

**Entwurf**

Stand: 02.03.2026



Gemeinde Seeon-Seebruck

LANDKREIS TRAUNSTEIN

## **Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Roitham“**

im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Seeon-Seebruck erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Roitham“,

in der Fassung vom .....2026,

**als Satzung vom .....2026.**

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die Festsetzungen den Ur-Bebauungsplan „Roitham“ inklusive all seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen, außerhalb des hier gegenständlichen Änderungsbereichs bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Roitham“ unberührt.

Gemeinde

**Seeon-Seebruck**

Römerstraße 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	Verfahrensart	4
A.3	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	5
A.4	Innenentwicklung	5
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.5.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.5.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	7
A.5.4	Erschließung und Infrastruktur	7
A.5.5	Denkmalschutz	8
A.5.6	Schutzgebiete	8
A.5.7	Boden	9
A.5.8	Wasser	9
A.5.9	Vorbelastungen	10
<b>B</b>	<b>Planungsbericht – Ziele und Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
B.1	Ziele der Planung	11
B.2	Bebauungsplankonzept	11
B.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
B.2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
B.2.4	Höhenentwicklung	13
B.2.5	Abstandsflächen	14
B.2.6	Nebenanlagen und Garagen	14
B.2.7	Bauweise / Wohneinheiten	15
B.2.8	Dächer	15
B.2.9	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	16
B.2.10	Photovoltaikanlagen	17
B.3	Wohnbedürfnisse der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung	17
B.4	Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen	17
B.5	Versickerung und Niederschläge	18
B.6	Infrastruktur	19
B.7	Klimaschutz	19
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
B.9	Flächenbilanz	20
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>21</b>
C.1	Umweltbericht	21
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	21
<b>D</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>21</b>

## **Planer**

### **WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
Nußbaumstr. 3  
83112 Frasdorf  
Tel: 08052-9568070  
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1425

## **Anlagen**

Geotechnisches Baugrundgutachten, Bauvorhaben: Erschließung des Baugebiets Almweg, Roitham, Nr. S00477  
IGEWA Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser GmbH; 09. Dezember 2025; 23 Seiten + 14 Seiten Anlagen

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich handelt es sich in Teilen um Straßenverkehrsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Roitham“, im gegenständlichen Erweiterungsbereich besteht heute bereits Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB.

Durch die Änderung und Erweiterung soll nun in diesem Bereich eine intensivere Bebauung unter Abwägung mit dem Ortsbild der Umgebung zugelassen werden. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen dergestalt arrondiert werden, dass eine angemessene und dauerhaft sinnvolle Erschließung gewährleistet ist.

Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung stellt dabei einen Teil einer gemeindeweiten Innenentwicklungsstrategie dar. Bauliche Entwicklungen sollen sich entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB wo möglich auf die Innenentwicklung konzentrieren. Dies folgt auch dem in § 1a Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Um im Bestand angemessene und umsetzbare Lösungen entwickeln zu können, sind auch kleinere Maßnahmen (Planungen) im Zuge der Gesamtstrategie notwendig.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan „Roitham“ auf Teilflächen der Flurstücks-Nr. 2286/5, 2286/8, 2286/12, 2286/40, 2286/41, 2286/42 geändert und um die Flurstücks-Nr. 2286/13 erweitert werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Seeon-Seebruck am ..... gefasst.

### A.2 Verfahrensart

Das Planungsgegenständliche, heute noch unbebaute Grundstück stellt ein Einzelgrundstück innerhalb eines Innenbereichszusammenhangs nach §34 BauGB da. Somit handelt es sich bei der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Roitham“ um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Durch die Änderung wird im Rahmen der Innenentwicklung eine intensivere Nutzung gegenüber den Möglichkeiten nach §34 ermöglicht.

Auch die übrigen Bedingungen für das Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt weit unter 20.000 m<sup>2</sup> (Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der Geltungsbereich umfasst lediglich ca. 1.407 m<sup>2</sup>.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt.

§ 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

### A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Die Änderung und Erweiterung verdrängt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Ur-Bebauungsplan „Roitham“ inklusive all seiner bisherigen Änderungen vollständig. Im Übrigen, außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung, bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Roitham“ unberührt und gelten weiterhin.

Sollte die Änderung und Erweiterung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Roitham“ inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

### A.4 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Im gegenständlichen Änderungsbereich besteht bereits Baurecht nach §34 BauGB. Darüber hinaus handelt es sich bei der hier gegenständlichen Änderung und Erweiterung wie unter A.2 beschrieben um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderungen sind lediglich Flächen betroffen, welche zwar unbebaut sind, aber nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

### A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Roitham. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücks-Nr. 2286/13 und Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 2286/5, 2286/8, 2286/12, 2286/40, 2286/41 und 2286/42 (Almweg). Die Fläche befindet sich sämtlich in der Gemarkung Seeon.

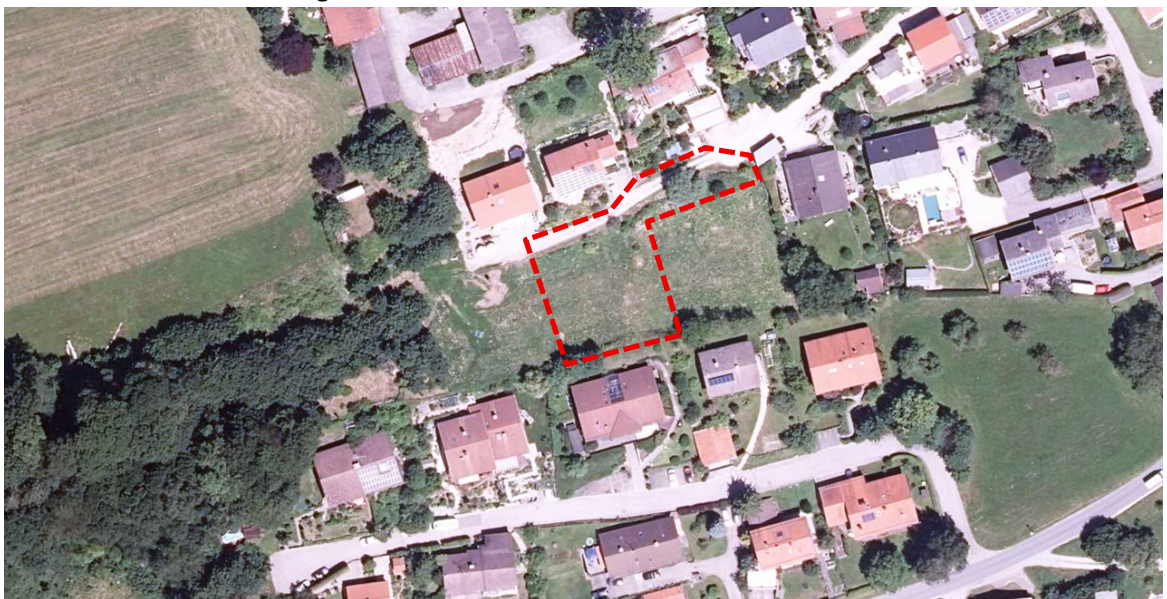


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes - rot - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet grenzt nördlich und südlich an bebauten Flächen eines allgemeinen Wohngebiets, östlich und westlich an unbebauten Flächen eines allgemeinen Wohngebiets.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1.407 m<sup>2</sup>.

## A.5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die unmittelbar angrenzende Umgebung ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Nordöstlich grenzen, an die auskragende Teilfläche des hier gegenständlichen Geltungsbereichs, als Dorfgebiet dargestellte Flächen an.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan decken sich mit den im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung und Erweiterung vorgesehenen Festsetzungen. Somit ist die geplante Nutzung im Geltungsbereich auch weiterhin entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

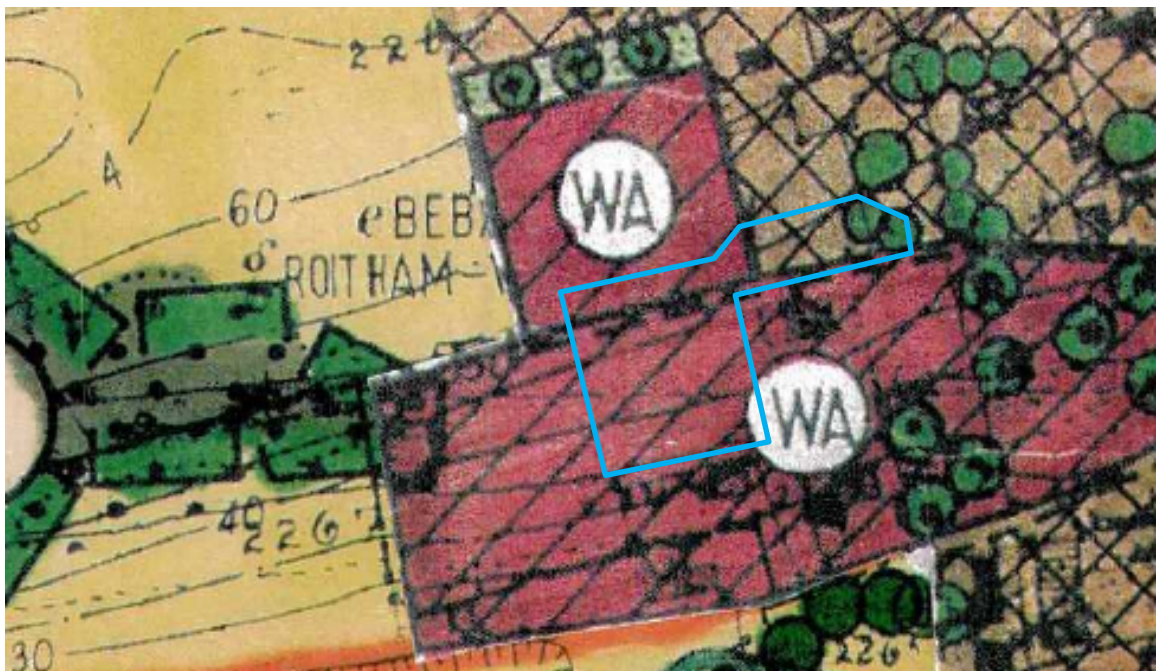


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan – Planungsumgriff - blau - ohne Maßstab!

### Ur-Bebauungsplan „Roitham“

Der östliche Teil des Geltungsbereichs liegt am westlichen Rand des Ur-Bebauungsplanes „Roitham“ aus dem Jahr 1999. Der nördlich des hier gegenständlichen Geltungsbereichs liegende Teil des Bebauungsplans wurde im Jahr 2004 geändert.

Aus dem Ur-Bebauungsplan und der Änderung ergibt sich für diesen Bereich bisher folgende Situation:

Im Bereich des hier gegenständlichen Geltungsbereichs, welcher die Änderung von 2004 überlagert, ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „privater Wohnweg“ festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich überlagert der Geltungsbereich den bisher nicht geänderten Bereich des Bebauungsplans „Roitham“. Hier ist in Teilen Straßenverkehrsfläche (bestehender Wendehammer) festgesetzt. Im Übrigen handelt es sich in diesem Bereich um einen Einfachen Bebauungsplan. In diesem Bereich ist lediglich die Art der Nutzung mit Dorfgebiet festgesetzt.

Darüber hinaus sind für diesen Bereich diverse Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, Grünordnung und Gebäudehöhe etc. getroffen.

### **Baurechtliche Situation Erweiterungsbereich**

Das hier Planungsgegenständliche F1St.-Nr. 2286/13 liegt bisher außerhalb des Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans „Roitham“. Durch die sowohl südlich wie nördlich angrenzende Wohnbebauung ergibt sich ein Bebauungszusammenhang, so das Baurecht nach §34 BauGB besteht.

Die maßgebliche Umgebung weist eine lockere Einfamilienhausbebauung mit zumeist zwei Vollgeschossen und zum Teil zusätzlichem, ausgebauten Dachgeschoss auf.

