit eingehalten werden.

#### Verkehrslärm

Im Einwirkungsbereich des Änderungsbereichs befindet sich nordwestlich die Altenmarkter Straße (TS14) mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h als eine der zentralen Hauptverkehrsstraßen durch Seeon bzw. hier durch die Ortsmitte. Der Verkehrslärm ist durch die Geschwindigkeitsreduzierung als eher untergeordnet einzustufen und auch im Rahmen der schalltechnischen Voruntersuchung vor der Geschwindigkeitsreduzierung als unproblematisch für die südlich geplanten Wohnbauflächen beurteilt. Die beiden Straßen Truchtlachinger Straße und Wiesenweg haben hingegen lediglich einen untergeordneten Charakter als Wohnstraßen und dient der Erschließung der umliegenden Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Flächen. Somit ist hier lediglich mit Anlieger- sowie gelegentlich landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom 04.06.2025 durch die OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG ist eine Verkehrserhebung und Analyse im September 2023 erfolgt. Als Verkehrsbelastung hat diese innerhalb von 24 h auf der Altenmarkter Straße bis zu 3431 Fahrtbewegungen, auf dem westlichen Teilbereich der Truchtlachinger Straße bis zu 121 Fahrtbewegungen und auf dem Wiesenweg angrenzend an den Änderungsbereich bis zu 40 Fahrtbewegungen gezählt. Der Bericht der Verkehrsuntersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### Emissionen

Im Änderungsbereich besteht lediglich im nordwestlichen Bereich um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ eine Bebauung und gewerbliche Nutzung, die relevante Lärmemissionen verursacht.

Die weiteren Flächen sind bis auf einzelne Gebäude um den Friedhof und die Gemeindebibliothek unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Somit bestehen heute keine relevanten, negativen Auswirkungen durch Verkehrs- oder Anlagenlärm auf die Nachbarschaft. Durch die geplante weitere Wohnnutzungen ist mit keinen relevanten Emissionen auf die Nachbarschaft zu rechnen. Auch sind keine relevanten Verkehrslärmemissionen durch die Verkehrszunahme aufgrund des neuen allgemeinen Wohngebiets zu befürchten.

## B Planungsbericht - Ziele der Planung

### B.1 Ziele der Planung

Ziel der 59. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon-Dorf“.

Darüber hinaus soll im westlichen sowie nördlichen Bereich die Darstellung an die tatsächlich entstandene Situation angepasst werden.

### B.2 Planungskonzept

#### B.2.1 Städtebauliches Konzept

Südöstlich der Ortsmitte von Seeon sollen angrenzend an die bestehende Ortsstruktur unter Beachtung des vorhandenen Wohnraumbedarfs neue Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet auf bisher landwirtschaftlich genutztem Grün- und Ackerland entwickelt werden.

Der Bereich und die bestehende Bebauungsstruktur um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ und dem „Rauchhaus Seeon“ sowie der Friedhof sollen dabei in ihrem Bestand erhalten bleiben und die heutigen Nutzungen langfristig gesichert werden.

Im Südosten wird als Übergang vom allgemeinen Wohngebiet zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen eine Grünfläche neu entwickelt.

#### B.2.2 Erschließungskonzept

Der Änderungsbereich wird grundsätzlich über die Altenmarkter Straße (TS14) aus Nordwesten, die Truchtlachinger Straße aus Nordosten, die Schulstraße aus Westen sowie den Wiesenweg aus Süden erschlossen. Darüber hinaus besteht nach Osten Anschluss an die Kreisstraße TS31 sowie über die Seestraße nach Süden Anschluss an die Staatsstraße St 2094. Somit wird eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die bestehenden Siedlungsstrukturen im nördlichen und westlichen Teil des Änderungsbereichs sind und bleiben infrastrukturell über die Altenmarkter Straße und die Schulstraße angeschlossen. Die Erschließung des neuen allgemeinen Wohngebiets kann über eine Planstraße von der Altenmarkter Straße sowie einer Planstraße innerhalb des Baugebiets zwischen Truchtlachinger Straße und Wiesenweg erfolgen.

Durch die neuen Wohnbauflächen ist mit einer Zunahme des Verkehrs auf den bestehenden Erschließungsstraßen zu rechnen, die im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 04.06.2025 untersucht wurde. Das Ergebnis ist, dass eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung weiterhin nachgewiesen ist.

#### B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend sollen nach Süden die bisher unbebauten Flächen zwischen Truchtlachinger Straße und Wiesenweg durch die geplanten Wohnbauflächen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Diese werden zudem nach Südosten über die Darstellung einer Grünfläche von den außerhalb des Änderungsbereichs angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft abgegrenzt.

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist bereits bebaut und wird zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ dargestellt. Dies sichert die bisherige Nutzung des Bereichs durch den Gasthof „Zum Alten Wirt“ und dem „Rauchhaus Seeon“ bezüglich einer Nutzung insbesondere für gastronomische Zwecke und als Beherbergungsstätten langfristig. Hierdurch kann die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte mit gastronomischen Versorgungseinrichtungen gewährleistet werden und eine lebendige Siedlungsstruktur erhalten bleiben.

Im Südwesten war vormals eine Grünfläche als Friedhof für den Gemeinbedarf vorgesehen und verzeichnet. Diese Darstellung wird nun zurückgenommen und an die tatsächlich umgesetzte Lage angepasst.

Westlich angrenzend an den Friedhof sowie im nördlichen Bereich zwischen Sondergebiet und allgemeinen Wohngebiet werden die Flächendarstellung des Dorfgebietes angepasst und flächendeckend zu den neuen Darstellungen abgebildet.

Als nachrichtliche Kennzeichnung werden im Südosten zudem die bestehende Ferngas- und Gastransportleitung dargestellt.

### B.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes überschlägig zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung zu entwickeln.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) des Bayrischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Nachdem die auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ vorgesehene Ökokontofläche nach dem Leitfaden von 2003 beurteilt wird, wird auch hier auf eine Betrachtung nach Leitfaden 2021 verzichtet.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Darstellung ist dem in parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Seeon Dorf“ zu entnehmen.

#### Bestand und Bestandsbewertung

Der Bestand ist unter C.2.1 Schutzwert Lebensräume und Arten beschrieben. Ein entsprechender Bestandsplan ist den Unterlagen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zusammengefasst werden folgende Nutzungen überplant:

- mäßig extensiv genutzte artenarme Wiese
- intensiv genutzter Acker
- Dorf-, Siedlungs- und Wohngebiete
- Ortsrandeingrünung Bestand (Hecke, Gebüsch)
- Gehölzbestände entlang von Verkehrswegen (Bestand gemäß Ur-BP)
- Verkehrsflächen versiegelt

#### Gebiete geringer Bedeutung Kategorie I:

- Acker intensiv genutzt,

- Dorf-, Siedlungs- und Wohngebiete
- Verkehrsfläche versiegelt

#### Gebiete mittlerer Bedeutung Kategorie II:

- mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland
- Ortsrandeingrünung Bestand (Hecke, Gebüsch)
- Gehölzbestände entlang von Verkehrswegen (Bestand gemäß Ur-BP)

#### Eingriffsintensität

Gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) wird die Eingriffsintensität anhand des geplanten Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades ermittelt.

Die Ermittlung der Kompensationsfaktoren erfolgt durch Überschneidung des Bestandes mit dem vorgesehenen Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Für Flächen Typ B mit einem niedrigen Versiegelungs-/Nutzungsgrad,  $GRZ \leq 0,35$  würde gem. Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 (Kategorie I) und 0,5-0,8 (Kategorie II) gelten.

Für Flächen Typ A mit hohem Versiegelungs- / Nutzungsgrad,  $GRZ > 0,35$ ) würde gem. Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 (Kategorie I) und 0,8-1,0 (Kategorie II) gelten.

#### Kein Eingriff:

- Innenbereich
- Bestand ohne Eingriff: Erschließungsflächen, Flächen des Hotel- und Gastronomiebetriebs (SO), Grünflächen am Friedhof
- Flächen zur Ortsrandeingrünung

Für diese Flächen wird der Kompensationsfaktor 0 angesetzt, da keine Beeinträchtigung bzw. keine relevante Mehrung des Baurechtes vorgesehen ist.

Insgesamt wird überschlägig ein Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt.

#### Eingriffsermittlung

Bei einer eingriffsrelevanten Fläche von ca. 20.500 m<sup>2</sup> ergibt sich ein überschlägiger Ausgleichsbedarf von ca. 10.250 m<sup>2</sup>.

Die genauen Beurteilungen, Berechnungen sowie Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen für die Flächen des gegenständlichen Änderungsbereichs werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan „Seeon Dorf“ beschrieben und festgesetzt.

## B.4 Artenschutzrechtliche Belange

#### Untersuchungen

Mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Seeon-Dorf“ sind Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden. Zur Überprüfung, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplans Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können, wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Planungsbüro

Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, vom 25.08.2025 ausgearbeitet.

Für die überplanten Bereiche kann ausweislich der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Planungsbüro Steil Landschaftsplanung – siehe Anhang) auch bei einer Bebauung, unter Einhaltung gewisser Maßnahmen, die Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Diese Maßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu sichern. Auf der hier gegenständlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung steht somit der spezielle Artenschutz der geplanten Flächendarstellung nicht entgegen.

## B.5 Denkmalschutz

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Januar 2026) befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs zwei Baudenkmäler (D-1-89-143-92 und D-1-89-143-53) sowie unmittelbar angrenzend zwei weitere Baudenkmäler (Kath. Kirche St. Ägidius und Ehem. Schulhaus) und ein Bodendenkmal im Bereich der Kirche mit Friedhof.

Die Denkmäler sind nicht von Eingriffen durch die vorgesehenen Baumaßnahmen im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Seeon-Dorf“ betroffen und in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Weiter gelten für die im Änderungsbereich befindlichen Baudenkmäler die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG.

## B.6 Wasser

### Versickerung

Der im Geotechnischen Bericht (Nr. B2304203 vom 06.11.2023) durchgeführte Baugrunduntersuchung (siehe Anhang), im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon-Dorf“, durch das Ingenieurbüro Geoplan GmbH, Rosenheim, ist zu entnehmen, dass die angetroffenen oberen Bodenschichten bzw. bindigen Deckschichten eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen und nicht zur Versickerung geeignet sind. Die darunterliegenden, anstehenden Kiese sind hingegen wasserdurchlässig und eignen sich durch gute bis mäßige Versickerungsbedingungen generell zur Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser. Somit ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den neuen Wohnbauflächen des allgemeinen Wohngebiets möglich.

Konkrete Regelungen sind bei Bedarf auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu treffen.

### Grundwasser

Es ist mit Grundwasserständen weit unter der Geländeoberfläche zu rechnen. Somit ist voraussichtlich nicht mit Eingriffen der Gebäude in das Grundwasser zu rechnen. Jedoch sind Schichtwasserhorizonte vorhanden.

Seeon und der Geltungsbereich befindet sich entsprechend der südöstlichen Grundwasserfließrichtung hydrogeologisch betrachtet im direkten Grundwasserzustrom des Trinkwasserbrunnens IV-Bauschberg. Dadurch ist dem Änderungsbereich bei dem Thema Grundwasserschutz eine erhöhte Bedeutung zuzurechnen und als sensibler Bereich vor negativen Einflüssen zu schützen.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu treffen.

### **Starkregen**

Der Änderungsbereich liegt in bewegter Topografie. Die vorliegenden Böden weisen gemäß der Baugrunduntersuchungsergebnisse im Geotechnischen Bericht auf gute bis mäßige Versickerungsbedingungen hin. Somit sind die Bodenverhältnisse generell als positive zu bewerten.

Dennoch ist bei Starkregenereignissen auch bei unveränderter Geländesituation bereits ein nicht zu vernachlässigender Oberflächenabfluss zu erwarten. Dessen Fließrichtung wird entsprechend der Topografie grob von Süden nach Nordosten verlaufen.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

## **B.7 Immissionsschutz**

### **Schall**

Zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Seeon-Dorf“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kann orientierend auch für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung herangezogen werden.

#### Verkehrslärm:

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für das Erschließungssystem wie es im Bebauungsplan vorgesehen ist der Orientierungswert nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nahezu durchgehend eingehalten werden kann. Nur an der nördlichen Einmündung in das Planungsgebiet kommt es nachts zu einer Überschreitung des Orientierungswerts von 45 dB(A). Der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV von 49 dB(A) wird eingehalten.

Somit erscheint eine Erschließung des Planungsgebiets auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich auch unter der Prämisse des Lärmschutzes grundsätzlich möglich. Die konkrete Ausgestaltung des Erschließungssystems und somit auch die Untersuchung der konkreten Immissionsbelastungen sowie etwaiger notwendiger Maßnahmen obliegt der konkreten Bauleitplanung.

#### Einwirkender Sportanlagenlärm

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsbeitrag aus den Sportanlagen irrelevant ist. Dem folgend ist durch das im Rahmen der Änderung vorbereitete Heranrücken der Wohnbebauung mit keinen Emissionseinschränkungen für die Sportanlagen zu rechnen.

#### Einwirkender Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme der Gaststätte „Alter Wirt“ die Immissionsrechtswerte der TA Lärm sicher eingehalten werden. Durch den Gaststättenbetrieb des Alten Wirs ist nachts mit Überschreitungen in den angrenzenden, neu geplanten Allgemeinen Wohngebietsflächen zu rechnen.

Aufgrund der begrenzten Fläche der zu erwartenden Überschreitungen erscheint eine Darstellung von Allgemeinen Wohngebietsflächen dennoch sinnvoll möglich. Durch entsprechende Maßnahmen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung wie Grundrissorientierung mit dem Ausschluss von Immissionsorten an den entsprechenden Fassaden können Immissionskonflikte vermieden werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder eine Abstandsvergrößerung erscheinen jedoch vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage mit diversen Baudenkmalen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht zielführend.

### **Landwirtschaft (Geruch)**

Wie unter A.6.11 ausgeführt kommt es im nordöstlichen Bereich zu einer kleinräumigen Überschreitung der zulässigen Grenzwerte im Hinblick auf die Geruchshäufigkeit. Aufgrund des sehr kleinen Bereichs, kann hier dennoch die Darstellung einer Allgemeinen Wohngebietsfläche erfolgen. Konflikte können durch entsprechende Maßnahmen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sicher ausgeschlossen werden.

## **B.8 Klimaschutz und Klimaadaption**

### **Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist durch die Darstellung einer Grünfläche zum Ortsrand hin eine Entwicklung von Grünbereichen mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, die durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas auch bei Hitzeereignissen beitragen sollen.

### **Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

Die Darstellung von Bauland direkt anschließend an zentrumsnahen und bestehenden Siedlungsstrukturen mit einer weitgehend bestehenden Erschließung führt mittelbar zu einem Verzicht auf Eingriffe in heute großräumig von Bebauung freien Bereichen.

### **Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz**

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Seeon-Seebruck bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, zu erreichen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. § 3 und § 3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planungen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich lediglich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue Ausformung der Bebauung und Nutzung des Areals und somit die quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Auf die Sektoren 1 „Energiewirtschaft“, 2 „Industrie“, 3 „Gebäude“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Auswirkungen.

Der Änderungsbereich befindet sich in engem räumlichen Zusammenhang mit weiteren Siedlungsbereichen von Amerang und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ wird die Bebauung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Randbereich in moderatem Umfang vorbereitet. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Änderungsbereich ausschließlich heute landwirtschaftliche bzw. bereits bebaute Flächen betroffen. Moorböden, Waldflächen oder andere Landnutzungen sind nicht betroffen. Aufgrund des Ausgleichs steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

## B.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- In der Gesamtbilanz ergibt sich die Darstellung von:
  - ca. 2,08 ha Fläche als allgemeines Wohngebiet
  - ca. 0,83 ha Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“
  - ca. 0,25 ha Grünfläche
  - ca. 0,12 ha Fläche als Friedhof
  - ca. 0,06 ha Fläche als Dorfgebiet
- Umwandlung der Darstellung von Flächen als Dorfgebiet in Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“
- Vorbereitung des Wegfalls von ca. 2,31 ha Fläche für die Landwirtschaft
- Vorbereitung des Wegfalls von ca. 0,37 ha Fläche als Friedhof
- Sicherung einer angemessenen Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft

## C Umweltbericht

### C.1 Einleitung

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ soll im südlichen Teil des hier gegenständlichen Geltungsbereichs auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an die bestehenden Siedlungsstrukturen, südöstlich der Ortsmitte von Seeon, die Schaffung von neuem Wohnraum und Grünflächen ermöglicht sowie der Bereich um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ in seiner Bestandsnutzung gesichert werden.

Heute sind in der Gemeinde Seeon-Seebruck nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Jedoch besteht für die Zukunft weiterhin ein erhöhter Wohnraumbedarf, weshalb eine gewisse Wohnbauflächenentwicklung auf heute unbebauten Flächen notwendig ist.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Seeon-Dorf“ zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeon-Seebruck am 09.10.2023 die Durchführung der 59. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 59. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit Aufstellung des Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ durchgeführt.

Im Rahmen dieser hier gegenständlichen 59. Änderung des Flächennutzungsplans soll darüber hinaus auch die Darstellung im Flächennutzungsplan von nördlich angrenzenden Flächen an den tatsächlich gegenwärtigen baulichen Nutzungszustand angepasst werden. So wird der Gesamtbereich abschließend und in sich stimmig geregelt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst.

Parallel zur hier gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Seeon Dorf“ inkl. eines vollumfänglichen Umweltberichts aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit dennoch zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

#### C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

##### Lage und Nutzung

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Seeon der Gemeinde Seeon-Seebruck und liegt südöstlich der Ortsmitte sowie angrenzenden an die Kath. Kirche St. Ägidius. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Gastrohs „Zum Alten Wirt“, einen Teilbereich des Friedhofs, die südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen dem Wiesenweg und Truchtlachinger Straße sowie kleinere Teilflächen der östlich und westlich angrenzenden Dorfgebietsflächen.

Der Änderungsbereich wird im Nordwesten durch die Altenmarkter Straße (Kreisstraße TS14), im Süden durch den Wiesenweg und im Nordosten durch die Truchtlachinger Straße begrenzt. Nach Südosten schließt landwirtschaftlich genutztes Ackerland an. Es liegt im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Ssymank).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,34 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt in Nord-Süd-Richtung bis zu ca. 220 m und in Ost-West-Richtung ca. 350 m.

Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet.



Abbildung U1: Lage des Änderungsbereichs (Geltungsbereich rot), ohne Maßstab

### **Ziele und Umfang**

Ziele der 59. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon-Dorf“.

Darüber hinaus soll im westlichen sowie nördlichen Bereich die Darstellung an die tatsächlich entstandene Situation angepasst werden.

### **Städtebauliches Konzept**

Südöstlich der Ortsmitte von Seeon sollen angrenzend an die bestehende Ortsstruktur unter Beachtung des vorhandenen Wohnraumbedarfs neue Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet auf bisher landwirtschaftlich genutztem Grün- und Ackerland entwickelt werden.

Der Bereich und die bestehende Bebauungsstruktur um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ und dem „Rauchhaus Seeon“ sowie der Friedhof sollen dabei in ihrem Bestand erhalten bleiben und die heutigen Nutzungen langfristig gesichert werden.

Im Südosten wird als Übergang vom allgemeinen Wohngebiet zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen eine Grünfläche neu entwickelt.

### **Erschließungskonzept**

Der Änderungsbereich wird grundsätzlich über die Altenmarkter Straße (TS14) aus Nordwesten, die Truchtlachinger Straße aus Nordosten, die Schulstraße aus Westen sowie den Wiesenweg aus

Süden erschlossen. Darüber hinaus besteht nach Osten Anschluss an die Kreisstraße TS31 sowie über die Seestraße nach Süden Anschluss an die Staatsstraße St 2094. Somit wird eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die bestehenden Siedlungsstrukturen im nördlichen und westlichen Teil des Änderungsbereichs sind und bleiben infrastrukturell über die Altenmarkter Straße und die Schulstraße angeschlossen. Die Erschließung des neuen allgemeinen Wohngebiets kann über eine Planstraße von der Altenmarkter Straße sowie einer Planstraße innerhalb des Baugebiets zwischen Truchtlachinger Straße und Wiesenweg erfolgen.

Durch die neuen Wohnbauflächen ist mit einer Zunahme des Verkehrs auf den bestehenden Erschließungsstraßen zu rechnen, die im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 04.06.2025 untersucht wurde. Das Ergebnis ist, dass eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung weiterhin nachgewiesen ist.

#### Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend sollen nach Süden die bisher unbebauten Flächen zwischen Truchtlachinger Straße und Wiesenweg durch die geplanten Wohnbauflächen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Diese werden zudem nach Südosten über die Darstellung einer Grünfläche von den außerhalb des Änderungsbereichs angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft abgegrenzt.



#### **Legende**

##### **Darstellungen innerhalb des Änderungsbereichs**

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- Allgemeines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Dorfgebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotel- und Gastronomiebetrieb"
- Friedhof
- Grünfläche

##### **Nachrichtliche Kennzeichnung als Planzeichen**

- Ferngasleitung (Breitbrunn/Eggstädt-Bierwang) mit Begleitkabel der Open Grid Europe GmbH (OGE) (unterirdisch) Schutzstreifen 5,0 m beiderseits der Leitungsachse
- Gastransportleitung (Eggstädt-Schnaitsee) mit Begleitkabel der bayernets GmbH (unterirdisch) Schutzstreifen 3,0 m beiderseits der Leitungsachse

Abbildung U2: Gegenüberstellung rechtsgültiger FNP und Darstellung 59. Änderung FNP – ohne Maßstab, (WÜSTINGER + RICKERT Architekten und Stadtplaner)

## C.1.2 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Seeon-Seebruck als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilläumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilläume sind weiterzuentwickeln.
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- 1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
  - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
  - [...]
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.1.2 (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.2.1 (G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

### **Regionalplan 18 (RP 18)**

Laut dem gültigen Regionalplan für die Region 18 (Südostoberbayern) ist die Gemeinde Seeon-Seebruck als allgemeiner ländlicher Raum mit Grundzentrum gekennzeichnet. Die angrenzenden Gemeinden im Norden, Süden und Westen sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Im Osten schließt Traunreut als Mittelzentrum und ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen sowie Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde) an.

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans von besonderem Belang:

- A I 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
  - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,
  - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und
  - das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird. (...)
- A I 2.1 (G) (...) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
- B I 2.1 (Z) Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen (...) soll geachtet werden. (...)
- B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
  - die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
  - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
  - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- B II 3.2 (Z) Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. (...)
- B III 2.1 (G) Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den unbedingt notwendigen Umfang beschränken und möglichst auf Böden niedriger Bonität gelenkt werden.

### **Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich größtenteils landwirtschaftliche Fläche im südlichen und östlichen Teil dar. Der Bereich im Nordwesten ist als Dorfgebiet gekennzeichnet, im Südwesten ist eine Fläche als Erweiterungsfläche des Friedhofs ausgewiesen. Zudem sind nördlich der Darstellung des Wiesenwegs als Verkehrsfläche sowie im Nordosten zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Dorfgebiet Grünflächen zum Ortsrand dargestellt.

Als linienhafte Kennzeichnung kreuzen des Weiteren zwei Versorgungsleitungen den Geltungsbereich. Diese Stromfreileitungen sind heutzutage nicht mehr vorhanden.

Der Änderungsbereich befindet sich laut Ur-Flächennutzungsplan innerhalb der „Weiteren Schutzzone“ des Wasserschutzgebiets für Grund- und Quellwassergewinnung. Dieses entspricht in Lage und Größe nicht mehr dem heutigen Zustand. Der Geltungsbereich befindet sich stattdessen heute im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens IV-Bauschberg.

Die hier gegenständliche 59. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Seeon-Dorf“ aufgestellt und die Darstellungen hinsichtlich der Planungsabsichten und den heutigen Bestandsnutzungen geändert.

### **Bestehendes Baurecht**

Nach Süden grenzt der Bebauungsplan „Seeon-Schulstraße“ an, der sich mit dem gegenständlichen Änderungsbereich jedoch nur in der nördlich des Wiesenwegs dargestellten Grünfläche überschneidet. In diesem sind allgemeine Wohngebiete, Grünflächen und öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Für die übrigen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ besteht aktuell kein Bebauungsplan. Somit besteht Baurecht nur im Zusammenhang mit § 34 und § 35 BauGB.

### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet.

Etwa 150 m westlich erstreckt sich das FFH-Gebiet 8040-271 „Moorgebiet von Eggstädt-Hemhof bis Seeon“ mit der Teilfläche 01, sowie das gleichnamige Vogelschutzgebiet 8040-471, ebenfalls mit der Teilfläche 01. Beide Gebiete haben eine ähnliche Ausdehnung. Ca. 600 m südwestlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet NSG-00229.01 „Seeoner Seen“. Etwa 500 m südlich liegt das Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210804000029 „Seeon-Seebruck“.

In der unmittelbaren Umgebung sind folgende Gebiete in der Biotoptkartierung Flachland erfasst:

- Ca. 150 m westlich des Plangebiets finden sich die biotopkartierten Fläche 8040-1108 „Klostersee bei Seeon“ und 8040-0060 „Klostersee bei Seeon außerhalb des NSG“ jeweils mit den Teilflächen 001 und den Biotoptypen „Nährstoffreiche Stillgewässer ohne §30-Schutz“, „Schneidried-Sümpfe“, „Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern“, „Unterwasser- und Schwimmblattvegetation“, „Großröhrichte“, „Großseggenriede der Verlandungszone“ und „Feuchtgebüsche“.
- Ca. 550 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Biotoptfläche 8040-0147 „Magerweide-Reste nördlich bis nordöstlich Seeon“ mit den Teilflächen 001 und 002 und dem Biotoptyp „Artenreiches Extensivgrünland“.
- Ca. 600 m nordwestlich liegt die Biotoptfläche 8040-0010 „Feldholzinseln und Hecken um Waltenberg bei Seeon“ mit den Teilflächen 001 – 004 und den Biotoptypen „Hecken, naturnah“ und „Feldgehölz, naturnah“.
- Etwa 700 m nordöstlich befindet sich die Biotoptfläche 8040-0009 „Gehölzinseln ost-nordöstlich Seeon“ mit der Teilfläche 2 und dem Biotoptyp „Feldgehölz, naturnah“.
- Ca. 650 m östlich des Plangebiets findet sich die biotopkartierte Fläche 8040-0148 „Uferbereich des Eglsees östlich Seeon“ mit den Teilflächen 001 und 002 und den Biotoptypen „Großröhrichte“ und „Kleinröhrichte“.
- Etwa 880 m südöstlich liegt die Biotoptfläche 8040-0149 „Altgrasranken und Magerweidereste an der Südleite zwischen Pavolding und Ischl“ mit der Teilfläche 5 und den Biotoptypen „Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache“ und „Rohboden“.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Es besteht jedoch aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung weder ein direkter noch ein räumlicher oder funktionaler Zusammenhang mit den vorgenannten Schutzgebieten und Biotopen.

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern - Landkreis Traunstein ist der Änderungsbereich im Naturraum „Eiszerfallslandschaft Rimsting-Seeon“ (038-H) des Inn-Chiemsee-Hügellandes verzeichnet. Für den gegenständlichen Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung sind keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogrammes Traunstein sind unbeschadet dessen zu beachten.

## C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

### C.2.1 Schutgzut Lebensräume und Arten

#### Bestand

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich derzeit der Gasthof „Alter Wirt“ mit Biergarten und Parkplatz, das Schützenheim sowie drei Wohngebäude entlang der Altenmarkter Straße. Er liegt zwischen Kirche mit Friedhof sowie östlich gelegenen Wohnhäusern. Der Parkplatz ist größtenteils mit Granitpflaster und teilweise mit wassergebundener Decke befestigt. Der zentrale Bereich vor dem Alten Wirt wird als Biergarten genutzt. Er ist mit einigen Bäumen bestanden. Es handelt sich um Linden, Kastanien, Spitz-Ahorn, einen Apfelbaum und Berg-Ahorn. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein heckenartiger Gebüschnbestand aus Holunder, Hasel, Ahorn, Weide, Zwetschge, Hartriegel, Pfaffenhütchen. An der Giebelseite des Hauses Nr. 12 stehen zwei große Birnenspaliere. Der gesamte Bereich wird als Dorf-, Siedlungs- und Wohngebiete eingestuft.

Der südliche Geltungsbereich wird bisher landwirtschaftlich genutzt. An den Ortsrand anschließend besteht eine mäßig extensiv genutzte artenarme Wiese. Vom Parkplatz führt ein gekiester Fußweg zum südlichen Wiesenweg und in die angrenzende Wohnsiedlung. An das Grünland schließt intensiv genutzter Acker an.

Der südlich verlaufende Wiesenweg ist eine asphaltierte Straße, welche auch einen kleinen Wendehammer enthält. In dessen Randbereichen besteht Rasen mit zwei kleineren Bäumen. Hier überschneidet sich der gegenständliche Geltungsbereich mit dem Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplanes. Diese Fläche wird entsprechend dessen Festsetzungen als Gehölzbestände entlang von Verkehrswegen eingestuft. Östlich begrenzt die asphaltierte Truchtlachinger Straße das Plangebiet.

Zwischen Parkplatz des Gastsos zum „Alten Wirt“ und Grünland, befindet sich eine Baumreihe aus mehreren Laubbäumen (Esche, Spitz-Ahorn) und einer erhaltenswerten Linde (Durchmesser auf Brusthöhe ca. 80 cm) mit mehreren Habitatmöglichkeiten (Höhlen, Spalten). Unter dieser

Linde findet sich Aufwuchs aus Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Ahorn (*Acer spec.*), Europäischem Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Vogel-Kirsche und Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Entlang der Kirchmauer im Westen bzw. Nordwesten des Plangebiets ist die Vegetation etwas magerer. In diesem Bereich befindet sich auch ein Gebüsch aus Zierquitte (*Chaenomeles*) und anderen Ziersträuchern, sowie im Übergangsbereich vom Nachbargarten der Truchtlachinger Straße Nr. 4 zur Wiesenfläche im Plangebiet eine Ligusterhecke (*Ligustrum vulgare*).

Auf der Fläche selbst befindet sich kein Baumbestand. Der Baumbestand befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Truchtlachinger Str. und Wiesenweg sowie in den angrenzenden Privatgärten

Die betreffenden Flächen haben keine Relevanz für den Biotopschutz. Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurden die Belange des speziellen Artenschutzes anhand einer „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 25.08.2025 durch Steil Landschaftsplanung, Julia Steil, untersucht.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass unter Einhaltung gewisser Maßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden können.

Detailliertere Aussagen sind den Unterlagen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon Dorf“ sowie dem Gutachten im Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **Auswirkungen**

Etwa 2,31 ha landwirtschaftliche Fläche mit geringer Wertigkeit entfallen als Lebensraum für Flora und Fauna.

Gehölzfällungen sind im nordöstlichen Bereich sowie am Übergang des Parkplatzes zur Grünlandfläche für den Bau der Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit notwendig. Dies betrifft ca. 4 kleinere Laubbäume sowie die heckenartige Gebüschstruktur.

Die erhaltenswerte Linde kann erhalten werden und ist als Baumbestand zu erhalten dargestellt.

In den dargestellten Flächen zur Ortsrandeingrünung entstehen neue Lebensraumstrukturen. Die Bäume im nördlichen Geltungsbereich werden durch die Darstellung als Bestand gesichert.

## **Ergebnis**

Für das Schutzwert Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.2.2 Schutzwert Fläche**

### **Bestand**

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 3,3 ha.

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend sollen nach Süden die bisher unbebauten Flächen zwischen Truchtlachinger Straße und Wiesenweg durch die geplanten Wohnbauflächen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Diese werden zudem nach Südosten über die Darstellung einer Grünfläche von den außerhalb des Änderungsbereichs angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft abgegrenzt.

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist im bisherigen Flächennutzungsplan als MD Dorfgebiet dargestellt und bereits bebaut. Es wird zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ dargestellt.

Im Südwesten war vormals eine Grünfläche als Friedhof für den Gemeinbedarf vorgesehen und verzeichnet. Diese Darstellung wird nun zurückgenommen und an die tatsächlich umgesetzte Lage angepasst.

Westlich angrenzend an den Friedhof sowie im nördlichen Bereich zwischen Sondergebiet und allgemeinen Wohngebiet werden die Flächendarstellung des Dorfgebietes angepasst und flächendeckend zu den neuen Darstellungen abgebildet.

Als nachrichtliche Kennzeichnung werden im Südosten zudem die bestehende Ferngas- und Gastransportleitung dargestellt.

Es liegt weiterhin ein ausreichend begründeter Bedarf für die Realisierung des Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ und der Schaffung neuer Wohnbauflächen vor. Die Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen ist in Punkt A.2 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

Das neue Baugebiet wird durch eine Erschließungsstraße an den Wiesenweg und die Truchtlachinger Str. angebunden. Zudem erhält es Anschluss an die Altenmarkter Straße in der Ortsmitte. An den vorhandenen Straßen liegen die Leitungen für Medien, Strom, Telekommunikation, Ab- und Frischwasser bereits vor.

### **Auswirkungen**

Für die geplante Bebauung gehen insgesamt ca. 23.000 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Grünland verloren.

Es sind für Erschließung, Medien, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Baugebietes notwendig.

Es sind keine gesonderten Flächen für Baustelleneinrichtung (Zufahrten, Lagerung) außerhalb des Baugebietes notwendig.

Der erforderliche Ausgleich wird extern mit erforderlicher Fläche von 10.250 m<sup>2</sup> (entspricht tatsächlicher Fläche von 23.917 m<sup>2</sup>, siehe C.5.2) erbracht.

Es sind Flächennutzungen in folgendem Umfang dargestellt.

- In der Gesamtbilanz ergibt sich die Darstellung von ca. 2,1 ha neuer Wohnbaufläche
- Umwandlung der Darstellung von Flächen als Dorfgebiet in Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“
- Vorbereitung des Wegfalls von ca. 2,31 ha Fläche für die Landwirtschaft
- Sicherung einer angemessenen Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft

### **Ergebnis**

Für das Schutzwert Fläche sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### C.2.3 Schutzgut Boden

#### Bestand

Laut Übersichtbodenkarte von Bayern 1:25.000 kommen im Änderungsbereich vorherrschend Braunerden und Parabraunerden aus flachem bis mittleren Hochflutlehm über schluffig- bis sandig-kiesigem Terrassen- und Schmelzwasserschotter vor.

Laut Digitaler Ingenieurgeologischer Karte wird der Baugrundtyp als Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert angegeben.

Zur Begutachtung des Baugrundes wurde im Rahmen des Bebauungsplanes von Ingenieurbüro Geoplan GmbH, Rosenheim eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes durchgeführt und ein Geotechnischer Bericht (Nr. B2304203 vom 06.11.2023) eingeholt. Zusammengefasst werden darin folgende Gegebenheiten dargelegt:

#### Bodenaufbau

- Humose Oberböden bis max. 0,70 m u. GOK: Mutterboden (Schluff, teils stark kiesig, teils schwach sandig, Homogenbereich O1 humos); Konsistenz: steif
- In einer Bohrung in der Nähe zur Truchtlachinger Straße sind unter dem 0,2 m mächtigen Oberboden anthropogene Auffüllungen in Form von teils schluffigen, sandigen bis stark sandigen und teils schwach steinigen Kiesen, durchsetzt von Bauschutt, in mitteldichter Lagerung angetroffen worden.
- Bindige Decklagen bis max. 1,60 m u. GOK: Schluff, stark sandig, schwach kiesig; Homogenbereich B1 Konsistenz: steif
- Quartäre Schmelzwasserschotter ab 0,70 m unter GOK: Kies, sandig bis stark sandig, schluffig bis stark schluffig, teils Homogenbereich B2 schwach steinig, teils schwach tonig; Lagerung: mitteldicht bis dicht

#### Grundwasser

Der Grundwasserspiegel wurde im Rahmen der Geotechnischen Untersuchungen (Bohrung bis max. 4,5 m unter Gelände) nicht erreicht. Er kann laut Geotechnischem Bericht etwa bei einer Geländehöhe von 519,7 m NN angenommen werden.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde in keiner der Bohrungen bis zu den maximalen Erkundungstiefen von 2,00 m unter GOK bis 3,50 m u. GOK (= 534,03 m NN bis 528,76 m NN) ein Grundwasserspiegel angetroffen. Grundwasser ist hier an diesem Standort erst in einer Tiefe von etwa 519,70 m NN zu erwarten. Grundsätzlich ist witterungsbedingt mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten, insbesondere in den bindigen Deckschichten, in allen Tiefen bis GOK, auch über einem geschlossenen Grundwasserhorizont, zu rechnen.

#### Sickerfähigkeit

Die oberflächennah angetroffenen bindigen Deckschichten weisen geringe Wasserdurchlässigkeit auf und sind für Versickerungszwecke entsprechend nicht geeignet. Die unterhalb der Deckschichten anstehenden Kiese, welche ab ca. 0,2 m bis 3,0 m u. GOK anstehen, sind dagegen wasserdurchlässiger und eignen sich generell zur Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser. Sie weisen der Ermittlung des kf-Werts nach auf gute bis mäßige Versickerungsbedingungen hin.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu den Untergrundverhältnissen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit der Bodenschichten, insbesondere der Kiese, bestätigen - anders als aus den Angaben aus den Kartendiensten zu erwarten -, dass bei Starkregenereignissen oder längeren Regenfällen kein Aufstauen von Oberflächenwasser in der Vergangenheit sowie bisher tatsächlich festgestellt worden ist, sondern eine gute Versickerung der Böden gegeben ist.

#### Denkmäler

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Januar 2026) sind im Änderungsbereich zwei Baudenkmäler, D-1-89-143-92 „Ehem. Metzgeranwesen, jetzt Gaststätte, mit Blockbau Obergeschoß hinter jüngerer Mauerschale, offenem Blockbau-Kniestock und -giebel sowie Hochlaube, im Giebelfeld bez. 1697, rückwärts angeschlossen ehem. Stallteil mit Kreuzgratgewölben und Stichkappentonne“ und D-1-89-143-53 „Gasthaus, ehem. Taverne des ehem. Benediktinerklosters Seeon, stattliche und ehem. schlossartige Anlage mit vier Ecktürmen, östliche Gebäudehälfte und Keller im Kern spätmittelalterlich, umfassender Umbau und Vergrößerung sowie Anbau der vier Ecktürme, 1613-1618, Neueinwölbung der Gaststube, an Rotmarmorsäule bez. 1701, Kappung der Türme bis zur Traufe, 2. Hälfte 19. Jh.“, verzeichnet. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe das Bodendenkmal D-1-8040-0279 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ägidius in Seeon und ihres Vorgängerbaus“ sowie die Baudenkmäler D-1-89-143-52 „Altenmarkter Straße 8. Kath. Kirche St. Ägidius, spätgotisch, wohl 1. Hälfte 15. Jh., im späten 17. Jh. barockisiert; mit Ausstattung“ und D-1-89-143-55 „Schulstraße 5. Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, kurzem Querflügel und Putzdekor in späten Jugendstilformen, erbaut 1913“. Geschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler sind nicht vorhanden.

#### Altlasten

Im Änderungsbereichs sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geltungsbereichs als Gasthof und Grün- sowie Ackerland ist nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen. Lediglich im Rahmen anthropogener Auffüllungen, wie im Bereich der Ackerfläche nahe der Truchtlachinger Straße durch die Baugrunduntersuchung in Form von Bauschutt festgestellt, sind kontaminierte Böden anzutreffen. Diese sind voraussichtlich jedoch nur abfallrechtlich relevant und können im Rahmen des Bauvollzuges ggf. mit angemessenem Aufwand nutzungsspezifisch saniert werden.

Seltene oder besonders schützenswerte Bodenarten kommen im Änderungsbereich nicht vor.

#### Auswirkungen

Für den Bau der geplanten Gebäude ist der bestehende Oberboden komplett abzutragen. Die Baufläche erstreckt sich auf ca. 23.000 m<sup>2</sup> bisher landwirtschaftlich genutzten Böden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes müssen aufgrund der Bestandssituation anhand von Vorgaben zu Gründung von Gebäuden und Verkehrsflächen sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung beachtet werden.

#### Gründung

Laut Geotechnischem Bericht ist für die Gründung von Gebäuden im Baugebiet eine Flachgründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten direkt in den quartären Schmelzwasserschotter denkbar. Ein Bodenaustausch in den Kiesen ist voraussichtlich nicht notwendig, allerdings in den Schluffen für die geforderte Tragfähigkeit erforderlich. In den Bereichen der feinkornarmen, kiesigen Schmelzwasserschotter genügt eine ausreichende

Nachverdichtung der anstehenden Kiese. Bindige Böden im Bereich der Aushubsohlen sind weiter bis zu den anstehenden Kiesen auszukoffern und generell ausreichend zu verdichten.

Zudem ist in jedem Fall eine frostsichere Gründung aller Gebäude Teile sicherzustellen. Der Änderungsbereich ist der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen, wodurch das frostfreie Gründungsniveau bei 1,2 m u. GOK liegt.

#### Sickerfähigkeit

Die oberflächennah angetroffenen bindigen Deckschichten weisen geringe Wasserdurchlässigkeit auf und sind für Versickerungszwecke entsprechend nicht geeignet. Die unterhalb der Deckschichten anstehenden Kiese, welche ab ca. 0,2 m bis 3,0 m u. GOK anstehen, sind dagegen wasserdurchlässiger und eignen sich generell zur Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser. Sie weisen der Ermittlung des kf-Werts nach auf gute bis mäßige Versickerungsbedingungen hin.

#### Grund- und Schichtwasser

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten ist in keiner Bohrung bis zu einer Tiefe von 4,5 m u. GOK (bis zu 528,0 m NN) ein Grundwasserspiegel angetroffen worden. Im Änderungsbereich ist Grundwasser erst in einer Tiefe von etwa 519,8 m NN zu erwarten.

Laut Geotechnischem Bericht ist grundsätzlich mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigen Böden über stauenden Horizonten, insbesondere in den bindigen Deckschichten, in allen Tiefen bis GOK, auch über einem geschlossenen Grundwasserhorizont, zu rechnen.

#### Ergebnis

Für das Schutzbau Boden sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### C.2.4 Schutzbau Grundwasser und Oberflächenwasser

#### Bestand

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Ca. 150 m westlich befindet sich der Klostersee, welcher Teil der aus Toteislöchern entstandenen Seeoner Seen ist. Etwa 100 m nördlich des geplanten Baugebietes verläuft unterirdisch der Bäckerbach, welcher aus dem Klostersee entwässert und über den Eglseer Graben in den episodisch wasserführenden Eglsee (Schluckloch) mündet. Dieser befindet sich ca. 1 km östlich des Geltungsbereichs.

Der Änderungsbereich liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Januar 2026) weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem oder wassersensiblen Bereichen. Somit gibt es keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und/oder Verbote).

Die Ergebnisse des Baugrubengutachtens zu den Untergrundverhältnissen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit der Bodenschichten, insbesondere der Kiese, bestätigen die bisherigen Erfahrungen - anders als aus den Angaben aus den Kartendiensten zu erwarten -, dass bei Starkregenereignissen oder längeren Regenfällen kein Aufstauen von Oberflächenwasser tatsächlich festgestellt worden und eine gute Versickerung der Böden gegeben ist.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten bis zu der Geländesenke im östlichen Bereich des Änderungsbereichs ab und steigt dann wieder an. Die Senke verläuft außerhalb des Geltungsbereichs nach Nordosten weiter bis zum Bäckerbach und darauffolgend zum Eglseegraben, die beide auch innerhalb des wassersensiblen Bereichs liegen, und wird dabei nur durch die etwas erhöhte Truchtlachinger Straße unterbrochen.



Abbildung U3: Potentielle Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregen, Quelle: BayernAtlas, Abfrage Januar 2026: „mäßiger Abfluss“ (gelb), „erhöhter Abfluss“ (orange) und „starker Abfluss“ (rot) sowie Karteninhalt „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ (violett) – (Änderungsbereich blau) – ohne Maßstab

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Januar 2026) befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs potentielle Fließwege bei Starkregen, die dem Gelände entsprechend von Süden nach Norden zur Senke bzw. ihr folgend verlaufen. Ein potentieller Fließweg mit der Kategorie „erhöhter Abfluss“ fließt aus Richtung Südwesten und dem Wohngebiet am Wiesenweg in den Geltungsbereich ein. Aus Süden und den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen ist ein potentieller Fließweg der Kategorie „starker Abfluss“ verzeichnet, der dem jeweiligen Geländetiefpunkt nach Norden folgt. Zudem ist ein potentieller Fließweg mit der Kategorie „mäßiger Abfluss“ im östlichen Bereich zur Senke hin dargestellt.

Der topografischen Gegebenheiten und dem Oberflächenabfluss entsprechend ist auch im Kartendienst „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des UmweltAtlas der östliche Teil des Änderungsbereichs gekennzeichnet. Kleinere Bereiche nahe der Altenmarkter Straße im Nordwesten sind ebenfalls farblich dargestellt, was dem topografischen Straßenverlauf Richtung Klostersee zuzuschreiben ist.

#### Grund- und Schichtwasser

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten ist in keiner Bohrung bis zu einer Tiefe von 4,5 m u. GOK (bis zu 528,0 m NN) ein Grundwasserspiegel angetroffen worden. Im Änderungsbereich ist Grundwasser erst in einer Tiefe von etwa 519,8 m NN zu erwarten.

Zudem wurde der Oberflächenabfluss über Simulationen und Berechnungen durch das Ingenieurbüro aquasoli untersucht.

### Trinkwasserschutzgebiet

Etwa 500 m südlich liegt das Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210804000029 „Seeon-Seebruck“. Das Plangebiet befindet sich laut Ur-Flächennutzungsplan innerhalb der „Weiteren Schutzone“ des Wasserschutzgebiets für Grund- und Quellwassergewinnung. Dieses entspricht in Lage und Größe nicht mehr dem heutigen Zustand.

Der Trinkwasserbrunnen IV-Bauschberg der WV Seeon-Seebruck liegt ca. 850 m südöstlich des Ortes Seeon auf der höchsten Erhebung (Bauschberg) auf etwa 564 m ü. NN. Entsprechend der südöstlichen Grundwasserfließrichtung befindet sich Seeon hydrologisch betrachtet im direkten Grundwasserzustrom des Trinkwasserbrunnens.

Angaben zu Grundwasser und Sickerfähigkeit sind C.2.3 Schutzgut Boden zu entnehmen.

Detailliertere Betrachtungen sind den Unterlagen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon Dorf“ und dem Gutachten im Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### Auswirkungen

Durch die überbauten Flächen kommt es zur Versiegelung von sickerfähigen Flächen und damit zur Verminderung der Sicker- bzw. Filterleistung im Änderungsbereich.

Da der Grundwasserspiegel bei ca. 12 m bis 16 m unter Geländeoberkante liegt, ist mit einem Eingriff in das Grundwasser während der Bauzeit nicht zu rechnen. Hinsichtlich der Bauausführung ist jedoch mit oben genannten Schichtwasserhorizonten zu rechnen und diese zu beachten.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Gegebenheiten zum Oberflächenabfluss und Grundwasser in der Planung berücksichtigt worden. Dementsprechend wurde eine Höhenplanung, Abflusskorridore, Flächen zur Versickerung sowie Grundwasserschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Eine Neuerschließung von Baugebieten, welche einen Eingriff in den Untergrund im Bereich von Seeon darstellen, ist hinsichtlich der Trinkwasserentnahme sensibilisiert auf das für die Gemeindeversorgung notwendige Grundwasservorkommen auszuführen.

Durch die Lage im Einzugsgebiet des Trinkwasserbrunnens ist dem Thema Grundwasserschutz eine erhöhte Bedeutung zuzurechnen und der Änderungsbereich als sensibler Bereich vor negativen Einflüssen zu schützen.

### Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Bei Starkniederschlägen besteht sowohl die Notwendigkeit für den Rückhalt des Oberflächenwassers auf dem Grundstück selbst als auch die Gefahr durch wild abfließendes Wasser mit Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten.

Der Wasserabfluss von Niederschlagswasser über die bestehende Geländesenke im Südosten wird weiterhin gewährleistet. Die Lage und Höhenplanung der Gebäude sowie festgesetzte Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser wurden dementsprechend in der Planung berücksichtigt.

Die Darstellung von Grünflächen ermöglicht einen ausreichenden Rückhalt anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken.

Im Rahmen der Wohnnutzungen kann ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) ausgeschlossen werden. Somit sind hier entsprechende negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszuschließen.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sind bezüglich Versickerung, Grundwasserschutz und Starkregenereignissen entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## C.2.5 Schutzgut Klima/Luft

### **Bestand**

In Seeon herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 8,8 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 1221 mm. In Seeon werden im Laufe eines Jahres ca. 2717 Sonnenstunden verzeichnet. (Quelle: <https://de.climate-data.org>)

Die Grünland- und Ackerflächen haben aufgrund ihrer bisherigen Verzahnung mit den Siedlungsflächen eine Bedeutung für die Entstehung von Frischluft.

### **Auswirkungen**

Die geplante Bebauung mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion der bestehenden Grünland- und Ackerflächen für die umgebenden Siedlungsflächen. Durch die neuen Gebäude und versiegelten Flächen können sich die Bereiche intensiver aufheizen. Weiter ist durch die Überbauung von freien Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans mit einer Verringerung der kleinklimatischen Frischluftentstehung zu rechnen. Es bleiben jedoch im Umfeld Grünlandflächen erhalten, durch welche diese Funktion gewahrt bleibt. Zudem sind die relevanten Flächen zu gering, um einen erheblichen Effekt auf die Umgebung zu bewirken.

Die dargestellten Grünflächen bieten die Möglichkeit für Baumpflanzungen, welche zur Abkühlung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen können.

Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in diesen Bereichen erhalten und es verbleiben größere Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse).

Durch die Erweiterung und Abrundung eines bestehenden Siedlungskörpers wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

Durch die Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Änderungsbereich durch den Anwohner- bzw. Anliegerverkehr zu rechnen.

### **Ergebnis**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt als **gering** einzustufen.

## C.2.6 Schutzwert Landschafts- und Ortsbild / Erholung

### **Bestand**

Der Änderungsbereich selbst ist eine landwirtschaftliche Fläche und weist keinen Baumbestand oder für die Ortsrandeingrünung bedeutende Grünstrukturen auf. Die Flure sind weitestgehend ausgeräumt. Lediglich im Bereich des geschotterten Parkplatzes und den Außenanlagen um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ sind Gehölzgruppen bzw. Einzelbäume vorhanden. Darüber hinaus befinden sich einige im Rahmen des Straßenbaus angepflanzte Einzelbäume angrenzend an den Wiesenweg.

Bestandsgebäude innerhalb des Änderungsbereiches bestehen nur im Bereich um den Gasthof „Zum Alten Wirt“. Die größte Gebäudekubatur stellt dabei das Wirtshaus selbst dar, das auch unter Denkmalschutz steht. Unmittelbar südlich davon befindet sich ein Gebäude, in dessen Obergeschoss das Vereinshaus der Schützengesellschaft Seeon besteht, westlich das ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude des „Rauchhaus Seeon“ mit Nebenanlagen. Im Norden direkt an der Altenmarkter Straße ist außerdem noch jeweils ein Wohngebäude und ein Nebengebäude vorhanden.

Das Gelände im Änderungsbereich fällt grundsätzlich von Westen Richtung Osten von ca. 536,5 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) auf ca. 532,1 ü. NHN, im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz), ab, wobei innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen ein stärkeres Gefälle besteht. Der topografisch tiefste Geländebereich liegt im Osten des Änderungsbereichs innerhalb der Landwirtschaftsflächen und angrenzend an die erhöhte Truchtlachinger Straße (tiefster Fahrbahnbereich bei ca. 533,4 m ü. NHN). Von dieser Senke aus steigt das Gelände nach Osten innerhalb des Geltungsbereichs wieder stärker auf bis ca. 535,80 m an

Im Südosten schließt die weitgehend ausgeräumte freie Landschaft mit intensiv landwirtschaftlich genutztem Grün- und Ackerland an.

Im Norden und Süden des Änderungsbereichs liegen allgemeine Wohngebietsflächen mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, im Westen und Osten sind im Rahmen eines Dorfgebiets zudem auch größere Gebäudekubaturen in Form von Mehrfamilienhäusern, (ehemalige) Bauernhäuser bzw. Hofstellen und Gastwirtschaftsgebäude, insbesondere entlang der Altenmarkter Straße, vorhanden. Diese besitzen Satteldächer (Ziegeldächer in Rot-, Rotbraun- sowie selten Grautönen, mit vereinzelt Solar-/ Photovoltaikanlagenflächen) und untergeordneten Nebengebäuden (überwiegend Sattel-, selten Flachdächer). Es handelt sich überwiegend um zweigeschossige Gebäude, teilweise mit Kniestock oder auch zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen.

Westlich angrenzend zum Geltungsbereich liegt die Kath. Kirche St. Ägidius mit Friedhof, südwestlich davon die Gemeindepfarrbücherei sowie das ehemalige Schulhaus von Seeon.

Im Osten ca. 100 m vom Änderungsbereich entfernt befindet sich der Sportplatz von Seeon mit Sportanlagen sowie daran umliegend die Grundschule Seeon, der Katholische Kindergarten sowie die Lebenshilfe Traunstein.

Des Weiteren besteht unmittelbar im Süden der Spielplatz Wiesenweg.

Das Gelände liegt direkt um die Kirche sowie davon ausgehend nach Südwesten erhöht auf etwa 537 m ü. NHN, fällt ab dem Kirchenumfeld ansonsten in alle Himmelsrichtungen ab, stärker vor allem Richtung Klostersee.

## **Auswirkungen**

Die Bebauung wird am bestehenden Siedlungsbereich organisch weiterentwickelt. Das Baugebiet wird die bestehenden Baulücken am südlichen Ortsrand schließen und hier ein neues bauliches Gewicht bilden. Eine Bebauung bewirkt in diesem Bereich jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Ganzes.

Der Änderungsbereich ist vorwiegend von Süden her, v.a. vom etwas höher gelegenen Bauschberg einsehbar.

Vor dem Hintergrund des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Bodenpreisentwicklung und des Bedarfs an gemischten Wohnungsangeboten für die Gemeinde sind in einer Gesamtabwägung an dieser Stelle somit auch größere, teilweise die Körnung der unmittelbaren Umgebung übersteigende Baukörper möglich.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels soll hier die vermehrte Schaffung von Mehrfamilien- bzw. Reihenhäusern auch die einfachere Schaffung von preisgünstigerem Wohnraum für beispielsweise Familien und Senioren sowie gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht werden.

Insgesamt lässt die angestrebte Baustruktur eine aufgelockerte, heterogene dörfliche Struktur zum Ortsrand hin entstehen.

### **Eingrünung und Begrünung des Änderungsbereichs**

Es wird angestrebt den Änderungsbereich wirkungsvoll in das Landschaftsbild zu integrieren und dieses positiv hinsichtlich ökologischer und klimatischer Aspekte zu entwickeln. Dies geschieht durch eine angemessene, qualitätvolle Durchgrünung des Plangebiets und Schaffung einer Grünfläche im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

## **Ergebnis**

Für das Schutzwert Landschafts- und Ortsbild sind Auswirkungen insgesamt **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.2.7 Schutzwert Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)**

### **Bestand**

In der Gemeinde Seebruck besteht bis 2036 ein Wohnflächenbedarf von ca. 128 Wohneinheiten bzw. 6,4 ha. Die Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen ist in Punkt A.2 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

Erholung: Der Änderungsbereich befindet sich in einem bedeutenden Bereich für Erholung und den Tourismus. In der Umgebung befinden mehrere Ausflugsziele (Kloster Seeon, Chiemsee, Römermuseum Seebruck, Keltengehöft Stöffl), Rad- und Wanderwege sowie Einrichtungen für Erholung und Tourismus und Beherbergungsbetriebe. Über die Altenmarkter Straße und die Truchtlachinger Straße führen die beiden Fernradwege „Mozart-Radweg“ und „Benediktweg“ sowie ein örtlicher Wanderweg der Gemeinde. Zudem bestehen vier weitere Radwege als regionale Freizeitwege über die Altenmarkter Straße, wovon einer ebenfalls über die Truchtlachinger Straße verläuft.

Darüber hinaus besteht aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen lediglich geringe Erholungseignung im Bereich des Geltungsbereiches.

Die östlich verlaufende Truchtlachinger Straße fungiert als Zugang zu Grundschule und den Sportstätten. Sie wird derzeit nicht für den öffentlichen Straßenverkehr genutzt.

Im Rahmen des Konzeptes zur Ortsentwicklung von Seeon eine Schalltechnische Voruntersuchung hinsichtlich der Lärmimmissionen durchgeführt. Die relevantesten Ergebnisse werden nachfolgend erläutert.

#### Landwirtschaft

Der Landwirt auf der Fl.-Nr. 389 im Nordosten des Änderungsbereichs betreibt auf seinem Grundstück eine Biogasanlage, die zweimal wöchentlich mit Hackschnitzeln gefüllt wird. Die Messungen vor Ort ergaben durch den Betrieb keine für das Planungsgebiet relevante Immissionen.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurde zudem eine geruchstechnische Untersuchung (Bericht Nr. 720-02507 vom 07.04.25) durch Möhler + Partner Ingenieure GmbH, München, durchgeführt, um mögliche, auf den Änderungsbereich einwirkende Geruchsimmissionen von der Hofstelle im Norden (Altenmarkter Straße 20, Fl.-Nr. 389) zu beurteilen. Das Ergebnis des Gutachtens ist, dass die Immissionswerte für Wohnen südlich der Truchtlachinger Straße eingehalten werden.

Anderweitige, unvermeidbare Geräusche und Gerüche von landwirtschaftlichen Betrieben im ländlichen Raum sind als ortsüblich hinnehmbar zu bewerten.

#### Anlagenlärm

Der Betrieb des Gasthofs „Zum Alten Wirt“ ist schalltechnisch relevant und wurde neben der Gastraumfläche im Gebäude auch hinsichtlich des Biergartens/Außengastrofläche sowie des Parkplatzes untersucht. Der Lieferverkehr, üblicherweise tagsüber, als auch der Betrieb in der Gaststätte wird hier gegenüber dem sonstigen Betrieb im Außenbereich als vernachlässigbar eingestuft. Zu Abluftanlagen lagen keine Unterlagen vor, jedoch sind diese im Problemfall schalltechnisch ertüchtigbar und können unberücksichtigt bleiben. Durch den Biergarten/Außengastrofläche sowie insbesondere den geschotterten Parkplatz ist mit Überschreitungen tagsüber und nachts zu rechnen. Maßgebliche Geräuschspitzen können vor allem durch das Türenschließen am Gaststättenparkplatz hervorgerufen werden.

Andere gewerbliche, schalltechnisch relevante Nutzungen für das Baugebiet bestehen nicht.

In Bezug auf das im Osten befindliche Sportgelände von Seeon und deren Sportanlagen sowie Parkplatz sind keine Überschreitungen von Grenzwerten festgestellt worden, wodurch die Immissionsrichtwerte somit eingehalten werden.

#### Verkehrslärm

Im Einwirkungsbereich des Geltungsbereichs befindet sich nordwestlich die Altenmarkter Straße (TS14) mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h als eine der zentralen Hauptverkehrsstraßen durch Seeon bzw. hier durch die Ortsmitte. Der Verkehrslärm ist durch die Geschwindigkeitsreduzierung als eher untergeordnet einzustufen und auch im Rahmen der schalltechnischen Voruntersuchung vor der Geschwindigkeitsreduzierung als unproblematisch für die südlich geplanten Wohnbauflächen beurteilt. Die beiden Straßen Truchtlachinger Straße und Wiesenweg haben hingegen lediglich einen untergeordneten Charakter als Wohnstraßen und dient der Erschließung der umliegenden Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Flächen. Somit ist hier lediglich mit Anlieger- sowie gelegentlich landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen.

Im Rahmen vorliegender Verkehrszahlen aus einer Verkehrserhebung und Analyse aus dem September 2023 durch die OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG wurden innerhalb von 24 h auf der Altenmarkter Straße bis zu 3431 Fahrtbewegungen, auf dem westlichen Teilbereich der Truchtlachinger Straße bis zu 121 Fahrtbewegungen und auf dem Wiesenweg angrenzend an den Änderungsbereich bis zu 40 Fahrtbewegungen gezählt.

### Emissionen

Im Änderungsbereich besteht lediglich im nordwestlichen Bereich um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ eine Bebauung und gewerbliche Nutzung, die relevante Lärmemissionen verursacht.

Die weiteren Flächen sind unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Somit bestehen heute keine relevanten, negativen Auswirkungen durch Verkehrs- oder Anlagenlärm auf die Nachbarschaft. Durch die geplante weitere Wohnnutzung ist mit keinen relevanten Emissionen auf die Nachbarschaft zu rechnen. Auch hinsichtlich der Planung sind keine relevanten Verkehrslärmemissionen durch die Verkehrszunahme zu befürchten.

### Auswirkungen

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Staub- und Lärmbelastungen für die bestehende angrenzende Bebauung zu erwarten.

Aufgrund des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Lärmkonflikte bezüglich des Anlagenlärms entstehen.

Die neue Bebauung schafft bezahlbaren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung in größerem Umfang und wirkt sich somit positiv auf die gesellschaftliche Ortsstruktur aus.

Ggf. ist kurzzeitig mit Immissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Diese sind, so sich diese innerhalb der zulässigen gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen hinzunehmen.

Das Ergebnis der geruchstechnischen Untersuchung ist, dass die Immissionswerte für Wohnen südlich der Truchtlachinger Straße eingehalten werden.

Anlagenlärm: In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, von welchen relevante Immissionsbelastungen auf den Änderungsbereich auszugehen können.

Es ist davon auszugehen, dass vom Bauvorhaben selbst für ein allgemeines Wohngebiet zulässige und übliche Emissionen nicht überschritten werden. Durch die geplante weitere Wohnnutzung ist mit keinen relevanten Emissionen auf die Nachbarschaft zu rechnen. Auch hinsichtlich der Planung sind keine relevanten Verkehrslärmemissionen durch die Verkehrszunahme zu befürchten.

Aus den geplanten Nutzungen (max. 107 WE) ermittelt sich ein Neuverkehrsaufkommen von ca. 790 Kfz-Fahrten / 24h. Durch die geplante zusätzliche Anbindung über den Parkplatz des „Alten Wirts“, kommt es zu weniger Neuverkehr auf die bestehenden Wohnwege (Schulstraße, Wiesenweg und Truchtlachinger Straße).

Die verkehrliche Beurteilung zeigt, dass die Ausbildung der geplanten Straßenzüge sowie Teile bereits bestehender Straßenzüge (Truchtlachinger Straße, Wiesenweg) als verkehrsberuhigte Bereiche möglich ist. Die vorgesehene Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf Schrittgeschwindigkeit trägt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei, vor allem in Begegnungssituationen zweier Kfz.

Durch die Neuschaffung von Fuß- und Radwegen im Baugebiet wird eine sichere Erreichbarkeit des Schul- und Sportgeländes von der Ortsmitte ermöglicht.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird die Schaffung von Mehrfamilien- bzw. Reihenhäusern auch die einfachere Schaffung von preisgünstigerem Wohnraum für beispielsweise Familien und Senioren sowie gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sind entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz in der Planung zu berücksichtigen.

## Ergebnis

Für das Schutzbau Mensch sind insgesamt **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### C.2.8 Schutzbau Kultur- und Sachgüter

#### Bestand

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Januar 2026) sind im Änderungsbereich oder unmittelbarer Nähe folgende Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.



Abbildung U4: Bau- und Bodendenkmäler laut Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege (bearbeitet)

- ① Bodendenkmal D-1-8040-0279, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ägidius in Seeon und ihres Vorgängerbaus.
- ① Baudenkmal D-1-89-143-52, Altenmarkter Str. 8, Kath. Kirche St. Ägidius, spätgotisch, wohl 1. Hälfte 15. Jh., im späten 17. Jh. barockisiert; mit Ausstattung
- ② Baudenkmal D-1-89-143-53, Altenmarkter Str. 10, Gasthaus, ehem. Taverne des ehem. Benediktinerklosters Seeon, stattliche und ehem. schlossartige Anlage mit vier Ecktürmen, östliche Gebäudehälfte und Keller im Kern spätmittelalterlich, umfassender Umbau und Vergrößerung sowie Anbau der vier Ecktürme, 1613-1618, Neueinwölbung der Gaststube, an Rotmarmorsäule bez. 1701, Kappung der Türme bis zur Traufe, 2. Hälfte 19. Jh.
- ③ Baudenkmal D-1-89-143-55, Schulstr. 5, Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, kurzem Querflügel und Putzdekor in späten Jugendstilformen, erbaut 1913.
- ④ Baudenkmal D-1-89-143-92, Altenmarkter Str. 6, Ehem. Metzgeranwesen, jetzt Gaststätte, mit Blockbau-Obergeschoss hinter jüngerer Mauerschale, offenem Blockbau-Kniestock und -giebel sowie Hochlaube, im Giebelfeld bez. 1697, rückwärts angeschlossen ehem. Stallteil mit Kreuzgratgewölben und Stichkappentonne.

#### Auswirkungen

Aufgrund der Häufigkeit von Bodendenkmälern im Gemeindebereich Seeon-Seebruck ist bei den Bauarbeiten erhöhte Aufmerksamkeit bei den Bauarbeiten angebracht.

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass an denkmalgeschützten Gebäuden keine Schäden durch Erschütterungen oder Setzungen auftreten können.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs angrenzend an das Bodendenkmal D-1-8040-0279 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ägidius in Seeon und ihres Vorgängerbaus) ist im Sondergebiet „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig. Auch ist unabhängig eines Genehmigungsfreistellungsverfahren ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die beiden Baudenkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Um einen ungestörten Erhalt zu gewährleisten, sollten Bodeneingriffe im Umfeld auf das unabwesbar notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Sind entsprechende Bodeneingriffe nicht zu vermeiden, so ist ggf. die Durchführung einer archäologischen Ausgrabung als Ersatzmaßnahme möglich.

Weiter gelten für die im Änderungsbereich befindlichen Baudenkmäler die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG. Die Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmälern sowie das Errichten, Verändern oder Beseitigen von Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern bedarf nach Art. 6 BayDSchG einer Erlaubnis oder einer Baugenehmigung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Unteren Denkmalschutzbehörde ist weiterhin bei allen Planungsverfahren und baulichen Eingriffen, von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem näheren Umfeld betroffen sind, zu beteiligen und die Planung entsprechend abzustimmen.

### **Ergebnis**

Für das Schutzbau Kultur- und Sachgüter sind **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

## **C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen, geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Es sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt erkennbar, die aus den Wechselwirkungen oder dem Zusammenwirken der Wirkfaktoren resultieren, welche nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern dargestellt wurden.

## **C.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würde in den nächsten Jahren in diesem Bereich kein Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht für ein Wohngebiet aufgestellt werden können.

## **C.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **C.5.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind Grünflächen dargestellt, in denen eine Ortsrandeingrünung und eine ökologische Aufwertung umgesetzt werden können.

Darüberhinausgehende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erst auf Ebene des konkreten Bebauungsplans abzusehen.

## C.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes überschlägig zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung zu entwickeln.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) des Bayrischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Nachdem die auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ vorgesehene Ökokontofläche nach dem Leitfaden von 2003 beurteilt wird, wird auch hier auf eine Betrachtung nach Leitfaden 2021 verzichtet.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Darstellung ist dem in parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Seeon Dorf“ zu entnehmen.

### Bestand und Bestandsbewertung

Der Bestand ist unter C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten beschrieben. Ein entsprechender Bestandsplan ist den Unterlagen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zusammengefasst werden folgende Nutzungen überplant:

- mäßig extensiv genutzte artenarme Wiese
- intensiv genutzter Acker
- Dorf-, Siedlungs- und Wohngebiete
- Ortsrandeingrünung Bestand (Hecke, Gebüsch)
- Gehölzbestände entlang von Verkehrswegen (Bestand gemäß Ur-BP)
- Verkehrsflächen versiegelt

#### Gebiete geringer Bedeutung Kategorie I:

- Acker intensiv genutzt,
- Dorf-, Siedlungs- und Wohngebiete
- Verkehrsfläche versiegelt

#### Gebiete mittlerer Bedeutung Kategorie II:

- mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- Ortsrandeingrünung Bestand (Hecke, Gebüsch)
- Gehölzbestände entlang von Verkehrswegen (Bestand gemäß Ur-BP)

### Eingriffsintensität

Gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) wird die Eingriffsintensität anhand des geplanten Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades ermittelt.

Die Ermittlung der Kompensationsfaktoren erfolgt durch Überschneidung des Bestandes mit dem vorgesehenen Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Für Flächen Typ B mit einem niedrigen Versiegelungs- / Nutzungsgrad, GRZ  $\leq 0,35$  würde gem. Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 (Kategorie I) und 0,5- 0,8 (Kategorie II) gelten.

Für Flächen Typ A mit hohem Versiegelungs- / Nutzungsgrad, GRZ  $> 0,35$ ) würde gem. Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 (Kategorie I) und 0,8-1,0 (Kategorie II) gelten.

#### Kein Eingriff:

- Innenbereich
- Bestand ohne Eingriff: Erschließungsflächen, Flächen des Hotel- und Gastronomiebetriebs (SO), Grünflächen am Friedhof
- Flächen zur Ortsrandeingrünung

Für diese Flächen wird der Kompensationsfaktor 0 angesetzt, da keine Beeinträchtigung bzw. keine relevante Mehrung des Baurechtes vorgesehen ist.

Insgesamt wird überschlägig ein Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt.

#### Eingriffsermittlung

Bei einer egriffsrelevanten Fläche von ca. 20.500 m<sup>2</sup> ergibt sich ein überschlägiger Ausgleichsbedarf von ca. 10.250 m<sup>2</sup>.

Die genauen Beurteilungen, Berechnungen sowie Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen für die Flächen des gegenständlichen Änderungsbereichs werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan „Seeon Dorf“ beschrieben und festgesetzt.

### C.5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurden die Belange des speziellen Artenschutzes anhand einer „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 25.08.2025 durch Steil Landschaftsplanung, Julia Steil, untersucht.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass unter Einhaltung gewisser Maßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden können.

Diese Maßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu sichern. Auf der hier gegenständlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung steht somit der spezielle Artenschutz der geplanten Flächendarstellung nicht entgegen.

Detailliertere Aussagen sind den Unterlagen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon Dorf“ sowie dem Gutachten im Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### C.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat bzw. keine unmittelbaren Eingriffe entstehen, sind keine notwendigen Maßnahmen der Überwachung veranlasst. Maßnahmen, die der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen dienen, sind auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen BP zu berücksichtigen.

## C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurden im Gemeinderat alternative Flächen bzw. Standorte innerhalb des Ortsgefüges hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens betrachtet und bzgl. einer Baulandentwicklung diskutiert. Vor dem Hintergrund der vorliegenden günstigen Erschließungsvoraussetzungen, der gesicherten Grundstücksverfügbarkeit und dem akuten Bedürfnis, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, hat sich die Gemeinde entschlossen, das Vorhaben mit seinem städtebaulich sinnvollen Gesamtkonzept in Seeon Dorf zu entwickeln.

Es wurden im Rahmen einer Bürgerbeteiligung Ideen und Konzepte für eine Wohnbebauung Seeon Dorf diskutiert und entwickelt. Das daraus entwickelte Konzept wird durch diese Flächennutzungsplanänderung und den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Seeon Dorf“ baurechtlich vorbereitet.

## C.8 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, der Bericht zur faunistischen Kartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Dessen ungeachtet kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Planrealisierung Eingriffe erfolgen, die im Rahmen der Planung nicht abschätzbar waren.

## C.9 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 25.08.2025, Steil Landschaftsplanung; Julia Steil M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie, Perchastraße 7, 82335 Berg, Tel.: +49 (0) 81 51 / 973 65 81
- Geotechnischer Bericht Nr. B2304203 Erschließung Baugebiet „Seeon-Dorf“ - Straße, vom 06.11.2023 und Nr. B2304203 Erschließung Baugebiet „Seeon-Dorf“ - Gebäude, vom 06.11.2023, Büro Geoplan, Hechtseestr. 16 - 5 - 83022 Rosenheim, Tel.: 0 80 31 / 222 74 – 20
- Geruchstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 710-02507, Gemeinde Seeon-Seebruck, Ortsentwicklung, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, München, 07.04.2025,
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Seeon Dorf“, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, Stand 04.06.2025

- Starkregenuntersuchung, 25.01.2026 Ingenieurbüro aquasoli, Haunertinger Str. 1a, 83313 Siegsdorf, Tel. +49 (8662) 66444-00, E-Mail: info@aquasoli.eu.
- Schalltechnische Untersuchung „Seeon Dorf“, C. Hentschel Consult, Projekt-Nr.: 2622-2026 SU V02, 30.01.2026

## C.10 Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seeon Dorf“ durchgeführt.

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ soll im südlichen Teil des hier gegenständlichen Geltungsbereichs auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an die bestehenden Siedlungsstrukturen, südöstlich der Ortsmitte von Seeon, die Schaffung von neuem Wohnraum und Grünflächen ermöglicht werden sowie der Bereich um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ in seiner Bestandsnutzung gesichert werden.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,34 ha.

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- In der Gesamtbilanz ergibt sich die Darstellung von ca. 2,1 ha neuer Wohnbaufläche
- Umwandlung der Darstellung von Flächen als Dorfgebiet in Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“
- Vorbereitung des Wegfalls von ca. 2,31 ha Fläche für die Landwirtschaft
- Sicherung einer angemessenen Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biol. Vielfalt, Artenschutz, Grundwasser und Oberflächenwasser Fläche, Boden, Klima / Luft, Landschafts- und Ortsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch (Gesundheit, Lärm / Erholungseignung) betrachtet.

Die Auswirkungen sind für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit und für alle anderen Schutzgüter als gering erheblich eingestuft worden.

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 25.08.2025 durch Steil Landschaftsplanung, Julia Steil, untersucht. Ergebnis des Gutachtens ist, dass unter Einhaltung gewisser Maßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden können.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayrischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Anwendung.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurde für den 3,34 ha großen Geltungsbereich mit einem Kompensationsbedarf von 10.250 m<sup>2</sup> überschlägig ermittelt.

Da im Geltungsbereich selbst keine Ausgleichsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Ausgleich extern auf der Ökokontofläche der Gemeinde Seeon-Seebruck Gramsenfilz / Grabener Moos, Fl.-Nr. 1497, Gemarkung Seebruck, erbracht. Mit Berücksichtigung des Faktor 0,3 und Verzinsung (30 %) ergibt sich eine tatsächliche Fläche von 23.917 m<sup>2</sup>, die als Ausgleich benötigt wird. Das Entwicklungsziel ist die Renaturierung und Entwicklung der Hochmoorflächen im Kernbereich der Gramsenfilzen.

## C.11 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2025)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2025)
- BayWG, Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (zuletzt geändert 2025)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2025)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (zuletzt geändert 2024)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 (zuletzt geändert 2023)
- Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) vom 07.08.2013 (zuletzt geändert 2021).
- Bay. StMWI (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern,  
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
- Reg. OBB: Regionalplan Region Südostoberbayern (18),
- Bay. LfU (2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).
- Bay. StMLU (2003): Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2007
- BayernAtlas Kartenviewer: <https://www.geoportal.bayern.de>, Online-Abfrage: Januar 2026
- UmweltAtlas Kartenviewer: <https://www.umweltatlas.bayern.de>, Online-Abfrage: Januar 2026
- BLfD (2024): Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas),  
<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas.de>, Online-Abfrage: Januar 2026
- Klimadaten climate-data.org, <https://de.climate-data.org>, Online-Abfrage: Januar 2026
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Ortsentwicklung Seeon-Dorf vom 25.08.2025 Steil Landschaftsplanung; Julia Steil M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie, Perchastraße 7, 82335 Berg, Tel.: +49 (0) 81 51 / 973 65 81
- Geotechnischer Bericht Nr. B2304203 Erschließung Baugebiet „Seeon-Dorf“ - Straße, vom 06.11.2023 und Nr. B2304203 Erschließung Baugebiet „Seeon-Dorf“ - Gebäude, vom 06.11.2023, Büro Geoplan, Hechtseestr. 16 - 5 - 83022 Rosenheim, Tel.: 0 80 31 / 222 74 – 20
- Geruchstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 710-02507-1, Gemeinde Seeon-Seebruck, Ortsentwicklung, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, München, 08.12.2025,
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Seeon Dorf“, 31.01.2024, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, Stand 04.06.2025
- Starkregenuntersuchung, 25.01.2025 Ingenieurbüro aquasoli, Haunertinger Str. 1a, 83313 Siegsdorf, Tel. +49 (8662) 66444-00, E-Mail: [info@aquasoli.eu](mailto:info@aquasoli.eu).
- Schalltechnische Untersuchung „Seeon Dorf“, 30.01.2026, C. Hentschel Consult, Projekt-Nr.: 2622-2026 SU V02

## D Zusammenfassende Erklärung

---

*Die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und dem Feststellungsbeschluss ergänzt.*

## E Ausfertigung

---

Die Gemeinde Seeon-Seebruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 59. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... festgestellt.

Seeon-Seebruck, den .....

(Siegel)

.....  
Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister