



Gemeinde Seeon-Seebruck
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Entwurf

Stand: 03.02.2026

Bebauungsplan „Seeon-Dorf“

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

in der Fassung vom
als Satzung vom

Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan „Seeon-Dorf“ den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Seeon-Schulstraße“ inkl. aller seiner Änderungen vollständig.



Gemeinde
Seeon-Seebruck
Römerstr. 10
83358 Seebruck
Tel. 08667 8885 0
gemeinde@seeon-seebruck.de

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

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	5
A.1	Anlass der Planung	5
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	5
A.3	Innenentwicklung	8
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	8
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	9
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	14
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	14
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	16
A.6.3	Brandbekämpfung	17
A.6.4	Denkmalschutz	18
A.6.5	Schutzgebiete und Schutzprogramme	18
A.6.6	Geschützte Arten	19
A.6.7	Boden	20
A.6.8	Einzungsbereich des Trinkwasserbrunnens IV-Bauschberg	21
A.6.9	Oberflächengewässer und Niederschläge	22
A.6.10	Erholung	23
A.6.11	Immissionen und Emissionen	23
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	26
B.1	Ziele der Planung	26
B.2	Bebauungskonzept	26
B.2.1	Städtebauliches Konzept	26
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	27
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	28
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	30
B.2.5	Höhenentwicklung	34
B.2.6	Abstandsflächen	35
B.2.7	Bauweise und Baukörper	36
B.2.8	Nebenanlagen, Garagen und Carports	36
B.2.9	Dächer	37
B.2.10	Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	39
B.2.11	Solar- und Photovoltaikanlagen	39
B.2.12	Einfriedungen und Einfassungen	41
B.3	Wohnbedürfnisse der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung	42
B.4	Aktivierung von Entwicklungspotenzialen	42
B.5	Grünordnung	42
B.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	45
B.7	Artenschutzrechtliche Belange	51
B.8	Erschließung und Infrastruktur	53
B.9	Energie	58
B.10	Brandbekämpfung	59
B.11	Denkmalschutz	59
B.12	Entwässerung, Versickerung und Grundwasserschutz	60
B.13	Immissionsschutz	64
B.14	Klimaschutz und Klimaadaption	68
B.15	Wesentliche Auswirkungen der Planung	70
B.16	Flächenbilanz	71

C	Umweltbericht	72
C.1.1	Einleitung	72
C.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	72
C.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	74
C.1.4	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	75
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	80
C.2.1	Schutzwert Arten und Lebensräume	81
C.2.2	Schutzwert Fläche	84
C.2.3	Schutzwert Boden	85
C.2.4	Schutzwert Grundwasser und Oberflächenwasser	90
C.2.5	Schutzwert Klima / Luft	94
C.2.6	Schutzwert Landschafts- und Ortsbild	95
C.2.7	Schutzwert Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	98
C.2.8	Schutzwert Kultur- und Sachgüter	100
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzwerten	102
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	103
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	105
C.5.1	Abfälle	105
C.5.2	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	105
C.5.3	Abwasser	105
C.5.4	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	106
C.5.5	Schonender Umgang mit Grund und Boden	106
C.5.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	106
C.5.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	106
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	106
C.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	107
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzwerte	107
C.7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	108
C.7.3	Artenschutzrechtliche Belange	114
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	115
C.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	115
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	115
C.11	Datengrundlage	116
C.12	Zusammenfassung	116
C.13	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	118
D	Zusammenfassende Erklärung	120
E	Ausfertigung	120

Bauleitplanung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

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

Projektnummer 1175

Grünordnung / 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

Lageplan – Ausgleich für Bebauungsplan „Seeon Dorf“, Gemeinde Seeon-Seebruck, Projektnr.: 18001-01
aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, 06.08.2025, 1 Seite

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

In der Gemeinde Seeon-Seebruck sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend insbesondere durch anderweitige Interessen der Grundeigentümer entzogen. Um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Seeon-Seebruck angemessen decken zu können, wird daher auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an die bestehenden Siedlungsstrukturen, südöstlich der Ortsmitte von Seeon, neues Bauland ausgewiesen.

Um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, soll unter Abwägung mit der angrenzenden Bebauung teilweise eine etwas dichtere Baustruktur innerhalb des Planungsgebietes geschaffen werden. Durch moderate Grundstücksgrößen werden, die notwendigen finanziellen Aufwendungen für den Grunderwerb reduziert und somit einem breiteren Personenkreis die Möglichkeit auf Wohneigentum gegeben.

Neben Einfamilienhäusern sollen kleinere, platzsparende Typologien wie Doppel- oder Reihenhäuser im östlichen Teil des Geltungsbereichs entstehen. Auf den westlichen Wohnbauflächen sind größere Baufelder und Gebäude wie Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die vor dem Hintergrund des demographischen Wandels kleinere Wohneinheiten im Sinne von gemeinschaftlichem Wohnen für Familien, Senioren und anderen Personengruppen ermöglichen.

Zudem soll der Bereich um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ sowie „Rauchhaus Seeon“ in seiner Funktionalität mit beherbergungs- und gastronomiespezifischen Einrichtungen in der Ortsmitte gesichert werden.

Der Bereich um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ wird im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB behandelt, die neuen Wohnbauflächen auf der bisherigen Landwirtschaftsfläche südöstlich davon werden als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Seeon-Seebruck am 09.10.2023 gefasst.

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 jedoch. Dies ist allerdings zumindest in Teilen durch Sondereffekte bedingt.

Dies zeigt, dass 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 Bevölkerungsstand entwickelt wird, also zukünftige politische Entscheidungen wie die Bereitstellung von Bauland nicht mitberücksichtigt, 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 hat. 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 dieses 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. Dieser führte durch vermehrte Möglichkeiten des Homeoffice zu einer höheren Attraktivität des Lebens im ländlichen Raum und einer stärkeren Nachfrage nach dort befindlichem Wohnraum. 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 größeren Wohnungen 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 zugrunde 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 die 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 zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurden auch die 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 Innenentwicklungs-potenziale von 2,2 ha und 1,2 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan gegenüberstehen. Somit ist die hier gegenständliche Entwicklungsfläche von ca. 2,0 ha erforderlich. Die Größe der Entwicklungsfläche deckt sich dabei nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, da im Bebauungsplan auch Bestandsflächen und Verkehrsflächen etc. berücksichtigt sind.

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 Geltungsbereich 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 Planungsgebietes



Abbildung 2: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Seeon der Gemeinde Seeon-Seebruck und 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 Straße), 693/1, 693/2 (Wiesenweg) und 804/1 (Truchtlachinger Straße) umfasst. Diese liegen in der Gemarkung Seeon.

Das Planungsgebiet 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 Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,33 ha, wovon aktuell ca. 2,31 ha landwirtschaftlich genutzt werden. 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 des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in Grau und kursiv nachgestellt.)

- 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.
→ 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 unterschiedlicher Größen
- 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.
→ Verdichtete Bauweise in Anbindung an bestehende Erschließung
- 1.2.2 (G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.
→ Bereitstellung von Wohnbauflächen für unterschiedliche Typologien und Wohnformen im Hinblick auf den demographischen Wandel
- 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
 - die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.*→ Festsetzung zur Umsetzung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien und Entwicklung von Wohnbauflächen im direkten Kontext des Ortszentrums*
- 1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
→ Berücksichtigung von Abflusskorridoren und Retentionsflächen, Ermöglichung einer hochwasserangepassten Bauweise
- 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 für alle Bevölkerungsgruppen*
- 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.
→ Verdichtete Bauweise an bestehender Erschließung, in Zusammenhang mit dem Hauptort, Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum entsprechend der angestrebten Bevölkerungsentwicklung und unterschiedlicher Typologien und Wohnformen im Hinblick auf den demographischen Wandel
- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
→ Verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild
- 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

6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

→ Verpflichtende Errichtung und Betrieb von Solar- und Photovoltaikanlagen

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

→ Entwicklung von öffentlichen Grünflächen sowie einer Ortsrandeingrünung

7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

→ keine Einschränkung der bestehenden Lebensräume und Wanderkorridore aufgrund der bestehenden Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen im Umfeld

7.2.1 (G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

→ Sicherung der Trinkwasserversorgung durch Festsetzungen zum Grundwasserschutz und Versickerung hinsichtlich der Lage im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens IV-Bauschberg

7.2.5 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.

→ Berücksichtigung der Auswirkung von Starkregenereignissen und Sicherstellung von Abflusskorridoren gemäß der topografischen Gegebenheiten

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 des Bebauungsplans 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 für unterschiedliche Wohnformen unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes

A I 2.1 (G) (...) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
→ Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen

- A I 2.2 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.
→ *Verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild*
- 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 und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...)
→ *Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Siedlungsbereich und einer Ortsrandeingrünung; Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß in Abwägung mit einem insgesamt sparsamen Umgang mit Grund und Boden; wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge*
- 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.
→ *Kompakte Bebauung in Anbindung an bestehende Erschließungs- und Siedlungsstruktur*
- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
→ *An die Umgebung angepasste Bauweise und Gestaltung*
- 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, bedarfsgerechte Entwicklung*

Flächennutzungsplan

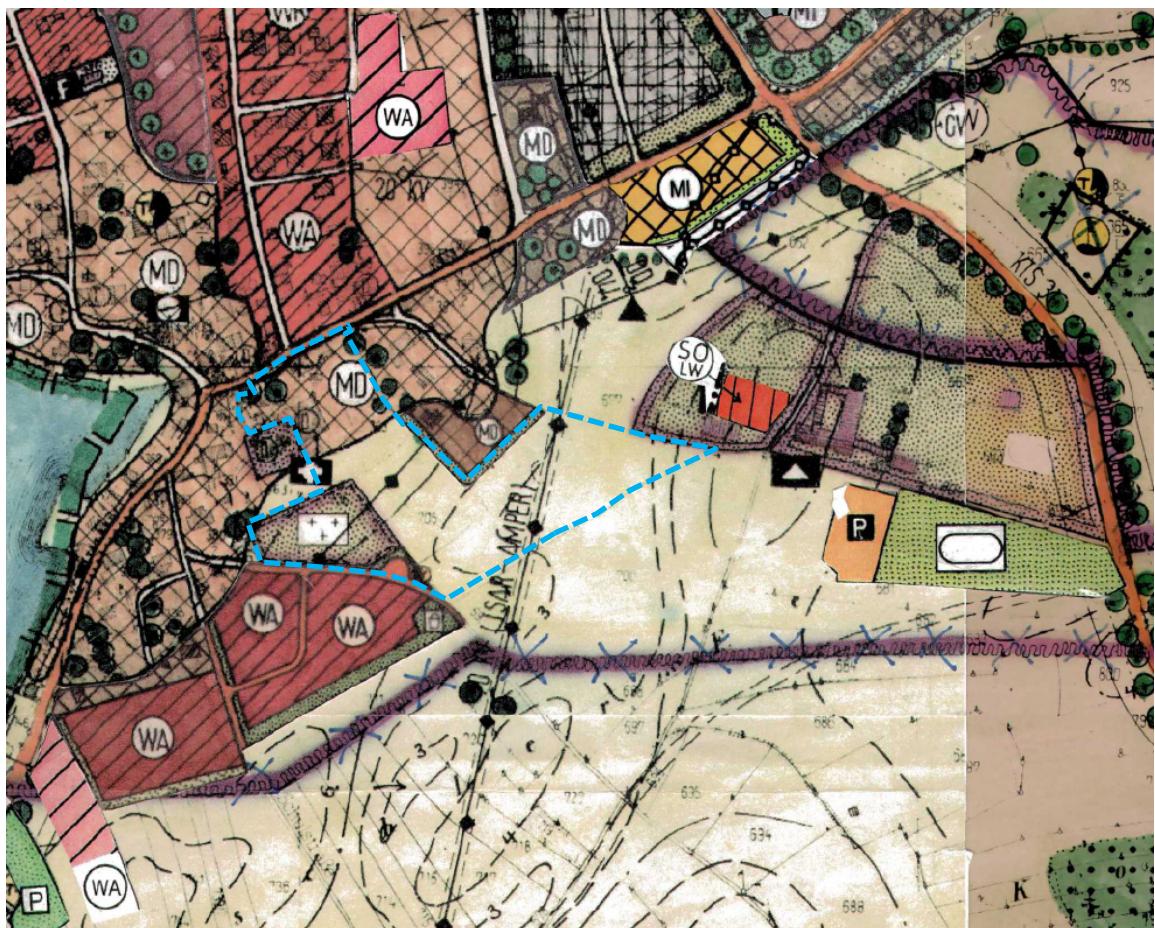


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Änderungen
(Geltungsbereich des gegenständlichen BP blau) – ohne Maßstab

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs 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.

Das Plangebiet befindet sich laut Flächennutzungsplan innerhalb der „Weiteren Schutzone“ 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.

Zeitgleich mit dem hier gegenständlichen Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB für das Planungsgebiet der Flächennutzungsplan im Rahmen der 59. Änderung geändert. Über den hier gegenständlichen Planungsbereich hinaus, werden im Rahmen der Änderung im Nordwesten im Bereich des bestehenden Friedhofs weitere Flächen mit einbezogen.

Im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplans wird der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ und der südliche Bereich als allgemeines Wohngebiet mit einer zu den Flächen für die Landwirtschaft abgrenzenden Grünfläche dargestellt. Die beiden durch den

Geltungsbereich verlaufenden Gasleitungstrassen im Süden werden als nachrichtliche Kennzeichnung aufgenommen. Zudem wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Friedhof entsprechend seiner heutigen Lage dargestellt. Kleinere angrenzende Bereiche im Westen sowie im Nordosten, die den Bestandszustand noch nicht wiedergeben und bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt worden sind, werden an die zugehörigen Flächen angegliedert und somit zukünftig als Dorfgebiet dargestellt. Durch diese Zuordnung wird eine lückenhafte Darstellung in den beiden Bereichen verhindert.

Somit ist nach Umsetzung der 59. Änderung des Flächennutzungsplans dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

Bestehendes Baurecht

Bebauungsplan „Seeon-Schulstraße“

Am südlichen Rand überlagert der hier gegenständliche Bebauungsplan den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Seeon-Schulstraße“ um ca. 1,0 bis zu 23,5 m im Bereich des Wiesenwegs. In diesem Bereich setzt der Bebauungsplan „Seeon-Schulstraße“ (inkl. Änderungen) öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche fest, bestehendes Baurecht wird durch die Überlagerung nicht beeinträchtigt oder verändert.

Der Bebauungsplan „Seeon-Schulstraße“ wurde bereits mehrfach geändert (letzte: 7. Änderung mit Satzung vom 30.01.2023). Er sieht als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vor, welches als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse ermöglicht. Es sind in diesem Bereich nur Einzelhäuser bzw. vereinzelt Doppelhäuser mit Satteldächern zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert je nach Parzelle zwischen max. 0,25 und 0,40 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen max. 0,35 und 0,50.

Bereich Alter Wirt

Der nordwestliche Bereich an der Altenmarkter Straße und um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ ist bereits bebaut. Hier besteht heute jedoch kein Bebauungsplan. Baurechtlich ist dieser Bereich somit nach § 34 BauGB zu bewerten.

Übrige Bereiche

Die übrigen Bereiche sind heute unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Dieser Bereich ist heute nach § 35 BauGB ggf. in Randbereichen nach Westen nach § 34 BauGB zu bewerten.

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)

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird heute landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Bei den Wiesenflächen, welche direkt an den Siedlungskörper angrenzen,

handelt es sich mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211 nach Biotoptwertliste zur BaykompV). Der Acker ist intensiv genutzt und A11 nach Biotoptwertliste zuzuordnen. Die Flure sind weitestgehend ausgeräumt. Feldgehölze oder größere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden, 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 Geltungsbereichs bestehen nur im Bereich um den Gasthof „Zum Alten Wirt“. Die größte Gebäudekubatur stellt dabei das Wirtshaus selbst dar, welches auch unter Denkmalschutz steht. Es hat eine Größe von ca. 26 x 26 m und ist zweigeschossig. Das Satteldach führt zusammen mit der großen Gebäudetiefe zu einer insgesamt profilübergreifenden Erscheinung. Unmittelbar südlich davon befindet sich ein ebenfalls zweigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Satteldach, in dessen Obergeschoss das Vereinshaus der Schützengesellschaft Seeon besteht, und westlich das ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude des „Rauchhaus Seeon“ mit Nebenanlagen. Es handelt sich ebenfalls um einen, wenn auch aktuell anderweitig für soziale Zwecke zwischengenutzten, Gastronomiebetrieb. Das Rauchhaus ist ebenfalls zweigeschossig mit Satteldach. Im Norden direkt an der Altenmarkter Straße ist, direkt Straßenbegleitend ein zweigeschossiges Wohngebäude mit aktuell nicht genutztem Tennenteil vorhanden. Dieses weist ebenfalls ein Satteldach auf. Nördlich daran anschließend befindet sich ein Nebengebäude (Garagen) mit Satteldach.

Beim Wiesenweg sowie der Truchtlachinger Straße handelt es sich um untergeordnete Erschließungsstraßen, die als Mischverkehrsfläche ohne abgegrenzte Gehbahnen oder begleitende Stellplätze o. Ähnlichem ausgebildet sind.

Die Altenmarkter Straße (TS14) im Norden besitzt als eine der zentralen Hauptverkehrsstraßen von Seeon beiderseits leicht von der Fahrbahn abgesetzte Gehwege. Die Fahrbahnbreite weist im Bereich des Geltungsbereichs auch hier jedoch lediglich ca. 5,0 m auf.



Abbildung 4: Planungsgebiet mit Landwirtschaftsflächen und Markierungsposten der Gasleitungen im Vordergrund (von der Truchtlachinger Straße aus mit Blickrichtung Südwesten; Wüstinger Rickert – eigene Aufnahme, März 2025)

Das Gelände im Planungsbereich 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 Planungsgebiets 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. 535,8 m an.

Umgebung

Im Norden und Süden des Geltungsbereichs liegen allgemeine Wohngebietsflächen mit kleinformatigeren, 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. Sämtliche Gebäude der Umgebung 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. Das Schulhaus weist durch sein Mansarddach eine 3-geschossige Anmutung auf.

Im Osten, ca. 100 m vom Planungsgebiet entfernt, befindet sich der Sportplatz von Seeon mit Sportanlagen sowie daran umliegend die Grundschule Seeon, der Katholische Kindergarten sowie die Lebenshilfe Traunstein. Nördlich dieser Flächen befinden sich am Ortsrand größere, landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Unmittelbar im Süden besteht der Spielplatz Wiesenweg. Die weiteren Bereiche im Süden sind durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen geprägt.

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. Neben der Asphaltfahrbahn mit einer Breite von ca. 5,0 m bestehen beiderseits straßenbegleitende Gehwege. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist auf der Altenmarkter Straße zwischen Klostersee im Westen und Kreisverkehr im Osten auf 30 km/h beschränkt.

Im Nordosten begrenzt die Truchtlachinger Straße das Planungsgebiet. Es handelt sich um eine Mischverkehrsfläche mit einer Breite von etwa 3,5 m bis 4,2 m im Umfeld des Geltungsbereichs. Sie schließt im Nordwesten an das Ortszentrum und die Altenmarkter Straße an. Im Südosten ist die Schule, der Kindergarten und der Sportplatz angeschlossen. Weiter besteht hier Anschluss an die Kreisstraße TS31. Derzeit ist sie durch Absperrpfosten für Durchgangsverkehr durch

Fahrzeuge zwischen der Altenmarkter Straße und Schulgelände gesperrt. Eine Durchgängigkeit ist hier nur für Fußgänger und Radfahrer gegeben.

Nach Süden schließt der Wiesenweg den Geltungsbereich ab. Es handelt sich um eine Mischverkehrsfläche. In diesem Bereich weist er eine Breite von etwa 3,7 m auf. Im Westen besteht er zudem nur im Rahmen einer Einbahnstraße in Richtung Osten, wodurch der Verkehr den Bereich um das Planungsgebiet nur nach Süden verlassen kann. Der Wiesenweg schließt im Westen an die Schulstraße an. Von dieser besteht wiederum Anschluss an die Seestraße im Norden bzw. die St 2094 im Süden. Im Bereich des Geltungsbereichs schließt der Wiesenweg in einer Wendeanlage ab.

Über die Altenmarkter Straße ist entsprechend auch der Parkplatz am Gasthof „Zum Alten Wirt“ erschlossen. Dieser wird neben den Gästen der Gaststätte auch durch Besucher der Kirche genutzt.

Als fußläufige Verbindung besteht zwischen Parkplatz am Gasthof „Zum Alten Wirt“ und Wiesenweg ein Kiesweg in Nord-Süd-Richtung.

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 Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet möglich ist. Die Leitungen sind derzeit insbesondere im Straßenverlauf der Bestandsstraßen (Altenmarkter Straße, Truchtlachinger Straße und Wiesenweg) vorhanden.

Nördlich des Wiesenwegs und nahe des Grundstücks Wiesenweg Nr. 22 besteht eine Trafostation.

Im Südosten des Planungsgebiets 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/Eggstätt-Bierwang“ (Leitungs-Nr. 439) der Open Grid Europe GmbH (OGE), zum anderen um die Gastransportleitung mit Begleitkabel „Eggstätt-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. Nähere Informationen zu einzuhaltende Vorgaben dazu sind unter B.8 erläutert und im Satzungstext als Hinweise enthalten.

A.6.3 Brandbekämpfung

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

Art. 5 Abs. 1 BayBO zu genügen ist eine weitere Erschließung bzw. Feuerwehrzufahren im Planungsgebiet erforderlich.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur bzw. der Umgebungsbebauung kann die erforderliche Löschwasserversorgung 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. Eine Drehleiter besteht in Seeon nicht.

A.6.4 Denkmalschutz

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

Innerhalb des Geltungsbereichs 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 Gebäudehälften 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 Geltungsbereich 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

Biotoptflächen und Schutzgebiete

Im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 Geltungsbereich 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 das Planungsgebiet 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 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 dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Ausweislich dieser Relevanzprüfung wurden innerhalb des Baugebiets 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 Baugebiet 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 Baugebiets 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 und der Erschließungsplanung 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. Die Ergebnisse sind hier zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Informationen sind dem Bericht im Anhang zu entnehmen.

Bodenaufbau

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden insgesamt zehn Rammkernbohrungen bis in eine Tiefe von max. 4,5 m unter Geländeoberkante (GOK) sowie sieben Rammsondierungen zur Feststellung der Lagerungsdichte und Konsistenz der Schichten bis max. 3,0 m durchgeführt.

Diese stellen ab der Geländeoberkante zunächst humose Oberböden in Form von teils schwach kiesigen bis kiesigen und teils schwach steinigen Schluffen in steifer Konsistenz mit einer Mächtigkeit von 0,2 bis 0,8 m fest.

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.

Unter dem Oberboden bzw. Auffüllungen sind bis zu einer Tiefe von mindestens 1,5 m u. GOK, teilweise bis zu 3,0 m u. GOK bindige Decklagen aus teils schwach bis stark tonige, schwach bis stark sandige, und schwach bis stark kiesige und teils steinige Schluffe in steifer Konsistenz erkundet worden.

Auf diese Bodenschichten folgen quartäre Schmelzwasserschotter, die in Form von teils schwach schluffigen bis schluffigen, schwach bis stark sandigen und teils steinigen bis stark steinigen Kiesen in mitteldichter bis dichter Lagerung ausgebildet sind.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Planungsgebiets 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.

Gründung

Laut Geotechnischem Bericht ist für die Gründung der Gebäude 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 Gebäudeteile sicherzustellen. Das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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. Dies ist auch hinsichtlich der Bauausführung zu beachten.

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 Grundwasserstrom des Trinkwasserbrunnens. Eine Neuversiegelung 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. Aus diesem Grunde wurden verschiedene Grundwasserschutz-Maßnahmen festgesetzt, siehe Abschnitt B.9.

A.6.9 Oberflächengewässer und Niederschläge

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Geltungsbereich 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: Februar 2026) liegt das Planungsgebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Hochwassergefahrenbereich, grenzt im Norden jedoch unmittelbar an den wassersensiblen Bereich nördlich der Altenmarkter Straße. Für das Planungsgebiet ergeben sich 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 Planungsgebiet besteht zusätzlich eine Geländesenke, die einen Zustrom von Oberflächenwasser begünstigt.



Abbildung 5: 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 potenzielle Aufstaubereiche“ (violett) – (Geltungsbereich blau) – ohne Maßstab

Das Gelände fällt von Westen nach Osten bis zu der Geländesenke im östlichen Bereich des Planungsgebiets 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: Februar 2026) befinden sich innerhalb des Planungsumgriffs 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 das Planungsgebiet ein. Aus Süden und dem somit den

landwirtschaftliche 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 potenzielle Aufstaubereiche“ des UmweltAtlas der östliche Bereich des Planungsgebiets gekennzeichnet. Kleinere Bereiche nahe der Altenmarkter Straße im Nordwesten sind ebenfalls farblich dargestellt, was dem topografischen Straßenverlauf Richtung Klostersee zuzuschreiben ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde darüber hinaus die Abflusssituation von wild abfließendem Oberflächenwasser im Starkregenfall untersucht und die Gefahrenlage im Bebauungsplangebiet bewertet. Dieses Gutachten liegt der Planung als Anlage bei.

Im Hinblick auf die Auswirkungen für die Planung wird auf Ziffer B.11 verwiesen.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu den Untergrundverhältnissen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit der Bodenschichten, insbesondere der Kiese, bestätigen die bisherigen Erfahrungen vor Ort, 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 Geltungsbereich.

A.6.11 Immissionen und Emissionen

Im Rahmen der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ wurde eine schalltechnische Untersuchung vom 30.01.2026 durch C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH durchgeführt. Hierbei wurden bestehende Lärmimmissionen und -emissionen aus dem Straßenverkehr, den Sportanlagen und den Gewerbebetrieben im Geltungsbereich und dessen Umgriff sowie der Feuerwehr und dem Wertstoffhof berechnet und beurteilt.

Zudem wurde eine geruchstechnische Untersuchung (Bericht Nr. 720-02507-1 vom 08.12.2025) durch Möhler + Partner Ingenieure GmbH, München, durchgeführt, um mögliche, auf das Planungsgebiet einwirkende Geruchsimmissionen von der Hofstelle im Norden (Altenmarkter Straße 20, Fl.-Nr. 389) zu beurteilen.

Nachfolgend sind die relevantesten Ergebnisse dieser Gutachten erläutert. Die vollständigen Untersuchungsberichte liegen dem gegenständlichen Bebauungsplan jeweils als Anlage bei.

Landwirtschaft

Der Landwirt auf der Fl.-Nr. 389 im Nordosten des Planungsgebiets betreibt auf seiner Hofstelle eine Biogasanlage, die zweimal wöchentlich mit Hackschnitzeln gefüllt wird. Die Messungen vor Ort im Rahmen schalltechnischen Untersuchungen ergaben durch den Betrieb der Anlage keine für das Planungsgebiet relevanten Immissionen.

Zudem besteht auf der vorgenannten Hofstelle ein ehemaliger Mastbullenstall, eine Festmiststelle sowie ein Fahrsilo als relevante Geruchsemissionsorte. Der Mastbullenstall wird gegenwärtig nicht genutzt, ist jedoch weiterhin mit einer Nutzung für bis zu 114 Mastbullen genehmigt und folglich im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Das Ergebnis des entsprechend erstellten Gutachtens zur geruchstechnischen Untersuchung ist, dass die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs bis auf einen Teilbereich (südlich an die Truchtlachinger Straße angrenzend) eingehalten werden. Entsprechende Berechnungen, Beurteilungen und Maßnahmen in Bezug auf die Überschreitung der Geruchsimmissionswerte für Wohnen aus dem Gutachten sind unter der Ziffer B.12 erläutert sowie dem vollständigen Untersuchungsbericht in den Anlagen zu entnehmen.

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. Weiter wurden auch die Auswirkungen des Neuwirt nördlich der Altenmarkter Straße außerhalb des Geltungsbereichs untersucht. Aus den Berechnungen und der Beurteilung zu Immissionsbelastungen durch diese Betriebe geht hervor, dass tagsüber mit einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes zu rechnen ist, jedoch nachts bei lauten Veranstaltungen Überschreitungen zu erwarten sind. Die Überschreitungen betreffen die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr), wenn sich Personen im Freien aufhalten und Veranstaltungen im Gastraum stattfinden und die Fenster für die Belüftung gekippt sind. Diesbezüglich sind Schallschutzmaßnahmen für südlich angrenzende geplante allgemeine Wohngebietsflächen erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen sind unter B.12 erläutert.

Weiter wurden die Anlagenlärmmissionen der Nutzungen der Umgebung untersucht. Hier handelt es sich insbesondere um eine landwirtschaftliche Hofstelle, das Gewerbegebiet Seeon, einen Holzhandel, die Feuerwehr und den Wertstoffhof. Auch berücksichtigt wurde ein Hackschnitzel-Nahwärmeversorgungsheizwerk im Norden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass diese Nutzungen keine schalltechnisch relevanten Auswirkungen auf die geplanten Baugebiete haben.

In Bezug auf das im Osten befindliche Sportgelände von Seeon und deren Sportanlagen sowie Parkplatz sind keine Überschreitungen von Grenzwerten auf das Planungsgebiet 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) um das Baugelände 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 3.431

Fahrtbewegungen, auf dem westlichen Teilbereich der Truchtlachinger Straße bis zu 121 Fahrtbewegungen und auf dem Wiesenweg im Bereich des Planungsgebiets bis zu 40 Fahrtbewegungen gezählt. Der Bericht der Verkehrsuntersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die oben genannte Untersuchung des Verkehrslärms basiert auf den Ergebnissen dieser Verkehrsuntersuchung.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche und ortsplanerische Ziele

- Sicherung der bestehenden Nutzungen des Hotel- und Gastronomiebetriebs „Alter Wirt“
- Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Wohnentwicklung mit sozialen und öffentlichen Nutzungen wie Seniorenwohnen, evtl. Tagespflege, Bibliothek etc.
- Ermöglichung einer möglichst dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende ländliche Bebauungsstruktur und der Topografie
- Einbindung der Bebauung in das Ortsbild von Seeon und Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Planung einer flächensparenden Erschließung mit Anschluss an bestehendes Straßennetz
- Schaffung der Rahmenbedingungen für eine ortsbildverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Vorbeugung von Immissionskonflikten im Hinblick auf die bestehenden Geruchsbelastungen sowie die bestehenden und zukünftig zu erwartenden Lärmbelastungen
- Lösung der Oberflächenabflussproblematik: Wahrung des möglichen Oberflächenabflusses im Falle von Starkregenereignissen
- Versickerung des Oberflächenwassers im Planungsgebiet

Grünordnerische Ziele

- Schaffung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Plangebiets insbesondere der Verkehrsflächen im Hinblick auf ein angemessenes Kleinklima
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung für den neuen südöstlichen Ortsrand
- Erhalt der Linde am Rand des bestehenden Parkplatzes
- Minimierung der Flächenversiegelung durch flächensparende Bebauung und Ausführungen von Erschließungs- und Stellplatzflächen

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Südöstlich der Ortsmitte von Seeon soll angrenzend an die bestehende Ortsstruktur ein neues Wohngebiet unter Beachtung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden in Abwägung mit der ländlichen Prägung von Seeon entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht im östlichen, zur offenen Landschaft orientierten Bereich eine Bebauung mit kleinteiligen, zweigeschossigen Gebäudestrukturen in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Im westlichen, zum Ortskern orientierten Bereich sind größere Baugrundstücke mit bis zu dreigeschossigen Reihen- und Mehrfamilienhäusern geplant, die auch soziale und öffentliche Nutzungen wie Seniorenwohnen, evtl. Tagespflege, Bibliothek etc. ermöglichen.

Durch diese Struktur sind unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen möglich, um für alle Bevölkerungsgruppen angemessen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Insbesondere sind im Rahmen des demographischen Wandels so auch kleinere

Wohnungen möglich, um den heute von Einfamilienhäusern geprägten Gebäudebestand in Seeon zu ergänzen. So können gerade für ältere Menschen, zentrumsnah, barrierefreie Wohnungen entstehen. Größere Wohnungen werden so mittelbar für Familien frei.

Im Zuge der unterschiedlichen Wohntypologien und Wohnformen werden voraussichtlich ca. 87 bis 107 Wohneinheiten möglich sein.