### **Gemeindliche Satzungen**

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung relevant:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Seeon-Seebruck
- Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)

## **A.5.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

### **Topografie**

Das Plangebiet steigt von Südosten (ca. 542,5 m ü. NHN) in Richtung Nordwesten (ca. 551,5 m ü. NHN) (Normalhöhennull DHHN 2016) um ca. 9 m an.

### **Planungsgebiet**

Im Norden und Nordosten befinden sich die Verkehrsflächen des Almweges, welche jedoch nur rudimentär ausgebaut sind. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich heute un bebaut. Es handelt sich um eine Wiesenfläche, im nördlichen Bereich befinden sich einige vereinzelte, kleinere Sträucher.

### **Umgebung**

Das Plangebiet grenzt nördlich und südlich an freistehende Einfamilienhäuser, vereinzelt Doppelhäuser mit Satteldächern und untergeordneten Nebengebäuden im Rahmen Allgemeiner Wohngebiete an. Sie sind gärtnerisch eingebunden. Die Gebäude weisen in der Regel zwei Vollgeschosse, teilweise mit einem zusätzlichen, ausgebauten Dachraum auf. Im Westen und Osten befinden sich bisher nicht bebaute Grünflächen.

## **A.5.4 Erschließung und Infrastruktur**

### **Straßenverkehr**

Die Erschließung erfolgt über den Almweg. Über ihn gelangt man ins Ortszentrum zur Seebrucker Straße und von welcher der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt von hier zur TS33 im Westen oder der St2094 im Osten.

Der Almweg weist im östlichen Bereich des Geltungsbereichs eine für PKW geeignete Wendeanlage auf. Diese ist jedoch bisher nicht vollständig hergestellt. Im westlichen Bereich besteht eine nur bedingt für eine ausreichende Erschließung geeignete ca. 3 m breite Wegefläche.

Die am nächsten gelegene Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist die ca. 500 m östlich gelegener Bushaltestelle „Roitham, Seeon-Seebruck“ mit Anbindungen nach Obing, Traunstein, Traunreut, Chieming, Amerang, Trostberg und Prien.

Somit ist vor dem Hintergrund des begrenzten Geltungsbereichs grundsätzlich ein Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben, wobei die direkt angrenzenden Verkehrsflächen im Hinblick auf ihre Dimension Defizite aufweisen.

### **Sonstige Infrastruktur**

Die im Rahmen der Bebauung notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) sind aufgrund der umgebenden Bebauung bereits in der Verkehrsfläche des Almwegs vorhanden. Hausanschlussschächte auf dem Baugrundstück sind jedoch, genauso wie ein Anschluss der Wasserversorgung noch nicht vorhanden. Durch die bestehende Bebauung der Umgebung ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Anschluss bzw. Ausbau der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation mittels Glasfasernetz etc., mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

### **Brandbekämpfung**

Der Änderungsbereich liegt in Teilen mehr als 50 m<sup>2</sup> von der heutigen öffentlichen Verkehrsfläche der Wendeanlage des Almweges entfernt.

Somit ist die Erschließung so anzupassen, dass eine angemessene Feuerwehrezufahrt bis zum Baugrundstück bzw. eine angemessene Entfernung zu diesem möglich ist.

Löschwasser kann voraussichtlich über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen.

## **A.5.5 Denkmalschutz**

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: März 2026) ist im Geltungsbereich kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet. Ca. 200 m östlich des Geltungsbereichs ist die katholische Kapelle St. Katharina, ein geräumiger Bau mit eingezogenem Chor und Dachreiter, neugotisch, erbaut 1859; welche als Baudenkmal unter der Aktennummer D-1-89-143-49 verzeichnet.

Durch die Entfernung und die dazwischen liegende Bebauung sind keine Wechselwirkungen des Geltungsbereiches mit dem Baudenkmal zu erwarten.

## **A.5.6 Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich selbst sind weder kartierte Biotop noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Stand: März 2026).

Die ca. 100 m westlich gelegenen Waldflächen sind als Biotop kartiert. Durch die Entfernung und den differenten Biotoptyp sind jedoch keine Wechselwirkungen mit dem Planungsgebiet zu erwarten.

Darüber hinaus sind in der Umgebung, ca. 100 m südlich jenseits der angrenzenden Bebauung und der Kreisstraße entlang der Ischler Achen folgende kartierten Schutzgebiete vorhanden:

- Flora-Fauna\_Habitatgebiet 8040-371.01 „Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof“
- EU-Vogelschutzgebiet 8040-471.01 „Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof“

Durch die Entfernung und die dazwischenliegende Bebauung besteht jedoch kein direkter oder räumlicher funktionaler Zusammenhang mit dem Planungsgebiet. Somit sind aufgrund der geplanten Bebauung keine Wechselwirkungen zu erwarten.

### **A.5.7 Boden**

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung und Erweiterung wurde durch das Büro für Baugrunderkundung IGEWA GmbH ein geotechnisches Baugrundgutachten (Nr. S00477) vom 09.12.2025 im Bereich der geplanten Straßenverkehrsfläche des Almwegs erstellt. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### **Bodenaufbau**

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung im Juli/August 2025 wurde der Untergrund im Bereich der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenfläche (Almweg) durch vier Bohrungen bis maximal 3,1 m Tiefe erkundet. Diese Ergebnisse können grundsätzlich auch Anhaltspunkte für den Bodenaufbau in den angrenzenden als Bauflächen vorgesehenen Bereichen bieten.

Unter einer bestehenden, stark verdichteten Kiestragschicht des Almwegs mit Mächtigkeiten von ca. 0,8 m bis 1,4 m steht flächendeckend bindige eiszeitliche Moräne an. Diese besteht aus schluffigem Material mit wechselnden Anteilen an Kies, Sand und einzelnen Steinen. Die Moräne weist überwiegend eine steife bis örtlich weiche Konsistenz auf. Tieferliegende tragfähige Schichten (z. B. Vorstoßschotter) wurden nicht erreicht, sind im untersuchten Bereich jedoch nicht zwingend zu erwarten.

Insgesamt ist der Baugrund für die geplante Erschließung und eine spätere Bebauung geeignet, besondere geotechnische Risiken sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

#### **Sickerfähigkeit**

Die im Bereich der angrenzenden Straßenfläche durchgeführten Baugrunduntersuchungen zeigen, dass unter der bestehenden Kiestragschicht überwiegend bindige Böden in Form eiszeitlicher Moräne anstehen. Diese Böden weisen nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf und sind daher für eine unterirdische Versickerung (z. B. über Rigolen oder Sickerschächte) nur eingeschränkt geeignet.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist jedoch oberflächennah, insbesondere in Form einer Muldenversickerung, grundsätzlich möglich. Diese Versickerungsart entspricht den örtlichen Bodenverhältnissen und stellt eine technisch und wirtschaftlich geeignete Lösung für die ortsübliche Regenwasserbewirtschaftung dar. Insgesamt kann bei entsprechender Planung von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit für eine oberflächennahe Niederschlagswasserbewirtschaftung ausgegangen werden.

### **A.5.8 Wasser**

#### **Grundwasser**

Zum Grundwasserstand im Änderungsbereich liegen keine Messdaten aus Grundwassermessstellen vor. Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchungen im Bereich der angrenzenden Straßenfläche wurde bei Bohrungen bis in Tiefen von bis zu ca. 3,1 m unter Gelände weder Grundwasser noch Schichtwasser angetroffen.

Aufgrund der geologischen Situation mit überwiegend bindigen Moränenböden ist von einer geringen Wasserwegsamkeit der anstehenden Böden auszugehen. Ein zusammenhängender Grundwasserhorizont wird nach gutachterlicher Einschätzung erst in größeren Tiefen erwartet. Kurzzeitig auftretendes Schichtwasser kann lokal und zeitlich begrenzt auftreten, ist jedoch erfahrungsgemäß räumlich stark begrenzt und läuft nach dem Anschneiden rasch ab.

### **Gewässer und Überschwemmungsgebiete**

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 120 m südwestlich jedoch topographisch ca. 20 m tiefer befindet sich die Ischler Achen.

Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem vorhanden. Ebenso befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich (Stand: März 2026).

Dennoch können lokale Überschwemmungen, insbesondere im Rahmen von Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden.

### **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. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß dem Kartendienst „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand März 2026) befinden sich innerhalb des Planungsumgriffs keine potentielle Fließwege oder Aufstaubereiche bei Starkregen. Durch die Hanglage können jedoch Zuflüsse von Norden oder aus dem Almweg nicht ausgeschlossen werden, wenn auch keine starke Kanalisierung in das Planungsgebiet zu erwarten ist.

## **A.5.9 Vorbelastungen**

### **Altlasten**

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Zudem lässt die bisherige Flächennutzung als unbebaute Freifläche nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

### **Immissionen**

#### **Anlagenlärm**

Da der Änderungsbereich von Wohnbebauungen umgeben ist und es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit angrenzendem Dorfgebiet handelt, ist mit keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen und -emissionen zu rechnen.

#### **Verkehrslärm**

Von dem angrenzenden Almweg ist aufgrund des untergeordneten Charakters mit keinen relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Von übergeordneten Straßen ist aufgrund des Abstands (ca. 500 m östlich: TS2094 und wesentlich weniger Befahren ca. 100 m südlich die TS33) und der dazwischen liegenden Bebauung mit keinen relevanten Immissionen zu rechnen.

## **B Planungsbericht – Ziele und Auswirkungen der Planung**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

#### **Städtebau**

Die Zielsetzungen der Planung sind:

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Sicherstellung einer in Abwägung mit der Umgebung und der Topographie angemessenen Bebauung
- Befriedigung der Wohnbedürfnisse der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung
- Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen
- Sicherstellung einer der Nutzung angemessenen Erschließung
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung

### **B.2 Bebauungskonzept**

#### **B.2.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Bisheriges Baurecht**

Im umgebenden Ur-Bebauungsplan im Osten ist ein Dorfgebiet und in der nördlichen Änderung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Umfeld sind tatsächlich weit überwiegend Wohngebäude vorhanden.

In dem bisher nach § 34 BauGB zu bewertenden Bereich wird entsprechend der umgebenden Nutzungen eine Nutzung äquivalent eines allgemeinen Wohngebiets zulässig sein.

##### **Festsetzung**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

##### **Begründung**

Die bestehende Nutzung der Umgebung soll auch im Rahmen des hier gegenständlichen Bereichs weiterentwickelt werden. Dem folgend ist ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der topographischen Situation wie der begrenzten Erschließung sowie um die kleinteilige Wohnstruktur nicht zu stören sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5. (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell unzulässig.

#### **B.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Maximal zulässige Grundfläche**

In der Umgebung ist heute weitgehend eine GRZ im Bereich um 0,18 realisiert. In Abwägung der Zielsetzung der Nachverdichtung mit einer angemessenen Entwicklung aus dem Ort und der steilen Topographie wird nun eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ liegt weit unter dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die GRZ von allgemeinen Wohngebieten (0,40).

Um den städtebaulich wirksamen Baukörper möglichst präzise festsetzen zu können, ist die zulässige Grundflächenzahl quantitativ aus den städtebaulich angemessenen Baukörpern entwickelt. Weniger raumwirksame Bauteile, wie Garagen, Nebenanlagen und Terrassen, sind dem folgend als Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig.

#### Zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Balkone, Terrassen und Loggien bis zu einer GRZ von 0,25 (inklusive Hauptanlagen) überschritten werden.

Für Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach §14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sieht §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO regelmäßig eine zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50% vor. Durch die hier vorgesehene restriktive Festsetzung der Grundfläche und den im ländlichen Bereich hohen Bedarf an Stellplätzen reicht dies jedoch für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks nicht aus. Dem folgend wird nach §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan eine abweichende Regelung festgesetzt. Um die Auswirkungen der Überschreitung, insbesondere vor dem Hintergrund der starken Topographie und der ggf. schwierigen Integration der Anlagen in diese gestaffelt nach ihrer städtebaulichen Prägnanz in zwei Kategorien gegliedert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,30 (inklusive Hauptanlagen, Balkone, Terrassen und Loggien) durch Garagen, Carports, und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

In einem weiteren Schritt darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,40 (inklusive Hauptanlagen, Balkone, Terrassen und Loggien, Garagen, Carports, und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) durch Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden.

Mit einer zulässigen Gesamtversiegelung von 40% verbleiben ausreichend Flächen vor die Versickerung, die Einpassung der baulichen Anlagen in das Gelände und auch eine angemessene Durchgrünung. Auch vor dem Hintergrund dieser Überschreitungen werden die Orientierungswerte nach §17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Insgesamt ist so in eine Kombination mit den festgesetzten Bauräumen und der zulässigen Höhenentwicklung die mögliche bauliche Nutzung ausreichend bestimmt. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche kann somit verzichtet werden.

### **B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Es ist ein großzügiger Bauraum vorgesehen, welcher primär die notwendigen Abstände zur Nachbarbebauung und eine offene Bauungsstruktur sicherstellt. Durch die Situierung des Bauraums im nördlichen Grundstücksbereich wird der Topographie Rechnung getragen. Gleichzeitig wird durch den relativ großzügigen Bauraum ausreichend Spielraum geschaffen, um vor dem Hintergrund der starken Topographie eine angemessene architektonische Lösung zu ermöglichen.

Der Bauraum kann an jeder Stelle, wenn auch nicht an jeder Stelle gleichzeitig, unter Berücksichtigung der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Seeon-Seebruck“ bebaut werden. Durch die Anordnung der Geltung der Abstandsflächen entsprechend der Satzung (über die BayBO hinausgehend) sind auch im Rahmen des neuen Bauraums gesunde Wohnverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und ein ausreichender Schutz nachbarschaftlicher Interessen, innerhalb des Planungsbereichs und gegenüber den umliegenden Grundstücken gewahrt. Die Abstandsanforderungen des Brandschutzes werden ebenfalls sicher eingehalten.

### Überschreitungen der Bauräume

Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im BauGB sind keine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 2 BayBO einhalten. Im Einzelnen bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall.

### **B.2.4 Höhenentwicklung**

Um mögliche Vollzugsschwierigkeiten und Unklarheiten im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gelände auszuschließen, wird die zulässige Höhenentwicklung in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe ( $OK_{WH}$ ) in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016) (m ü. NHN) als absolutes Maß definiert. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für den jeweiligen Bereich, bezogen auf die einzelnen Bauteile, festgesetzt. Die städtebaulich wirksame Höhe kann so präzise und unveränderbar definiert und eine Einbettung in die Umgebung, hinsichtlich der Topografie und Nachbargebäude sichergestellt werden.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an den Traufseiten des Daches, bei Flachdächern der oberste Punkt des oberen Abschlusses der Attika bzw. einer Absturzsicherung.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe wird mit 554,0 m ü. NHN festgesetzt. Gegenüber dem heutigen Gelände ist so talseitig eine Wandhöhe von ca. 7,3 m und bergseitig von 5 m möglich.

Aufgrund der Topographie und der Höhenlage der Straße ist jedoch voraussichtlich nach entsprechenden Anpassungen des Geländes zur Erschließung eine Wandhöhe von ca. 3,5 m möglich. Auf der Talseite ergeben sich nicht zwangsläufig Veränderungen.

Eine Geländemodellierung im Norden erscheint zur Erschließung des Baugrundstücks notwendig.

Somit kann auch vor dem Hintergrund der Topographie eine angemessene, nach Süden zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Durch diese Höhenfestsetzung ist auch ausreichend Spielraum für eine Hochwasserangepasste Bauweise in Zusammenhang mit Starkregenereignissen geboten. Aufgrund der Höhe der Bebauung, der unbestimmten Festsetzung des umgebenden Ur-Bebauungsplans und der Hanglage des Gebiets sind in einer Gesamtabwägung keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Relevante negative Auswirkungen für die Nachbargrundstücke werden durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen der gemeindlichen Satzung zu diesen ausgeschlossen.

Im Rahmen der Fläche für Nebenanlagen und Garagen ist zudem eine Oberkante der Wandhöhen von 553,7 m ü. NHN festgesetzt. Dies bildet letztendlich bergseitig etwa eine Wandhöhe von 3,2 m über der zu erwartenden Anschlusshöhe der Straße ab. Durch diese Höhenfestsetzung ist jedoch noch immer eine Unterordnung der Nebenanlagen bzw. Garagen unter die Hauptbaukörper sichergestellt. Gleichzeitig ist jedoch auch vor dem Hintergrund der Topographie die Unterbringung von größeren Fahrzeugen möglich.

Auf eine Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da die städtebauliche Wirksamkeit des Gebäudes unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse und deren Höhe über die Oberkante der Wandhöhe und die maximal zulässige Dachneigung klar definiert ist.

### **B.2.5 Abstandsflächen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung der Gemeinde Seeon-Seebruck über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung. Diese setzt über die Regelung des Art. 6 Abs. 5 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Der Bebauungsplan setzt explizit keine von der gemeindlichen Satzung abweichenden Abstandsflächen fest. Somit gilt die gemeindliche Satzung uneingeschränkt und unverändert.

Somit sind, insbesondere gegenüber den Flächen außerhalb des Bebauungsplans, ausreichende Abstände gewährleistet, um den Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes zu genügen. Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist in den festgesetzten Bauräumen (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig) aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Diese gewährleisten ebenfalls gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

### **B.2.6 Nebenanlagen und Garagen**

Um durchgängige Grünräume sicherzustellen und einer zu kleinteiligen, mit dem Ortsbild nicht verträglichen Bebauung mit untergeordneten Gebäuden vorzubeugen. Sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports mit einer Grundfläche über 10 m<sup>2</sup> nur in den Bauräumen und in Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. So kann insbesondere der bauliche Eingriff in die Topographie zusammengefasst und somit eine landschaftsverträgliche Situation gewährleistet werden. Dem folgend sind die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports in Erweiterung des Bauraums parallel der Erschließung vorgesehen.

Von der Regelung ausgenommen sind: offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen sowie Zufahrten und Zuwegungen. Diese haben durch ihre fehlende dritte Dimension einen geringeren Einfluss auf das Ortsbild und können somit auch in den übrigen Grundstücksbereichen zugelassen werden.

Um ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten und somit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen, sind Dächer von Nebenanlagen und Garagen über 10 m<sup>2</sup> entsprechend den übrigen Festsetzungen zu Dächern und identisch mit den „Hauptanlagen“ auszuführen. Kleinere Anlagen sind so untergeordnet, dass hier keine entsprechenden Effekte zu erwarten sind und so auch keine Festsetzungen notwendig sind.

Darüber hinaus sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen speziellen Festsetzungen zur Dachgestalt getroffen. Ein angemessenes Gesamtbild ist hier durch die getroffenen Festsetzungen von Dächern gewährleistet. Auch hier ist keine identische Dachdeckung mit den „Hauptgebäuden“ erforderlich.

Um ortsgestalterischen Missständen vorzubeugen, sind Stellplätze für Mülltonnen in Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

### **B.2.7 Bauweise / Wohneinheiten**

In Abwägung mit der Erschließungssituation, der Topographie und der baulichen Umgebung sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Um unter Berücksichtigung der Topographie, der baulichen Umgebung und der Erschließungssituation eine übermäßige Nutzung des Planungsgebiets, insbesondere auch im Hinblick auf die zu errichtenden Stellplätze zu verhindern, werden die Wohneinheiten je Gebäudetyp, nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, mit einer absoluten Höchstzahl von 2 beschränkt. Somit sind Einliegerwohnungen bzw. über die Lebenszeit der Gebäude flexible Wohnmodelle möglich, gleichzeitig können jedoch die notwendigen Stellplätze auch von dem Hintergrund der topographischen Situation sinnvoll untergebracht werden.

### **B.2.8 Dächer**

Der lokalen Bautradition folgend und in Anlehnung an die Festsetzungen des, auch in der Umgebung gültigen, Ur-Bebauungsplanes, werden die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung weitgehend übernommen. Im Sinne einer Weiterentwicklung werden sie jedoch punktuell ergänzt und angepasst.

Es sind auch weiterhin ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis zu 25° zulässig. Dies integriert sich in die örtliche Baukultur. Auf Dachflächen mit einer Grundfläche unter 10 m<sup>2</sup> ist die Dachform freigestellt, da diese weniger prägend für das Ortsbild sind.

Ebenfalls auf dem vorhanden Ortsbild abgeleitet sind als Dachdeckung nur Dachziegel und Dachsteine in anthrazit und roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 15 % der Fläche des Hauptdaches ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlichen OK<sub>WH</sub> des Hauptdaches liegen, sind auch als Pultdächer zulässig. Der First des Pultdaches muss direkt an das Hauptgebäude unterhalb des Hauptdaches anschließen. Die Neigung des Pultdaches darf maximal 10° zur Neigung des Hauptdaches abweichen, muss aber innerhalb des Bereichs von 18° - 25° bleiben. Somit bleibt die einheitliche und ruhige Dachform des Hauptdaches erhalten und es sind gleichzeitig kleinere, die Gebäude strukturierende Vorbauten ohne überdimensionale Dachkonstruktionen möglich. Insgesamt ist durch die hier getroffene Vorgabe zu den Dachformen dennoch eine aus dem bestehenden Ortsbild entwickelte Gesamtgestalt sichergestellt.

Um eine angemessene Einbindung in die dörfliche Umgebung sicher zu stellen, sind die Dächer mit Dachüberständen auszuführen. Für Nebenanlagen, Garagen, Carports und entsprechend der dafür getroffenen Festsetzungen untergeordnete Dächer ist dabei ein etwas geringerer Dachüberstand zugelassen, um hier keine gegenüber den Dachflächen unverhältnismäßig großen Dachüberstände zu bedingen.

Auf Garagen, Nebenanlagen sowie Carports sind Pultdächer bis zu maximal 8° Neigung zulässig. Somit sollen überdimensionale Dachkonstruktionen auf sonst leichten und zurückhaltenden Anlagen vermieden werden. Um auch in der Aufsicht eine angemessene Gestaltung sicherzustellen, sind diese Dächer als Gründächer auszuführen. Durch die Festsetzung einer Mindestsubstratüberdeckung von 10 cm kann eine Rückhaltung von Niederschlagswasser erreicht werden und die Flächen können positive Auswirkungen für das Kleinklima entfalten.

Auf Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind neben Satteldächern auch Pultdächer oder flach geneigte Dächer ab einem Neigungswinkel von 10° zulässig. Es handelt sich hierbei um untergeordnete Bauteile. Somit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Durch die Zulässigkeit flacherer Dächer können diese Anlagen niedriger ausfallen und sich somit weiter dem Hauptgebäude unterordnen. In Abwägung der beabsichtigten Funktion und der nur untergeordneten Gestalt sind bei diesen Anlagen auch transparente Eindeckungen

zulässig. Unter Berücksichtigung der konkreten Rahmenbedingungen dieser Anlagen, kann hier auf Dachüberstände verzichtet werden. Grünordnung

Um vor dem Hintergrund des Klimawandels eine angemessene Grünausstattung, insbesondere im Hinblick auf Verschattung und Verdunstung sicherzustellen, ist je angefangen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Durch die Festsetzung einer zu erwartenden Mindesthöhe der Bäume von 10 m und entsprechende Pflanzqualitäten wird sichergestellt, dass die angestrebten Effekte, insbesondere in einem angemessenen Zeitraum erreicht werden können. Alternativ kann auch ein entsprechender Bestandsbaum erhalten werden.

Um den Oberflächenabfluss und den Eingriff in die Bodenfunktion, insbesondere vor dem Hintergrund vermehrt zu erwartender Starkregenereignisse, zu minimieren, sind alle Zufahrten, Zuwegungen und offenen Stellplätze auf dem Baugrundstück mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### **B.2.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Vor dem Hintergrund der starken Topographie kommt der Einbettung des Gebäudes in diese eine wesentliche Rolle für das Ortsbild zu. Dem folgend werden entsprechende Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen.

Für eine angemessene Einbettung der Hauptgebäude in den Höhenkanon der bestehenden Topografie sind Aufschüttungen und Abgrabungen am Gebäude bis zu einer Differenz von 1,2 m zum bestehenden Gelände zulässig. Somit kann auch eine angemessene Nutzung des Gebäudes in der Hanglage sichergestellt werden. Die Festsetzungen zu Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen gelten nicht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Auch im Bereich zwischen dem Bauraum und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind keine Restriktionen im Hinblick auf Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. Hier soll eine ebenerdige Anbindung der Erschließung an das Gebäude möglich sein. Durch die Abschirmung durch Straße und Gebäude sind hier keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Gerade im direkten Anschluss an das Gebäude sind ggf. Stützmauern zur Einbindung in die Umgebung erforderlich. Um die Einbindung der Baukörper und Erschließungsflächen in das Gelände zu ermöglichen, sind Stützmauern bis 1,5 m zulässig. Damit keine starke Beeinträchtigung des Ortsbildes zu befürchten ist, werden Stützmauern nur in direkter baulicher Verbindung mit Gebäuden, Garagen oder Nebenanlagen zugelassen. Um einem zu massiven Erscheinungsbild entgegenzuwirken, ist die Länge der Stützmauern bei einer Höhe von über 0,5 m und unter 1,0 m auf 10,0 m begrenzt. Stützmauern mit einer Höhe über 1,0 m bis maximal 1,5 m sind auf eine Länge von maximal 5,0 m begrenzt.

Um negative Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke auszuschließen, müssen Stützmauern einen Abstand von mindestens 50 cm zu den angrenzenden Grundstücken einhalten.

### **B.2.10 Photovoltaikanlagen**

Um im Zuge des Klimawandels vermehrt auf eine nachhaltige Energieerzeugung zu setzen, sind mindestens 40 % der gesamten Dachfläche eines jeweiligen Hauptgebäudes mit Anlagen zur Nutzung von Strahlenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu versehen ist. Ausgenommen sind Dachterrassen sowie Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports, da diese einen untergeordneten Flächenanteil darstellen und ggf. in sich sehr klein sind. Im Zusammenhang mit Fassaden sind unter Abwägung eines angemessenen Ortsbildes mit den Belangen einer möglichst umfänglichen PV-Nutzung nur Photovoltaikanlagen an Balkonen zulässig. Je angefangenen 10m Balkonlänge sind dabei 3,0 m<sup>2</sup> Fläche zulässig.

Um ein möglichst homogenes und ruhiges Erscheinungsbild und eine ansprechende Dachlandschaft zu unterstützen, sollen sich Solaranlagen dem Gebäude und dem Dach möglichst unterordnen. Dementsprechend sind Photovoltaikanlagen ausschließlich im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig. Abstände zu Dachhaut sind nur im Rahmen des im konstruktiv zur Befestigung Notwendigen zulässig. Um auch auf zulässigen Flachdächern die aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu ermöglichen, dürfen auf diesen Dächern Solaranlagen aufgeständert werden. Durch das Zurücktreten von der Attikaaußenkante wird die Wahrnehmbarkeit der aufgeständerten Solaranlagen vermindert und eine homogene Dachlandschaft gewährleistet.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind ausgeschlossen, da die nicht bebauten Bereiche in den Baugebieten im Sinne des Erhalts eines dörflichen Ortsbildes möglichst freigehalten und durch Bepflanzung gestaltet werden sollen.

## **B.3 Wohnbedürfnisse der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung**

Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung (§§ 1 Abs. 5, 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) geleistet. Es ergibt sich dieses öffentliche Interesse auch aus den Zielen der Landesentwicklung und der Regionalplanung, nach denen die ansässige Bevölkerung bei der Bereitstellung von Bauland und der Verbesserung der Wohnversorgung vorrangig berücksichtigt werden soll (Baugebietsausweisung für den örtlichen Bedarf).

Neben der hier gegenständlichen Intensivierung des Baurechts wird dieses für die „Örtliche Bevölkerung“ außerhalb des Bauleitplanverfahren durch einen Städtebaulichen Vertrag für diejenigen Personen bzw. ihren Ehegatten und Abkömmlingen gesichert werden, die entweder bereits seit fünf Jahren mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde wohnen oder seit fünf Jahren einer selbstständigen oder unselbstständigen Beschäftigung in der Gemeinde nachgehen und nicht über eigenen baureifen bzw. zu Wohnzwecken nutzbaren Grundbesitz verfügen. Gegebenenfalls sind weitere Voraussetzungen wie z.B. Einkommensgrenzen, Kinder etc. zu berücksichtigen.

Auch wird zum Zwecke der Sicherung des örtlichen Bedarfs die ausschließliche Nutzung als Hauptwohnsitz durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert.

Entsprechende Regelungen direkt im Bebauungsplan sind in Ermangelung einer entsprechenden Ermächtigungsgrundlage nicht möglich.

## **B.4 Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen**

Um die Umsetzung der im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ermöglichten Nachverdichtung sicherzustellen und einer Flächenbevorratung vorzubeugen, wird eine vertraglich geregelte Bauverpflichtung, durch die das Grundstück innerhalb von 5 Jahren bebaut werden muss in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Entsprechende Regelungen direkt im Bebauungsplan sind in Ermangelung einer entsprechenden Ermächtigungsgrundlage nicht möglich.

## B.5 Versickerung und Niederschläge

Das anfallende Niederschlagswasser der umgebenden Grundstücke versickert überwiegend ortsnah über den Oberboden bzw. oberflächennahe Versickerungseinrichtungen. Auch für das Planungsgebiet ist grundsätzlich von einer ortsnahen Versickerungsmöglichkeit auszugehen.

Die im Rahmen eines Baugrundgutachtens durchgeführten Untersuchungen im Bereich der angrenzenden Straßenfläche zeigen, dass unter einer bestehenden Kiestragschicht überwiegend bindige Moränenböden mit geringer Wasserdurchlässigkeit anstehen. Eine unterirdische Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. über Sickerschächte oder tiefreichende Rigolen) ist daher nur eingeschränkt geeignet.

Grundsätzlich ist eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist als primäre Lösung eine ortsnah, flächenhafte und oberflächennahe Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine reine Flächenversickerung nicht möglich, ist einer linienförmigen, oberflächennahen Versickerung über Mulden bzw. Mulden-Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über die belebte Bodenzone, um die Funktion des Bodens als Wasserspeicher und Klimapuffer zu erhalten.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau und Betrieb“ ist zu beachten.

Im Rahmen des Bauvollzugs und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden kann. Ist dies nicht der Fall, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein – Wasserrecht zu beantragen.

Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind so herzustellen und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Insbesondere sind das Befahren sowie die Ablagerung von Baumaterialien oder Bodenaushub während der Bauzeit unzulässig.

Bei den Baugrunduntersuchungen wurde bis in Tiefen von ca. 3,1 m unter Gelände kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Ein zusammenhängender Grundwasserhorizont ist nach gutachterlicher Einschätzung erst in größeren Tiefen zu erwarten. Kurzzeitig auftretendes, lokal begrenztes Schichtwasser kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Zum Schutz nachbarrechtlicher Belange ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder benachbarte Grundstücke abgeleitet wird. § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Bei Starkregenereignissen ist auch bei unveränderter Geländesituation mit einem nicht zu vernachlässigenden Oberflächenabfluss zu rechnen. Die Hauptabflussrichtung verläuft entsprechend der Topografie grob von Norden nach Süden. Der erforderliche oberflächige Niederschlagswasserabfluss ist innerhalb des Planungsgebiets planerisch zu berücksichtigen.

## **B.6 Infrastruktur**

### **Verkehrliche Erschließung**

Der Geltungsbereich wird über den Almweg erschlossen.

Die heute dort vorhandene Erschließung ist hinsichtlich ihrer Dimension nur begrenzt zur Erschließung von Baugrundstücken geeignet. Insbesondere ist ein Befahren der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch die Feuerwehr erforderlich, um einen ausreichenden Feuerwehrangeriff im Planungsgebiet aber auch auf den Flächen nördlich zu ermöglichen.

Dem folgend wird im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans die Straße in westlicher Richtung erweitert und entsprechend der Erfordernisse aufgeweitet. Die Flächen werden nun als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Hierzu werden Teilflächen der Flurstücke Nr. 2286/41, 2286/40, 2286/13, 2286/5, 2286/12, 2286/8 und das Flurstück Nr. 2286/42 einbezogen.

Aufgrund des geringen Umfangs der möglichen Nachverdichtung ist, wenn überhaupt mit einer nur sehr moderaten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Diese kann von den bestehenden Straßen der Umgebung aufgenommen werden.

### **Technische Infrastruktur**

Die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen in den bestehenden Straßenverkehrsfläche vor. Im Rahmen der Erschließung des Baugrundstücks ist im Rahmen des Bauvollzuges ein Anschluss der Baugebiete an die bestehenden Leitungen mit angemessenem Aufwand möglich.

### **Brandbekämpfung**

Der Geltungsbereich liegt in keinem Bereich weiter als 50 m von den geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO nicht zwangsläufig Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf dem Grundstück erforderlich.

Durch die zulässige Höhenentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die Personenrettung mit Steckleitern erfolgen kann. Feuerwehraufstellflächen an den Gebäuden oder zweite bauliche Rettungswege sind somit voraussichtlich nicht notwendig. Die konkrete Planung obliegt jedoch der Bauausführung.

Eine Löschwasserversorgung liegt in den angrenzenden Straßen vor.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Einzelvorhabens bzw. des Bauvollzuges.

## **B.7 Klimaschutz**

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

Durch die Beschränkung der zulässigen Gesamtversiegelung wird ausreichend Raum für Vegetation erhalten. Somit kann, in Verbindungen mit den festgesetzten Baumpflanzungen ein angemessenes Mikroklima erhalten werden. Darüber hinaus wird so gerade bei vermehrt auftretenden Starkregenereignissen mehr Fläche für Versickerung freigehalten und der Oberflächenabfluss verringert.

Die Höhenfestsetzungen lassen ausreichend Spielraum für eine im Sinne des vermehrt zu erwartenden Oberflächenabflusses hochwasserangepasste Bauweise.

**Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

Durch die Verpflichtung zur Umsetzung von Photovoltaikflächen auf Dächern wird ein Beitrag zur weiteren Dekarbonisierung der Stromversorgung geleistet.

**B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung der Rahmenbedingungen für neuen Wohnraum
- Schaffung der Voraussetzungen für einen Eingriff in die Topographie
- Sicherung der Erschließung des Planungsgrundstücks und der angrenzenden Bebauung
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Sicherung einer angemessenen Durchgründung.

**B.9 Flächenbilanz**

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Fläche ca.</b>	<b>Anteil an der Gesamtfläche ca.</b>
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	919 m <sup>2</sup>	65 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	489 m <sup>2</sup>	35 %
<b>Bruttobauland (Planungsgebiet):</b>	<b>1.408 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

*Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.*

## **C Umweltbelange**

---

### **C.1 Umweltbericht**

Die hier gegenständliche Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Roitham“ wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei der hier gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans „Roitham“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Somit entsteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

### **C.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung und Erweiterung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand.

Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet, wie auch dessen Größe und Nutzungsintensität, lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan und auch weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abrissarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

## **D Ausfertigung**

---

Mit Beschluss des Gemeinderates Seeon-Seebruck vom ..... wurde die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Roitham“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Seeon Seebruck, .....

(Siegel)

.....  
Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister