

## Aufstellung des Bebauungsplanes „Seeon-Dorf“

### Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Seeon-Seebruck hat mit Beschluss in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seeon-Dorf“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und die Sicherung bestehender Hotel- und Gastronomienutzungen.

Der Bebauungsplan liegt südöstlich der Ortsmitte sowie angrenzend an die Kath. Kirche St. Ägidius mit Friedhof. Der Bereich des Gasthofs „Zum Alten Wirt“ ist Teil des Geltungsbereichs, welcher insgesamt die Flurstücke Nr. 360/2, 361, 363, 363/2, 363/6-13, 364, 364/3, 366/2-4, 385/11, 385/12, 385/13, 393/11, 393/23, 393/24, 705, 705/1, 705/2, 706 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 385/10, 393 (Altenmarkter Str.), 693/1, 693/2 (Wiesenweg), 804/1 (Truchtlachinger Str.) umfasst. Diese liegen in der Gemarkung Seeon.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt (ohne Maßstab):



Vom 08.09.2025 bis 10.10.2025 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel durchgeführt.

In seiner Sitzung vom 09.02.2026 hat der Gemeinderat Seeon-Seebruck die Abwägung der Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen. Darüber hinaus wurde der entsprechend der Abwägungsentscheidungen angepasste Bebauungsplan nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 03.02.2026 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB mit diesem beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Seeon-Dorf“, ausgearbeitet vom Planungsbüro Wüstinger Rickert, Frasdorf, bestehend aus Planzeichnung, Textteil mit Begründung und

Umweltbericht, den zugehörigen Gutachten und den Abwägungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**16.02.2026 bis einschließlich 19.03.2026**

im Internet veröffentlicht und sind auf der Homepage der Gemeinde:

[www.seeon-seebruck-rathaus.de](http://www.seeon-seebruck-rathaus.de) unter der Rubrik Rathaus und Service/Bauen/Bauleitplanungen und im Geoportal Bayern: <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> einsehbar.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

- Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Seeon-Seebruck, Römerstraße 10, 83358 Seebruck, zu den üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.
- Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (E-Mail-Adresse: [Bauamt@seeon-seebruck.de](mailto:Bauamt@seeon-seebruck.de)), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen, deren Inhalt die Gemeinde bei der Beschlussfassung nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4 a Abs. 6 Satz 1 BauGB), bleiben unberücksichtigt.

Ebenso wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

**Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:**

<b>Schutzgut</b>	<b>Art der Information</b>
<b>Lebensräume und Arten</b>	<p><u>Informationen zu:</u> Schutzgebieten der Umgebung insbesondere Biotope und FFH-Gebiet; Einschätzung zu bedeutendem Baumbestand; Abschichtung der potenziell vorkommenden geschützten Arten; Aussagen zu vorhandenen, insbesondere geschützte Arten und Habitat-Strukturen; Auswirkungen auf vorhandene geschützte Arten; Aussagen zu notwendigen Vermeidungsmaßnahmen; Aussagen zum Vogelschlag und Vorgaben zur faunafreundlichen Beleuchtung</p> <p><u>Gutachten/Unterlagen:</u> - Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)</p>
<b>Grundwasser und Oberflächenwasser</b>	<p><u>Informationen zu:</u> Oberflächengewässer; Überschwemmungsgebiete; wassersensibler Bereich; wild abfließendes Niederschlagswasser; Starkregenereignisse; Niederschlagswasserbeseitigung; Grundwasser und Schichtwasser; Trinkwasserbrunnen IV-Bauschberg; Versickerungsfähigkeit des Bodens; Versiegelungsbilanz; Entwässerungskonzept; Retention und Pufferung; Altlasten; Gründung</p>

	<p><u>Gutachten/Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geotechnischer Bericht</li> <li>- Starkregenerberechnung</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<p><u>Informationen zu:</u></p> <p>Bisherige Flächennutzung (tatsächlich und planungsrechtlich); Versiegelungsbilanz (Bestand und Planung); Flächengrößen; Ausgleichsflächen</p> <p><u>Gutachten/Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lageplan - Ausgleich für Bebauungsplan „Seeon-Dorf“ (Ökokontofläche Gramsenfilze / Grabener Moos)</li> </ul>
<b>Boden</b>	<p><u>Informationen zu:</u></p> <p>Geologische Einordnung; Bodendenkmäler; Bodenfunktion; Altlasten; Baugrund; Versickerungsvermögen; Versiegelungsbilanz (Bestand und Planung); bisherige Flächennutzung; Grundwasserverhältnisse; Gründung; Bauwasserhaltung</p> <p><u>Gutachten/Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geotechnischer Bericht</li> </ul>
<b>Klima / Luft</b>	<p><u>Informationen zu:</u></p> <p>Klimadaten; heutige Nutzung; Lage zur offenen Landschaft; Einordnung in die Umgebung; Landwirtschaftliche Nutzung; Staub und Gerüche aus der Landwirtschaft; Staub und Abgase während der Bauphase; Emissionen durch die zukünftige Nutzung; Photovoltaiknutzung und Energieversorgung; Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel; Maßnahmen zum Klimaschutz; Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz</p> <p><u>Gutachten/Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geruchstechnische Untersuchung</li> </ul>
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	<p><u>Informationen zu:</u></p> <p>Lage; Topographie; Umgebung; Vegetationsbestand; Sichtbeziehungen; Anmutung der Gebäude; Auswirkungen auf das Landschaftsbild; Auswirkungen durch PV-Anlagen, Kräne etc. während der Bauphase; Einbindung und Durchgrünung; Ruhender Verkehr</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p><u>Informationen zu:</u></p> <p>Geschützte Ensemble; Bodendenkmäler; Baudenkmäler</p>
<b>Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)</b>	<p><u>Informationen zu:</u></p> <p>Erholungseignung: Lage in einer touristischen Region; Funktion für die Naherholung; Immissionen: Anlagenlärmbelastung; Verkehrsaufkommen; Verkehrslärmbelastung; Landwirtschaft; Emissionen durch Nutzungen; Lärm und Staub während der Bauphase; Bewertung von Auswirkungen unterschiedlicher Erschließungsvarianten</p> <p><u>Gutachten/Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schalltechnische Untersuchung</li> <li>- Geruchstechnische Untersuchung</li> </ul>

	- Verkehrsuntersuchung
--	------------------------

Hinweis:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit der Datenschutz-Grundverordnung (Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch auf der Homepage der Gemeinde: [www.seeon-seebruck-rathaus.de](http://www.seeon-seebruck-rathaus.de) unter der Rubrik Rathaus und Service/Bauen/Bauleitplanungen eingestellt sowie über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern: <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> zugänglich.

Seebruck, 10.02.2026



Bartlweber  
Erster Bürgermeister