Das geplante Wohngebiet wird über die nordöstliche Truchtlachinger Straße und den südlichen Wiesenweg sowie Planstraßen innerhalb des Baugebiets infrastrukturell erschlossen. Von Norden und somit von der Altenmarkter Straße aus ist zusätzlich eine Zufahrt zum neuen Wohngebiet vorgesehen, welche auch die aktuelle Zufahrt zum Parkplatz am Gasthof „Zum Alten Wirt“ ersetzen wird.

Der Bereich um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ sowie dem „Rauchhaus Seeon“ wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ im Sinne eines einfachen Bebauungsplans gefasst und darüber die bestehenden Nutzungen gesichert. Der daran angrenzende, geschotterte Parkplatz wird ebenfalls bauplanungsrechtlich in seinem Bestand gesichert.

Im Südosten wird als Übergang zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen wird eine heterogene Fläche für die Ortsrandeingrünung geschaffen. In dieser wird eine Wegeverbindung abseits der Wohnbauflächen am Ortsrand entlang ermöglicht, das Wegenetz im Siedlungsbereich erweitert und eine autofreie Verbindung aus dem Dorf hin zum Kindergarten geschaffen. Die bestehende Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen Parkplatz am Gasthof „Zum Alten Wirt“ und Wiesenweg wird bei leicht verändertem Verlauf zwischen den Wohngebieten erhalten und über einen Anschluss nach Westen zum Friedhof ergänzt.

Insgesamt soll der Gesamtbereich in Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, auch hinsichtlich der konkreten Architektur, eine gewisse ländliche Prägung erhalten.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der südliche Teil des Planungsgebiets wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei. Auch lässt ein allgemeines Wohngebiet neben der vorgesehenen Wohnnutzung Spielraum für eine Unterbringung von anderen nicht störenden und ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Kleinstgewerbe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Diese Nutzungen sind üblich für den ländlichen Raum und sollen zu der Entwicklung eines lebendigen Quartiers in Erweiterung des gemischt genutzten Ortszentrums beitragen.

Um den beabsichtigten Charakter des Gebietes weiter zu präzisieren und dem Wohnwert entgegenstehende Einrichtungen zu verhindern, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig. Hier ist mit städtebaulichen Konflikten gegenüber den Wohnnutzungen bzw. ergänzenden Nutzungen sowie ungewünschten Flächenkonkurrenzen zu rechnen.

Zudem wird die Wohnnutzung auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in Seeon haben, beschränkt. Dies trägt zur Vermeidung eines Leerstandes während der überwiegenden Zeit des Jahres bei und verhindert insbesondere eine Wohnnutzung als Zweitwohnung. Des Weiteren trägt dies auch dem Ziel der Deckung des ermittelten Wohnraumbedarfs insbesondere für die örtliche Bevölkerung Rechnung und sichert eine dauerhafte Nutzung von Wohnungen.

Der nördliche Teil des Planungsgebiets um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ festgesetzt. Für dieses Gebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, er soll daher im Rahmen des gegenständlichen

Bebauungsplans in seiner bestehenden Funktion und Nutzung erhalten und gesichert werden und wird im Sinne eines einfachen Bebauungsplans überplant.

Primäres Ziel ist in Fortführung der bisherigen, für den Ort prägenden Nutzung, den Bereich für gastronomische Betriebe durch Schank- und Speisewirtschaften und die Unterbringung von Beherbergungsstätten zu sichern. Hierdurch kann die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte mit gastronomischen Versorgungseinrichtungen gewährleistet werden und eine lebendige Siedlungsstruktur erhalten bleiben. Die gastronomische Nutzung führt darüber hinaus auch die ursprüngliche Nutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude des Rauchhauses und des Gasthauses „Zum Alten Wirt“ weiter. Um eine langfristig funktionsfähige und zeitgemäße Beherbergungsnutzung mit einem stimmigen Gesamtkonzept zu ermöglichen, sind Räume für gemeinschaftliche, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke zulässig, was auch der bisherigen Nutzung des südlich des denkmalgeschützten Gasthofgebäudes und westlich des Parkplatzes befindlichen Gebäudes, als Vereinsheim der Schützengesellschaft Seeon im Obergeschoß entspricht.

Da der Fokus dieses Bereiches auf dem Tourismus liegt, sind hier im Sinne eines umfassenden Angebots neben Beherbergungsstätten auch Ferienwohnungen zulässig.

Für den ordnungsgemäßen Betrieb dieser „Hauptnutzungen“ sind zusätzliche dienende Funktionen notwendig. Um sicherzustellen, dass diese auch in ihrer Dimension der „Hauptnutzung“ dienen und nicht selbst den Bereich prägen, müssen diese den „Hauptnutzungen“ hinsichtlich der in Anspruch genommen Geschossfläche untergeordnet sein. Dies betrifft Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe und Betriebsleiter- und betriebsbedingtes Wohnen durch beispielsweise Angestellte. Wohnungen in direktem funktionalem Zusammenhang mit den ansässigen Schank- und Speisewirtschaften sind hier aufgrund der Beschäftigungsstruktur dieser Branche nötig, um angemessen Personal akquirieren zu können. Insgesamt ist so ein stimmiges, tragfähiges und zukunftssicheres touristisches Gesamtkonzept möglich.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Planungskonzept lässt im Osten und Norden durch das zulässige Maß der Nutzung und die Höhenentwicklung eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zu. Im Südwesten ist eine Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen und in den Festsetzungen abgebildet. Durch die Lage nahe der Ortsmitte von Seeon sowie gleichzeitig auch am Ortsrand mit Übergang in die umliegenden Landschaftsbereiche soll so ein lockerer, offener Übergang mit unterschiedlichen Wohntypologien und Wohnformen entstehen.

Seeon ist, insbesondere im Zentrum, geprägt von einer relativ heterogenen Baustuktur. Kleinteilige Strukturen werden durch einzelne größere Baukörper mit Sondernutzungen unterbrochen. Dies ist im Geltungsbereich z.B. der Gasthof „Zum Alten Wirt“ sowie angrenzend z.B. die Kirche St. Ägidius und unterschiedliche landwirtschaftliche, bzw. ehemalige landwirtschaftliche Anwesen. Dieses Gesamtbild wird durch das städtebauliche Konzept für die vorgesehenen Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung insgesamt fortgeführt und zum Ortsrand durch kleinere Gebäude abgeschlossen.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen und des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Bodenpreisenentwicklung 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.

So sind konkret in WA4, W5 und WA6 größere Baukörper vorgesehen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels soll hier die vermehrte Schaffung von Mehrfamilien- bzw. Reihenhäusern und die einfachere Schaffung von preisgünstigerem Wohnraum für beispielsweise Familien und Senioren sowie gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht werden. Hinsichtlich der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie in Anbetracht der Lage und Einbindung der Baugrundstücke durch die Topografie und Umgebungsstrukturen erscheinen hier größere Bauräume aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.

Die Körnung der Baukörper wird im Rahmen der Festsetzung zur Bauweise differenziert nach den einzelnen Bereichen geregelt, so dass trotz der großen Bauräume keine übergroße, hermetische Strukturen entstehen können.

Insgesamt lässt die angestrebte Baustruktur eine aufgelockerte, heterogene dörfliche Struktur zum Ortsrand hin entstehen. In der Regel sind die Bauräume von der Straße abgerückt. Hierdurch wird eine grüne Gesamtanmutung und eine ausreichende Privatheit der Baukörper gewährleistet. Lediglich in der Wendeanlage im zentralen Bereich des Baugebiets sollen kleinräumige, platzartige Situationen als Aufenthaltsflächen entstehen.

Das Baugrenzengefüge bildet diese heterogene Struktur unter Abwägung mit den Belangen der Topografie ab. Da es sich um ein heterogenes Konzept handelt, sind ausschließlich Baugrenzen festgesetzt und die Bauräume sind groß gefasst. Somit wird das städtebauliche Konzept ausreichend gesichert und gleichzeitig, gerade vor dem Hintergrund der Topografie, ein gewisser Spielraum für die konkreten architektonischen Lösungen gelassen. Eine kleinteilige Steuerung der Bebauung erscheint vor dem Hintergrund einer heterogenen, dörflichen Struktur mit einer komplexen, vielseitigen Raumbildung nicht erforderlich.

In diesen allgemeinen Wohngebieten sind aufgrund des notwendigen Stellplatzbedarfs zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch jeweils eine Tiefgarage sinnvoll denkbar, um die oberirdischen Freiflächen hinsichtlich anderer Nutzungsansprüche freizuhalten.

Die Bauräume können an jeder Stelle, wenn auch nicht an jeder Stelle gleichzeitig, entsprechend der zulässigen Höhenentwicklung bebaut werden. Es ist die Einhaltung der Abstandsflächen entsprechend der gemeindlichen Satzung, welche über die nach BayBO vorgesehenen Maße hinaus gehen, angeordnet. Somit sind auch im Rahmen der neuen Bauräume gesunde Wohnverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und ein ausreichender Schutz nachbarschaftlicher Interessen gegenüber den umliegenden Grundstücken gewahrt. Die Abstandsanforderungen des Brandschutzes werden ebenfalls sicher eingehalten.

Zulässige Überschreitungen

Durch die festgesetzten Baugrenzen sollen primär die Lage der Hauptbaukörper gesteuert werden. Somit sollen insbesondere entsprechende Straßenräume und Durchblicke gesichert werden. Dabei sind untergeordnete, funktionsdienliche Anbauten wie Erker, Balkone, Vordächer, Außentreppen, Rampen oder ähnliche bauliche Anlagen aus städtebaulicher Sicht weniger prägend, weshalb eine geringfügige Überschreitung über die festgesetzten Baugrenzen hinaus vertretbar ist.

Eine Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile ist auf 33 % der entsprechenden Baugrenze, jedoch je Einzelüberschreitung auf eine Länge von maximal 5 m Länge, um 1,5 m zulässig, wenn ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundgrenze eingehalten wird. Dadurch wird eine gewisse Flexibilität der architektonischen Gestaltung ermöglicht und das städtebauliche Gesamtbild der räumlich wirksamen, baulichen Anlagen dennoch nicht beeinträchtigt.

Da Terrassen eine räumlich geringe relevante Anmutung haben, ist durch diese eine Überschreitung von bis zu 3,0 m zulässig. Aufgrund der nicht vorhandenen dritten Dimension ist hier auch kein Abstand zu den Grundstücksgrenzen erforderlich.

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächenparende und zugleich an die dörfliche Umgebung angepasste Nutzung. Um ein vor dem Hintergrund der voraussichtlich zu bildenden Einzelgrundstücke sicher vollziehbare Maßfestsetzung zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Somit wird das zulässige Maß der Nutzung angemessen gesteuert und gleichzeitig bleibt ausreichend Spielraum für bedarfsgerechte und auf das konkrete architektonische Konzept angepasste Grundstückszuschnitte. Das Maß der Nutzung wird entsprechend des städtebaulichen Konzepts in vier Bereiche differenziert.

Dadurch und durch die Festsetzung der Höhenentwicklung ist die städtebauliche Anmutung des Planungsgebiets hinreichend sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume aus Baugrenzen)
- maximal zulässige Grundflächenzahl differenziert nach Baugebieten
- gestaffelte Festlegung zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe

Maximal zulässige Grundfläche

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Durch die Festsetzung von relativen Flächenzahlen (GRZ) in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des zukünftigen Baugrundstücks, wird die Flexibilität für die spätere Realisierungsplanung erhöht und eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke, auch bei Grundstücksteilungen sichergestellt. Weiter ist so, auch vor dem Hintergrund zukünftiger zu erwartender Grundstücksteilungen eine einfach vollziehbare und rechtssichere Maßfestsetzung sichergestellt.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll im Rahmen der Überplanung der heute unbebauten Flächen eine im Vergleich mit den angrenzenden bebauten Flächen relativ dichte Baustruktur, insbesondere im westlichen Bereich des Planungsgebiets, zugelassen werden. Im östlichen Geltungsbereich ist für die Baugrundstücke des WA1 und WA2 eine GRZ von 0,25, für die Baugrundstücke des WA3 im Norden eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Der südwestliche Bereich besteht dahingegen aus größeren Baugrundstücken, für die eine Bebauung mit größeren Baukörpern vorgesehen ist. Somit ist hier im WA4 und WA5 eine GRZ von 0,35 und in WA6 eine GRZ von 0,40 zulässig.

Durch die Lage von WA4, WA5 und WA6 in einem bisher unbebauten Zwischenraum der bestehenden Siedlungsstruktur sowie nahe der größeren Baukörper der Ortsmitte kann eine geringfügig höhere Dichte zugelassen werden. Hier kann durch die Einbindung in die Umgebungsbebauung in Kombination mit den bestehenden Verkehrsflächen ein dichteres Wohnungsangebot auch hinsichtlich von kleineren Wohneinheiten ortskernnah ermöglicht werden und dennoch die Entstehung einer im Gesamtgefüge zu dichten Anmutung ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere durch die im Rahmen der öffentlichen Grünflächen, des Friedhofs sowie des Parkplatzes vorhandenen städtebaulichen Freiräume der Umgebung.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes vorgeschlagenen zukünftigen Grundstücksteilung ist in den einzelnen Bauräumen des WA1 und WA2 mit möglichen Grundflächen zwischen 100 und 130 m² für die Einfamilienhausgrundstücke sowie ca. 250 m² für

das Grundstück der Parzelle Nr. 6 für ein Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhaus zu rechnen. Für die Bauräume im WA3 sind Grundflächen zwischen 150 m² und 280 m² für Einfamilien-, Doppel- oder teilweise Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser möglich. Aufgrund der hier festgesetzten GRZ von 0,25 bzw. 0,3 sind auch bei diesen Grundstücksgrößen angemessene Gebäudegrößen möglich. Gleichzeitig, werden hier am Ortsrand so kleinteiligere, lockerere Strukturen gesichert, welche mit den umgebenden Gartenflächen einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft sicherstellen.

Im Gegensatz zu den angrenzenden Baugrundstücken der Umgebung sind insgesamt höhere Grundflächen für die Hauptgebäude im Hinblick auf die Grundstücksflächen vorgesehen, wodurch auch zu einem sparsameren Umgang mit Grund und Boden beigetragen wird. Dennoch erscheint aufgrund der Staffelung der Grundflächenzahlen sowie der Nähe zum Ortskern eine angemessene Einbindung in das Ortsbild sichergestellt.

Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl

Um die zulässige Grundfläche und damit den möglichen Umfang der städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper präzise festlegen zu können, sind weniger raumwirksame Anlagen wie Terrassen und Balkone aber auch Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Zufahrten, Zuwegungen etc. nicht bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche (hier GRZ) berücksichtigt. Diese baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung im Gegensatz zum Hauptbaukörper von geringerer Bedeutung für das Ortsbild. Um jedoch eine adäquate und angemessene Nutzung der Baugrundstücke für Wohnzwecke und ggf. anderweitige zulässige Nutzungen zu gewährleisten, sind entsprechende Anlagen jedoch erforderlich. Um dies zu ermöglichen, werden entsprechende Überschreitungen der GRZ festgesetzt. Durch die Regelung der Überschreitung als GRZ kann eine angemessene Nutzung unabhängig etwaiger zukünftiger Grundstücksverhältnisse sichergestellt werden. Darüber hinaus kann durch diese präzise Steuerung auch bei einer vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden höheren Dichte eine angemessene städtebauliche Erscheinung sichergestellt werden.

Dabei wird unterschieden zwischen Anlagen, die direkt mit dem Hauptbaukörper, auch in ihrer Funktion, verbunden sind und nicht unter die im BauNVO enthaltenden Überschreitungsregelungen nach § 19 Abs. 4 fallen (Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten) sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden wiederum nach ihrer unterschiedlichen räumlichen Relevanz differenziert.

Terrassen, Balkone, Loggien und Lichtschächte sind bei der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mitzurechnen. Sie werden jedoch nicht von den Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfasst. Da diese jedoch eine wesentlich geringere städtebauliche Präsenz aufweisen als Hauptgebäude, wurden sie bei der quantitativen Festlegung der Festsetzung der GRZ nicht berücksichtigt. Um diese dennoch ohne Reduzierung der Hauptgebäude zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der GRZ durch Terrassen, Balkone, Loggien und Lichtschächte bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 in WA1, WA2 und WA3 sowie von 0,45 in WA4, WA5 und WA6 zulässig.

Eine Differenzierung zwischen den allgemeinen Wohngebieten in zwei Gruppen ist der maximal zulässigen GRZ für die Hauptbaukörper und der vorgesehenen Bebauungsstruktur durch unterschiedliche Wohntypologien geschuldet.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zusätzlich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), um bis zu 50 % überschritten werden. Aufgrund der festgesetzten GRZ (genaue Definition des städtebaulich wirksamen Hauptbaukörpers) in Kombination mit den notwendigen Freiflächennutzungen, Nebenanlagen,

Zuwegungen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten etc. reicht eine allgemein zulässige Überschreitungsregelung für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Baugrundstücke nicht aus. Auch sind hier der hohe Stellplatzbedarf im ländlichen Raum und die jeweiligen Grundstücksgrößen zu beachten.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen. Im Hinblick auf das Ortsbild wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach der städtebaulichen Prägnanz der baulichen Anlagen in zwei Stufen gestaffelt festgesetzt. Somit werden eine zu starke Überbauung und zu hermetisch wirkende Baugefüge (Agglomerationen von Nebengebäuden, auch in Verbindung mit dem Hauptgebäude) vermieden.

Dabei wird im Hinblick auf die räumliche Relevanz der Anlagen differenziert. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Carports weisen eine dritte Dimension auf und sind von räumlicher Relevanz. Offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, weisen jedoch nur zwei Dimensionen auf bzw. sind an der Oberfläche gar nicht oder nur mittelbar zu erkennen und sind somit für das Ortsbild weniger relevant.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (u.a. Spielgeräte, Gartenhaus, Gewächshäuser, Saunen), Garagen und Carports ist eine zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,50 in WA1, WA2 und WA3 sowie von 0,55 in WA4, WA5 und WA6 zulässig. Dies ermöglicht die im Hinblick auf eine angemessene Nutzung der Grundstücke, auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, notwendigen Anlagen.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten, sonstige baulich genutzte oder versiegelte Flächen ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit kann hier auch eine höhere GRZ mit 0,60 in WA1, WA2 und WA3 bzw. 0,65 in WA4, WA5 und WA6 zugelassen werden. Dadurch sind ausreichend Flächen für die Erschließung der Baugrundstücke durch Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen und durch weitere Freianlagen gegeben. Gleichzeitig verbleiben jedoch 40 % bzw. 35 % des Baugrundstücks für die Begrünung sowie, soweit möglich, die Versickerung. Somit ist auch weiterhin ein ländliches Erscheinungsbild sichergestellt. Auch kann durch die ausreichende Grünanstattung auch vor dem Hintergrund des Klimawandels ein angemessenes Mikroklima sichergestellt werden.

Im ländlichen Raum besteht, bedingt durch den hohen Pkw-Bestand, ein relativ hoher Bedarf an Stellplätzen. Bei kleineren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern fällt dies aufgrund des in Vergleich relativ kleinen Grundstücksanteils der einzelnen Wohneinheiten besonders ins Gewicht. Um dennoch ein angemessenes Ortsbild sicherzustellen, müssen gerade in Verbindung mit Mehrfamilienhäusern möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen (bzw. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) untergebracht werden. Dem folgend darf die Grundflächenzahl durch Tiefgaragen entsprechend überschritten werden. Somit ist dafür als zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,70 in WA1, WA2 und WA3 sowie von 0,75 in WA4, WA5 und WA6 zulässig. Hinsichtlich der städtebaulichen Anmutung sind Tiefgaragen weniger relevant. Die Festsetzung einer angemessenen Mindestüberdeckung sorgt im Hinblick auf die mögliche Bepflanzung und die Wasseraufnahme zudem für eine Relativierung der Versiegelung.

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern in den allgemeinen Wohngebieten

Die dargestellten Werte in der Tabelle zeigen die mögliche Überschreitung bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche an. Wenn die zulässige Grundfläche, durch „Hauptanlagen“ nicht ausgenutzt wird, sind absolut größere Flächen, für die, in den Überschreitungen berücksichtigten Anlagen, möglich.

	Allgemeines Wohngebiet Nr.	Fläche Baugebiet (Nettobau land)	Max. zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,25 in WA1 & WA2; 0,30 in WA3; 0,35 in WA 4 & WAS sowie 0,40 in WA6	Zulässige Überschreitung durch				Zulässige Gesamtversiegelung
				Anlagen, mit Haupt-baukörper direkt verbunden (Terrassen, Vordächer, etc.) bei einer GRZ von 0,35 in WA1 bis WA3 sowie 0,45 in WA4 bis WA6	räumlich relevante Anlagen (Nebenanlagen, Garagen etc.) bei einer GRZ von 0,50 in WA1 bis WA3 sowie 0,55 in WA4 bis WA6	räumlich weniger rel. Anlagen (offene Stellplätze, Zufahrten, etc.) bei einer GRZ von 0,60 in WA1 bis WA3 sowie 0,65 in WA4 bis WA6	Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) bei einer GRZ von 0,70 in WA1 bis WA3 sowie 0,75 in WA4 bis WA6	
WA1	1.345 m ²	336 m ²	135 m ²	202 m ²	135 m ²	135 m ²	135 m ²	942 m ²
WA2	2.388 m ²	597 m ²	239 m ²	358 m ²	239 m ²	239 m ²	239 m ²	1.672 m ²
WA3	3.959 m ²	1.188 m ²	198 m ²	594 m ²	396 m ²	396 m ²	396 m ²	2.771 m ²
WA4	3.124 m ²	1.093 m ²	312 m ²	312 m ²	312 m ²	312 m ²	312 m ²	2.343 m ²
WA5	1.359 m ²	476 m ²	136 m ²	136 m ²	136 m ²	136 m ²	136 m ²	1.019 m ²
WA6	4.584 m ²	1.834 m ²	229 m ²	458 m ²	458 m ²	458 m ²	458 m ²	3.438 m ²
Gesamt	16.759 m ²	5.524 m ²	1.249 m ²	2.061 m ²	1.676 m ²	1.676 m ²	1.676 m ²	12.185 m ²

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen entstehen durch Rundung der Werte.

Orientierungswerte nach § 17 BauNVO:

Für allgemeine Wohngebiete gibt §17 BauNVO einen Orientierungswert von GRZ 0,4 vor. Dieser wird im Rahmen der Festsetzung der GRZ des Bebauungsplans eingehalten. Jedoch ist darüber hinaus auch die zulässige Überschreitung für Anlagen, welche direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, zu berücksichtigen. Hier ist der Orientierungswert in WA1 – WA3 ebenfalls eingehalten. In WA4 – WA6 ist der Orientierungswert mit einer zulässigen GRZ von 0,45 leicht überschritten. Da es sich nur um untergeordnete Anlagen handelt, sind gesunde Wohnverhältnisse und ein angemessenes Ortsbild nicht in Frage gestellt und diese Überschreitung kann akzeptiert werden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die GRZ um 50 % durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO überschritten werden. Mittelbar bzw. hilfsweise besteht so auch ein Orientierungswert für die Maximalversiegelung nach § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Dieser beträgt für Allgemeine Wohngebiete GRZ 0,6 (0,4 + 50%).

Dieser Wert wird in WA1 – WA3 lediglich durch die zulässigen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 0,7 überschritten. Durch die Festsetzung einer Mindestüberdeckung der Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, kann auch hier Wasser zurückgehalten und die Flächen im Sinne eines angemessenen Mikroklimas bepflanzt werden. Auch eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den verbleibenden Flächen möglich. Somit kann diese

geringfügige Überschreitung vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zugelassen werden.

Im Bereich von WA4 – WA6 ist bereits durch Zufahrten etc. eine Überschreitung des hilfsweisen Orientierungswerts zulässig. Für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist darüber hinaus eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig. Die zulässige Versiegelung wird hier durch die angrenzenden öffentlichen Grünflächen relativiert. Somit ergibt sich bezogen auf den Gesamtbereich, insbesondere im Hinblick auf das Mikroklima, keine zu große Versiegelung. Im Hinblick auf die darüberhinausgehende Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche ist auf die Ausführungen zu WA1 – WA3 zu verweisen. Insgesamt sind somit auch die in WA4 – WA6 zulässigen Versiegelungen vertretbar.

B.2.5 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OKWH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die einzelnen Bauräume definiert. Die Werte der Höhenentwicklung orientieren sich an den definierten Bezugshöhen der Planstraßen sowie an der Lage des Planungsgebietes innerhalb einer bewegten Topografie und am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft.

Maximale Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am wichtigsten.

Die Festsetzung einer Oberkante der Wandhöhe OKWH als absolutes Maß trägt zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Die einzeln festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen orientieren sich am bestehenden Gelände sowie an der geplanten Höhe der zu errichtenden Planstraßen bzw. den bestehenden Straßen Wiesenweg und Truchtlachinger Straße. Sie gewährleisten die homogene Einbindung der Bebauung in die Topografie und garantieren die Einbettung der Gebäude in den Höhenkanon der Umgebung.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung in der Ebene der Attika.

Grundsätzlich sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 die Höhen so bestimmt, dass zwei Geschosse möglich sind. Dabei werden in Bezug auf die geplanten Geländehöhen voraussichtlich Wandhöhen im Bereich von ca. 6,5 m bis etwa 7,5 m möglich sein, was auch eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht. Somit ist ein angemessener Übergang zum Ortsrand sichergestellt. In WA4 können dabei im Hinblick auf die Proportion der Gebäude an sich etwas höhere Wandhöhen zugelassen werden. Somit sind vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bessere Rahmenbedingungen zur Nutzung der Dachräume zu Wohnzwecken geschaffen.

In WA 5 ist eine Höhe von ca. 7,2 m möglich. Somit wird eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht und gleichzeitig bleibt das Gebäude jedoch wesentlich unter der Höhe des benachbarten denkmalgeschützten Schulgebäudes und macht diesem so seine dominante Erscheinung nicht streitig. Weiter wird durch diese Höhenentwicklung Rücksicht auf den nördlich angrenzenden Friedhof genommen.

Im allgemeinen Wohngebieten WA6 sind aufgrund der ortskernnahen Lage, der höheren, bestehenden Umgebungsbebauung sowie der vorgesehenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auch dreigeschossige Gebäude möglich. Hier sind Wandhöhen um etwa 9,0 m in Bezug auf die geplante Geländehöhe möglich. Somit können hier auch effizient und somit kostengünstig barrierefreie Wohnungen mit Aufzügen errichtet werden. Durch den nördlich vorgelagerten Parkplatz ergibt sich ein städtebaulicher Freiraum, der den Gebäuden, insbesondere gegenüber dem denkmalgeschützten Wirtshaus im Norden, ausreichend Abstand verschafft. Auch auf den anderen Seiten ist durch öffentliche Grünflächen und Straßen ein ausreichender Abstand geschaffen, um städtebaulichen Spannungen dieser höheren Gebäuden mit der Umgebung vorzubeugen.

Das Wirtshaus im Norden des Geltungsbereichs hat seine „Schauseite“ nach Norden. Es ist geprägt durch ein, aufgrund der großen Gebäudetiefe, sehr hohes Satteldach. Die Traufhöhe ist hingegen relativ gering. Der Giebel führt nach Norden zum Platz zu einem Raumschluss, so dass die Bebauung von WA6 hier nicht einsehbar ist. Weiter besteht hier ein Abstand von 48 m. Somit wird die städtebauliche Dominanz des Wirtshauses nicht infrage gestellt und auch eine Bebauung mit einer Wandhöhe von ca. 9,0 m ist verträglich. Zum westlich gelegenen, öffentlichen Schulhaus hält WA6 einen Abstand von ca. 50 m ein und das Denkmal weist eine die neue Bebauung überragende Höhenentwicklung auf. Der Friedhof und die dahinterliegende Kirche grenzen nur in einem Randbereich an WA6 an, so dass auch hier eine Verträglichkeit zu attestieren ist.

Durch die Abstufung der Höhenentwicklung auf einzelnen Parzellen innerhalb einer Baugrenze soll eine an die Topografie angepasste Einbettung der Baukörper in die Gesamtbebauung des Planungsgebiets und im Hinblick auf die Lage am Ortsrand gewährleistet werden. In WA1 und WA2 ist darüber hinaus so eine kleinteilige Strukturierung der Höhenentwicklung möglich, um einen der ländlichen Umgebung entsprechenden heterogenen Ortsrand zu ermöglichen.

B.2.6 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Somit gilt die „Satzung der Gemeinde Seeon-Seebruck über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Seeon-Seebruck setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (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. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. 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.2.7 Bauweise und Baukörper

Um eine möglichst große Flexibilität im Hinblick auf die spätere, konkrete architektonische Lösung zu erreichen, sind in den allgemeinen Wohngebieten große flexible Bauräume, welche lediglich die Freibereiche entlang an den Rändern der Baugebiete definieren, festgesetzt. Innerhalb der Baugebiete soll eine flexible Struktur möglich sein. Um dennoch im Hinblick auf die städtebauliche Körnung angemessene Gebäudegrößen zu sichern, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist differenziert nach den einzelnen Baugebieten, entsprechend dem städtebaulichen Konzept jeweils eine maximale Gebäudelänge festgesetzt. Die Addition von Doppelhäusern oder von Reihenhäusern zu einer Hausgruppe ist relevant für die städtebauliche Erscheinung der Baukörper, somit bezieht sich die Länge jeweils auf das Doppelhaus bzw. die Hausgruppe als Ganzes.

Grundsätzlich soll sich die bauliche Gestaltung und städtebauliche Struktur des neuen Quartiers an der lokalen Bautradition orientieren bzw. diese entsprechend den heutigen Anforderungen weiterentwickeln. Dem folgend, sind in den allgemeinen Wohngebieten als Grundform der Hauptbaukörper ausschließlich Rechtecke mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 zulässig. Es können aber auch länger gestreckte Rechtecke zu Grunde gelegt werden. Ortsuntypische, quadratische Gebäude werden so verhindert. Auch in Zusammenhang mit den festgesetzten Dachformen ist diese Gebäudegrundform zu präferieren.

Gebäudekomplexe aus mehreren Gebäuden und Zwischenbauten können auch aus mehreren langgestreckten Rechtecken bestehen. Dies stellt im Rahmen landwirtschaftlicher Anwesen eine regionaltypische Bauweise dar.

B.2.8 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Entsprechend der vorgesehenen heterogenen Bebauungsstruktur sollen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports grundsätzlich auf dem gesamten Baugrundstück möglich sein. Restriktionen ergeben sich lediglich entlang der Straßenverkehrsflächen. Hier sind Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Grundfläche über 5 m² nur in einem Abstand von 1,0 m oder mehr zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig, um die Verkehrssicherheit bei Ausfahrten zu erhöhen und zudem einen offenen Straßenraum innerhalb des Baugebiets sicherzustellen. Darüber hinaus wird so auch bei Dachüberständen sichergestellt, dass das Lichtraumprofil der Straße nicht beeinträchtigt wird. Im Hinblick auf Garagenausfahrten ist darüber hinaus auf den Mindestabstand von 3,0 m nach GaStellV zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hinzuweisen. Dieser ist unabhängig der Festsetzungen vor Garagentoren einzuhalten.

Über die Festsetzung einer maximal zulässige GRZ sind für Nebenanlagen, Garagen und Carports die Möglichkeiten einer Bebaubarkeit des Grundstücks für diese und in Zusammenhang mit den Hauptanlagen stehenden Nutzungen ausreichend definiert und entsprechende Spielräume zur Ausgestaltung der Baugrundstücke berücksichtigt.

Da auch Nebenanlagen ab einer gewissen Größe einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Ortsbild haben, müssen diese ab einer Größe von 10 m² auch den Festsetzungen zu Dächern genügen. Im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes sind diese mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen. Dies gilt nicht, so in den Festsetzungen zu Dächern Ausnahmen vorgesehen sind, um die Dächer dieser Anlagen generell in Ihrer Erscheinung zu reduzieren oder so es sich um aus technischer bzw. funktionaler Sicht um besondere Dächer handelt.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- und Nebenanlagen oder in Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu integrieren.

B.2.9 Dächer

Dachform

Der lokalen Bautradition entsprechend sind bei Dächern mit einer Dachfläche über 10 m² ausschließlich symmetrische Satteldächer (Dachneigung auf beiden Seiten gleiche Dachneigung) zulässig. Der Neigungswinkel der Dachflächen wird zwischen 20° und 28° festgesetzt.

Ebenfalls aus der lokalen Bautraditionen heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend ist der First parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren. Dies führt auch tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern.

Für dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 10 % der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlichen OKWH des Hauptdaches liegen, sind auch Pultdächer zulässig. Der First des Pultdaches muss dabei direkt an das Hauptgebäude unterhalb des Hauptdaches anschließen. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, darf die Neigung des Pultdaches maximal 10° zur Neigung des Hauptdaches abweichen, was folglich Dachneigungen zwischen 10° und 28° zulässt. Somit bleibt die einheitliche und ruhige Dachform des Hauptdaches insgesamt erhalten und es sind gleichzeitig kleinere, die Gebäude strukturierende Vorbauten ohne überdimensionale Dachkonstruktionen möglich.

Des Weiteren sind für Nebenanlagen, Garagen und Carports neben den vorgenannten Satteldächern auch Flach- oder Pultdächer bis zu maximal 8° Neigung zulässig. Dies gilt auch für Dachflächen von Gebäudeteilen mit einer realisierten Oberkante der Wandhöhe (OKWH) von nicht mehr als 3,5 m über dem geplanten Gelände. Die Dachflächen dürfen dabei insgesamt nicht mehr als 30 % der Gesamtdachfläche betragen und jede einzelne Fläche darf nicht mehr als 100 m² einnehmen, um eine Unterordnung unter das Dach des Hauptbaukörpers zu gewährleisten und ein ortsbildfremdes Erscheinungsbild zu verhindern. Die abweichende Dachform kann auf diesen Dächern zugelassen werden, da sie sich durch die Restriktionen dem Hauptgebäude unterordnen und somit für die Gesamterscheinung weniger prägend sind.

Um auch in der Aufsicht eine angemessene Gestaltung sicherzustellen, sind diese Flach- bzw. Pultdächer als Gründächer auszuführen. So kann Niederschlagswasser auch länger im Gebiet gehalten werden, was positive Effekte für das Mikroklima mit sich bringt und einen zusätzlichen Puffer bei Starkregenereignissen leisten kann. Um diese Effekte in angemessenem Umfang zu sichern, sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratüberdeckung von 10 cm auszuführen.

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.

Dachüberstand

Die für bauliche Anlagen festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. Um das städtebaulich wirksame, räumliche Erscheinungsbild der Baukörper und die Proportionen zu den Dachflächen zu wahren, sind über zwei Stufen abhängig von der Grundfläche der Dächer Mindestdachüberstände differenziert festgesetzt. Für räumlich ebenfalls weniger relevante, bauliche Anlagen mit einer Grundfläche der Dächer von 10 m² bis 100 m² sind jeweils mindestens 0,5 m Dachüberstand

erforderlich. Dachflächen größer als 100 m² sind mit einem Dachüberstand von mindestens 0,8 m auszuführen.

Dabei zu berücksichtigen ist, dass beide Dachseiten eines Satteldaches als eine Dachfläche zu zählen sind.

Gemessen wird der Dachüberstand horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante (Abtropfkante) der Dachdeckung.

Hinsichtlich des Ortsbildes sind auch Flachdächer mit einem Dachüberstand zu errichten, dieser muss jedoch unabhängig der jeweiligen Dachfläche mindestens 0,2 m betragen. Somit kann ortsbildfremden Wänden ohne oberen Abschluss vorgebeugt werden.

Abweichend sind außerdem auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen konstruktionsbedingt keine Dachüberstände erforderlich, wenn diese mit transparenten Dächern ausgeführt werden.

Dacheindeckung

Entsprechend der Bestandsbebauung in Seeon und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in anthrazit sowie rotem bis rotbraunem Farnton zulässig.

Um negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und das Landschaftsbild auszuschließen, werden glänzende oder reflektierende Dachdeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind in Abwägung mit ihrer positiven Wirkung in Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energie Solar- und Photovoltaikanlagen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass auch hier relevante Blendungen dritter nicht zulässig sind.

Um ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten, sind Nebenanlagen über 10 m², unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausnahmen (spezielle Dachgestaltungsmöglichkeiten für einzelne Flächen und Anlagen), mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

Auf den im Rahmen der Festsetzungen zur Dachform zulässigen Flach- oder Pultdächern auf Nebenanlagen, Garagen und Carports sind abweichend Gründächer auszuführen. Damit kann ein positiver Beitrag für das kleinräumliche Klima geschaffen werden und es findet eine Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers statt. Um diese Funktionen ausreichend sicherzustellen, ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen.

Überdachungen von Terrassen und Wintergärten dürfen neben den allgemein zulässigen Dacheindeckungen auch mit transparenten Eindeckungen ausgeführt werden. Durch transparente Eindeckungen kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden. Somit sind schlankere Konstruktionen mögliche, welche die Unterordnung dieser Dächer unterstützen.

Dachaufbauten

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen eine Nutzung der Dachräume zu Wohnzwecken ermöglicht werden. Um dennoch der lokalen Bautradition entsprechend homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Um dies zu gewährleisten, sind Dachaufbauten hinsichtlich ihrer Ausgestaltung beschränkt und nur unter gewissen gestalterischen Rahmenbedingungen zulässig.

Die Festsetzungen einer maximalen Breite, der Mindestabstand zwischen Gauben und zu den Ortsgängen sowie die Höhen- und Neigungsbeschränkungen stellen sicher, dass Gauben sich klar dem Hauptdach unterordnen und dessen Grundform nicht überlagern.

Insgesamt dienen die getroffenen Regelungen der Sicherung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen funktionalen Anforderungen, individueller Gestaltungsfreiheit und ortsbildverträglicher Bauweise.

Grenzständige Gebäude

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sollen, da diese Bauformen im ländlichen Kontext eher fremd sind insgesamt als ein Gebäude gelesen werden. Dem folgend sind aneinander gebaute Gebäude profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Somit können auch im ländlichen Ortsbild fremde Absätze in den Dächern vermieden werden. Auch bei Nebenanlagen soll ein möglichst einheitliches Bild, unabhängig der Grundbesitzverhältnisse geschaffen werden, so dass auch hier diese Festsetzungen gelten. Dies gilt nicht für Gebäudeteile, welche schon aufgrund ihrer Höhe etc. (untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen etc.) nicht profilgleich errichtet werden können. Auch Anlagen, auf welchen grundsätzlich eine abweichende Dachdeckung zulässig sind, sind hier ausgeschlossen.

B.2.10 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Fassadengestaltung

Entwickelt aus der örtlichen Bautradition, sind nur regionaltypische Fassadenbaustoffe zulässig. Dem folgend sind Außenwände nur mit Holzverschalungen oder glattem Putz zulässig. Der regionaltypischen Bauweise entsprechend sind bis zu einer Höhe von 3,5 m über dem geplanten Gelände sowohl Holzverschalungen als auch Putz möglich, darüber hinaus ab einer Höhe von 3,5 m jedoch nur noch Holzverschalungen zulässig.

Dabei sind Putzflächen in Weiß-, hellen Braun- oder Grautönen zu streichen. Holzflächen und Holzteile sind unbehandelt zu belassen oder transparent bzw. in Braun- oder Grautönen zu lasieren. Ausgenommen hiervon sind Fensterläden bzw. Fensterelemente, welche auch in anderen Farben zulässig sind. Hier sind aufgrund des untergeordneten Charakters keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu befürchten. Somit ist insgesamt eine ortsbildverträgliche Farbgebung entsprechend der lokalen Bautradition sichergestellt, dies ist insbesondere aufgrund der Nähe zum Ortszentrum und den diversen Baudenkmälern von Belang.

Doppel- und Reihenhausbebauung

Doppel- und Reihenhäuser als Gebäudetypen sind im ländlichen Raum zunächst eher fremd. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild auszuschließen, sollen diese als ein Gebäude gelesen werden. Um dies zu erreichen, sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Fassadenfarben in gleicher Art und Weise auszuführen, sodass das gesamte Gebäude wie ein Baukörper wirkt und ein ruhiges Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

B.2.11 Solar- und Photovoltaikanlagen

In Zukunft soll vermehrt die Nutzung regenerativer Energieträger im Vordergrund stehen. Auf Dachflächen können ohne zusätzliche Flächenversiegelung Photovoltaikanlagen angeordnet werden.

Um im Zuge des Klimawandels vermehrt auf eine nachhaltige Stromerzeugung zu setzen, sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mindestens 40 % der gesamten Dachfläche eines jeweiligen Hauptgebäudes mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Dabei ist die Dachfläche inkl. Dachüberstände zu Grunde zu legen. Ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports sowie Terrassen und Wintergartenüberdachungen, da diese einen untergeordneten Flächenanteil darstellen, ggf. technisch aufwendige Lösungen notwendig sind und in Teilen ein Nutzungskonflikt (z.B. Wintergärten) besteht. Dem folgend sind auch die übrigen kleineren, untergeordneten Dachflächen ausgenommen.

Im Sondergebiet „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ besteht über die vorhandene gewerbliche Nutzung bereits im Rahmen des Art. 44a BayBO rechtlich eine Verpflichtung zur Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Diese ist bei Errichtung von Gebäuden bzw. Antrag auf Baugenehmigung oder vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes sicherzustellen. Aufgrund der rechtlichen Ausgangslage sind im hier gegenständlichen Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen dazu getroffen. Bei Baudenkmalen sind die Voraussetzungen im Bedarfsfall zu prüfen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Um ein möglichst homogenes und ruhiges Erscheinungsbild und eine ansprechende Dachlandschaft zu unterstützen, sollen sich Photovoltaikanlagen 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 zur Stromerzeugung zu ermöglichen, dürfen auf diesen Dächern Photovoltaikanlagen aufgeständert werden. Die Oberkante der Photovoltaik-Module darf die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika um maximal 0,5 m überragen. Dadurch und durch das Zurücktreten von der Attikaaußenkante um ihre Höhe über der Attika von deren Außenkante wird die Wahrnehmbarkeit der aufgeständerten Photovoltaik-Module vermindert und eine homogene Dachlandschaft gewährleistet. Um dennoch die positiven Effekte der Dachbegrünung sicher zu stellen, ist auch unter den Modulen die Dachbegrünung durchzuführen.

Im Zusammenhang mit Fassaden sind nur Photovoltaikanlagen an Balkonen zulässig, mit einer Fläche von maximal 3 m² pro angefangenen 10 m Balkonlänge. Dies wahrt weiterhin das ländliche Ortsbild und beugt einer zu technoiden Erscheinung vor, ermöglicht dennoch eine regenerative Energiegewinnung.

Gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen bzw. Photovoltaikanlagen auf Freiflächen sind ausgeschlossen, da die nicht bebauten Bereiche in den Baugebieten möglichst freigehalten und attraktiv gestaltet werden sollen. Darüber hinaus bergen diese Anlagen ein besonderes Risiko für Blendungen.

Die Gemeinde plant für das Bebauungsplangebiet und weitere Flächen in der Gemeinde eine zentrale Wärmeversorgung über ein Fernwärmennetz. Um eine effiziente und nachhaltige Versorgung mit Wärme sicherstellen zu können, sollen alle Gebäude des Planungsgebiets an diese Wärmeversorgung angeschlossen werden. Dem folgend sollen keine konkurrierenden Wärmeerzeugungslösungen entstehen. Folglich sind Solarthermieanlagen grundsätzlich nicht zulässig. Darüber hinaus soll so sichergestellt werden, dass keine Flächenkonkurrenz zu Photovoltaik entsteht und möglichst viel erneuerbarer Strom im Quartier erzeugt werden kann.

B.2.12 Einfriedungen und Einfassungen

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft und weist eine ländliche Prägung auf. Darüber hinaus besteht im Nordwesten ein direkter Kontext zum Ortskern mit den denkmalgeschützten Gebäuden. Somit sind auch an die Einfriedungen im Sinne eines angemessenen Erscheinungsbildes besondere Anforderungen zu stellen. Um einen offenen, dem ländlichen Ortsbild entsprechenden Charakter des Planungsgebiets zu gewährleisten, gilt es räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. Im Rahmen eines Wohngebiets sind jedoch Einfriedungen notwendig, um die Privatsphäre zu wahren. In Abwägung eines angemessenen Ortsbildes mit den funktionalen Anforderungen an Einfriedungen sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendraht- bzw. Metallzäune und Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Zum Schutz des von der Allgemeinheit wahrnehmbaren Ortsbildes, sind Hecken auf der, der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche zugewandten Seite der Einfriedungen zu pflanzen. Wo keine öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen anliegt, ist dies freigestellt.

Durch die Festsetzung eines offenen Anteils der Holzzäune von mindestens 40 % wird eine gewisse Offenheit und Durchlässigkeit sichergestellt. Mauerartige, hermetische „Bretterwände“ sind somit nicht zulässig.

Um ortsbildunverträgliche, hermetische, im ländlichen Kontext fremden Situationen zu verhindern und einen offenen Charakter zu wahren, sind Zäune und Hecken, zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin, über 1,2 m Höhe ab realisiertem Gelände unzulässig. Innerhalb der Baugrundstücke, haben Hecken eine geringere Auswirkung auf das Erscheinungsbild. Hier sind Hecken somit bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Derselben Intention folgend, sind Mauern und Gabionenwände als Einfriedungen sowie massive Pfeiler oder Sockel bei Zäunen nicht zulässig. Diese sind im ländlichen Ortsbild fremd. Lediglich der Friedhof weist in der Umgebung eine entsprechende Einfriedung auf. Hier handelt es sich jedoch um eine in sich spezielle Einrichtung. Der Ausschluss von Mauern und Sockeln beugt auch einer ungewollten Umleitung bzw. Konzentration von wild abfließendem Niederschlagswasser vor.

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zu freien Naturräumen dürfen Einfriedungen keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen ein Abstand von mindestens 15 cm zum Boden aufweisen.

Hinsichtlich des Nachbarschutzes und der Sicherstellung einer gewissen Wohnqualität (Privatsphäre) werden abweichende Regelungen bzgl. von Sichtschutzwänden getroffen, welche direkt an das Gebäude anschließen. Dies ist insbesondere im Kontext von Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern relevant. So sind direkt mit dem Gebäude verbundene, geschlossene Sichtschutzwände mit einer maximalen Länge von 3,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig. Diese müssen einen Abstand von mindestens 4,0 m von den Gebäudecken einhalten. Im Bereich von Doppel- oder Reihenhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen den einzelnen Gebäudeeinheiten, zulässig. Somit wird dem Nachbarschutz, gerade in einer verdichteten Bauweise, Rechnung getragen und hermetische, ortsbildfremde Barrierewirkungen am Ortsrand minimiert. Der Mindestabstand von den Gebäudecken stellt sicher, dass sich diese Anlagen den Gebäuden unterordnen und keine optische Vergrößerung der Baukörper bewirken.

Um die Einbindung der Baukörper und Erschließungsflächen in das Gelände zu ermöglichen, sind außerhalb der Bauräume Stützmauern bis 1,5 m zulässig. Innerhalb der Bauräume gibt die Höhenfestsetzung der Bauräume das zulässige Maß vor. 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 mit 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 zulässig.

Um grenzstehende Mauern zum Schutz der nachbarlichen Belange und der Ausbildung einer hermetischen Grenze zu vermeiden, müssen Stützmauern einen Mindestabstand von 0,5 m gemessen zum Urgelände an der Grundstücksgrenze einhalten. Somit sollen auch negativen Auswirkungen insbesondere im Hinblick auf den Abfluss von Niederschlagswasser, verhindert werden.

Um keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes von außerhalb des Baugebietes zu erzeugen, werden im Übergang zu den freien Landschaftsbereichen Flächen festgesetzt, innerhalb derer Stützmauern oder andere baulichen Anlagen zur Hangbefestigung nicht zulässig sind.

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 Baugebietsausweisung wird dieses für die „örtliche Bevölkerung“ außerhalb des Bauleitplanverfahrens, für entsprechende Grundstücke, durch einen städtebaulichen Vertrag entsprechend der Vergaberichtlinien der Gemeinde geregelt.

Auch wird zum Zwecke der Sicherung des örtlichen Bedarfs die Wohnnutzung auf Wohnnutzungen beschränkt, die ihren Lebensmittelpunkt in Seeon haben.

B.4 Aktivierung von Entwicklungspotenzialen

Um die Umsetzung der im Rahmen des Bebauungsplans ermöglichten Entwicklung von Wohnbauland zu gewährleisten und eine Flächenbevorratung vorzubeugen, wird bei einer Veräußerung von Baugrundstücken durch die Gemeinde eine vertraglich geregelte Bauverpflichtung, durch die das Grundstück nicht zur Flächenbevorratung unbebaut verbleibt, in einem Vertrag gesichert.

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

Davon unbeschadet kann die Gemeinde durch den Zeitpunkt der Grundstücksverkäufe eine bedarfsgerechte, ggf. abschnittsweise Entwicklung des Gebiets steuern.

B.5 Grünordnung

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung der grünordnerischen Ziele. Es wird angestrebt das Baugebiet wirkungsvoll in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren sowie positiv hinsichtlich ökologischer und klimatischer Aspekte zu entwickeln. Dies geschieht vor allem durch eine angemessene, qualitätvolle Durchgrünung des Plangebiets mit Baumpflanzungen und öffentlichen Grünflächen, sowie einer angemessenen „Ortsrandeingrünung“.

Um das Planungsgebiet insgesamt gut in die umgebende Landschaft einzubetten und einen Puffer zwischen Baufelder und den landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Südosten zu schaffen, werden zur Ortsrandeingrünung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen festgesetzt. Ziel ist die Schaffung von extensiven Wiesenflächen mit Gehölzpflanzungen, um möglichst diverse Strukturen zu erhalten. In Abwägung mit den Schutzanforderungen der hier verlaufenden Gasleitungen konzentrieren sich die Baumpflanzungen jedoch auf einzelne Bereiche. Insgesamt entsteht so jedoch, auch im Kontext mit den auf den Baugrundstücken vorgesehenen Baumpflanzungen eine heterogene Eingrünung, welche nicht das Ziel verfolgt, die Bebauung gänzlich von der offenen Landschaft abzuschirmen, sondern die Bebauung in die Landschaft einzubinden. Dies entspricht auch dem im ländlichen Bereich tradierten Orts- und Landschaftsbild. Zur Stärkung der Naherholung des Neubaugebietes ist in den Flächen zur Ortsrandeingrünung ein Fußweg zulässig. So kann auch eine in diesem Bereich verkehrsreie Anbindung des östlich angrenzenden Bildungscampus mit Schule und Kindergarten aus dem Ortszentrum etabliert werden. Ansonsten sind die Flächen im Übergang zur offenen Landschaft von jeglichen baulichen Anlagen (Einfriedungen etc.) freizuhalten.

Um eine angemessene, auch räumliche Qualität der Ortsrandeingrünung sicherzustellen, werden mindestens 4 gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestendwuchshöhe von 15 m sowie mind. 6 gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestendwuchshöhe von 10 m auf der Fläche festgesetzt. Zudem sind mind. 65 gebietsheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Um den Bezug zur freien Landschaft herzustellen, ist die Auswahl von Arten auf gebietsheimische Arten begrenzt. Es wird auf die „Liste heimischer, gebietseigener Laubgehölze im Landkreis Traunstein für Pflanzungen in der freien Natur“ des LRA Traunsteins in den Hinweisen verwiesen.

Die Trassen der unterirdischen technischen Versorgungsleitungen müssen von tiefer wurzelnden Baum- und Strauchpflanzungen freigehalten werden. Bäume dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Somit sollen Beeinträchtigungen der Betriebssicherheit (Funktionalität, Bau, Unterhaltung und Erweiterung) sowie von Reparaturmöglichkeiten vermieden werden.

Im Bereich der Schutzstreifen der Gasleitungen können dementsprechend nur flachwurzelnde Sträucher und offene Wiesenbereiche entwickelt werden.

Im Bereichen, in denen keine Baumpflanzung auf dem Schutzstreifen möglich sind, es allerdings für das allgemeine Wohngebiet eine Eingrünung mit Bäumen bedarf, wurden zeichnerisch 3 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 12 m festgesetzt.

Die Linde am Parkplatz, nördlich von WA6, ist zu erhalten und bietet gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung aufgrund bestehender Baumhöhlen potentielle Habitatstrukturen für heimische Brutvogelarten und Fledermäuse. Somit können kann diesbezüglich die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden. Sie ist in ihrer Vitalität und Form dauerhaft zu erhalten.

Ansonsten wurden keine Einzelbäume zeichnerisch festgesetzt, sondern sind nur als Hinweise für vorgeschlagenen Baumstandorte im Plan dargestellt. Damit werden bei der Entwicklung der Bauflächen und genaueren Planung der öffentlichen Grün- und Erschließungsflächen Spielräume geschaffen und spätere Konflikte mit dem Bebauungsplan vermieden. Dafür werden auf die jeweiligen Flächen bezogen Anzahl, Größe und Qualität von Bäumen festgesetzt. Im Rahmen der Schaffung eines angemessenen Mikroklimas durch Verschattung und Verdunstung ist der genaue Standort wendiger relevant, so dass dessen Definition im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Innerhalb der Flächen für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird eine Durchgrünung mit Bäumen vorgesehen. Insbesondere auf den stark versiegelten Flächen ist die klimatische Wirkung von Bäumen durch Verschattung wichtig. Damit schützen sie das Baugebiet vor Überhitzung. Zudem unterstreichen sie in der Setzung als einzelne, große Solitärbäume an wichtigen Orten

oder in Reihe entlang der Straße die städtebauliche Struktur des Baugebietes. Entsprechend wurden auf den Verkehrsflächen der Planstraße A mind. 3 standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestendwuchshöhe von 15 m sowie mind. 6 standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestendwuchshöhe von 10 m festgesetzt. Auf den Verkehrsflächen Planstraße B im Norden sind mind. 2 standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestendwuchshöhe von 15 m sowie mind. 6 standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestendwuchshöhe von 10 zu pflanzen.

Das Wachstum und die Vitalität der Bäume bedingt deren räumliche und klimatische Wirksamkeit. Nachdem es sich bei Bäumen in Verkehrsflächen um extreme Standorte handelt, wurde in den Hinweisen zum einen auf die optimierte Ausbildung des Baumstandortes nach Vorgaben der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 2 und zum anderen auf die GALK-Straßenbaumliste (www.galk.de) für standortgerechte Baumarten auf Verkehrsflächen hingewiesen. Entsprechend sind auf den Verkehrsflächen auch nichtheimische, klimaresistenter Baumarten zulässig.

Durch die Festsetzung einer Baumpflanzung pro angefangene 450 m² Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten wird sichergestellt, dass das Planungsgebiet vor dem Hintergrund eines langfristig lebenswerten Mikroklimas (Verdunstung, Verschattung) angemessen durchgrün und die Bebauung besser in die Umgebung eingebunden ist. Aufgrund der dichten Bebauung ist auch hier die Baumauswahl lediglich auf standortgerechte Laubbäume beschränkt. Die zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10 m ist dem Siedlungsbereich entsprechend gering gewählt, um Konflikte mit Nachbarn oder der Solardachnutzung zu vermeiden. Alternativ sind auch Obstbäume regionaltypischer Sorten zulässig. Auf die Festsetzung bestimmter Arten wurde verzichtet, um innerhalb des Spektrums der standortgerechten Laubbäume einen größeren Spielraum zu geben und so im Hinblick auf den Klimawandel einen möglichst robusten, diversen Gesamtbestand zu erhalten.

Um langfristig eine angemessene Grünausstattung sicherzustellen, sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume entsprechend den Anforderungen an die Neupflanzungen in der nächsten (auf die Entfernung folgenden) Pflanzperiode zu kompensieren.

Für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten. Für Gehölze höher 2,0 m gilt ein Mindestabstand von 2,0 m zur benachbarten Grundstücksgrenze. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten. Für Gehölze mit einer Höhe unter 2,0 m gelten dagegen einheitlich 0,5 m Grenzabstand.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Davon abweichend sind Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur außerhalb der Schutzstreifen der Ferngasleitung und der Gastransportleitung zu pflanzen.

Öffentliche Grünflächen übernehmen eine zentrale Funktion für ein funktionierendes Neubaugebiet und wurden dementsprechend festgesetzt. In ihrer sozialen Rolle als Treffpunkte und Ort der Bewegung oder Erholung sind Aufenthaltsorte mit Sitzbänken, Spielflächen oder Gemeinschaftsgärten für die Bewohner und die ganze Nachbarschaft wichtig. Daneben sind die begrünten Flächen auch für die Klimatisierung des Baugebietes notwendig. Grünflächen überhitzen weniger und tragen zur nächtlichen Auskühlung bei. Zudem übernehmen die Grünflächen auch eine wichtige Funktion im städtebaulichen Konzept ein: im Nordwesten schaffen zudem eine angenehme Distanz zum Friedhof, im Südosten schaffen sie einen Bezug in zur freien Landschaft, in der Mitte schaffen sie Raum für die Bewohner. Zusätzlich tragen die Festsetzungen zu den zu pflanzenden 3 Laubbäume mit einer Mindestendwuchshöhe von 18 m

sowie 12 Laubbäume mit einer Mindestendwuchshöhe von 12 m zur Verschattung des Baugebietes bei.

Um auch im Bereich der Tiefgarage (bzw. anderen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) angemessene Grünstrukturen sicherzustellen und Pflanzungen auch von Sträuchern oder kleineren Bäumen zu ermöglichen, ist die Tiefgaragenüberdeckung so auszuführen, dass eine Substratüberdeckung im Bereich von Gehölzen von 60 cm besteht. Ansonsten ist auch aus wirtschaftlichen Gründen eine Substratüberdeckung von mindestens 40 cm für eine Begrünung ausreichend. Im Bereich der Außenwände von Gebäuden ist im Rahmen einer Flankendämmung bis zu einem Abstand von 1,5 m von den Außenwänden der Gebäude eine Reduzierung der Überdeckung auf 35 cm möglich. Die Substratüberdeckung von Tiefgaragen hat auch positive Effekte im Hinblick auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser, gerade in Zusammenhang mit Starkregenereignissen. Im Bereich von Belagsflächen ist hingegen konstruktiv und funktionsbedingt keine Mindestüberdeckung erforderlich und notwendig.

Um eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten und so den Oberflächenabfluss zu vermindern, sind befestigte, nicht befahrbare Flächen wie Wege etc. innerhalb der allgemeinen Wohngebiet mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Davon ausgenommen sind aus funktionellen Gründen sowie Nutzungsansprüchen Terrassen. Auch Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Rampen und Böden von Tiefgaragen auf den Baugrundstücken) sind zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens IV-Bauschberg nicht mit wasserdurchlässigen Belägen möglich.

Bodenversiegelungen durch die Anlage und großflächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen mit Mineralstoffen wie z.B. Kies, Schotter, Splitt, Wasserbausteinen oder Ähnlichem haben ebenfalls negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima zur Folge. Daher sind nicht begrünte Steingärten (z. B. Schottergärten), Bodenversiegelungen durch wasserundurchlässige Folien sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert im Geltungsbereich nicht zulässig.

B.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 18 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

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 Aufwertung der Ökokontofläche Gramsenfilze (s. Anhang) in m² bewertet wurde und eine Umrechnung in Wertpunkte nicht objektiv darstellbar ist, wurde in Abstimmung mit der UNB Traunstein die Eingriffsermittlung dementsprechend nicht nach Wertpunkten (Leitfaden 2021) vorgenommen, sondern nach Leitfaden 2003 anhand Faktor.

Bestandsaufnahme

Der Bestand ist unter C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten beschrieben und in einem Bestandsplan dargestellt.

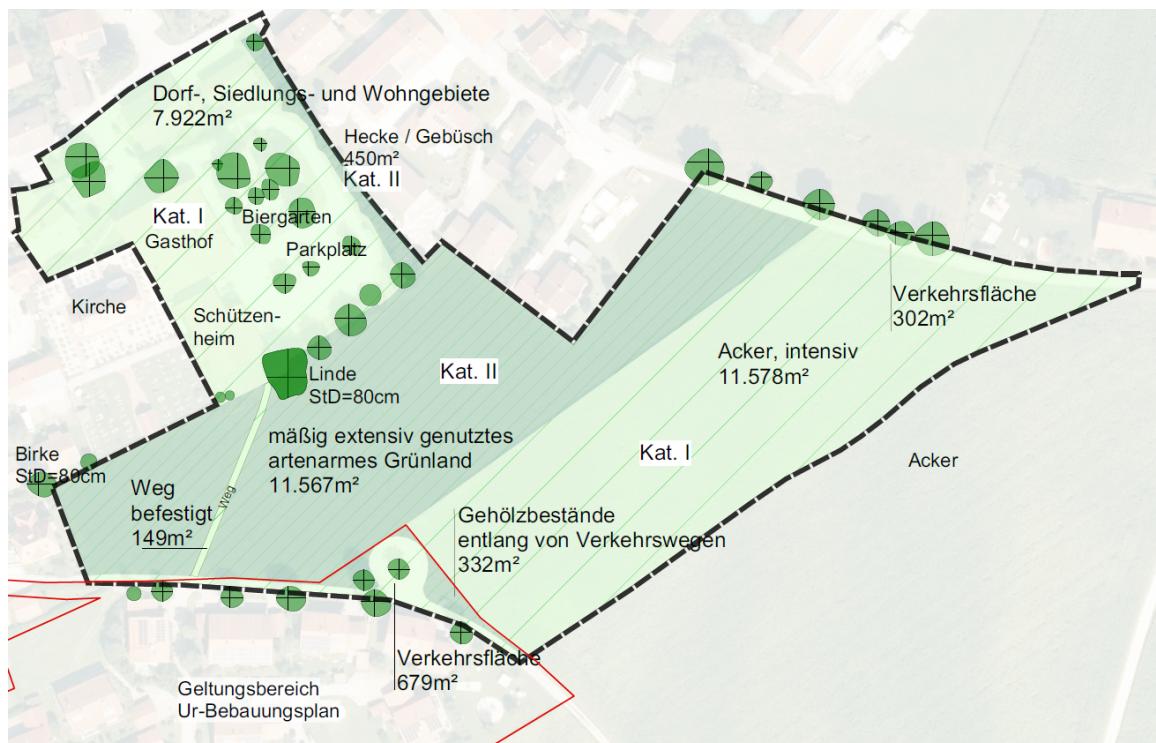
Zusammengefasst werden folgende Biotoptypen überplant:

- 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

Bestandsbewertung

Gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) wird der Bestand wie folgt bewertet:



LEGENDE



Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Kategorie I



Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Kategorie II

Abbildung 6: Bestandsbewertung

Gebiete geringer Bedeutung Kategorie I (Flächenanteil ca. 10.500 m² = 49 %):

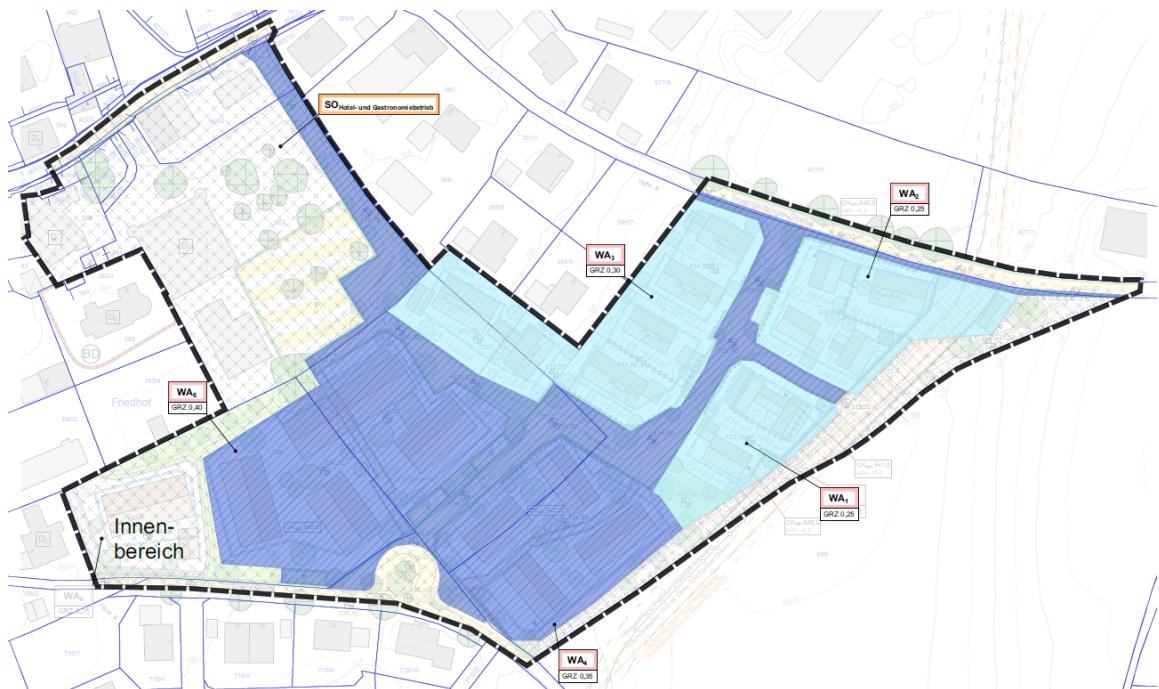
- Acker intensiv genutzt,
- Dorf-, Siedlungs- und Wohngebiete
- Verkehrsfläche versiegelt

Gebiete mittlerer Bedeutung Kategorie II (Flächenanteil ca. 10.000 m² = 51 %):

- 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.



LEGENDE

EINGRIFFSINTENSITÄT

	kein Eingriff (keine erhebliche Beeinträchtigung)
	Eingriffsintensität Typ B (niedriger Versiegelungs-/ Nutzungsgrad GRZ < 0,35)
	Eingriffsintensität Typ A (hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad GRZ > 0,35)

Abbildung 7: Eingriffsintensität

Die Ermittlung der Kompensationsfaktoren erfolgt durch Überschneidung des Bestandes mit dem vorgesehenen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (einschließlich maximal möglicher Überbauung) und berücksichtigt die in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (siehe C.7.1).

Typ B (niedriger Versiegelungs- / Nutzungsgrad) GRZ ≤ 0,35 (Flächenanteil ca. 8.000 m² = 38 %):

- WA1, WA2: GRZ I 0,25
- WA3: GRZ I 0,3
- WA4: GRZ I 0,35

Typ A (hoher Versiegelungs- / Nutzungsgrad) GRZ > 0,35 (Flächenanteil ca. 12.500 m²= 62 %):

- WA6: GRZ I 0,4
- Erschließungsstraßen

Eingriffsfaktoren:

Für die Flächen Typ B würde gem. Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 (Kategorie I) und 0,5-0,8 (Kategorie II) gelten. Für die Flächen Typ A würde gem. Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 (Kategorie I) und 0,8-1,0 (Kategorie II) gelten.

Zusammenfassend lässt sich aus den einzelnen Kompensationsfaktoren ein Mischfaktor von 0,5 ansetzen.

Kein Eingriff:

Für folgende Flächen wurde kein Eingriff bilanziert:

- Innenbereich: WA5
- Bestand ohne Eingriff: Erschließungsflächen, Flächen des Hotel- und Gastronomiebetriebs (SO), Grünflächen am Friedhof
- Flächen zur Ortsrandeingrünung

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

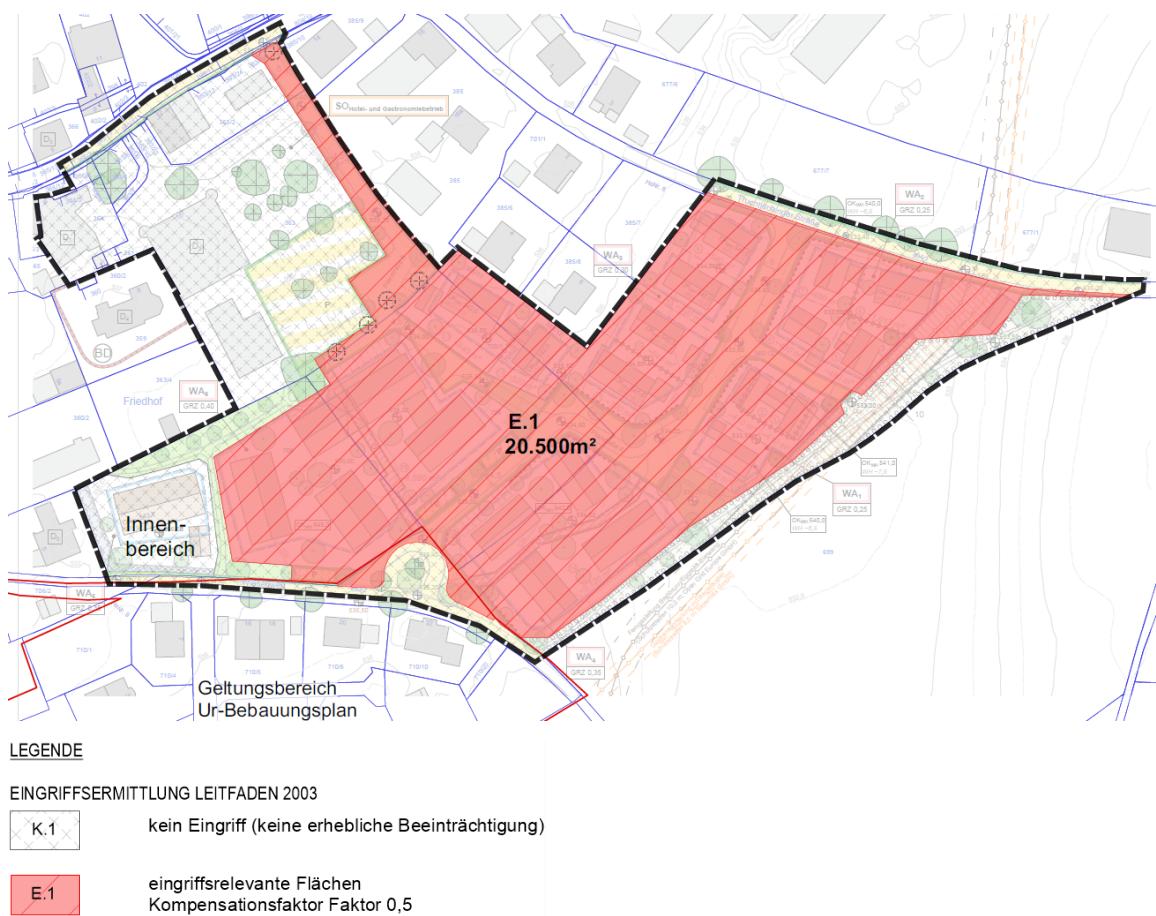
Eingriffsermittlung

Abbildung 8: Eingriffsermittlung

ID	Fläche	Kompensationsfaktor	Erforderliche Kompensationsfläche
E.1	20.500 m ²	0,5	10.250 m ²

Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Landschaftsbild besteht nicht. Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der unter Schutzgut Landschaft beschriebenen Auswirkungen als gering einzustufen. Wie in Kapitel C.7.1 dargelegt, wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen eine bestmögliche Einbindung der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Ausgleich für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale

Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale besteht nicht. Über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf werden auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzbuchs Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ausreichend abgedeckt (siehe C.7.1). Bei der vorliegenden Planung sind vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar.

Ausgleichsfläche

Da im Geltungsbereich selbst keine Ausgleichsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Ausgleich von 10.250 m² extern auf der Ökokontofläche der Gemeinde Seeon-Seebruck Gramsenfilz / Grabener Moos, Fl.-Nr. 1497, Gemarkung Seebruck, erbracht. Die Maßnahmen sind im Gutachten „Ökologische Bestandsaufnahme und -auswertung der Gramsenfilzen als Grundlage für die Beurteilung eines baulichen Eingriffs“ von Dr. Jan Sliva, Lehrstuhl für Vegetationsökologie TUM in Freising (2001) beschrieben und wurden in der Abstimmung zwischen Gemeinde und UNB (Hr. Polacek) im Jahr 2007 entsprechend anerkannt. Die Verwaltung der Ökokontoflächen erfolgt durch das Ingenieurbüro aquasoli aus Siegsdorf.

Entwicklungsziel: Renaturierung und Entwicklung der Hochmoorflächen im Kernbereich der Gramsenfilzen

Das Ziel ist generell die nachhaltige Sicherung der Restfläche des Regenmoores sowie die Verbesserung dessen Zustands. Grundlegend dafür ist die Anhebung des Moorwasserspiegels möglichst bis an die Oberfläche, um eine weitere Bewaldung aufzuhalten und eine torfbildende Pflanzendecke zu fördern.

Renaturierungsmaßnahmen:

▪ Wiedervernässung, Anstau der Gräben

Anstau der Entwässerungsgräben durch den Einbau von Stauwehren (Dämme) aus Holz oder durch ein Verfüllen mit durchwurzelten Torfsoden bzw. Anstauung der Gräben, die aus dem Moor führen. Durch das Anheben des Wasserspiegels werden verbesserte Bedingungen für das Wachstum der Torfmoose und anderer moortypischer Pflanzen und damit für die Akkumulation neuer Torfschichten geschaffen. Zudem wirken die zunehmend nassen Bedingungen der weiteren Verbuschung und Bewaldung entgegen.

▪ Entkusselung des zentralen Bereichs

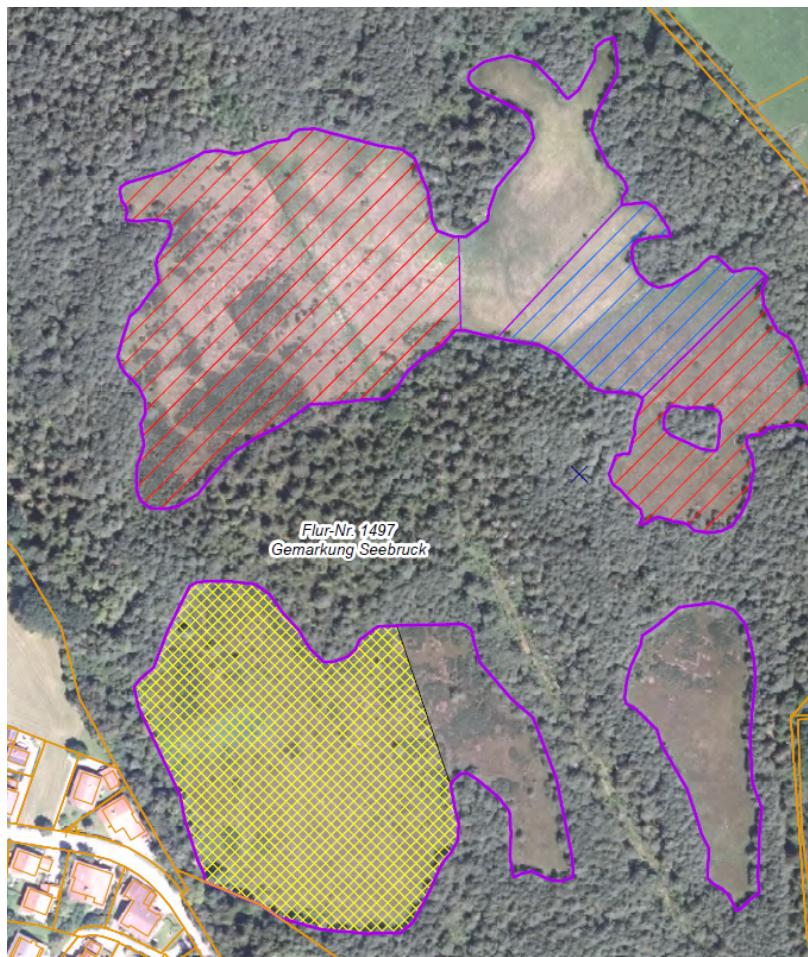
Um den erhöhten Bewaldungs- und Verbuschungsdruck zu reduzieren, ist die Entkusselung einiger Flächen des Bult-Schlenkenkomplexes, der Calluna-Heiden, des Kiefern-Latschengebüsches, des Seggenrieds notwendig. Die Streuwiesen sind zudem wieder in eine Nutzung zu überführen bzw. als in Pflege zu nehmen, um das langfristige Aufkommen von Gehölzen durch jährliche Mahd zu unterdrücken.

Anrechnung:

Die Flächen werden gemäß Abstimmung im Jahr 2007 mit der UNB angerechnet.

Mit Berücksichtigung der Verzinsung (30 %) ergibt sich eine tatsächliche Fläche von 23.917 m², die als Ausgleich benötigt wird.

Lageplan und Abgrenzung wurden erstellt von Ingenieurbüro aquasoli, Haunertinger Str. 1a, 83313 Siegsdorf, Tel. +49 (8662) 66444-00, E-Mail: info@aquasoli.eu.

**Legende**

- Flurkarte
- Umgrenzung Ökokonto/Ausgleich Gramsenfilze
- /□ Anteil Ökokonto an Landkreis
- /□ Ausgleich Bebauungsplan Ischl
- /□ Ausgleich Bebauungsplan Seeon-Dorf

Ökokontofläche Grabener Moos / Gramsenfilze

Maßnahmenfläche: 86.400 m²

Ausgleichsfaktor: 0,3

Anrechenbare, effektive Ausgleichsfläche (ohne Verzinsung): 25.920 m²

Beginn Maßnahmenumsetzung 2006/2007 --> heute maximale Verzinsung von 30 %

Fläche an den Bebauungsplan "Seeon Dorf"

effektiver Ausgleichsbedarf: 10.250 m²

mit Berücksichtigung der Verzinsung (30%) und Faktor 0,3
ergibt sich tatsächlicher Flächenbedarf von 23.917 m².

Abbildung 9: Ausschnitt Abgrenzung und Lage der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Seeon Dorf“, ohne Maßstab, erstellt von Ingenieurbüro aquasoli

Es handelt sich um eine externe, bereits umgesetzte Ökokontofläche. Die bauplanungsrechtlich Sicherung erfolgt außerhalb der hier gegenständlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung erfolgt lediglich eine Abbuchung der Flächen vom Ökokonto.

B.7 Artenschutzrechtliche Belange

Untersuchungen

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens sind Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden. Zur Überprüfung, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes 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.

Wie unter A.6.6 näher ausgeführt, wurden innerhalb des Baugebiets für die neuen Wohnbauflächen keine saP-relevanten Brutvogel- oder Fledermausarten festgestellt. Lediglich die Baumreihen entlang der Truchtlachinger Straße und des Wiesenwegs sowie die mittelalten und alten Bäume – insbesondere die Linde am Parkplatz – im Bereich des Rauchhauses sowie um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ können ggf. geeignete Nistplätze für frei- und höhlenbrütende Vogelarten bzw. potenzielle Quartiere und Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse bieten. An den Bestandsgebäuden sind ebenfalls potenzielle Habitatstrukturen vorhanden. Ein Eingriff in die bestehende Bebauung ist im Rahmen des Bebauungsplans jedoch nicht vorgesehen. Das Planungsgebiet stellt des Weiteren kein essenzielles Nahrungs-/ Jagdhabitat dar.

Gemäß dem Gutachten sind weitere saP-relevante Arten aus anderen Gruppen aus biogeographischen Gründen oder wegen des Fehlens geeigneter Biotope nicht zu erwarten bzw. von der Eingriffsplanung nicht betroffen.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sieht somit keine Maßnahmen hinsichtlich der Bebauung der Grün- und Ackerlandflächen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vor.

Die Untersuchungsergebnisse der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt, auf diese wird hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Maßnahmen kann die Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden. Die Verankerung der jeweiligen Maßnahmen ist jeweils der Maßnahme kursiv nachgestellt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V-1: Faunafreundliche Beleuchtung

- Die Linde ist sowohl während als auch nach dem Ende der Bauzeit wirksam vor Beleuchtung zu schützen. Sie darf nicht angestrahlt werden.
- Verwendung von Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben (Farbtemperatur < 3 000 Kelvin).
- Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen („Full-Cut-Off-Leuchten“).
- Minimierung der Lampenmasthöhe (Lichtpunktshöhe bei Straßenlampen 4,5 m).

- Verwendung von insektenfichten und eingekofferten Lampenkonstruktionen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
 - Vermeidung von Bodenstrahlern und Kugellampen.
 - Gehäusetemperaturen unter 60° C, um eine Tötung anfliegender Insekten zu vermeiden.
- Entsprechend dieser Vermeidungsmaßnahmen sind Festsetzungen zur Beleuchtung hinsichtlich Farbtemperatur, Konstruktion, Ausrichtung und Lichtpunktthöhe im Bebauungsplan getroffen. Lediglich im Hinblick auf die Vorgaben für die Beleuchtung während der Bauzeit handelt es sich um eine Handlungspflicht, welche mangels Ermächtigungsgrundlage im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. Die Verpflichtung zu deren Einhaltung ergibt sich jedoch mittelbar aus § 44 BNatSchG. Ein entsprechender Hinweis ist der Satzung des Bebauungsplans beigelegt. Darüber hinaus wird auf die Berücksichtigung der allgemeinen rechtlichen Regelungen/Bestimmungen zu Beleuchtungseinrichtungen gemäß Art. 11a BayNatSchG hingewiesen.

V-2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Vogelschlagrisikos

Um durch die Planung und die geplanten Glasflächen an neuen Gebäuden das Tötungsrisiko für Vögel nicht zu erhöhen (Vogelschlag) und damit gegen das Tötungsverbot zu verstößen, ist im Rahmen des Bauvollzugs die jeweilige Planung diesbezüglich zu bewerten und ein Maßnahmenkonzept zur Minimierung zu erstellen. Dies ist derzeit noch nicht möglich, da zu den einzelnen Gebäuden noch keine genaue Planung vorliegt.

→ Festsetzungen zu Glasscheiben zur Vermeidung von aus entsprechenden Leitfäden abgeleiteten Beschaffenheitskriterien für die Bebauung (z.B. Fenstergrößen etc.) erscheinen im Rahmen eines hier vorgesehenen „Angebotsbebauungsplans“ nicht sinnvoll möglich. Die tatsächliche Vogelschlaggefahr, auch bezogen auf einzelne Elemente, kann erst auf Ebene des konkreten Vorhabens, insbesondere unter Bewertung der konkreten Fassaden erfolgen. In einem „Angebotsbebauungsplan“ liegt jedoch kein entsprechendes Vorhaben vor. Hier muss wiederrum nur sichergestellt werden, dass unter Ausnutzung des Festsetzungsrahmens des Bebauungsplans ein Vorhaben möglich ist, welches kein unzulässiges Vogelschlagrisiko nach sich zieht. Dies ist im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans sicher der Fall. Abstrakte Festsetzungen z.B. zu maximalen Fenstergrößen, bedruckte Glasflächen etc. erscheinen nicht sinnvoll möglich. Ob ein Fenster ein erhöhtes Vogelschlagrisiko darstellt, hängt neben der absoluten Größe von dessen Gliederung, Lage im Gebäude, den dahinter liegenden Bereichen und davor liegenden Vegetationsbeständen ab. Zum einen können auch sehr kleine Fenster, welche beispielsweise einen für Vögel interessanten Strauch spiegeln eine Gefahr darstellen, gleichzeitig können aber sehr große Fenster in der entsprechenden Umgebung (ggf. entspiegelt) auch keine Gefahr darstellen. Ein Ausschluss bestimmter Fenstergrößen und -beschaffenheiten wäre unbegründet und somit im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig bzw. nicht ausreichend abgewogen. Insbesondere, da die Beschränkung der Fensterflächen eine wesentliche Auswirkung auf die Nutzbarkeit der Gebäude nach sich zieht. Somit wird in der gegenständlichen Planung lediglich auf eine Fassadengestaltung entsprechend der Beschlüsse der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) und dessen Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (2021) hingewiesen. Weiter ist hinsichtlich der Ausbildung von Glasflächen u.a. die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al. 2022) zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Umsetzung einer entsprechenden Bauweise im Bauvollzug ergibt sich aus § 44 BNatSchG.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden für die bereits bebauten Bereiche die Festsetzungen so getroffen, dass die Bestandsgebäude abgebildet werden. Somit ist im Rahmen der Umsetzung des

Bebauungsplans kein Eingriff in den Gebäudebestand geplant. Sollten in Zukunft Eingriffe vorgesehen werden, wird auf § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen.

Der erhaltenswerte Baumbestand im Bereich des Gasthofs „Zum Alten Wirt“ und des Rauchhauses ist nicht von Eingriffen durch die Planungen betroffen. Zum Schutz von Gehölzen sind diese im Rahmen von Baumaßnahmen wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen (Schutzbereich = Kronenbereich zzgl. 1,5 m) (Baumschutz nach DIN 18920). Die Verpflichtung zur Umsetzung ergibt sich mittelbar aus § 44 BNatSchG. Der Satzung des Bebauungsplans ist ein entsprechender Hinweis beigestellt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bäume und Gehölze (Sträucher, Hecken etc.) nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und noch vor Inanspruchnahme der Winterquartiere von Fledermäusen zu fällen sind. Demnach sind Rodungen bzw. Baumfällungen auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 28. Februar beschränkt.

B.8 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich wird grundsätzlich über die Altenmarkter Straße (TS14) aus Nordwesten, die Truchtlachinger Straße aus Nordosten sowie den Wiesenweg aus Süden erschlossen. Darüber hinaus besteht nach Osten ca. 350 m entfernt Anschluss an die Kreisstraße TS31 sowie über die Seestraße nach Süden in ca. 1,3 km Entfernung Anschluss an die Staatsstraße St 2094. Somit wird eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Erschließungsvarianten

Für das Planungsgebiet sind im Rahmen der Erschließungsplanung unterschiedliche Erschließungsvarianten ausgearbeitet und hinsichtlich einer effizienten und bedarfsoorientierten Erschließung abgewogen worden, auf die im Folgenden zusammenfassend eingegangen wird.

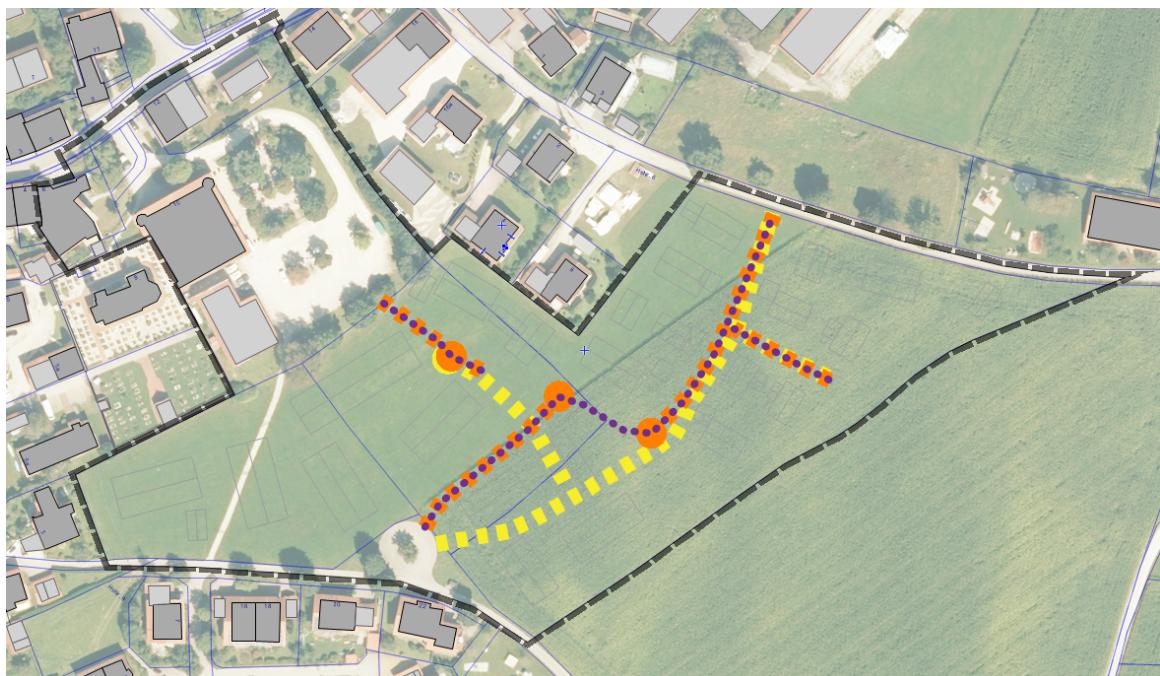


Abbildung 10: Erschließungsvarianten für das Planungsgebiet (Geltungsbereich grau) – ohne Maßstab

Variante 1 (gelb) weist dabei eine durchgängige Verbindungstraße von Südwesten nach Nordosten auf, an die der nördliche Bereich über eine Stichstraße mit Wendeanlage angeschlossen wird. Im östlichen Bereich ist zudem eine kurze Strichstraße zu den anliegenden (hinteren) Baugrundstücken gegeben. Durch diese Erschließungsstruktur wird der nördliche Bereich um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ als weitere Erschließung nicht beansprucht, jedoch das Baugebiet durch die relativ geradlinige Haupterschließungsstraße in zwei Bereiche aufgeteilt. Dies beschleunigt zwar den motorisierten Individualverkehr und verkürzt den Verkehrsstrom tendenziell, sieht allerdings keinen zentralen Aufenthaltsbereich für verschiedene Nutzergruppen und -bedarfe innerhalb des neuen Wohngebiets, der verkehrsberuhigt gestaltet werden kann.

Bei der Variante 2 (orange) ist die Verkehrsführung bereits auf einen solchen zentralen Aufenthaltsbereich angepasst und die jeweiligen Straßen enden in Wendeanlagen. Somit besteht für den motorisierenden Verkehr, abgesehen von Rettungsdiensten und Müllabfuhr, keine Durchgängigkeit und die Verkehrsströme werden auf die Ausgangsstraßen zurückgeleitet. Von Nordwesten (Bereich Gasthof „Zum Alten Wirt“) soll eine weitere kurze Planstraße den nördlichen Teil des Baugebiets erschließen, welche ebenfalls keine Durchgängigkeit zum Zentrum des Planungsgebiets ermöglicht. Die kurze Stichstraße im Osten bleibt wie auch in Variante 3 als Erschließung bestehen.

Die Variante 3 (violett), die das Erschließungskonzept des gegenständlichen Bebauungsplans darstellt und nachfolgend weiter erläutert wird, hält grundsätzlich die Verkehrsführung von Variante 2 bei, gewährleistet jedoch im Gegensatz dazu zwischen den beiden zentralen Wendeanlagen eine Durchgängigkeit und vereint hinsichtlich zukünftiger innerörtlicher Erreichbarkeiten eine kompakte Erschließungsstruktur mit dem Schutz der nachbarlichen Belange im Rahmen einer verkehrsberuhigten Straßenraumgestaltung und Ausbildung als Spielstraßen. In Abwägung aller Belange wurde diese Erschließung präferiert, da hier die anfallenden Verkehre optimal und im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der einzelnen Straßen verteilt werden kann. Durch die Verbindung der Erschließung nach Osten und nach Westen kann eine übermäßige Belastung des relativ engen Wiesenweges vermieden werden, da der Verkehr auch nach Norden abfließen kann. Im Rahmen der Zufahrtsmöglichkeiten von WA6 ist dieses direkt nach Norden zur Altenmarkter Straße angebunden. Somit kann das übrige Straßensystem im Planungsgebiet und dessen Anschlüsse entlastet werden. Gleichzeitig weist das nun gewählte Verkehrskonzept eine hohe Resilienz im Hinblick auf Störungen auf. Durch die unterschiedlichen Durchfahrtsmöglichkeiten (z.B. für Feuerwehr und ggf. Müllabfuhr auch von Planstraße B zu Planstraße A könnten im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Wendeanlagen vermieden werden. Weiter weist das gewählte Erschließungssystem eine hohe räumliche Qualität, auch im Sinne einer Straße als Lebensraum auf.

Durch die vorgesehene Planung und die zusätzlichen Wohneinheiten 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 hinsichtlich unterschiedlicher Erschließungsvarianten untersucht wurde. Das Ergebnis ist, dass eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung nachgewiesen ist und die zusätzliche Anbindung über die Altenmarkter Straße eine weitere Verbesserung hinsichtlich von Neuverkehr auf dem Wiesenweg ergibt.

Erschließungskonzept im Detail

Zur Erschließung der Flächen des Planungsgebiets werden ausgehend von der nordöstlichen Truchtlachinger Straße und dem südlichen Wiesenweg neue öffentliche Straßenverkehrsflächen in Form von Planstraßen festgesetzt, die im zentralen Bereich des Baugebiets einen platzartigen, öffentlichen Aufenthaltsraum bietet. Weiter südlich ist zudem durch die bereits bestehende Wendeanlage am Wiesenweg ein Wenden möglich.

Die Straßenverkehrsfläche ist so dimensioniert das eine ausreichende Fahrbahnbreite von ca. 5,0 m möglich ist. Die untergeordnete Stichstraße bis zu den Parzellen Nr. 3 und 5 wird mit einer Breite von ca. 4,5 m dimensioniert. Aufgrund der begrenzten Länge von ca. 30 m ist hier keine Wendeanlage erforderlich. Der südliche Bereich der Planstraße A mit einer Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m ausgehend vom Wiesenweg endet im zentralen Bereich des Baugebiets in einer Wendeanlage.

Vorgesehen ist zudem eine neue Zufahrt und Erschließung des Gastrohauses „Zum Alten Wirt“ mit zugehörigem Parkplatz. Die neue Zufahrt (Planstraße B) nordöstlich der Fl.-Nr. 363/2 (Altenmarkter Straße Nr. 12) soll die bisherige westliche Zufahrt ersetzen und darüber die Verkehrssicherheit erhöhen. Bisher ist die Sicht im Ausfahrtsbereich durch die Gebäude der Altenmarkter Straße Nr. 12 Richtung Osten eingeschränkt. Durch die Verlegung der Zu-/Ausfahrt erhöht sich die Verkehrssicherheit im Anschlussbereich zur Altenmarkter Straße und zugleich der außengastronomische Bereich durch eine reduzierte Erschließungsfläche aufgewertet und ggf. erweitert werden. Auch das Vorfeld der beiden denkmalgeschützten Gebäude „Alter Wirt“ und „Rauchhaus“ wird durch den Wegfall der heutigen Durchfahrt wesentlich aufgewertet. Für das Baugebiet ergibt sich zudem die Möglichkeit eine Erschließung für die Parzellen Nr. 12- 14 des WA3 sowie von WA6. Um diese Erschließung nur für direkte Anlieger sicherzustellen, ist hier im Gegensatz zu den anderen Erschließungsstraßen eine Durchgängigkeit zu den beiden vorgenannten Wendeanlagen im Zentrum des Baugebiets nicht vorgesehen bzw. gesperrt. Lediglich Fußgängern und Radfahrern sowie Rettungsdiensten und Müllabfuhr ist eine Durchfahrt über die festgesetzte öffentlichen Grünfläche hinweg gestattet. In diesem Bereich ist lediglich eine Wendemöglichkeit für KfZ vorgesehen.

Die Planstraße B ist mit einer Breite von ca. 4,5 m dimensioniert.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen stellen nicht die versiegelten Verkehrsflächen dar, sondern beinhalten auch das Anlegen von etwaigen Randstreifen, straßenbegleitender Grünstreifen und straßenbegleitender Baumpflanzungen sowie im östlichen Bereich des Baugebiets auch öffentliche Stellplätze. Auch die Niederschlagswasserbeseitigung der Straßenflächen erfolgt, zum Teil über offene Mulden, innerhalb dieser Flächen. Darüber hinaus ist im zentralen Bereich Planstraße A so aufgeweitet, dass hier eine kleine platzartige Situation mit hoher Aufenthaltsqualität in zentraler Lage im Kontext der öffentlichen Grünflächen entstehen kann.

Um eine angemessene Gestaltung und bedarfsorientierte Nutzung des Straßenraums zu ermöglichen, sind im Bereich der vorgeschlagenen Stellplätze und Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße A Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten vorgesehen. Zudem ist im Südwesten des WA4 aufgrund einer angrenzend bestehenden Trafostation ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Weitere Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind in WA6 und auf Parzelle 12 von WA3 vorgesehen, um im Sinne der Aufteilung der Verkehre einen Anschluss dieser Bereiche über die Planstraße B nach Norden sicherzustellen.

Durch eine entsprechende Straßenraumgestaltung und Ausbildung von Spielstraßen resultiert eine Beruhigung des Verkehrs und eine Durchfahrt des Quartiers für Nicht-Anlieger wird verhindert bzw. sehr unattraktiv.

Stellplätze

Stellplätze entlang der Straßen

Um eine ausreichende Verfügbarkeit von Stellplätzen insbesondere für Besucher sicherzustellen, sind im Bereich des Wiesenwegs und der Planstraße A sowie südöstlich des WA6 separat öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Zudem sind

innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße A (ausgehend von der Truchtlachinger Straße) sowie Planstraße B öffentliche Stellplätze vorgeschlagen und angeordnet. Der Bebauungsplan ermöglicht in diesem Rahmen ca. 22 Stellplätze.

Der Parkplatz am Gasthof „Zum Alten Wirt“ wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt und über die geplante nördlichen Erschließungsstraße ausgehend von der Altenmarkter Straße zukünftig erschlossen. An der heutigen Nutzung des Parkplatzes für den Alten Wirt, das Rauchhaus, die Kirche bzw. den Friedhof sowie das Schützenheim ändert sich durch die Planung nichts. Für den Stellplatznachweis der allgemeinen Wohngebiete wird dieser Parkplatz nicht herangezogen. Hier sind voraussichtlich etwa 65 Stellplätze möglich.

Stellplätze für die allgemeinen Wohngebiete

Die Gemeinde Seeon-Seebruck besitzt eine Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung). Auf diese wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan steht einer Einhaltung dieser gemeindlichen Satzung nicht entgegen. Auf Grundlage der zu erwartenden ca. 87 – 107 Wohneinheiten ist, abhängig von den Wohnungsgrößen mit ca. 170 – 210 Stellplätzen zu rechnen.

Bei den größeren Baugrundstücken in WA4, WA5 und WA6 sind jeweils Tiefgaragen zur effizienten Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen, was auch im Sinne und den Vorgaben der Stellplatzsatzung entspricht. In den übrigen Baugebieten ist aufgrund der kleinteiligen Nutzungsstruktur davon auszugehen, dass Stellplätze oberirdisch offen oder in Garagen nachgewiesen werden.

Innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der zulässigen Versiegelung (GRZ inkl. Überschreitungen) können diese Stellplätze abgebildet werden.

Fuß- und Radverkehr

Die bestehende Wegeverbindung vom Parkplatz des Gasthofs „Zum Alten Wirt“ nach Süden zum Wiesenweg soll erhalten bleiben, jedoch in ihrem Verlauf entsprechend der geplanten Bebauungsstruktur für die allgemeinen Wohngebiete angepasst werden. Sie führt im Rahmen der öffentlichen Grünfläche nördlich des WA6 mit Wegeföhrung nach Süden (zwischen WA5 und WA6) sowie über eine zusätzliche Verbindung nach Westen zur Gemeindebücherei und dem Friedhof (nördlich des WA5) weiter zu den bestehenden Erschließungsstraßen.

Die öffentliche Grünfläche westlich des zentralen, platzartigen Bereichs des Baugebiets zwischen WA3 und WA6 soll, wie im Erschließungskonzept beschrieben, die Durchgängigkeit zwischen den Planstraßen auf Fußgänger und Radfahrer sowie Rettungsdienste und Müllabfuhr beschränken und so die Verkehrsströme unter Rücksichtnahme auf die jeweiligen umliegenden Bedarfe gezielt lenken.

Im Rahmen der öffentlichen Grünfläche im Übergangsbereich der Wohngebiete nach Südosten zu den landwirtschaftlichen Ackerflächen sind des Weiteren Fußwege zur Erweiterung des Wegenetzes vorgeschlagen.

Entlang des südlichen Ortsrands ist ein weiterer Fußweg vorgesehen. Durch dieses Wegenetz wird eine gute Durchlässigkeit des Quartiers ermöglicht. Darüber hinaus wird die Zugänglichkeit des Bildungscampus im Osten mit Grundschule und Kindergarten etc. durch Wege abseits der Straßen vom Ortszentrum verbessert.

Technische Infrastruktur

Notwendige technische Infrastrukturen, wie Leitungen von Strom, Frischwasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen von Altenmarkter Straße, Truchtlachinger Straße und Wiesenweg vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Herstellung der Straßenverkehrsflächen ist im Bauvollzuges ein Anschluss der Baugebiete an die bestehenden Leitungen mit angemessenem Aufwand möglich. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, sodass die Leitungsverläufe hier unterkommen können.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Wiesenwegs bleibt auch die bestehende Trafostation weiterhin bestehen. Je nach tatsächlichem Bedarf sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen so dimensioniert, dass hier auch weitere Trafostationen unterkommen könnten.

Gasleitungen

Im Südosten des Geltungsbereichs verlaufen zwei überregionale (Fern-) Gasleitungen als unterirdische Trassen. Beide Leitungen befinden sich in Betrieb und sind mit ihrem Verlauf sowie zugehörigen Schutzstreifen als Planzeichen und textliche Hinweise im gegenständlichen Bebauungsplan dargestellt bzw. näher erläutert. In Nord-Süd-Richtung verlaufend kreuzen die beiden Trassen das Planungsgebiet im östlichen Geltungsbereich. Dabei kommen diese sowohl in der öffentlichen Grünfläche als auch teilweise innerhalb von Baugrundstücken zum Liegen und nehmen im Anteil an der betroffenen Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiet von Süden nach Norden zu. Konkret tangiert werden im WA1 die Parzellen Nr. 1 und 3 sowie im WA2 die Parzellen Nr. 5 und 6. Die Bauräume sind hier entsprechend zurückgenommen.

Die westliche Leitungstrasse ist die Ferngasleitung mit Begleitkabel „Breitbrunn/Eggstätt-Bierwang“ (Leitungs-Nr. 439) der Open Grid Europe GmbH (OGE). Als Schutzstreifen sind 10,0 m (5,0 m beiderseits der Leitungsachse) ausgewiesen, in dem durch die Leitungsbetreiberin die OGE insbesondere folgende konkrete Auflagen und Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung sowie Gestaltung der Flächen bestehen:

- Vor Beginn jeglicher Arbeiten im Bereich oder in der Nähe des Schutzstreifens der Leitungstrasse muss eine Benachrichtigung und Zustimmung durch die Open Grid Europe GmbH erfolgen bzw. eingeholt werden.
- Bauarbeiten im Bereich der Ferngasleitung und zugehörige Anlagen dürfen nur unter kontinuierlicher fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden. Der Einsatz von Baumaschinen ist nur nach vorheriger Einweisung und/oder unter Aufsicht eines Beauftragten der OGE zulässig.
- Das Befahren der Ferngasleitung und des Schutzstreifens mit schweren Bau-/Transportfahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen und nach erfolgter Zustimmung/Einweisung durch einen Beauftragten der OGE gestattet.
- Der Zugang bzw. die Zufahrt zu der Ferngasleitung muss auch während der Bauzeit in jedem Fall gewahrt werden.
- Niveauänderungen im Schutzstreifen sind nur nach vorheriger Absprache mit dem örtlichen Beauftragten der OGE statthaft. Die vorhandene Leitungsüberdeckung ist nach Möglichkeit beizubehalten, wobei eine Rohrscheitelüberdeckung von 1,0 m nicht unterschritten und eine Überdeckung von 1,5 m nicht überschritten werden sollte.
- Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind zum Schutz der Ferngasleitung grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die

Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Leitung sichtfrei und begehbar bleiben.

Östlich verläuft die Gastransportleitung mit Begleitkabel „Eggstädt-Schnaitsee“ (Nr. 7102) der bayernets GmbH. Der Trassenverlauf ist mit einem Schutzstreifen von 6,0 m (3,0 m beiderseits der Leitungsachse) definiert. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind insbesondere Auflagen und Einschränkungen durch die Leitungsbetreiberin die bayernets GmbH einzuhalten:

- Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.
- Niveauveränderungen sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der bayernets GmbH zulässig; die Mindestüberdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.
- Bauarbeiten im Schutzstreifen der Gastransportleitung sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.
- Der Einsatz von Bohr- oder Pressverfahren im Schutzstreifenbereich ist nur nach vorheriger Abstimmung und unter Aufsicht der bayernets GmbH erlaubt; ggf. kann eine Freilegung der Gastransportleitung erforderlich werden.
- Um eine Beschädigung der Gastransportleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit der bayernets GmbH abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.
- Eine genaue Angabe der Lage der Leitung ist nur nach örtlicher Einweisung möglich.

Aktuell gültige Angaben sowie weitere Auflagen sind darüber hinaus über eine Auskunft bei den Leitungsbetreiberinnen einzuholen.

Dienstbarkeiten

Da es sich bei den beiden Gasleitungen um übergeordnete, für die Allgemeinheit relevante Leitungen handelt, sind für diese entsprechende Leitungsrechte im Bebauungsplan vorgesehen, um den Bestand der Leitungen und einen entsprechenden Unterhalt sicherzustellen.

Hausanschlussleitungen bedürfen keiner entsprechenden Sicherung bzw. ist diese individuell im Bauvollzug zu regeln.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA6 ist jeweils eine Fläche mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern, um eine fußläufige Durchgängigkeit durch die großen Baufelder zu gewährleisten und somit eine bauliche Barriere zu verhindern. Dementsprechend ist bei Umsetzung eines längeren Baukörpers im Norden des WA6 auch ein Durchgang durch das Gebäude vorgeschlagen und als Planzeichen hinweislich dargestellt.

B.9 Energie

Die Gemeinde Seeon-Seebruck plant außerhalb des Geltungsbereichs des hier gegenständlichen Bebauungsplans, ggf. mit Partnern, eine FernwärmeverSORGUNG aus erneuerbaren Quellen zu etablieren. Das Planungsgebiet soll an diese angeschlossen werden. Um einen effizienten Betrieb des Wärmenetzes zu ermöglichen ist es essenziell, dass alle neuen Gebäude an diese WärmeverSORGUNG angebunden werden. Dem folgend plant die Gemeinde nach § 16 EEWärmeG den Erlass einer Satzung zum Anschluss- und Benutzungzwang an diese FernwärmeverSORGUNG. Darüber hinaus soll, wie unter B.2.11 im Detail beschrieben, durch die verpflichtende Installation von Photovoltaikanlagen möglichst viel erneuerbare Energie im Quartier erzeugt werden. Dieses

soll primär zur Deckung des Strombedarfs im Quartier, perspektivisch insbesondere der E-Mobilität dienen.

B.10 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangriff kann über die bestehenden und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind so dimensioniert, dass ein Ausbau der Straßen entsprechend der Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr möglich ist. Durch die Durchgängigkeit des Straßensystems, insbesondere auch durch die vorgesehene Überfahrung eines kurzen Teilstücks der öffentlichen Grünfläche durch die Feuerwehr, entsteht ein resilientes System, durch welches die Feuerwehr, weitgehend auch auf unterschiedlichen Wegen, in das Gebiet fahren kann. Alle Baugrundstücke liegen weniger als 50 m von der Verkehrsfläche der Bestands- oder Planstraßen entfernt. Somit sind nach Art. 5 BayBO voraussichtlich keine zusätzlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich und der Feuerwehrangriff kann von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgen. Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkanten der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen und es sind auch in dieser Hinsicht keine Feuerwehrzufahrten nötig.

Im Zuge der neuen Straßenverkehrsflächen wird zur Bereitstellung von Löschwasser ein entsprechender Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen. Auch werden in diesem Zuge entsprechende Hydranten gesetzt. Die konkrete Planung und die Festsetzung von Hydranten hat im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.11 Denkmalschutz

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Februar 2026) befinden sich im Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hotel und Gastronomiebetrieb“ und somit innerhalb des Geltungsbereichs zwei Baudenkmäler (D-1-89-143-92 und D-1-89-143-53).

Die beiden Baudenkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Um einen ungestörten Erhalt zu gewährleisten, sollten Bodeneingriffe im Umfeld auf das unabewisbar 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 Planungsgebiet 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 Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren in den allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA6 sowie im Sondergebiet „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ zu beteiligen und die Planung entsprechend abzustimmen.

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 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Auch ist unabhängig eines Genehmigungsfreistellungsverfahren ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Im Hinblick auf die grundsätzliche Vereinbarkeit der neuen Bebauung mit den Belangen des Denkmalschutzes, bezogen auf die bestehenden und in der Umgebung befindlichen Baudenkmäler wird auf die Ausführungen hierzu unter Ziffer B.2.5 verwiesen.

B.12 Entwässerung, Versickerung und Grundwasserschutz

Versickerung und Niederschlagwasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen direkt auf dem Baugrundstück zurückzuhalten, ggf. vorzureinigen, um jegliche Verunreinigungen des Grundwassers auszuschließen, und breitflächig zu versickern. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrechtzuerhalten.

Der im Geotechnischen Bericht (Nr. B2304203 vom 06.11.2023) durchgeführte Baugrunduntersuchung (siehe Anhang) 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 ab ca. 0,2 m u. GOK sind hingegen wasserdurchlässig und eignen sich durch gute bis mäßige Versickerungsbedingungen generell zur Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser.

Für die bestehenden Straßenverkehrsflächen von Altenmarkter Straße, Truchtlachinger Straße und Wiesenweg besteht ein Regenwassersystem, wodurch eine Niederschlagwasserableitung gewährleistet ist und an das mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der vorgesehenen Planstraßen angeschlossen werden kann.

Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vor allem die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 zu beachten. Unter anderem wird darin ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante von Versickerungsanlagen zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) gefordert. Bei den Baugrunduntersuchungen ist der durchgängige Grundwasserleiter aufgrund der sehr tiefen Lage (etwa 519,7 m ü. NN) nicht erkundet worden.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von diesen Regelungen abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung des Landratsamtes Traunstein erforderlich.

Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) angewendet werden darf. Ist diese nicht anwendbar, bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Traunstein zu beantragen ist.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein - Wasserrecht zu beantragen.

Ein Wasserabfluss von Niederschlagswasser ist dauerhaft zu gewährleisten. Dementsprechend sind Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser so herzustellen bzw. zu unterhalten und die Flächen frei von Abflusshindernissen zu halten, dass dies jederzeit sichergestellt ist. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind somit unzulässig. Zudem sind für die Versickerung vorgesehene Flächen vor Verdichtung zu schützen und Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen in den allgemeinen Wohngebieten weitestmöglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. In Abwägung mit den Schutzanforderungen des Wasserschutzgebiets des Grundwasserbrunnens (siehe Grundwasserschutz) sind die Zufahrten, Stellplatzflächen, Flächen, Rampen und Böden von Tiefgaragen von dieser Regelung ausgenommen. Die weiteren befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Terrassen sind hiervon ausgenommen, um diese nutzungsbedingt sinnvoll ausführen zu können.

Grundwasserschutz

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

Folglich sind für den Grundwasserschutz und den Schutz des Trinkwasserbrunnen-Einzugsbereichs Festsetzungen im gegenständlichen Bebauungsplan getroffen:

Zufahrten, Stellplätze, Rampen und der Boden von Tiefgaragen auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete sind mit wasserundurchlässigen Belägen oder mit Flächenbelägen zur Niederschlagswasserbehandlung auszuführen und das darauf anfallende Niederschlagswasser zu fassen. Vor dessen Versickerung ist es durch Rigolenanlagen mittels einer Sedimentationseinrichtung oder Absetschacht und eines Abscheiders vorzureinigen. Alternativ kann das Niederschlagswasser auch über Sickermulden mit Reinigungs- und Filterschichten versickert werden, sollten keine zertifizierte Flächenbeläge zur Niederschlagswasserbehandlung verwendet werden. Dadurch soll ein direktes Versickern von mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Motoröl oder Bremsflüssigkeit) belastetes Niederschlagswasser frühzeitig verhindert werden.

So ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Kfz-Verkehr, im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen, sicher auszuschließen.

Generell sind Außentanks mit wassergefährdenden Stoffen im gesamten Geltungsbereich unzulässig, um einem dadurch erhöhtem Gefährdungspotenzial vorzubeugen.

In Anbetracht des Klimawandels, mit dem Risiko von verminderter Grundwasserneubildung und fallenden Grundwasserspiegeln, ist neben dem Schutz des Grundwassers auch dessen Neubildung ein wichtiges wasserwirtschaftliches Ziel. Unter diesem Aspekt ist nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser in entsprechend durchlässige Untergrundschichten zu versickern.

Schichtwasserhorizonte

Gemäß Geotechnischem Bericht ist witterungsbedingt auf allen Horizonten und in jeder Tiefenlage mit Schichtwasser zu rechnen. Besonders in den bindigen Ablagerungen kann dieses auftreten.

Dem folgend ist während der Bauausführung voraussichtlich eine Bauwasserhaltung erforderlich. Um die Gebäude ist eine dauerhaft funktionsfähige rückstaufreie Ringdrainage vorzusehen, womit neben dem in die Hinterfüllung eindringenden Niederschlags- und Oberflächenwasser auch evtl. zuströmendes Schichtwasser dauerhaft abgeleitet wird. Die konkrete bauliche Umsetzung der Maßnahmen obliegt dem Bauvollzug.

Wild abfließendes Oberflächenwasser und Starkregenereignisse

Das Planungsgebiet 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 positiv 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. Die überwiegend landwirtschaftlichen Flächen südlich des Planungsgebiets entwässern potenziell über das Planungsgebiet nach Norden.

Im Zusammenhang mit wild abfließendem Oberflächenwasser kommt dem § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besondere Bedeutung zu. Demnach sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Die potenziellen Fließrichtungen des Oberflächenabflusses und Aufstaubereiche sind sowohl gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und „Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche“ im UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Februar 2026) dargestellt, als auch über Starkregenberechnungen durch das Ingenieurbüro aquasoli vom 25.01.2026 ermittelt worden. Die Ergebnisse sind im Rahmen der voraussichtlich geplanten Höhenentwicklung für die Erschließungsstraßen und Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete berücksichtigt worden.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Mulden berücksichtigt, die insbesondere bei Starkregenereignissen ein Auffangen und kontrollierten Abfluss im Sinne des Entwässerungskonzeptes gewährleisten. Die Breite der Straßenverkehrsflächen stellen somit neben den Flächen für die Fahrbahnen, Raum zur Unterbringung von technischer Infrastruktur, Straßenbegleitenden Grünflächen sowie ggf. (Besucher-) Stellplätzen auch Muldenbereiche sicher. Grundsätzlich wird über die Höhenentwicklung der Planstraßen verhindert, dass den topografischen Gegebenheiten abfließendes Niederschlagswasser von den Straßenverkehrsflächen auf die Baugrundstücke zuströmt, sondern innerhalb dessen Fläche geregelt abfließt bzw. abgeleitet wird.

Grundsätzlich ist die städtebauliche Struktur darauf abgestimmt und die bereits vorliegende Erschließungsplanung so konzipiert, dass das im Starkregenfall anfallende Niederschlagswasser aus den Flächen des Bebauungsplans in Richtung der östlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen geleitet wird. Auf diese Weise wird zum einen sichergestellt, dass durch zusätzliche

Versiegelung anfallendes Oberflächenwasser im Starkregenfall nicht in Richtung der bestehenden Bebauung fließt, zum anderen wird so auch die neue Bebauung geschützt.

Als Teil dieses Gesamtkonzeptes sind im WA5 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen festgesetzt, die einen ungehinderten, topografischen Abfluss nicht beeinträchtigen. So dürfen Baukörper, Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, Einfriedungen und Aufschüttungen einen geregelten Wasserabfluss nicht behindern. Die Flächen in WA5 sind hinsichtlich der natürlichen Oberflächenabflüsse aus den westlich angrenzenden, bestehenden Grundstücken mit dem Geländeabfall nach Osten bedingt ausgewiesen und sollen insbesondere ein Aufstauen von Wasser verhindern. In den übrigen Bereiche kann der Abfluss weit überwiegend über die öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen erfolgen, so dass auf den Baugrundstücken keine Festsetzungen gesonderter Flächen erforderlich ist.

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Stärke wird durch den Klimawandel künftig zunehmen. In deren Folge kann es, verstärkt durch die bewegte Topografie, trotz der oben dargestellten Maßnahmen zu wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Schichtwasseraustritt im Bereich der Bebauung kommen. Zudem können sich auch anfallenden Niederschläge auf den jeweiligen Baugrundstücken aufstauen. Um möglichen Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und temporären Überschwemmungen möglichst vorzubeugen, sind die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren anzupassen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Bei Hanglagen sind je nach konkreter Situation entsprechend angepasste Maßnahmen umzusetzen. Ziel ist auch hier der Abfluss von Oberflächenwasser ohne Beeinträchtigung der Gebäude und ein Eindringen von Wasser in die Gebäude zu verhindern. Diesbezüglich sollten auch Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Einfahrten in Tiefgaragen zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende angepasste bauliche Maßnahmen geschützt werden, wie durch die Ausführung einer ausreichenden Überhöhung gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche.

Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht und ggf. auftriebssicher zu errichten (Keller, inkl. Kelleröffnungen, Tiefgaragen, Zugängen, Installationsdurchführungen etc.). Es ist auch im Hinblick auf Schichtwasser bzw. Staunässe eine Auftriebssicherheit des Gebäudes zu prüfen.

Weiter sind Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Einfahrten in Tiefgaragen zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von mindestens 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen.

Eine Festsetzung fixer Oberkanten für den Fertigfußboden erscheint in Abwägung mit dem bestehenden Gelände nicht sinnvoll, da der Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser auch durch eine wasserdichte Ausführung der Wände oberhalb des Bodens gewährleistet wird. Dies gilt insbesondere an der dem Hang zugewandten Seite.

Im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung der Starkregensituation und des Oberflächenabflusses wurde auch die bereits in Grundzügen vorliegende Erschließungsplanung mitbetachtet. Insgesamt kommt das Gutachten (aquasoli Ingenieurbüro, 25.01.2026, siehe Anlage) zusammengefasst zu folgenden wesentlichen Ergebnissen.

Die durchgeföhrten Starkregenbetrachtungen zeigen, dass das geplante Mulden-Rigolen System im Bereich der Erschließungsstraße ein zu geringes Volumen aufweist, um den durch die Planung zusätzlichen anfallenden Oberflächenabfluss komplett zurückzuhalten. Für den Überlastfall

(HN30) der bisher geplanten Rigole ergibt sich eine Ableitung in den bestehenden Regenwasserkanal in Höhe von mind. ca. 23 l/s.

Um einen erhöhten Zufluss in Richtung Altenmarkter Straße zu verhindern, ist im Rahmen der weiterführenden Planung die Herstellung einer Entlastung für den Überlastfall in den bestehenden Regenwasserkanal bzw. in den Eglseegraben mit einer Leistungsfähigkeit von mind. 23 l/s erforderlich. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Eine entsprechende Entlastung kann auf der nachfolgenden Ebene der Erschließungsplanung erfolgen.

Das vorliegende Gutachten zeigt, dass die Planung im Bereich des bestehenden Siedlungsbereichs keine großräumige Veränderung der Abfluss situation bewirkt.

Die Planung (inkl. der im Rahmen der Erschließung vorzusehenden Entlastung) bewirkt im Bereich von Bebauung Dritter keine Erhöhung der maximalen Fließtiefen.

Die Planung bewirkt infolge der Anhebung des nordöstlichen Planungsbereichs eine Verschiebung der im Bestand durch wild abfließendes Oberflächenwasser gefüllten Mulde in der landwirtschaftlichen Fläche nach Südosten. Die Fläche ist ebenso landwirtschaftlich genutzt.

Darüber hinaus ist auf die oben enthaltenen Ausführungen zu Schutzmaßnahmen und dem Starkregenabfluss im Gebiet zu verweisen.

B.13 Immissionsschutz

Schallschutzmaßnahmen

Um die schalltechnische Situation hinsichtlich bestehender und geplanter Nutzungen zu prüfen und erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung vom 30.01.2026 durch C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH durchgeführt.

Nachfolgend werden die daraus relevantesten Ergebnisse erläutert und die Berücksichtigung dieser in der Abwägung des Bebauungsplans dargestellt. Detailliertere Informationen sind dem in der Anlage hinterlegten Untersuchungsbericht zu entnehmen, auf diesen wird hingewiesen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der im Bereich der allgemeinen Wohngebiete als qualifizierter Bebauungsplan und im Bereich des Sondergebiets als einfacher Bebauungsplan gilt. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich eines einfachen Bebauungsplans richtet sich nach § 34 BauGB. Für den qualifizierten Bebauungsplan werden, sofern notwendig, Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Verkehrslärm

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass 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.

Die Erschließungsstraßen werden insgesamt entsprechend dem Erschließungskonzept verkehrsberuhigt gestaltet und die prognostizierte Immissionsbelastung ist in der Form nicht zu erwarten. Das in der Verkehrsuntersuchung für die nördliche Zufahrt angegebene Verkehrsaufkommen beinhaltet auch den Verkehr aus dem öffentlich gewidmeten Parkplatz südlich des Gasthofs „Zum Alten Wirt“. Da im Wohngebiet keine Durchfahrt über die Planstraßen zwischen der Altenmarkter Straße im Norden und der Truchtlachinger Straße im Westen möglich ist, werden die Nutzer der öffentlichen Stellplätze direkt nach Norden An- und Abfahren und der

Verkehr ab dem öffentlichen Parkplatz ins Wohnquartier deutlich geringer ausfallen als zugrunde gelegt wurde.

Weitere aktive Maßnahmen (Durchfahrtssperre, Anliegerstraße) stehen nicht im Verhältnis zum Schutzzweck. Auch eine Lärmschutzwand oder eine Abstandsvergrößerung erscheinen aufgrund der innerörtlichen Lage nicht zweckmäßig bzw. städtebaulich nicht vertretbar. Dem folgend erfolgen lediglich Passive Schallschutzmaßnahmen. Mit diesen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Zum Schutz der neu geplanten Aufenthaltsräume in den allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich dieser Überschreitung wird ein passiver Schallschutz (erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile) nach DIN 4109 festgesetzt. Das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ wird über den maßgeblichen Außenlärmpegel L_a unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (gemäß Verkehrsuntersuchung und Prognose-Planfall 2040 – Variante 2) und der prognostizierten Immissionsbelastung aus dem Gewerbe (Gasthof „Zum Alten Wirt“) abgeleitet. Für die mit Planzeichen gekennzeichneten Bereich wird folglich festgesetzt, dass in Richtung Sondergebiet Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen mindestens ein bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109 von $R'_{w,ges} = 38$ dB erreichen müssen. Alle übrigen Außenflächen von vorgenannten Aufenthaltsräumen im Geltungsbereich müssen mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB erreichen. Abweichend sind in den gekennzeichneten Bereichen ebenfalls $R'_{w,ges} = 30$ dB ausreichend, wenn, z.B. durch Gebäudeselbstabschirmung o. Ä., sichergestellt ist, dass der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 einen Wert von $L_a = 60$ dB an der Fassade nicht überschreitet.

Darüber hinaus sind folgende Anforderungen und Empfehlungen aus dem Untersuchungsbericht zu beachten und dem Bebauungsplan als Hinweise beigefügt:

- Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2040 Variante 2) und im Bereich von WA3 und WA6 der prognostizierten Immissionsbelastung bei einer Veranstaltung im Gasthof „Zum Alten Wirt“.
- Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB), zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall wird empfohlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} -Werts erfüllt wird.

Neubau von Straßen

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche maßgeblich für den Neubau von Straßen ist, im Rahmen der Planung sicher eingehalten werden.

Verkehrszunahme außerhalb des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan kommt es auch außerhalb seines Geltungsbereichs zu Verkehrszunahme auf bestehenden Straßen. Die Untersuchung zeigt, dass mit Ausnahme der TS14 die aus diesem Mehrverkehr resultierende Zunahme der Immissionsbelastung entweder unter der Wahrnehmbarkeitsschelle liegt (< 1 dB(A)) oder der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten wird. An der TS14 steigt die Immissionsbelastung nachts um 1,7 dB(A) an und der Immissionsgrenzwert wird um 1 dB(A) überschritten.

Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Anwohner auf der TS14 wurden bereits im Vorgriff umgesetzt. So wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit von vormals 50 km/h auf 30 km/h reduziert. Dies entspricht einer Pegelminderung von ca. 3 dB(A). Weitere Minderungsmaßnahmen im Rahmen des B-Plans können nicht in Aussicht gestellt werden. Insbesondere aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Ähnlichem sind aufgrund der innerörtlichen, beengten Lage nicht möglich. Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird weder erstmalig noch weitergehend überschritten. Die schalltechnische Untersuchung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Verkehrszunahme schalltechnisch vertretbar ist. Unter Abwägung aller Belange kommt auch die Gemeinde zu diesem Ergebnis.

Einwirkender Sportanlagenlärm

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsbeitrag aus den Sportanlagen irrelevant ist. Dem folgend sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der neuen Nutzungen erforderlich und die Sportanlagen werden durch die heranrückende Wohnbebauung in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt.

Einwirkender Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme der Gaststätte „Alter Wirt“ im SO Hotel- und Gastronomiebetrieb, die Immissionsrechtswerte der TA Lärm sicher eingehalten werden. Durch den Gaststättenbetrieb des Alten Wirs ist nachts mit Überschreitungen in den angrenzenden, geplanten Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6 zu rechnen. Zur Vermeidung von Konflikten müssen hier Immissionsorte nach TA Lärm ausgeschlossen werden.

Hierzu ist entsprechend an den mit Planzeichen gekennzeichneten Baugrenzen sowie von diesen 15 m ins Innere der Bauräume festgesetzt, dass keine zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den Fassaden zulässig sind. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.Ä. sind zulässig, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmte Räume sind (keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm). Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangsfassaden, Gebäudeübergänge und Ähnliches) mit einer Tiefe von >0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden. Der Vorbau muss eine Pegelminderung von mindestens 15 dB erreichen. Davon abweichend sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig, wenn durch die Eigenabschirmung der Baukörper sichergestellt ist, dass 0,5 m vor dem Fenster ein Immissionsbelastung nach TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Von dieser vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen nachgewiesen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden auch die Lösung des Immissionskonfliktes durch anderweitige aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Eine bauliche Abschirmung mit Lärmschutzwänden oder Wällen wurde aus städtebaulichen Gründen verworfen. Direkt an der Emissionsquelle des Wirtes erscheint dies nicht sinnvoll möglich und insbesondere mit der Denkmaleigenschaft des Gebäudes und der städtebaulichen sensiblen Lage im Ortszentrum nicht vereinbar. Entsprechende Konstruktionen im Bereich der neu geplanten allgemeinen Wohngebiete müssten aufgrund der Entfernung zur Schallquelle nahezu so hoch wie das zu schützende Gebäude sein. Im Hinblick auf ein angemessenes ländliches Ortsbild, insbesondere im Kontext der umgebenden Baudenkmäler, wurde auch dies verworfen. Eine Abstandsvergrößerung kam im Hinblick auf eine angestrebte kompakte Erweiterung in Anbindung an das Ortszentrum und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht infrage.

Dies gilt insbesondere, da der Verzicht auf Immissionsorte vor dem Hintergrund der Ausrichtung und geplanten Gebäudestruktur möglich erscheint. Diese lässt durchgesteckte Wohnungen mit einer einseitigen Orientierung von der Immissionsquelle weg, zu.

Generell wird gemäß schalltechnischem Untersuchungsbericht im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten muss und am Immissionsort nicht tonhaltig sein darf. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

Mit den Maßnahmen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die in den Festsetzungen zum Schallschutz genannten Normen und Richtlinien liegen zur Einsicht bei der Gemeinde vor.

Im Hinblick auf ein nördlich außerhalb des Geltungsbereichs geplantes Hackschnitzelheizwerks für die Nahwärmeversorgung wurden Testrechnungen zum Betrieb durchgeführt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass der Betrieb, insbesondere auch vor dem Hintergrund der hier gegenständlichen Bebauung, schalltechnisch möglich ist, sofern – abhängig vom konkreten Abstand der einzelnen Anlagenbestandteile zur Wohnbebauung – die entsprechenden Anforderungen an Außenbauteile und Anlagentechnik erfüllt werden.

Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Tiefgaragen-Emissionen

Neben den o. g. Schallschutzmaßnahmen werden weitere baulichen Maßnahmen hinsichtlich der Tiefgarage festgesetzt: So ist die Fahrbahnoberfläche der Zufahrt zur Tiefgarage außerhalb von Einhausungen befestigt und ohne Unebenheiten, beispielsweise in Asphalt oder dergleichen, zu gestalten. Abdeckungen von erforderlichen Entwässerungsgräben müssen lärmarm, z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten, ausgeführt werden. Die Tiefgaragenrampe ist vollständig einzuhauen und muss auf einer Länge von mindestens der 1,5-fachen der Tordiagonale, gemessen ab der Außenwand, absorbierend ausgekleidet werden. Bei dem gewählten Dämm-Material für die Dach- oder Wandfläche ist ein bewerteter Absorptionsgrad von $\geq 0,5$ einzuhalten. Zwar sind die Emissionen der Tiefgaragenausfahrten als immanenter Bestandteil der Wohnnutzung als Wohngebietserträglich einzustufen, dennoch sollen diese soweit mit dem Stand der Technik möglich reduziert werden.

Geruchsimmissionsschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Konzeptentwicklung und der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans „Seeon-Dorf“ wurde durch Möhler + Partner Ingenieure GmbH, München ein Gutachten zu Geruchsimmissionen (Bericht Nr. 720-02507-1 vom 08.12.2025) erstellt.

Nachfolgend werden die relevantesten Ergebnisse des Gutachtens erläutert. Detailliertere Informationen sind dem in der Anlage hinterlegten Untersuchungsbericht zu entnehmen, auf diesen wird hingewiesen.

Als für die gegenständliche Planung relevanter Geruchsemittent wurde die Nutzung der Hofstelle Altenmarkter Straße 20, Fl.-Nr. 389, nördlich des Geltungsbereichs, bestehend aus ehemaligem sowie weiterhin genehmigten Mastbullenstall, Festmiststelle und Fahrsilo, berücksichtigt. Die Geruchsimmissionen an den im Geltungsbereich geplanten Wohnnutzung wurden mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen nach Anhang 7 der TA Luft ermittelt und die resultierenden Geruchsimmissionen mit den Immissionswerten der TA Luft verglichen.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs werden die ermittelten Geruchsimmissionswerte für Wohnen eingehalten. Südlich an die Truchtlachinger Straße angrenzend in WA3 liegt jedoch

eine geringfügige Überschreitung der Immissionswerte vor. Dementsprechend ist zum Geruchsimmissionsschutz für den betroffenen, östlichen Bauraum in WA3 (Parzelle Nr. 8) festgesetzt, dass in den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassadenbereichen (Kennzeichnung in Teilbereichen entlang der westliche und nördliche Baugrenze) durch baulich-technische Maßnahmen wie z. B. mit nicht-öffentbaren Fenstern sicherzustellen ist, dass keine geruchsbehafteter Außenluft in zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen eintreten kann. Falls diese schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohn-, Schlaf und Kinderzimmer) nicht über ein Fenster außerhalb der gekennzeichneten Fassadenbereichen belüftet werden können, sind diese mit einer fensterunabhängigen Belüftungseinrichtung mit Frischluftansaugung (technische Raumbelüftung mit kontrollierter Luftzuführung) auszustatten. Die Außenluft ist dabei außerhalb der gekennzeichneten Bereiche, in dem der Geruchsimmissionswert für allgemeine Wohngebiete eingehalten ist, anzusaugen.

Nach Umsetzung dieser festgesetzten Schutzmaßnahmen sind auch bei Nutzungsaufnahme der Hofstelle gesunden Wohnverhältnissen gewährleistet.

Nach Abwägung der konkreten Rahmenbedingungen vor Ort kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass ein entsprechender Verzicht auf Immissionsorte vor dem Hintergrund der geplanten Bebauungsstruktur grundsätzlich sinnvoll möglich ist. Ein weiteres Abrücken der geplanten Wohnbebauung, um Restriktionen für diese neue Bebauung zu vermeiden, erscheint nicht erforderlich und vor dem Hintergrund einer homogenen Ortsstruktur sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht sinnvoll.

B.14 Klimaschutz und Klimaadaption

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

- Durch die Festsetzung von soweit in Abwägung mit den Erfordernissen des Grundwasserschutzes möglich, sickerfähigen Belägen von befestigten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert. Hier haben auch die ermöglichten Gründächer auf Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie untergeordneten Gebäudeteilen einen positiven Effekt und tragen zudem zur Verbesserung des Mikroklimas bei.
- Durch die Festsetzung einer naturnahen Ortsrandeingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie einer umfangreichen Durchgrünung auf den Baugrundstücken, im Rahmen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen wird eine klimapuffernde Funktion erreicht und tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas auch bei Hitzeereignissen bei (Verdunstung und Verschattung).
- Durch die Situierung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in Ergänzung durch die Festsetzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie Versickerung wird ein System geschaffen, welches anfallendes Niederschlagswasser auch im Starkregenfall möglichst gefahrlos ableitet. Unter Berücksichtigung einer entsprechenden Erschließungsplanung kann so eine Starkregensicherheit für das neue Baugebiet und die bestehenden angrenzenden Gebiete gewährleistet werden. Durch die festgesetzte Höhenentwicklung werden darüber hinaus ausreichend Spielräume für eine hochwasserangepasste Bauweise auf den Einzelgrundstücken geschaffen, um auch kleinräumig auftretenden Stauungen im Starkregenfall zu begegnen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Das städtebauliche Konzept sieht größere Baukörper zur Unterbringung von Geschoßwohnungsbau und Reihenhäusern etc. vor. Durch die kompakte, relativ dichte

Bebauung wird mittelbar weiteren Flächeninanspruchnahmen auf heute ungenutzten Flächen vorgebeugt. Darüber hinaus sind durch größere Baukörper die Rahmenbedingungen für in sich kleinere Wohnungstypologien geschaffen. Dies führt durch passgenaue Wohnungsgrößen auch für Alleinstehende und Paare tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommen Baulandes sowie der in Anspruch genommenen Geschossfläche. Weiter ermöglicht dies eine Reduktion der Eingriffe in bestehende Naturräume und Minderung des notwendigen laufenden Verbrauchs für Heizenergie sowie der Primärenergie zur Erstellung der Gebäude.

- Durch die Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird ein Beitrag zur klimaneutralen Energieversorgung geleistet.
- Auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche findet durch umfängliche Pflanzgebote eine Anreicherung der Vegetationsbestände statt. Dies verbessert das Mikroklima und kompensiert den Eingriff in heute landwirtschaftlich genutzte Flächen im moderaten Maße.
- Im Rahmen der Erstellung von Ausgleichsflächen wird an anderer Stelle ein Naturraum aufgewertet. Dies führt tendenziell auch zu positiven Effekten für das Klima.

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 im Rahmen eines Bebauungsplans nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Verpflichtung zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich bei der Schaffung von neuem Wohnraum um einen moderaten Umgriff handelt, sind begrenzt Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ relevant. Der Bau der Gebäude ist mit dem Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

Der Sektor 3 „Gebäude“ bezieht sich auf den Betrieb von Gebäuden. Durch den Bau neuer Baukörper für Wohnnutzungen kommt es zu zusätzlichen Emissionen. Aufgrund der verdichten Bauweise in Abwägung mit der ländlichen Umgebung stehen die geplanten Baukörper der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Durch die neue Wohnbebauung ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrs durch Anwohner und Anlieger gegenüber der heutigen Nutzung zu rechnen. Die neuen Wohnbauflächen liegen unmittelbar an einer bestehenden, funktionsfähigen Erschließung an, die die Verkehrserhöhung ohne Einschränkungen aufnehmen kann. Durch die Ortsnähe sind unter Berücksichtigung der insgesamt ländlichen Lage auch die Voraussetzungen für die Nutzung des Umweltverbundes

gegeben. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung geringe Auswirkungen, da es sich um eine Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen am Zwischen- bis Randbereich bestehender Siedlungsstrukturen in moderatem Umfang handelt.

Hinsichtlich einer Überplanung als Bauland sind im Planungsumgriff im Rahmen der Ausweisung neuer Wohnbauflächen somit landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen, im Rahmen der Überplanung werden jedoch qualitative Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen berücksichtigt. Durch die Pflanzungen von Gehölzen und Entwicklung von Grünflächen findet somit eine Aufwertung der ausgeräumten Flächen, insbesondere der Ackerflächen, statt, wodurch neue Lebensräume für die heimische Fauna und Flora geschaffen werden. Zudem bleiben Flächen für die Klimaregulierung erhalten. 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.15 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Sicherung des Bereichs um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ im Rahmen eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ in seiner Bestandsnutzung
- Schaffung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen von allgemeinen Wohngebieten mit Potenzialen für unterschiedliche Wohntypologien und Wohnformen, auf vormals landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerlandflächen
- Verlust von ca. 2,31 ha Fläche für die Landwirtschaft
- Anstieg des Verkehrs auf der Truchtlachinger Straße und in moderatem Maße auch auf dem Wiesenweg
- Anpassung der Erschließungssituation des bestehenden Parkplatzes unter Anbindung eines Teils des Baugebietes an die Altenmarkter Straße.
- Sicherstellung einer qualitätvollen Durchgrünung des Planungsgebiets und Schaffung einer Ortsrandeingrünung nach Südosten
- Schaffung von neuen öffentlichen Grünflächen sowie Sicherung und Ausbau der innerörtlichen Wegeverbindungen
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Sicherung und Wahrung der regionalen Leitungstrassen zur Gasversorgung

B.16 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland Allgemeine Wohngebiete (maßgebliche Baugrundstücke)	16.719 m ²	50 %
Sondergebiet „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ (einfacher Bebauungsplan)	5.589 m ²	17 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	6.124 m ²	18 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	1.642 m ²	5 %
Öffentliche Grünflächen	1.376 m ²	4 %
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als „Ortsrandeingrünung“	1.843 m ²	6 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	33.293 m²	100 %

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

C Umweltbericht

C.1.1 Einleitung

In der Gemeinde Seeon-Seebruck sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Seeon-Seebruck angemessen decken zu können, wird daher auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an die bestehenden Siedlungsstrukturen neues Bauland südöstlich der Ortsmitte von Seeon ausgewiesen.

Um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, soll teilweise eine, unter Abwägung mit der angrenzenden Bebauung, etwas dichtere Baustruktur innerhalb des Planungsgebietes geschaffen werden. Durch moderate Grundstücksgrößen werden, die notwendigen finanziellen Aufwendungen für den Grunderwerb reduziert und somit einem breiteren Personenkreis die Möglichkeit auf Wohneigentum gegeben.

Neben Einfamilienhäusern sollen kleinere, platzsparende Typologien wie Doppel- oder Reihenhäuser im östlichen Teil des Geltungsbereichs entstehen. Auf den westlichen Wohnbauflächen sind größere Baufelder und Gebäude wie Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die kleinere Wohneinheiten im Sinne von gemeinschaftlichem Wohnen für Familien und Senioren ermöglichen.

Der Bereich um den Alten Wirt wird im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB behandelt, die neuen Wohnbauflächen auf der bisherigen Landwirtschaftsfläche südöstlich davon werden als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Seeon-Seebruck am 09.10.2023 gefasst.

C.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Lage und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Seeon der Gemeinde Seeon-Seebruck und liegt südöstlich der Ortsmitte sowie angrenzenden 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 Straße), 693/1, 693/2 (Wiesenweg) und 804/1 (Truchtlachinger Straße) umfasst. Diese liegen in der Gemarkung Seeon.

Das Planungsgebiet 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 „Voralpinisches Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Ssymank).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,33 ha, wovon aktuell ca. 2,31 ha als landwirtschaftliche Fläche bestehen. Die Ausdehnung der Planung beträgt in Nord-Süd-Richtung bis zu ca. 220 m und in Ost-West-Richtung ca. 350 m.

Ziele des Bebauungsplans

Städtebauliche und ortsprägende Ziele

- Sicherung der bestehenden Nutzungen des Hotel- und Gastronomiebetriebs „Alter Wirt“
- Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Wohnentwicklung mit sozialen und öffentlichen Nutzungen wie Seniorenwohnen, evtl. Tagespflege, Bibliothek etc.
- Ermöglichung einer möglichst dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende ländliche Bebauungsstruktur und der Topografie
- Einbindung der Bebauung in das Ortsbild von Seeon und Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Planung einer flächensparenden Erschließung mit Anschluss an bestehendes Straßennetz
- Schaffung der Rahmenbedingungen für eine ortsbildverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Vorbeugung von Immissionskonflikten im Hinblick auf die bestehenden Geruchsbelastungen sowie die bestehenden und zukünftig zu erwartenden Lärmbelastungen
- Lösung der Oberflächenabflussproblematik: Wahrung des möglichen Oberflächenabflusses im Falle von Starkregenereignissen
- Versickerung des Oberflächenwassers im Planungsgebiet

Grünordnerische Ziele

- Schaffung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Plangebiets insbesondere der Verkehrsflächen im Hinblick auf ein angemessenes Kleinklima
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung für den neuen südöstlichen Ortsrand
- Erhalt der Linde am Rand des bestehenden Parkplatzes
- Minimierung der Flächenversiegelung durch flächensparende Bebauung und Ausführungen von Erschließungs- und Stellplatzflächen

Planungskonzept:

Südöstlich der Ortsmitte von Seeon soll angrenzend an die bestehende Ortsstruktur ein neues Wohngebiet unter Beachtung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden in Abwägung mit der ländlichen Prägung von Seeon entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht im östlichen, zur offenen Landschaft orientierten Bereich eine Bebauung mit kleinteiligen, zweigeschossigen Gebäudestrukturen in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Im westlichen zum Ortskern orientierten Bereich, sind größere Baugrundstücke mit bis zu dreigeschossigen Reihen- und Mehrfamilienhäusern geplant, die auch soziale und öffentliche Nutzungen wie Seniorenwohnen, evtl. Tagespflege, Bibliothek etc. ermöglichen.

Im Zuge der unterschiedlichen Wohntypologien und Wohnformen werden voraussichtlich ca. 87 bis 107 Wohneinheiten möglich sein.

Das geplante Wohngebiet wird über die nordöstliche Truchtlachinger Straße und den südlichen Wiesenweg sowie Planstraßen innerhalb des Baugebiets infrastrukturell erschlossen. Von Norden und somit von der Altenmarkter Straße aus ist zusätzlich eine Zufahrt zum neuen Wohngebiet vorgesehen, welche auch die aktuelle Zufahrt zum Parkplatz am Gasthof „Zum Alten Wirt“ ersetzen wird.

Der Bereich um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ sowie dem „Rauchhaus Seeon“ wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ im Sinne eines einfachen Bebauungsplans gefasst und darüber die bestehenden Nutzungen gesichert. Der angrenzende, geschotterte Parkplatz wird ebenfalls bauplanungsrechtlich in seinem Bestand gesichert.

Im Südosten wird als Übergang zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen wird eine heterogene Fläche für die Ortsrandeingrünung geschaffen. Diese soll eine Wegeverbindung abseits der Wohnbauflächen am Ortsrand entlang ermöglichen und das Wegenetz im Siedlungsbereich erhöhen. Die bestehende Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen Parkplatz am Gasthof „Zum Alten Wirt“ und Wiesenweg wird bei leicht verändertem Verlauf zwischen den Wohngebieten erhalten und über einen Anschluss nach Westen zum Friedhof ergänzt.

Insgesamt soll der Gesamtbereich in Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, auch hinsichtlich der konkreten Architektur, eine gewisse ländliche Prägung erhalten.



Abbildung U1: Auszug Bebauungsplan, erstellt Wüstinger Rickert Architekten, Stand 03.02.2026

C.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Um den Wohnbauflächenbedarf hinreichend zu begründen, hat die Gemeinde Seeon-Seebruck bereits im Jahr 2021 den Wohnflächenbedarf ausgehend vom Jahr 2021 für das Prognosejahr 2036 ermittelt. Diese Untersuchung wurde 2026 aktualisiert.

Im Rahmen dieser Fortschreibung ergibt sich nun bis 2036 ein Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 5,7 ha für Seeon-Seebruck, welchem aktivierbare Innenentwicklungspotenziale von 2,2 ha und 1,2 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan gegenüberstehen. Somit ist die hier gegenständliche Entwicklungsfläche von 2,0 ha erforderlich. Die Größe der Entwicklungsfläche deckt sich dabei nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, da im Bebauungsplan auch Bestandsflächen und Verkehrsflächen etc. berücksichtigt sind.

C.1.4 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.
- 1.2.2 (G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.
- 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
 - die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.
- 1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
- 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.

- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet 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.
- 6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
- 7.2.1 (G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.
- 7.2.5 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt 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.

- A I 2.2 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.
- 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 und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert 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 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region 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

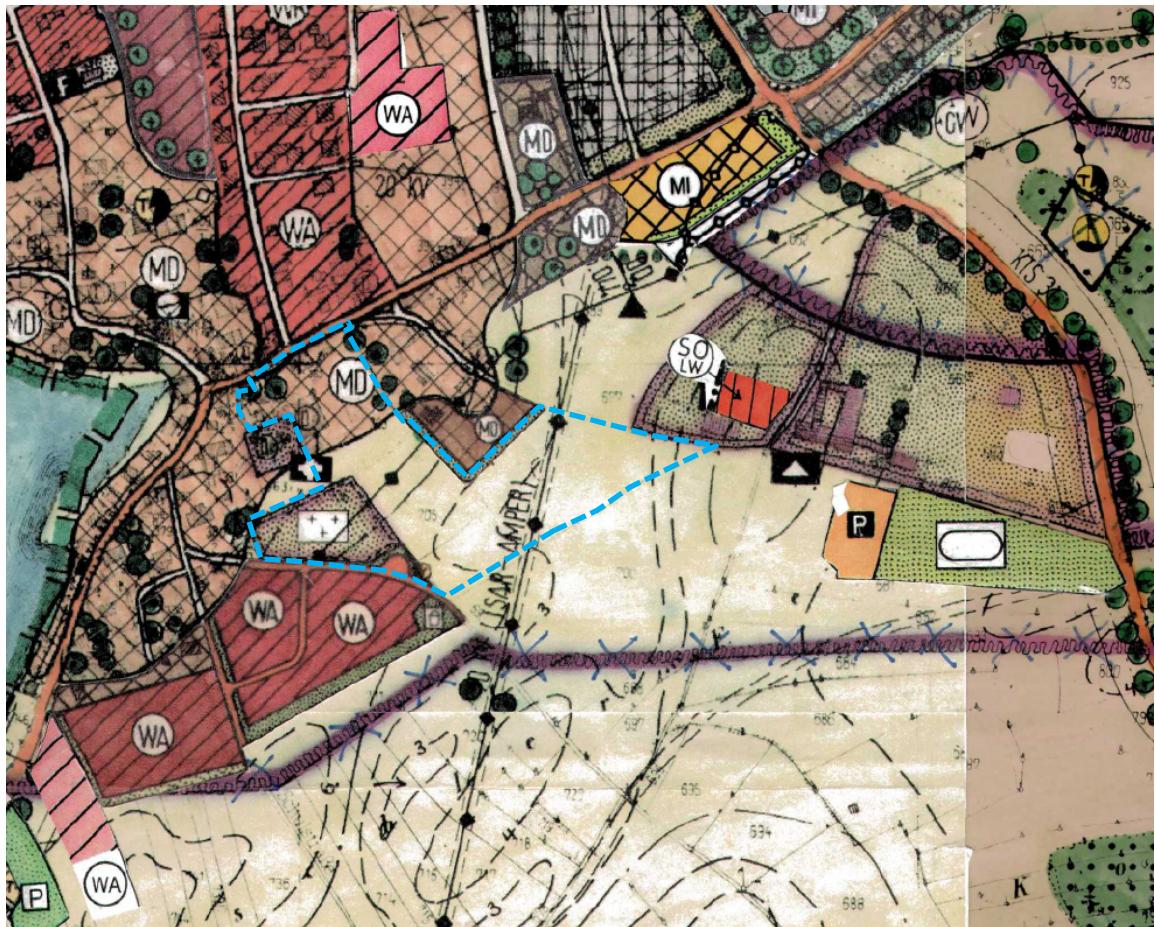


Abbildung U11: Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Änderungen
(Geltungsbereich des gegenständlichen BP blau) – ohne Maßstab

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereich 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 südlichen Wiesenwegs als Verkehrsfläche sowie im Nordosten zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Dorfgebiet Grünflächen zum Ortsrand ausgewiesen.

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

Das Plangebiet befindet sich laut Flächennutzungsplan innerhalb der „Weiteren Schutzone“ 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.

Zeitgleich mit dem hier gegenständlichen Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB für das Planungsgebiet der Flächennutzungsplan im Rahmen der 59. Änderung geändert. Über den hier gegenständlichen Planungsbereich hinaus, werden im Rahmen der Änderung im Nordwesten im Bereich des bestehenden Friedhofs weitere Flächen mit einbezogen. Im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplans wird nordwestliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ und der südliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer zu den Flächen für die Landwirtschaft abgrenzenden Grünfläche dargestellt. Zudem wird außerhalb des

Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Friedhof entsprechend seiner heutigen Lage dargestellt. Kleinere angrenzende Bereiche im Westen sowie im Nordosten, die den Bestandszustand nicht noch wiedergeben und bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt worden sind, werden an die zugehörigen Flächen angegliedert und somit zukünftig als Dorfgebiet dargestellt. Durch diese Zuordnung wird eine lückenhafte Darstellung in den beiden Bereichen verhindert.

Somit ist nach Umsetzung der 59. Änderung des Flächennutzungsplans dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

Bestehendes Baurecht

Bebauungsplan „Seeon-Schulstraße“

Am südlichen Rand überlagert der hier gegenständliche Bebauungsplan den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Seeon-Schulstraße“ um ca. 1,0 bis zu 23,5 m im Bereich des Wiesenwegs. In diesem Bereich setzt der Bebauungsplan „Seeon-Schulstraße“ (inkl. Änderungen) öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche fest, bestehendes Baurecht wird durch die Überlagerung nicht beeinträchtigt oder verändert.

Der Bebauungsplan „Seeon-Schulstraße“ wurde bereits mehrfach geändert (letzte: 7. Änderung mit Satzung vom 30.01.2023). Er sieht als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vor, welches als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse ermöglicht. Es sind in diesem Bereich nur Einzelhäuser bzw. vereinzelt Doppelhäuser mit Satteldächern zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert je nach Parzelle zwischen max. 0,25 und 0,40 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen max. 0,35 und 0,50.

Bereich Alter Wirt

Der nordwestliche Bereich an der Altenmarkter Straße und um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ ist bereits bebaut. Hier besteht heute jedoch kein Bebauungsplan. Baurechtlich ist dieser Bereich somit nach § 34 BauGB zu bewerten.

Übrige Bereiche

Die übrigen Bereiche sind heute unbewohnt und werden landwirtschaftlich genutzt. Dieser Bereich ist heute nach § 35 BauGB ggf. in Randbereichen nach Westen nach §34 BauGB zu bewerten.

Gemeindliche Satzungen

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

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsfächentiefe in der Gemeinde Seeon-Seebruck
- Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen

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 des Planungsgebiets mit den vorgenannten Schutzgebieten und Biotopen.

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern - Landkreis Traunstein ist das Planungsgebiet 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 des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Fläche, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 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.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier

baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten als die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutgzut Arten und Lebensräume

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 Gebüschbestand aus Holunder, Hasel, Ahorn, Weide, Zwetschge, Hartriegel, Pfaffenbüschchen. 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 Gastschafts 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 Pfaffenbüschchen (*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

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. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

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

Ausweislich dieser Relevanzprüfung wurden innerhalb des Baugebiets 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 Gastschafs „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 Baugebiet selbst aufgrund von fehlenden Bäumen oder Gebäuden keine potenziellen Versteckmöglichkeiten vorhanden. Alle bestehenden Gebäuden um die Bereiche von Gastschaf „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 Gastschafs „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 Baugebiets 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.

Gehölzfällungen sind nur im Zusammenhang mit der Straßenverkehrsfläche von Planstraße B geplant. Die Gehölzfällungen müssen außerhalb der Fortpflanzungszeit (d.h. zwischen 01. Oktober und 29. Februar) durchgeführt werden.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind bei Erhaltung der Linde und des Weiteren erhaltenswerten Baumbestandes nicht erforderlich.

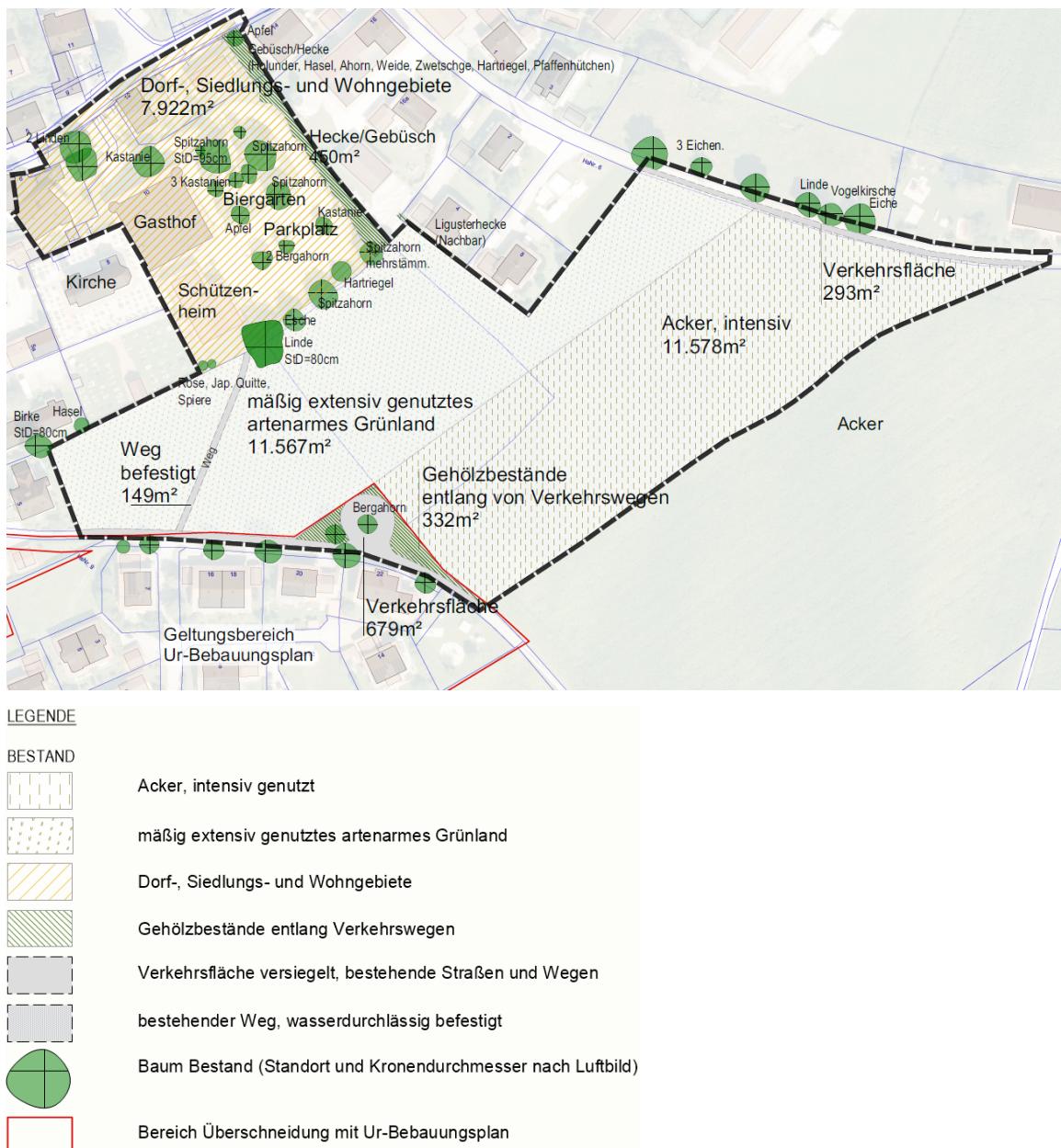


Abbildung U3: Luftbild mit Bestand ohne Maßstab

Auswirkungen

Baubedingte 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. 5 kleinere Laubbäume sowie die heckenartige Gebüschstruktur.

Die erhaltenswerte Linde sowie der weitere Baumbestand kann erhalten werden und ist als „Baumbestand, Erhalt empfohlen“ dargestellt.

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheucheffekten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung und weiterer Freiflächengestaltung sowie Ortsrandeingrünung entstehen neue Lebensraumstrukturen. Die erhaltenswerten Bäume im nördlichen Geltungsbereich bleiben bestehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

/

Ergebnis

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

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Die bisherige Flächennutzung ist unter Schutzgut Arten und Lebensräume beschrieben.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 3,3 ha, wobei auf ca. 1,0 ha ein bereits bebaute Flächen neu überplant werden.

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 5,7 ha bis 2036 stehen aktuell ca. 2,2 ha aktivierbare Innenentwicklungspotenziale und 1,2 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan gegenüber.

Da die Innenentwicklungspotenziale und die Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan nicht vollständig zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ausreichen, besteht zudem die Notwendigkeit, die Entwicklungsflächen für die kurz- bzw. mittelfristige Bebauung und wohnbauliche Nutzung heranzuziehen.

Somit 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 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

Baubedingte Auswirkungen

Für die geplante Bebauung gehen insgesamt ca. 2,3 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Grünland verloren.

Es sind für Erschließung, Medien, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Baugebietes notwendig. Lediglich für die geplante Wärmeversorgung werden zusätzliche Leitungstrassen und voraussichtlich eine

Heizzentrale notwendig. Diese Projekt ist jedoch nicht unmittelbar mit dem Bebauungsplan verbunden und ausschließlich für diesen vorgesehen.

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Es sind Flächennutzungen in folgendem Umfang geplant:

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland Allgemeine Wohngebiete (maßgebliche Baugrundstücke)	16.719 m ²	50 %
Sondergebiet „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ (einfacher Bebauungsplan)	5.589 m ²	17 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	6.124 m ²	18 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	1.642 m ²	5 %
Öffentliche Grünflächen	1.376 m ²	4 %
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als „Ortsrandeingrünung“	1.843 m ²	6 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	33.293 m²	100 %

Abbildung U4: Tabelle erstellt Wüstinger Rickert Architekten, Stand 03.02.2026

Der erforderliche Ausgleich wird extern mit erforderlicher Fläche von 10.250 m² (entspricht tatsächlicher Fläche von 23.917 m², siehe C.7.2) erbracht.

Durch die Begrenzung der Versiegelung, insbesondere durch die Unterbringung der Stellplätze in Teilen in Tiefgarage, werden die notwendige Versiegelung bzw. die vegetationsfreien Bereiche insgesamt reduziert. Somit bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in Teilen erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (Straßenausbauten, externe Stellplätze etc.).

Ergebnis

Für das Schutzbaufläche sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzbau Boden

Bestand

Laut Übersichtbodenkarte von Bayern 1:25.000 kommen im Planungsgebiet 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 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: Februar 2026) befinden sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs das Bodendenkmal D-1-8040-0279 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ägidius in Seeon und ihres Vorgängerbaus“.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Planungsgebiets 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.

Treten während der Bauphase abweichende Bodenauffälligkeiten auf, welche auf mögliche Altlasten hinweisen, sind diese dem Landratsamt Traunstein mitzuteilen.

Seltene oder besonders schützenswerte Bodenarten kommen im Planungsbereich nicht vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Für den Bau der geplanten Gebäude ist der bestehende Oberboden komplett abzutragen. Die Baufläche erstreckt sich auf ca. 23.000 m² bisher landwirtschaftlich genutzter Böden.

Gründung von Gebäuden

Laut Geotechnischem Bericht ist für die Gründung der Gebäude 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 Gebäudeteile sicherzustellen. Das Planungsgebiet ist der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen, wodurch das frostfreie Gründungsniveau bei 1,2 m u. GOK liegt.

Gründung von Verkehrsflächen

Das im Baufeldbereich angetroffene, schluffige bzw. gemischtkörnige Erdplanum erweist sich als stark witterungsempfindlich und neigt durch Walkbeanspruchung je nach Witterungseinfluss zur Verbreiung. Eine direkte Befahrung des anstehenden Bodens ist daher unbedingt zu vermeiden. Sofern zur Erhöhung der Tragfähigkeit keine chemische Stabilisierung des Bodens angestrebt wird, sondern ein Gründungspolster eingebaut werden soll, hat der Aushub bei feuchter Witterung im Rückwärts- und der Materialeinbau im Vor-Kopf-Verfahren zu erfolgen. Zudem ist eine Durchfeuchtung des Planums durch geeignete Maßnahmen nachhaltig zu verhindern. Sofern die bindigen bzw. sandigen witterungsbedingt stark durchfeuchtet sind, wird vorgeschlagen, als unterste Lage gebrochenes Schroppenmaterial, z. B. Körnung 50/150 mm, einzubauen und bestmöglich statisch in den anstehenden Boden einzudrücken (keine Vibrationsverdichtung).

Alternativ kann zur Erhöhung der Tragfähigkeit auch eine Verbesserung des Erdplanums mit einem Mischbindemittel (Kalk-Zement-Mischbinder, bspw. Produkt Terramix) vorgenommen werden, welches einlagig mit einer Einfrästiefe von ≥ 40 cm eingefräst werden sollte.

Zur Entwässerung des Straßenunterbaus ist das Erdplanum mit einem ausreichenden Quergefälle gemäß ZTV E-StB 17 auszubilden und mittels Drainagen dauerhaft zu entwässern.

Laut Baugrunduntersuchung, ist für die Frostempfindlichkeitsklasse des anstehenden Untergrundes F3 bei der Belastungsklasse Bk 0,3 eine Mindestdicke des frostsicheren Straßenaufbaus von 65 cm und bei der Belastungsklasse Bk 1,0 bis BK 3,2 eine Mindestdicke des frostsicheren Straßenaufbaus von 75 cm nach RStO 12 maßgebend.

Für den Fall, dass auf Höhe des Erdplanums der Straßen im Bereich der Schluffe grundsätzlich eine mindestens 30 cm dicke Kiesschicht eingebracht wird oder im Fall einer Gründung von Straßentragschichten auf den bestehenden quartären Kiesen, kann dies auch auf die Festlegung der Frostempfindlichkeit des anstehenden Untergrundes Einfluss haben. Bei entsprechenden kiesigen Böden, wäre dann die Frostempfindlichkeitsklasse F2 durchgehend maßgebend. Hier wäre bei der Belastungsklasse Bk 0,3 eine Mindestdicke des frostsicheren Straßenaufbaus von 55 cm und bei der Belastungsklasse Bk 1,0 bis Bk 3,2 eine Mindestdicke des frostsicheren Straßenaufbaus von 65 cm nach RStO 12 zu berücksichtigen.

Erfolgt die Entwässerung der Fahrbahn und der Randbereiche über Rinnen bzw. Abläufe und Rohrleitungen, können die o.g. Schichtdicken ggf. um 5 cm reduziert werden.

Die endgültige Dimensionierung hat aber durch den Planer zu erfolgen.

Aufgrund möglicher Schichtwasservorkommen ist während der Bauausführung voraussichtlich eine Bauwasserhaltung erforderlich. Dauerhaft um die Gebäude ist eine funktionsfähige rückstaufreie Ringdrainage vorzusehen, womit neben dem in die Hinterfüllung eindringenden Niederschlags- und Oberflächenwasser auch evtl. zuströmendes Schichtwasser dauerhaft abgeleitet wird. Die konkrete bauliche Umsetzung der Maßnahmen obliegt dem Bauvollzug.

Denkmale

Aufgrund der Häufigkeit von Bodendenkmälern im Gemeindebereich Seeon-Seebruck ist bei den Bauarbeiten erhöhte Aufmerksamkeit bei den Bauarbeiten angebracht. Im Nahbereich des angrenzenden Bodendenkmals (Sondergebiet „Hotel- und Gastronomiebetrieb“) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG im Hinblick auf Bodeneingriffe notwendig. Durch entsprechende Auflagen in diesem Zusammenhang können negative Auswirkungen auf etwaige Bodendenkmäler sicher ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch eine Bebauung mit Gebäuden und Erschließungsflächen wird auch tiefgreifender in das Bodengefüge eingegriffen und die Oberfläche teilweise versiegelt. Dadurch geht ein Großteil des Bodens samt seiner Funktion als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage, Lebensraum für Bodenlebewesen und Vegetation, Standort für Retention von Niederschlagswasser, Filter- und Puffer für Schadstoffe verloren.

Versickerung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen direkt auf dem Baugrundstück zurückzuhalten, ggf. vorzureinigen, um jegliche Verunreinigungen des Grundwassers auszuschließen, und breitflächig

zu versickern. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrechtzuerhalten.

Der im Geotechnischen Bericht (Nr. B2304203 vom 06.11.2023) durchgeführte Baugrunduntersuchung (siehe Anhang) 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 ab ca. 0,2 m u. GOK sind hingegen wasserdurchlässig und eignen sich durch gute bis mäßige Versickerungsbedingungen generell zur Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser.

Für die bestehenden Straßenverkehrsflächen von Altenmarkter Straße, Truchtlachinger Straße und Wiesenweg besteht ein Regenwassersystem, wodurch eine Niederschlagswasserableitung gewährleistet ist und an das mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der vorgesehenen Planstraßen angeschlossen werden kann.

Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vor allem die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 zu beachten. Unter anderem wird darin ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante von Versickerungsanlagen zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) gefordert. Bei den Baugrunduntersuchungen ist der durchgängige Grundwasserleiter aufgrund der sehr tiefen Lage (etwa 519,7 m ü. NN) nicht erkundet worden.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von diesen Regelungen abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung des Landratsamtes Traunstein erforderlich.

Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) angewendet werden darf. Ist diese nicht anwendbar, bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Traunstein zu beantragen ist.

Zudem ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagwassers besteht. Hierzu ist das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein - Wasserrecht zu beantragen.

Ein Wasserabfluss von Niederschlagswasser ist dauerhaft zu gewährleisten. Dementsprechend sind Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser so herzustellen bzw. zu unterhalten und die Flächen frei von Abflusshindernissen zu halten, dass dies jederzeit sichergestellt ist. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind somit unzulässig. Zudem sind für die Versickerung vorgesehene Flächen vor Verdichtung zu schützen und Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen in den allgemeinen Wohngebieten weitestmöglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. In Abwägung mit den Schutzanforderungen des Wasserschutzgebiets des Grundwasserbrunnens (siehe

Grundwasserschutz) sind die Zufahrten, Stellplatzflächen, Flächen, Rampen und Böden von Tiefgaragen von dieser Regelung ausgenommen. Die weiteren befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Terrassen sind hiervon ausgenommen, um diese nutzungsbedingt sinnvoll ausführen zu können.

Begrünte Außenanlagen und öffentliche Grünflächen werden wieder mit Oberboden angedeckt und als Vegetationsflächen hergestellt. Die Funktionen Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser werden z.T. auf neu geschaffenen Grünflächen, Versickerungsmulden wiederhergestellt. Die Reduktion des Versiegelungsgrades für befestigte Flächen trägt zur Verminderung der Auswirkungen bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Vorgaben zur wasserundurchlässigen Befestigung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sowie vorgesehene Stellplätze und Stellplatzflächen vor Garagen auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete sollen ein direktes Versickern von boden- und wassergefährdenden Stoffen (z.B. Motoröl oder Bremsflüssigkeit) im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens frühzeitig verhindern.

Potenziell bodengefährdende Nutzungen sind durch die Festsetzungen zur Art der Bebauung ausgeschlossen. Auf den Flächen für Bepflanzung wird die Nutzung von Dünge- und Spritzmittel ausgeschlossen.

Ergebnis

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

C.2.4 Schutzwert Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand

Oberflächengewässer sind im direkten Planungsgebiet 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 (Schlückloch) mündet. Dieser befindet sich ca. 1 km östlich des Planungsgebietes.

Das Planungsgebiet liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Februar 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).

Das Gelände fällt von Westen nach Osten bis zu der Geländesenke im östlichen Bereich des Planungsgebiets 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: Februar 2026) befinden sich innerhalb des Planungsumgriffs 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 das Planungsgebiet ein. Aus Süden und 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.



Abbildung U5: 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 potenzielle Aufstaubereiche“ (violett) – (Geltungsbereich blau) – ohne Maßstab

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde darüber hinaus die Abflusssituation von wild abfließendem Oberflächenwasser im Starkregenfall untersucht und die Gefahrenlage im Bebauungsplangebiet bewertet. Dieses Gutachten liegt der Planung als Anlage bei. Es kommt hinsichtlich der Bestandssituation zu folgendem Ergebnis:

Das direkte Einzugsgebiet für das Projektgebiet beinhaltet im Wesentlichen Bereiche aus dem Ischler Feld, welche in Richtung des Projektgebietes abfallen. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. In Richtung Süden (Wiesenweg inkl. Fortsetzung), (Feldweg nach Baderpoint) und Norden (Truchtlachinger Straße) wird das Einzugsgebiet des Projektgebietes durch die bestehenden Straßen und Wege, welche sich in Dammlage befinden, begrenzt. Von dort strömt wild abfließendes Oberflächenwasser der Topografie folgend in Richtung der nördlich liegenden Mulde. Der Tiefpunkt der Fläche befindet sich im Bebauungsplanbereich, circa 20 m südlich der Truchtlachinger Straße auf landwirtschaftlichen Flächen.

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 Planungsgebiet ist Grundwasser erst in einer Tiefe von etwa 519,8 m NN zu erwarten.

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 Geltungsbereich befindet sich im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens IV-Bauschberg. Dieser 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.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

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.

Oberflächenabfluss

Im Rahmen der Bauarbeiten kann es gerade im Rahmen von Starkregenereignissen zu lokalen Aufstauungen kommen. Dies gilt, insbesondere wenn die Erschließung bereits hergestellt, jedoch die Baugrundstücke noch nicht auf deren Höhe angehoben sind. Im Bauvollzug sind hier entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Grundwasser

Gemäß Geotechnischem Bericht ist witterungsbedingt auf allen Horizonten und in jeder Tiefenlage mit Schichtwasser zu rechnen. Besonders in den bindigen Ablagerungen kann dieses auftreten. Dem folgend ist während der Bauausführung voraussichtlich eine Bauwasserhaltung erforderlich. Dauerhaft ist um die Gebäude eine funktionsfähige rückstaufreie Ringdrainage vorzusehen, womit neben dem in die Hinterfüllung eindringenden Niederschlags- und Oberflächenwasser auch evtl. zuströmendes Schichtwasser dauerhaft abgeleitet wird. Die konkrete bauliche Umsetzung der Maßnahmen obliegt dem Bauvollzug.

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. Aus diesem Grunde wurden verschiedene Grundwasserschutz-Maßnahmen festgesetzt (siehe C.7.1.).

Anlagenbedingte Auswirkungen

Angaben zur Versickerung werden unter C.2.3 Schutzgut Boden ausführlich dargestellt.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen mit Ausnahme der Erschließung und Ausnahmen aus Gründen des Trinkwasserschutzes wie folgend aufgeführt, mit versickerungsfähigen Belägen festgesetzt.

Grundwasserschutz

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

Folglich sind für den Grundwasserschutz und den Schutz des Trinkwasserbrunnen-Einzugsbereichs Festsetzungen im gegenständlichen Bebauungsplan getroffen:

Zufahrten, Stellplätze, Rampen und der Boden von Tiefgaragen auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete sind mit wasserundurchlässigen Belägen oder mit Flächenbelägen zur Niederschlagswasserbehandlung auszuführen und das darauf anfallende Niederschlagswasser zu fassen. Vor dessen Versickerung ist es durch Rigolenanlagen mittels einer Sedimentationseinrichtung oder Absetzschaft und eines Abscheiders vorzureinigen. Alternativ kann das Niederschlagswasser auch über Sickermulden mit Reinigungs- und Filterschichten versickert werden, sollten keine zertifizierte Flächenbeläge zur Niederschlagswasserbehandlung verwendet werden. Dadurch soll ein direktes Versickern von mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Motoröl oder Bremsflüssigkeit) belastetes Niederschlagswasser frühzeitig verhindert werden.

So ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Kfz-Verkehr, im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen, sicher auszuschließen.

Generell sind Außentanks mit wassergefährdenden Stoffen im gesamten Geltungsbereich unzulässig, um einem dadurch erhöhtem Gefährdungspotenzial vorzubeugen.

In Anbetracht des Klimawandels, mit dem Risiko von verminderter Grundwasserneubildung und fallenden Grundwasserspiegeln, ist neben dem Schutz des Grundwassers auch dessen Neubildung ein wichtiges wasserwirtschaftliches Ziel. Unter diesem Aspekt ist nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser in entsprechend durchlässige Untergrundschichten zu versickern.

Starkregenereignisse

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans inkl. bereits vorliegender Erschließungsplanung ist eine Höhenentwicklung vorgesehen, die im Starkregenfall anfallendes Niederschlagswasser aus den Flächen des Bebauungsplans in Richtung der östlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen leitet. Auf diese Weise wird zum einen sichergestellt, dass durch zusätzliche Versiegelung anfallendes Oberflächenwasser im Starkregenfall nicht in Richtung der bestehenden Bebauung fließt. Darüber hinaus wird so die geplante Bebauung durch die Ableitung vor zufließendem Oberflächenwasser geschützt.

Darüber hinaus ist im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße ein Mulden-Rigolen System geplant, welches über den Regelbemessungsfall hinaus dimensioniert wurde. Es ist vorgesehen, dass das System auch im Starkregenfall einen Anteil des anfallenden Oberflächenwassers sammelt, zurückhält, versickert und über die Notüberlastung in den bestehenden Regenwasserkanal und weiter in den Eglseegraben ableitet.

Die vorliegende Studie zeigt, dass die Planung im Bereich des bestehenden Siedlungsbereichs keine großräumige Veränderung der Abflusssituation bewirkt. Die Planung bewirkt im Bereich von Bebauung Dritter keine Erhöhung der maximalen Fließtiefe. Die Planung bewirkt infolge der Anhebung des nordöstlichen Planungsbereichs eine Verschiebung der im Bestand durch wild abfließendes Oberflächenwasser gefüllten Mulde in die landwirtschaftlichen Flächen nach Südosten. Die Fläche ist ebenso landwirtschaftlich genutzt.

Ungeachtet dessen kann es im Bebauungsplangebiet Starkregenbedingt dennoch zu kleinräumigen Aufstauungen kommen. Hierauf sollten die einzelnen Bauvorhaben reagieren. Entsprechende Hinweise sind dem Bebauungsplan beigelegt. Die Festsetzungen lassen die Umsetzung dieser zu.

Genauere Angaben zu abfließenden Oberflächenwasser und Starkregenereignissen sind der Begründung B.11 zu entnehmen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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.

Ergebnis

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser insgesamt sind aufgrund der Verlagerung der Aufstauungen auf landwirtschaftlichen Flächen im Starkregenfall und der Notwendigkeit einer zusätzlichen Ableitung über einen Regewasserkanal ebenfalls im Starkregenfall Auswirkungen **mittlerer 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

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch die Bautätigkeit kommen.

Anlagenbedingte 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 festgesetzte Durchgrünung und Eingrünung durch Grünflächen und Baumpflanzungen trägt zur Abkühlung bei und verbessert das Mikroklima.

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).

Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern im Bereich von Nebenanlagen und Garagen kann für Oberflächenabfluss und Verdunstung zu positiven Effekten auf das Mikroklima führen. Dies gilt auch für die festgesetzte Mindestüberdeckung von Tiefgaragen. Somit kann in diesen Bereichen auch bei längeren Trockenperioden besser eine Bodenfunktion im Sinne einer angemessenen Vegetation und Verdunstung sichergestellt werden.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet durch den Anwohner- bzw. Anliegerverkehr zu rechnen. Die energieeffiziente Bauweise und die geplante Nutzung regenerativer Energien führen insgesamt zu verminderten Auswirkungen im Vergleich zu einer Bauweise mit Einfamilienhäusern.

Ergebnis

Für das Schutzbau Klima/Luft sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.6 Schutzbau Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Das Planungsgebiet 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 Geltungsbereichs 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 Planungsbereich 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 Planungsgebiets 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 Geltungsbereichs 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 Gemeindebücherei sowie das ehemalige Schulhaus von Seeon.

Im Osten ca. 100 m vom Planungsgebiet 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.



Abbildung U6: Blick auf das Planungsgebiet in westliche Richtung von der Truchtlachinger Straße aus, eigene Aufnahme, Mai 2025

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist durch Baukräne, Baubetrieb etc. mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Ortsbildes sind in Anlehnung an die umgebende Bebauung bei den Gebäuden Vorgaben zu Dachflächen und Solar- und Photovoltaikanlagen in der Planung berücksichtigt worden. Ziel ist es, eine der ländlichen Umgebung entsprechende, homogene und ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten. Genauere Erläuterungen zur zulässigen Gestaltung des Baugebietes sind der Begründung insbesondere unter den Punkten B.2.7, B.2.9, B.2.10 und B.2.11 zu entnehmen.

Anlagenbedingte 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. Die optische Wahrnehmung der denkmalgeschützten Gebäude bzw. des Ensembles Kirche-Friedhof am Ortsrand wird durch die neue Bebauung zumindest reduziert. Eine Bebauung bewirkt in diesem Bereich jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Ganzes.

Der Planungsbereich 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.

So sind konkret in WA4, W5 und WA6 größere Baukörper vorgesehen. 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. Hinsichtlich der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie in Anbetracht der Lage und Einbindung der Baugrundstücke durch die Topografie und Umgebungsstrukturen erscheinen hier größere Bauräume aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.

Insgesamt lässt die angestrebte Baustruktur eine aufgelockerte, heterogene dörfliche Struktur zum Ortsrand hin entstehen. In der Regel sind die Bauräume von der Straße abgerückt. Hierdurch wird eine grüne Gesamtanmutung und eine ausreichende Privatheit der Baukörper gewährleistet. Lediglich in den Wendeanlagen im zentralen Bereich des Baugebiets sollen kleinräumige, platzartige Situationen als Aufenthaltsflächen entstehen.

Eingrünung und Begrünung des Planungsbereites

Die bestehenden Grünstrukturen nördlich des Parkplatzes am Gasthof „Zum Alten Wirt“ sollen erhalten bleiben und werden entsprechend durch eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geschützt

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 öffentlichen Grünfläche im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Um das Planungsbereit insgesamt gut in die umgebenden Fluren einzubetten und einen Puffer zu den angrenzenden Nutzungen und der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche nach Südosten zu schaffen, werden Flächen im Bereich von Wegen, Erschließungsstraßen und im Umfeld um allgemeine Wohngebiete als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Ziel ist die Schaffung von extensiven Wiesenflächen mit Gehölzpflanzungen sowie im Bereich der Schutzstreifen der Gasleitungen offene Wiesenbereiche zu entwickeln, um möglichst diverse Strukturen zu erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

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

C.2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Bestand

In der Gemeinde Seebruck besteht bis 2036 ein Wohnflächenbedarf von 5,7 ha. Die Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen ist in Punkt A.2 der Begründung ausführlich dargelegt.

Erholung: Das Planungsgebiet 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 wurde eine Schalltechnische Voruntersuchung hinsichtlich der Lärmimmissionen durchgeführt. Die relevantesten Ergebnisse werden nachfolgend erläutert.

Landwirtschaft

Der Landwirt auf der Fl.-Nr. 389 im Nordosten des Planungsgebiets 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 relevanten 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 das Planungsgebiet einwirkende Geruchsimmisionen 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 weitgehend eingehalten werden. Lediglich in einem kleinen Bereich an der Nordecke des Bebauungsplans werden diese überschritten.

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 Gasträumfläche im Gebäude auch hinsichtlich des Biergartens/Außengastrofläche sowie des Parkplatzes untersucht. Weiter wurden auch die Auswirkungen des Neuwirt nördlich der Altenmarkter Straße außerhalb des Geltungsbereichs untersucht.

Aus den Berechnungen und der Beurteilung zu Immissionsbelastungen durch diese Betriebe geht hervor, dass tagsüber mit einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes zu rechnen ist, jedoch nachts bei lauten Veranstaltungen Überschreitungen zu erwarten sind. Die Überschreitungen betreffen die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr), wenn sich Personen im Freien aufhalten und Veranstaltungen im Gastraum stattfinden und die Fenster für die Belüftung gekippt sind. Diesbezüglich sind Schallschutzmaßnahmen für südlich angrenzende geplante allgemeine Wohngebietsflächen erforderlich.

Andere gewerbliche, schalltechnisch relevante Nutzungen mit Auswirkungen auf das Baugebiet bestehen nicht.

In Bezug auf das im Osten befindliche Sportgelände von Seeon und deren Sportanlagen sowie Parkplatz sind keine Überschreitungen von Grenzwerten auf das Planungsgebiet 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) um das südliche Planungsgebiet 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 3.431 Fahrtbewegungen, auf dem westlichen Teilbereich der Truchtlachinger Straße bis zu 121 Fahrtbewegungen und auf dem Wiesenweg im Bereich des Planungsgebiets bis zu 40 Fahrtbewegungen gezählt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

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.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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 nahezu im gesamten Bereich südlich der Truchtlachinger Straße eingehalten werden. Lediglich im Norden kommt es zu einer kleinen Überschreitung. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Ausschluss von Emissionsorten) sind hier jedoch Konflikte sicher ausgeschlossen.

Anlagenlärm: In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, von welchen relevante Immissionsbelastungen auf das Planungsgebiet ausgehen können. Den durch den Alten Wirt zu erwartenden relevanten Lärmbelastungen in den neu geplanten Wohngebieten wird mit dem Ausschluss von Immissionsorten in diesem Bereich begegnet. Somit sind hier gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

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 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 einfache Schaffung von preisgünstigerem Wohnraum für beispielsweise Familien und Senioren sowie gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht.

Ergebnis

Für das Schutzbau Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) 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 direkten Planungsgebiet oder unmittelbarer Nähe folgende Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

- 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 Gebäudehälften 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.

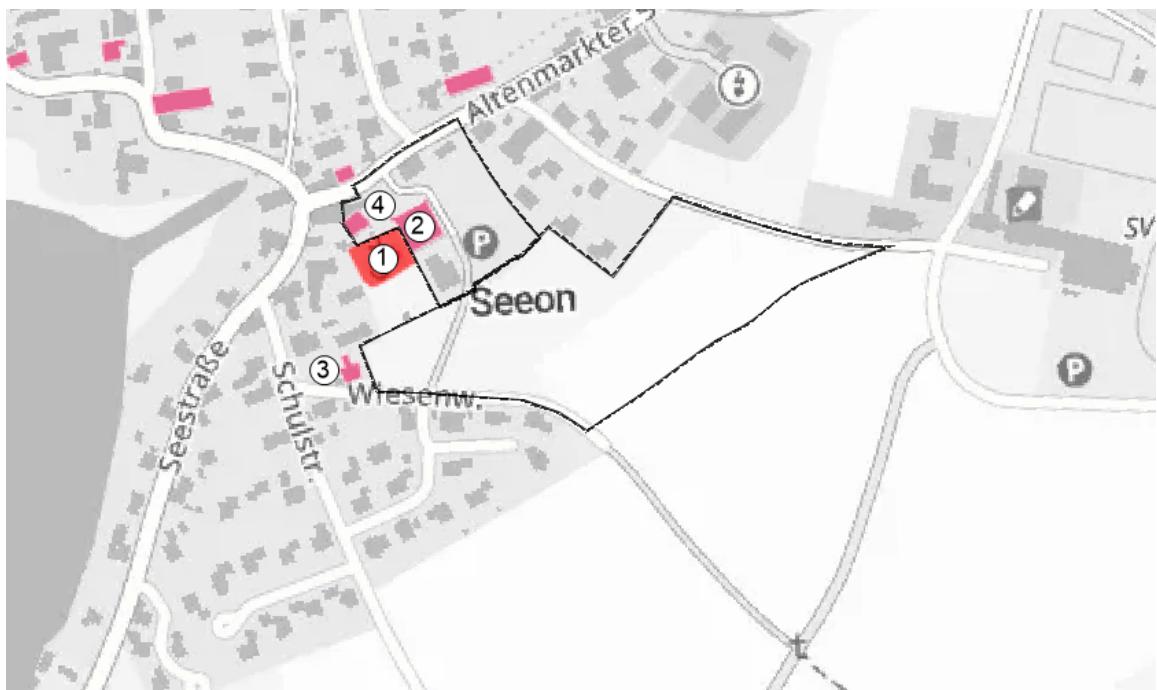


Abbildung U7: Bau- und Bodendenkmäler laut Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege (bearbeitet)

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der Häufigkeit von Bodendenkmälern im Gemeinegebereich 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 unabweisbar 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 Planungsgebiet 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.

Anlagenbedingte Auswirkungen

/

Betriebsbedingte Auswirkungen

/

Ergebnis

Für das Schutgzut 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.

Wechselwirkung Tiere – Habitate – Pflanzen - Schutzzweck Natura 2000-Gebiete

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen - Mensch

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden und landwirtschaftlichen Flächen auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Die geplanten Grünflächen und wasserdurchlässige Beläge, die Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung sowie dezentrale Versickerung in Mulden tragen zur Regenwasserrückhaltung bei, schützen die angrenzende Bebauung vor Überflutungen und bietet Pflanzenarten einen neuen Lebensraum.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust des Bodens und der bestehenden Vegetation (Grünland) geht die Funktion für Frischluftentstehung verloren. Die geplante Eingrünung und Bepflanzung werden die Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima jedoch vermindern.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Durch die verdichte Bauweise gehen Böden und Flächen mit ihren Funktionen für das Landschaftsbild verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima / Luft thematisch.

Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

- Flächenversiegelung und Wasserhaushalt

Durch zusätzliche Versiegelung gehen Versickerungsflächen verloren, was die natürliche Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Dies kann zu einer erhöhten Hochwassergefahr bei Starkregen führen und die Auswirkungen von Hitze- und Dürreperioden verschärfen.

- Emissionen und Energieverbrauch

Neue Gebäude und Infrastrukturen führen zu einem zusätzlichen Bedarf an Energie. Zudem entstehen bei der Erschließung und dem Bau sowie späterer Nutzung Treibhausgase.

- Frischluftentstehung und Ökosystemleistungen

Vegetations- und Freiflächen tragen zur CO₂-Bindung, Luftreinhaltung und Kühlung bei. Ihr Wegfall verschlechtert die CO₂-Bilanz und reduziert die lokale Resilienz gegenüber Klimaextremen.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bei der Planung wurden Maßnahmen berücksichtigt, die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und wild abfließendes Oberflächenwasser verhindern. Diese sind durch die Fachgutachten erarbeitet und in der Begründung zusammengefasst.

Für das gegenständliche Vorhaben besteht daher keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

- Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen von einem Teil der befestigten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert. Hier haben auch die ermöglichten Gründächer auf Nebenanlagen, Garagen und Carports einen positiven Effekt und tragen zudem zur Verbesserung des Mikroklimas bei.
- Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen und Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung im Umfeld der Planstraßen und den öffentlichen Grünflächen wird eine klimapuffernde Funktion erreicht (Verdunstung und Verschattung).
- Im Rahmen der Höhenentwicklung und Bauweise werden die Gefahren und Auswirkungen von vermehrt zu erwartender Starkregenereignisse wirksam entgegengewirkt. Zudem trägt die Festsetzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie Versickerung dazu bei, dass Korridore für den Abfluss von Oberflächenwässern freigehalten werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Das städtebauliche Konzept sieht größere Baukörper zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern etc. vor. Durch die kompakte, relativ dichte Bebauung wird mittelbar weiteren Flächeninanspruchnahmen auf heute ungenutzten Flächen vorgebeugt. Darüber hinaus sind durch größere Baukörper die Rahmenbedingungen für in sich kleinere Wohnungstypologien geschaffen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommen Baulandes sowie der in Anspruch genommenen

Geschossfläche. Weiter ermöglicht dies eine Reduktion der Eingriffe in bestehende Naturräume und Minderung des notwendigen laufenden Verbrauchs für Heizenergie sowie der Primärenergie zur Erstellung der Gebäude.

- Durch die Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird ein Beitrag zur klimaneutralen Energieversorgung geleistet.
- Auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche findet durch umfängliche Pflanzgebote eine Anreicherung der Vegetationsbestände statt. Dies verbessert das Mikroklima und kompensiert den Eingriff in heute landwirtschaftliche Flächen im moderaten Maße.

Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben 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 im Rahmen eines Bebauungsplans nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Verpflichtung zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich bei der Schaffung von neuem Wohnraum um einen moderaten Umgriff handelt, sind begrenzt Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ relevant. Der Bau der Gebäude ist mit dem Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

Der Sektor 3 „Gebäude“ bezieht sich auf den Betrieb von Gebäuden. Durch den Bau neuer Baukörper für Wohnnutzungen kommt es zu zusätzlichen Emissionen. Aufgrund der verdichten Bauweise in Abwägung mit der ländlichen Umgebung stehen die geplanten Baukörper der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Durch die neue Wohnbebauung ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrs durch Anwohner und Anlieger gegenüber der heutigen Nutzung zu rechnen. Die neuen Wohnbauflächen liegen unmittelbar an einer bestehenden, funktionsfähigen Erschließung an, die die Verkehrserhöhung ohne Einschränkungen aufnehmen kann. Durch die Ortsnähe sind unter Berücksichtigung der insgesamt ländlichen Lage auch die Voraussetzungen für die Nutzung des Umweltverbundes gegeben. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung geringe Auswirkungen, da es sich um eine Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen am Zwischen- bis Randbereich bestehender Siedlungsstrukturen in moderatem Umfang handelt.

Hinsichtlich einer Überplanung als Bauland sind im Planungsumgriff im Rahmen der Ausweisung neuer Wohnbauflächen somit landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen, im Rahmen der Überplanung werden jedoch qualitative Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen berücksichtigt. Durch die Pflanzungen von Gehölzen und Entwicklung von Grünflächen findet somit eine Aufwertung der ausgeräumten Flächen, insbesondere der Ackerflächen, statt, wodurch neue Lebensräume für die heimische Fauna und Flora geschaffen werden. Zudem bleiben Flächen für die Klimaregulierung erhalten. 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.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

(Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a,c,d und § 1a BauGB)

C.5.1 Abfälle

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Baumaßnahmen (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten.

Die künftigen Wohnnutzungen lassen keine besonderen Abfälle erwarten. Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung allgemeines Wohngebiet typisch ist. Die Abfälle werden, wie die vom angrenzenden Wohngebiet, durch die vom Landkreis Traunstein durchgeführte Müllabfuhr entsorgt.

C.5.2 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung und Energieeffizienz regelt die Planung auch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 40 % der gesamten Dachfläche eines jeweiligen Hauptgebäudes mit Solarthermie- oder Photovoltaik-Modulen zu versehen. Im Sondergebiet „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ besteht über die vorhandene gewerbliche Nutzung bereits im Rahmen des Art. 44a BayBO rechtlich eine Verpflichtung zur Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind ausgeschlossen, da die nicht bebauten Bereiche in den Baugebieten möglichst freigehalten und attraktiv gestaltet werden sollen.

C.5.3 Abwasser

Abwasserleitungen liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen von Altenmarkter Straße, Truchtlachinger Straße und Wiesenweg vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Herstellung der Straßenverkehrsflächen ist im Rahmen des Bauvollzuges ein Anschluss der Baugebiete an die bestehenden Leitungen mit angemessenem Aufwand möglich. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, sodass die Leitungsverläufe hier unterkommen können.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist mit keinen besonders verschmutzten Abwässern zu rechnen.

Im Rahmen der Hochwasservorsorge bei Starkregen ist jedoch eine Notüberlastung in den bestehenden Regenwasserkanal und weiter in den Eglseegraben erforderlich. Auch dies ist mit angemessenem Aufwand möglich.

C.5.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die geplante Nutzung wird keine relevanten Emissionen hervorgerufen, die zu einer möglichen Grenzwertüberschreitung gemäß § 48 BImSchG oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität besonderer Schutzgebiete gemäß §49 BImSchG führen könnten.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern trägt dazu bei, die Luft zu filtrieren und von Luftschadstoffen befreien.

C.5.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Um den Bedarf an neuen Siedlungsflächen hinreichend zu begründen, wurde aus den Strukturdaten sowie den Planungszielen für die Gemeinde Seeon-Seebruck eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung und den vorhandenen Potenzialen gegenübergestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in der Begründung unter A.2 dargelegt.

C.5.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Angaben zu Starkregenereignissen werden unter C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser erläutert.

C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen mit den Auswirkungen von benachbarten Plangebieten sind nicht zu erwarten. Es sind keine relevanten Vorhaben in der Umgebung der Planung bekannt.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezogen auf das Planungsgebiet ist ohne die vorgesehene Bebauung von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Lebensräume und Arten

Die landwirtschaftlichen Flächen würden weiterhin intensiv bewirtschaftet bzw. gemäht und würden somit weiterhin insgesamt wenig Lebensraumstrukturen bieten.

Schutzgut Fläche

Die Flächen würden nicht bebaut und versiegelt werden.

Anstelle des verdichtenen Baugebietes müssten zur Deckung des Wohnflächenbedarfs an anderer Stelle in der Gemeinde Baugebiete ausgewiesen werden.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, blieben in vollem Umfang erhalten.

Insbesondere bliebe der Boden hier auch als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten.

Schutzwert Grundwasser und Oberflächenwasser

Die Fläche bliebe für die Versickerung von Niederschlagswasser unverändert erhalten. Der Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens IV-Bauschberg bliebe unbebaut.

Schutzwert Klima /Luft

Die Fläche würde ihre Funktion für die Entstehung von Frischluft vollständig erhalten. Die Fläche müsste aufgrund des Wohnflächenbedarfes an anderer Stelle bebaut werden. Es würden keine Flächen versiegelt und das Aufheizungspotential von Flächen würde sich nicht erhöhen.

Schutzwert Landschaftsbild

Die bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche würden weiterhin als unbebaute Grün- oder Landwirtschaftsflächen wahrgenommen. Der bisherige südliche Ortsrand würde weiterhin von Kirche, Friedhof und altem Schulhaus geprägt sein.

Schutzwert Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Zusätzlicher Wohnraum für Einheimische bzw. gemeinschaftlichem Wohnen für Familien und Senioren würde in Seeon an dieser Stelle nicht ermöglicht werden.

Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Die Kirche St. Ägidius mit Friedhof, das Wirtshaus „Alter Wirt“ mit Biergarten, das alte Schulhaus würden weiterhin in Ortsrandlage liegen.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzwerte

In zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Festsetzung erhaltenswerter Bestandbäume
- Festsetzung von einem heimischen, standortgerechten zu pflanzenden Baum pro 450 m² Grundstücksfläche
- Festsetzungen zu Einfriedungen mit Bodenfreiheit 15 cm, keine Sockel
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über mehrere ausreichend dimensionierte Flächen zur Versickerung und Oberflächenwasserableitung
- Grundwasserschutz: Festsetzung von wasserundurchlässigen Belägen, Vorreinigung, wasserdichte WU-Bauweise, Unzulässigkeit wassergefährdender Stoffe
- Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt
- Positionierung der Gebäude für eine bestmögliche Eingliederung in das Landschaftsbild und Vorgaben für die Gebäudegestaltung unter Orientierung an dem für die Umgebung typischen Baustil (Satteldächer, Wandhöhe, zulässigen Dachaufbauten, Dachdeckung sowie Dachüberständen)
- Vermeidungsmaßnahme V-1: Faunafreundliche Beleuchtung
- Vermeidungsmaßnahme V-2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Vogelschlagrisikos

- Bäume und Gehölze sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und noch vor Inanspruchnahme der Winterquartiere von Fledermäusen zu fällen. Demnach sind Rodungen von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Zeit zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG).

C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 18 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

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 Aufwertung der Ökokontofläche Gramsenfilze (s. Anhang) in m² bewertet wurde und eine Umrechnung in Wertpunkte nicht objektiv darstellbar ist, wurde in Abstimmung mit der UNB Traunstein die Eingriffsermittlung dementsprechend nicht nach Wertpunkten (Leitfaden 2021) vorgenommen, sondern nach Leitfaden 2003 anhand Faktor.

Bestandsaufnahme

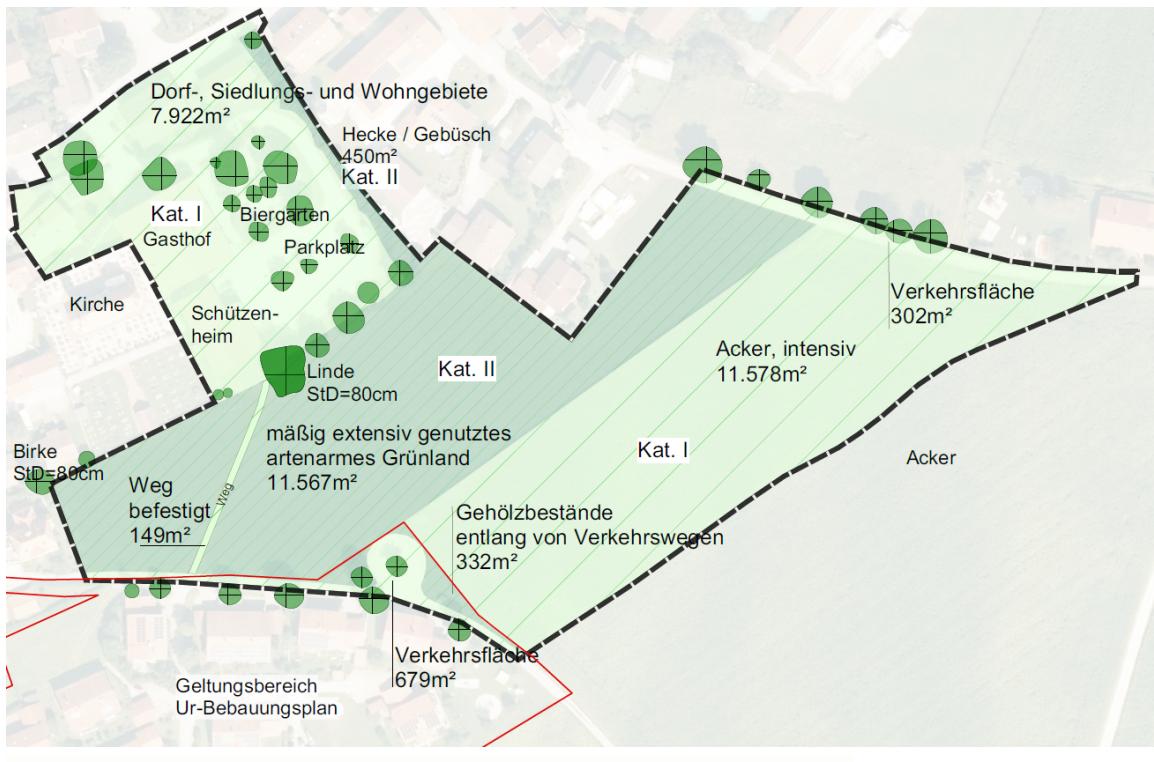
Der Bestand ist unter C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten beschrieben und in einem Bestandsplan dargestellt.

Zusammengefasst werden folgende Biotoptypen überplant:

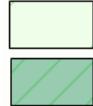
- mäßig extensiv genutzte artenarme Wiese
- intensiv genutzter Acker
- Dorf-, Siedlungs- und Wohngebiete
- Ortsrandeingrünung Bestand (Hecke, Gebüsch)
- Gehölzbestände entlang von Verkehrswegen (Bestand gemäß Ur-BP)
- Verkehrsflächen versiegelt

Bestandsbewertung

Gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) wird der Bestand wie folgt bewertet:



LEGENDE



Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Kategorie I

Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Kategorie II

Abbildung U8: Bestandsbewertung

Gebiete geringer Bedeutung Kategorie I (Flächenanteil ca. 10.500 m²= 49 %):

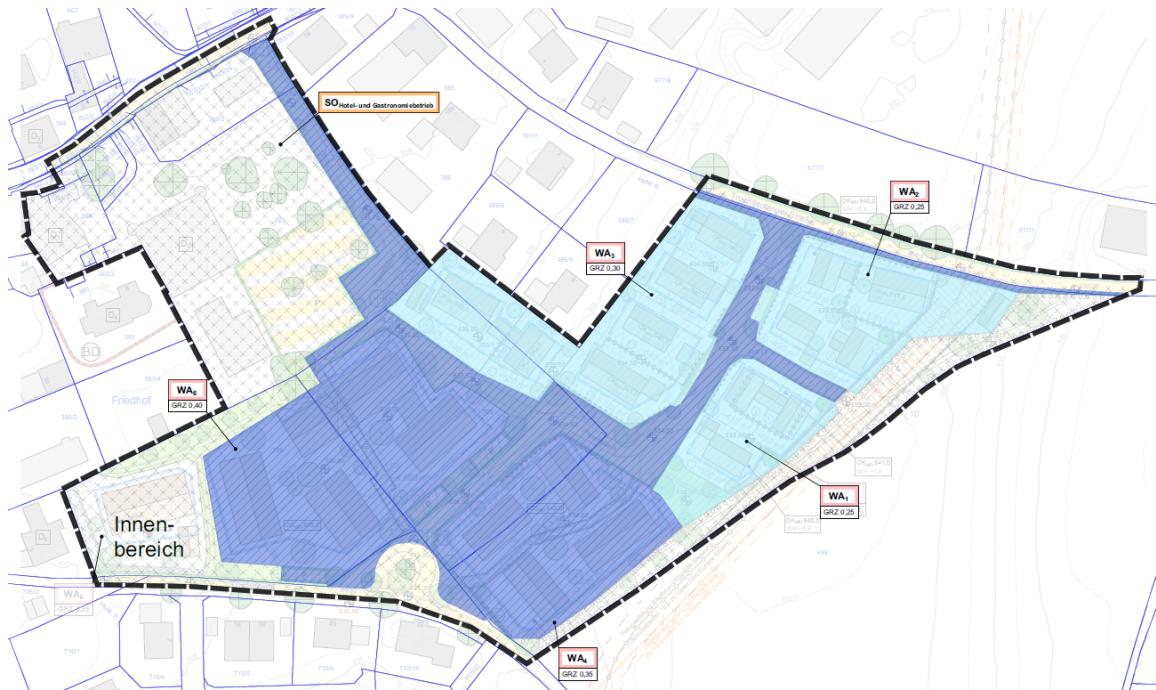
- Acker intensiv genutzt,
- Dorf-, Siedlungs- und Wohngebiete
- Verkehrsfläche versiegelt

Gebiete mittlerer Bedeutung Kategorie II (Flächenanteil ca. 10.000 m²=51 %):

- 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.



LEGENDE

EINGRIFFSINTENSITÄT

- [Grey Box] kein Eingriff (keine erhebliche Beeinträchtigung)
- [Light Blue Box] Eingriffsintensität
Typ B (niedriger Versiegelungs-/ Nutzungsgrad GRZ < 0,35)
- [Dark Blue Box] Eingriffsintensität
Typ A (hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad GRZ > 0,35)

Abbildung U9: Eingriffsintensität

Die Ermittlung der Kompensationsfaktoren erfolgt durch Überschneidung des Bestandes mit dem vorgesehenen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (einschließlich maximal möglicher Überbauung) und berücksichtigt die in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (siehe C.7.1).

Typ B (niedriger Versiegelungs- / Nutzungsgrad) GRZ ≤ 0,35 (Flächenanteil ca. 8.000 m² = 38 %):

- WA1, WA2: GRZ I 0,25
- WA3: GRZ I 0,3
- WA4: GRZ I 0,35

Typ A (hoher Versiegelungs- / Nutzungsgrad) GRZ > 0,35 (Flächenanteil ca. 12.500 m²= 62 %):

- WA6: GRZ I 0,4
- Erschließungsstraßen

Eingriffsfaktoren:

Für die Flächen Typ B würde gem. Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 (Kategorie I) und 0,5-0,8 (Kategorie II) gelten. Für die Flächen Typ A würde gem. Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 (Kategorie I) und 0,8-1,0 (Kategorie II) gelten.

Zusammenfassend lässt sich aus den einzelnen Kompensationsfaktoren ein Mischfaktor von 0,5 ansetzen.

Kein Eingriff:

Für folgende Flächen wurde kein Eingriff bilanziert:

- Innenbereich: WA5
- Bestand ohne Eingriff: Erschließungsflächen, Flächen des Hotel- und Gastronomiebetriebs (SO), Grünflächen am Friedhof
- Flächen zur Ortsrandeingrünung

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

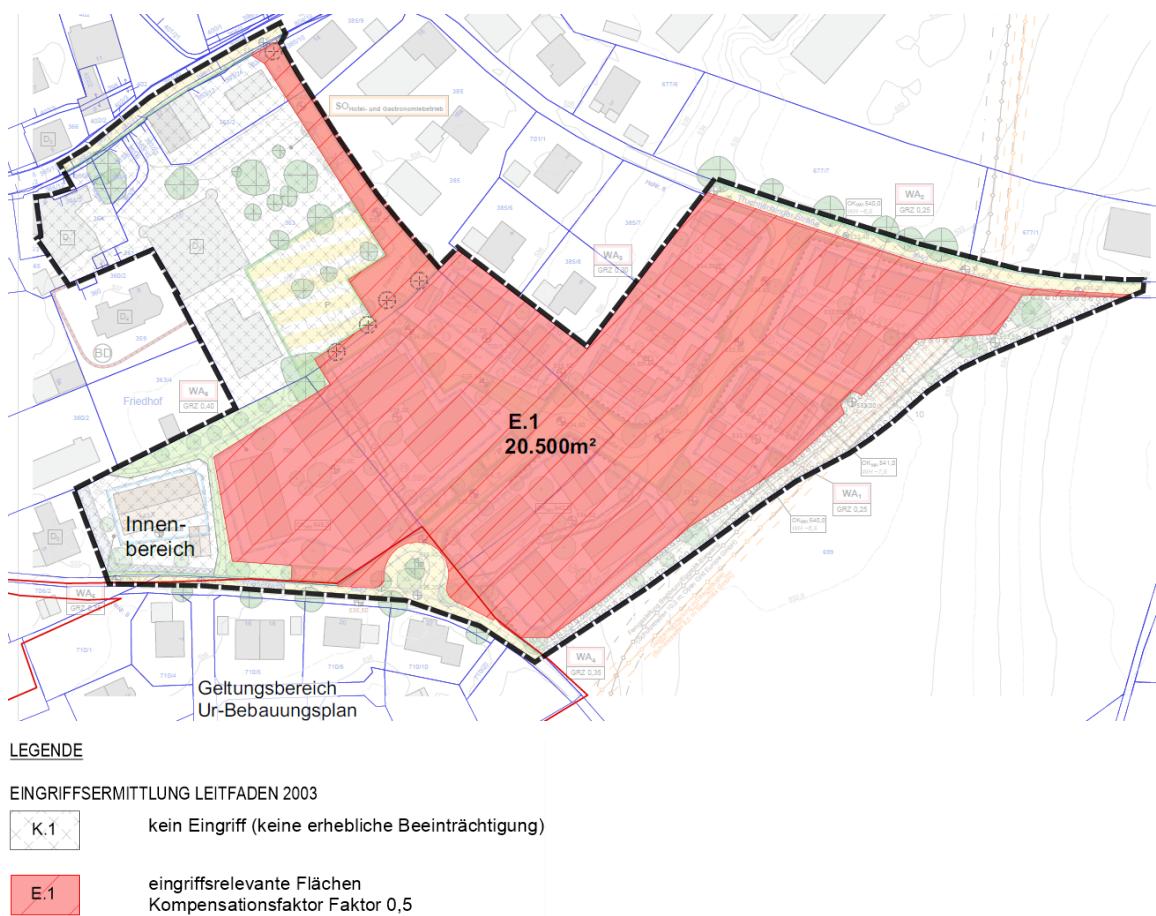
Eingriffsermittlung

Abbildung U10: Eingriffsermittlung

ID	Fläche	Kompensationsfaktor	Erforderliche Kompensationsfläche
E.1	20.500 m ²	0,5	10.250 m ²

Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Landschaftsbild besteht nicht. Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der unter Schutzgut Landschaft beschriebenen Auswirkungen als gering einzustufen. Wie in Kapitel C.7.1 dargelegt, wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen eine bestmögliche Einbindung der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Ausgleich für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale besteht nicht. Über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf werden auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ausreichend abgedeckt (siehe C.7.1). Bei der vorliegenden Planung sind vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar.

Ausgleichsfläche

Da im Geltungsbereich selbst keine Ausgleichsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Ausgleich von 10.250 m² extern auf der Ökokontofläche der Gemeinde Seeon-Seebruck Gramsenfilz / Grabener Moos, Fl.-Nr. 1497, Gemarkung Seebruck, erbracht. Die Maßnahmen sind im Gutachten „Ökologische Bestandsaufnahme und -auswertung der Gramsenfilzen als Grundlage für die Beurteilung eines baulichen Eingriffs“ von Dr. Jan Sliva, Lehrstuhl für Vegetationsökologie TUM in Freising (2001) beschrieben und wurden in der Abstimmung zwischen Gemeinde und UNB (Hr. Polacek) im Jahr 2007 entsprechend anerkannt. Die Verwaltung der Ökokontoflächen erfolgt durch das Ingenieurbüro aquasoli aus Siegsdorf.

Entwicklungsziel: Renaturierung und Entwicklung der Hochmoorflächen im Kernbereich der Gramsenfilzen

Das Ziel ist generell die nachhaltige Sicherung der Restfläche des Regenmoores sowie die Verbesserung dessen Zustands. Grundlegend dafür ist die Anhebung des Moorwasserspiegels möglichst bis an die Oberfläche, um eine weitere Bewaldung aufzuhalten und eine torfbildende Pflanzendecke zu fördern.

Renaturierungsmaßnahmen:

▪ Wiedervernässung, Anstau der Gräben

Anstau der Entwässerungsgräben durch den Einbau von Stauwehren (Dämme) aus Holz oder durch ein Verfüllen mit durchwurzelten Torfsoden bzw. Anstauung der Gräben, die aus dem Moor führen. Durch das Anheben des Wasserspiegels werden verbesserte Bedingungen für das Wachstum der Torfmoose und anderer moortypischer Pflanzen und damit für die Akkumulation neuer Torfschichten geschaffen. Zudem wirken die zunehmend nassen Bedingungen der weiteren Verbuschung und Bewaldung entgegen.

▪ Entkusselung des zentralen Bereichs

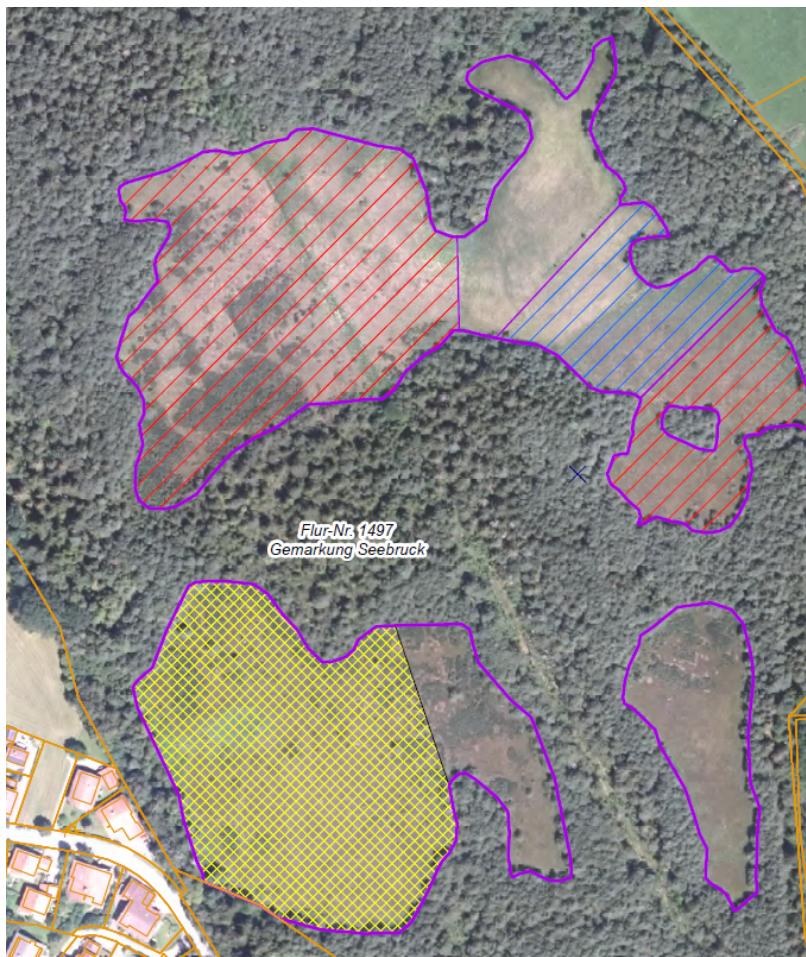
Um den erhöhten Bewaldungs- und Verbuschungsdruck zu reduzieren, ist die Entkusselung einiger Flächen des Bult-Schlenkenkomplexes, der Calluna-Heiden, des Kiefern-Latschengebüsches, des Seggenrieds notwendig. Die Streuwiesen sind zudem wieder in eine Nutzung zu überführen bzw. als in Pflege zu nehmen, um das langfristige Aufkommen von Gehölzen durch jährliche Mahd zu unterdrücken.

Anrechnung:

Die Flächen werden gemäß Abstimmung im Jahr 2007 mit der UNB (Hr. Polacek) angerechnet.

Mit Berücksichtigung der Verzinsung (30 %) ergibt sich eine tatsächliche Fläche von 23.917 m², die als Ausgleich benötigt wird.

Lageplan und Abgrenzung wurden erstellt von Ingenieurbüro aquasoli, Haunertinger Str. 1a, 83313 Siegsdorf, Tel. +49 (8662) 66444-00, E-Mail: info@aquasoli.eu.

**Legende**

- Flurkarte
- Umgrenzung Ökokonto/Ausgleich Gramsenfilze
- Anteil Ökokonto an Landkreis
- Ausgleich Bebauungsplan Ischl
- Ausgleich Bebauungsplan Seeon-Dorf

Ökokontofläche Grabener Moos / Gramsenfilze

Maßnahmenfläche: 86.400 m²

Ausgleichsfaktor: 0,3

Anrechenbare, effektive Ausgleichsfläche (ohne Verzinsung): 25.920 m²

Beginn Maßnahmenumsetzung 2006/2007 --> heute maximale Verzinsung von 30 %

Fläche an den Bebauungsplan "Seeon Dorf"

effektiver Ausgleichsbedarf: 10.250 m²

mit Berücksichtigung der Verzinsung (30%) und Faktor 0,3
ergibt sich tatsächlicher Flächenbedarf von 23.917 m².

Abbildung U11: Ausschnitt Abgrenzung und Lage der Ausgleichsfläche für BP Seeon Dorf, ohne Maßstab, erstellt von Ing. Büro aquasoli

Es handelt sich um eine externe, bereits umgesetzte Ökokontofläche. Die bauplanungsrechtlich Sicherung erfolgt außerhalb der hier gegenständlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung erfolgt lediglich eine Abbuchung der Flächen vom Ökokonto.

C.7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten wurde in einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Planungsbüro Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, vom 25.08.2025 untersucht die relevantesten Ergebnisse unter C.2.2.1 erläutert. Der Untersuchungsbereich umfasst die heute landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerlandflächen des Geltungsbereichs. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote weitgehend ausgeschlossen werden können, sofern weder Eingriffe in Gebäude stattfinden noch in potenzielle Habitatbäume, welche im Plan als „erhaltenswert“ gekennzeichnet sind, sowie folgende Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Vermeidungsmaßnahme V-1: Faunafreundliche Beleuchtung

- Die Linde ist sowohl während als auch nach dem Ende der Bauzeit wirksam vor Beleuchtung zu schützen. Sie darf nicht angestrahlt werden.
- Verwendung von Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben (Farbtemperatur < 3 000 Kelvin).
- Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen („Full-Cut-Off-Leuchten“).
- Minimierung der Lampenmasthöhe (Lichtpunktthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
- Verwendung von insektendichten und eingekofferten Lampenkonstruktionen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
- Vermeidung von Bodenstrahlern und Kugellampen.
- Gehäusetemperaturen unter 60° C, um eine Tötung anfliegender Insekten zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V-2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Vogelschlagrisikos

Um durch die Planung und die geplanten Glasflächen an neuen Gebäuden das Tötungsrisiko für Vögel nicht zu erhöhen (Vogelschlag) und damit gegen das Tötungsverbot zu verstossen, ist im Rahmen des Bauvollzugs die jeweilige Planung diesbezüglich zu bewerten und ein Maßnahmenkonzept zur Minimierung zu erstellen. Dies ist derzeit noch nicht möglich, da zu den einzelnen Gebäuden noch keine genaue Planung vorliegt.

Gehölzfällungen sind nur im Zusammenhang mit der Straßenverkehrsfläche von Planstraße B geplant. Die Gehölzfällungen müssen außerhalb der Fortpflanzungszeit (d.h. zwischen 01. Oktober und 29. Februar) durchgeführt werden.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind bei Erhaltung der Linde und des Weiteren erhaltenswerten Baumbestandes nicht erforderlich.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Seeon-Seebruck sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Seeon-Seebruck angemessen decken zu können, wird daher auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an die bestehenden Siedlungsstrukturen südöstlich der Ortsmitte von Seeon neues Bauland ausgewiesen.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde die Fläche am Ortsrand von Seeon, welche durch die umgebende bestehende Bebauung eine Baulücke darstellt und dadurch gut erschlossen ist, als geeignet befunden.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden verschiedene Erschließungsvarianten für die im Bebauungsplan „Seeon-Dorf“ vorgesehenen Wohnnutzungen überprüft. Die Erschließung des geplanten Bauvorhabens soll in beiden betrachteten Varianten über die Truchtlachinger Straße (mit Aufhebung der bestehenden Durchfahrtssperre) und Am Sportplatz sowie den Wiesenweg und die Schulstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden.

Variante 1: Erschließung über alle umliegenden Straßenzüge ohne eine zusätzliche Anbindung über den Parkplatz des „Alten Wirts“

Variante 2: Erschließung über alle umliegenden Straßenzüge mit einer zusätzlichen Anbindung über den Parkplatz des „Alten Wirts“ mit einer Durchfahrtsbeschränkung im Baugebiet.

Nach Auswertung der Untersuchung wurde Variante 2 in der Planung ausgearbeitet. Weitere im Vorfeld untersuchte Erschließungsvarianten wurden in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Seeon-Seebruck nicht weiterverfolgt.

Für das Planungsgebiet an sich sind im Rahmen der Erschließungsplanung zudem unterschiedliche Erschließungsvarianten ausgearbeitet und hinsichtlich einer effizienten und bedarfsorientierten Erschließung abgewogen worden. Detaillierte Informationen dazu sind Kapitel B.8 erläutert.

Ansonsten wurden im Rahmen einer Bürgerbeteiligung Ideen und Konzepte für eine Wohnbebauung Seeon Dorf diskutiert und entwickelt. Das daraus entwickelte Konzept wird durch den vorliegenden Bebauungsplan baurechtlich vorbereitet.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung der Pflanzgebote:
im Rahmen der einzelnen Bauanträge, sowie nach Fertigstellung, 4 Jahre nach Fertigstellung, dann alle 5 bis 10 Jahre.
- Im Rahmen der Bauabnahme und der erstmaligen Herstellung der grünordnerischen Festsetzungen wird die Gemeinde generell die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. Darüber hinaus erfolgt die Prüfung nach oben genannten Zeitintervallen.
- Prüfung und Überwachung der Funktion der Versickerungsmulden

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 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.11 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) 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.
- Starkregenberechnung Bebauungsplan „Seeon Dorf“, 30.05.2025 Ingenieurbüro aquasoli, Haunertinger Str. 1a, 83313 Siegsdorf, Tel. +49 (8662) 66444-00, E-Mail: info@aquasoli.eu.
- Lageplan – Ausgleich für Bebauungsplan „Seeon Dorf“ Projektnr.: 18001-0, Ingenieurbüro aquasoli, Haunertinger Str. 1a, 83313 Siegsdorf, 06.08.2025.
- Schalltechnische Untersuchung „Seeon Dorf“, C. Hentschel Consult, Projekt-Nr.: 2622-2026 SU V02, 30.01.2026

C.12 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Seeon-Dorf" dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet in Seeon. Der Bereich um den Alten Wirt wird im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB behandelt, die neuen Wohnbauflächen auf der bisherigen Landwirtschaftsfläche südöstlich davon werden als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Für das Baugebiet werden ca. 3,33 ha Fläche beansprucht. Die Flächen des Planungsgebietes werden heute größtenteils landwirtschaftlich als mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland sowie Acker genutzt.

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 baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen sind für das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser mit mittlerer Erheblichkeit, für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit und für alle anderen Schutzgüter als gering erheblich eingestuft worden.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sicherung der bestehenden Nutzungen des Hotel- und Gastronomiebetriebs „Alter Wirt“
- Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Wohnentwicklung mit sozialen und öffentlichen Nutzungen wie Seniorenwohnen, evtl. Tagespflege, Bibliothek etc.
- Ermöglichung einer möglichst dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende ländliche Bebauungsstruktur und der Topografie
- Einbindung der Bebauung in das Ortsbild von Seeon und Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Planung einer flächensparenden Erschließung mit Anschluss an bestehendes Straßennetz
- Schaffung der Rahmenbedingungen für eine ortsbildverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Schaffung von Fuß- und Radwegverbindungen durch das Baugebiet zum Anschluss des Baugebietes an die Ortsmitte
- Vorbeugung von Immissionskonflikten im Hinblick auf die bestehenden Geruchsbelastungen sowie die bestehenden und zukünftig zu erwartenden Lärmbelastungen
- Lösung der Oberflächenabflussproblematik: Wahrung des möglichen Oberflächenabflusses im Falle von Starkregenereignissen
- Versickerung des Oberflächenwassers im Planungsgebiet

Ergänzend dazu sind folgende grünordnerische Ziele in der Planung berücksichtigt worden:

- Schaffung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Plangebiets insbesondere der Verkehrsflächen im Hinblick auf ein angemessenes Kleinklima
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung für den neuen südöstlichen Ortsrand
- Erhalt der Linde am Rand des bestehenden Parkplatzes
- Minimierung der Flächenversiegelung durch flächensparende Bebauung und Ausführungen von Erschließungs- und Stellplatzflächen

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Sicherung des Bereichs um den Gasthof „Zum Alten Wirt“ im Rahmen eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ in seiner Bestandsnutzung
- Schaffung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen von allgemeinen Wohngebieten mit Potenzialen für unterschiedliche Wohntypologien und Wohnformen, auf vormals landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerlandflächen
- Verlust von ca. 2,31 ha Fläche für die Landwirtschaft

- Anstieg des Verkehrs auf der Truchtlachinger Straße und in moderatem Maße auch auf dem Wiesenweg
- Anpassung der Erschließungssituation des bestehenden Parkplatzes unter Anbindung eines Teils der Baugebiete an der Altenmarkter Straße
- Sicherstellung einer qualitätvollen Durchgrünung des Planungsgebiets
- Schaffung von neuen öffentlichen Grünflächen sowie Sicherung und Ausbau der innerörtlichen Wegeverbindungen
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Sicherung und Wahrung der regionalen Leitungstrassen zur Gasversorgung

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.

Zur Ermittlung des Eingriffes wird das gesamte überplante Gebiet herangezogen. Davon sind etwa 2,2 ha eingriffsrelevante Flächen. Zu den nicht eingriffsrelevanten Flächen zählen Innenbereich nach § 34 BauGB und Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren wie Grünflächen und bestehende Verkehrsflächen.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurde für den 3,3 ha großen Geltungsbereich mit einem Kompensationsbedarf von 10.250 m² 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 m², die als Ausgleich benötigt wird.

C.13 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.stmwit.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
- Reg. OB: 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: Februar 2026
- UmweltAtlas Kartenviewer: <https://www.umweltatlas.bayern.de>, Online-Abfrage: Februar 2026
- BLfD (2024): Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas.de>, Online-Abfrage: Februar 2026
- Klimadaten climate-data.org, <https://de.climate-data.org>, Online-Abfrage: Februar 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 Bebauungsplan „Seeon Dorf“, 30.05.2025 Ingenieurbüro aquasoli, Haunertinger Str. 1a, 83313 Siegsdorf, Tel. +49 (8662) 66444-00, E-Mail: info@aquasoli.eu.
- Lageplan – Ausgleich für Bebauungsplan „Seeon Dorf“ Projekt-Nr.: 18001-0, Ingenieurbüro aquasoli, Haunertinger Str. 1a, 83313 Siegsdorf, 06.08.2025
- Schalltechnische Untersuchung „Seeon Dorf“, C. Hentschel Consult, Projekt-Nr.: 2622-2026 SU V02, 30.01.2026

D Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und dem Satzungsbeschluss ergänzt.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der Bebauungsplan „Seeon-Dorf“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Seeon-Seebruck, den

(Siegel)

.....
Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister