Entwurf
Stand: 30.07.2025

Gemeinde Seeon-Seebruck
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Bebauungsplan **„Seeon - Seestraße II“**

als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 12 in Verbindung mit § 13a BauGB

Die Gemeinde Seeon-Seebruck erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan

in der Fassung vom ……..

als Satzung vom ……

Gemeinde
Seeon-Seebruck
Römerstraße 10
83358 Seebruck

Tel. 08667 / 8885 0
gemeinde@seeon-seebruck.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	**Begründung**	**5**
A.1	Anlass der Planung	5
A.2	Verfahrensart	5
A.3	Innenentwicklung	6
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	11
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	11
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	12
A.6.3	Brandbekämpfung	12
A.6.4	Boden	12
A.6.5	Denkmalschutz	14
A.6.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	14
A.6.7	Geschützte Arten	14
A.6.8	Oberflächengewässer und Niederschläge	15
A.6.9	Vorbelastungen	16
B	**Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**	**17**
B.1	Ziele der Planung	17
B.2	Wohnbedürfnisse der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung	17
B.3	Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen	18
B.4	Bebauungsplankonzept	18
B.4.1	Vorhaben	18
B.4.2	Städtebauliches Konzept	19
B.4.3	Art der baulichen Nutzung	20
B.4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	21
B.4.5	Maß der baulichen Nutzung	21
B.4.6	Höhenentwicklung	24
B.4.7	Abstandsflächen	25
B.4.8	Nebenanlagen, Garagen und Carports	26
B.4.9	Dächer	27
B.4.10	Einfriedungen	27
B.4.11	Aufschüttungen und Abgrabungen	27
B.5	Grünordnung	28
B.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	29
B.7	Artenschutzrechtliche Belange	35
B.8	Erschließung und Infrastruktur	38
B.9	Brandbekämpfung	43
B.10	Versickerung, Grundwasser und Starkregenereignisse	44
B.11	Immissionsschutz, Emissionsschutz	47
B.12	Klimaschutz und Klimaadaption	50
B.13	Wesentliche Auswirkungen der Planung	51
B.14	Flächenbilanz	51
C	**Umweltbericht**	**52**
C.1	Einleitung	52
C.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	53
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	55
C.1.3	Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	56

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 60
C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume sowie Biologische Vielfalt 60
C.2.2 Schutzgut Fläche 63
C.2.3 Schutzgut Boden 64
C.2.4 Schutzgut Wasser 66
C.2.5 Schutzgut Klima und Luft 68
C.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 70
C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 71
C.2.8 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) 71
C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 74
C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel 74
C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel 75
C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels 75
C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes 75
C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes 76
C.5.1 Abfälle 76
C.5.2 Abwasser 76
C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien 76
C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden 77
C.5.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität 77
C.5.6 Risiken durch Unfälle und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 77
C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 77
C.5.8 Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima 77
C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 77
C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 78
C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 78
C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 79
C.7.3 CEF-Maßnahmen 85
C.8 Artenschutzrechtliche Belange 86
C.8.1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 87
C.8.2 FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung 88
C.9 Alternative Planungsmöglichkeiten 89
C.10 Maßnahmen zur Überwachung 89
C.11 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken 90
C.12 Datengrundlage 90
C.13 Zusammenfassung 90
C.14 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben 92

D Zusammenfassende Erklärung 94

E Ausfertigung 94

Planer

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

Projektnummer 1212

Anlagen

Schalltechnische Untersuchung
C. Hentschel Consult; Claudia Hentschel; August 2025; 38 Seiten; 4 Anlagen

Verkehrsgutachterliche Stellungnahme
Schlothauer & Wauer; Carolin Jilg; 18.02.2025; 4 Seiten

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
Alexander Scholz Umwelt-Planungsbüro; Alexander Scholz; August 2025; 34 Seiten, 3 Anhänge

Gebäudekontrolle für Fledermäuse und Gebäudebrüter, Erfassung potenzieller Vorkommen der Zauneidechse
Alexander Scholz Umwelt-Planungsbüro; Alexander Scholz; 03.06.2024; 11 Seiten

FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung zum FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet „Moorgebiet von Eggstaett-Hemhof bis Seeon“
Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbB, Gabriele Salzberger, April 2025, 8 Seiten

Baugrundgutachten
Frauscher Geologie; Berhard Frauscher; 20.08.2019; 15 Seiten; 5 Anlagen

Geotechnische Stellungnahme - Verbauberechnung
Geoplan GmbH; Ramona Niedermeier, 02.12.2024; 2 Seiten

Geotechnische Stellungnahme - Grundwasserschutz
Crystal Geotechnik GmbH; Christine Erbesdobler; 22.03.2024; 14 Seiten; 1 Anlage

Überflutungsnachweis
Geoplan GmbH; Matthias Fuchs; 16.07.2024; 5 Seiten; 3 Anlagen

Blendung Bericht – Einschätzung zur Raumaufhellung
Geoplan GmbH; Sebastian Semmelbauer, 21.03.2025; 19 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seeon – Seestraße 11“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, um die Gemeinde Seeon-Seebruck, bzw. den Ortsteil Seeon mit Wohnungen zu versorgen.

Das Planungsgebiet ist aktuell mit einem Einfamilienhaus, einer daran anschließenden Nebenanlage sowie einer Garage bebaut. Das Einfamilienhaus steht jedoch schon seit längerer Zeit leer.

Durch den Vorhabenträger besteht der Wunsch, die Bestandsgebäude abzubrechen und das Grundstück mit zwei Wohngebäuden neu zu bebauen. Darin sollen insgesamt 16 Wohneinheiten sowie ein zusätzliches Büro entstehen.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der steigenden Grundstückspreise gibt es aus Sicht der Gemeinde eine wachsende Nachfrage von Seiten junger Familien, welche sich beispielsweise kein Einfamilienhaus leisten können, wie auch an kleineren Wohneinheiten für Senioren.

Für dieses Vorhaben liegt bereits ein differenziertes bauliches Gesamtkonzept vor. Im Rahmen mehrerer Befassungen des Gemeinderats wurde das Konzept kontinuierlich weiterentwickelt und auch reduziert.

Insgesamt erscheint es als ein für Seeon-Seebruck passendes und für die Ortsentwicklung Seeon-Seebruck sinnvolles Vorhaben.

Die Andreas Hartl KG hat mit Schreiben vom 30.03.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beantragt.

Der Bereich unterliegt heute bereits einer baulichen Nutzung. Somit entspricht eine Entwicklung bzw. Nachverdichtung in diesem Bereich auch den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB) und dem Primat der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt dabei einen Teil einer gemeindeweiten Innenentwicklungs-Strategie dar: Bauliche Entwicklungen sollen sich entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB wo möglich auf die Innenentwicklung konzentrieren. Dies folgt auch dem in § 1a BauGB vorgeschriebenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Dem folgend hat der Gemeinderat Seeon-Seebruck in seiner Sitzung vom 19.04.2021 dem Antrag der Andreas Hartl KG stattgegeben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seeon-Seestraße II“ nach § 12 BauGB, im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, beschlossen.

A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelvorhaben.

Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung, der geplanten Höhenentwicklung sowie der geplanten Nutzungen ist es im gemeindlichen Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen zu können. So hat sich die Gemeinde für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen.

Dem folgend, wird der Bebauungsplan somit entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Der hier gegenständliche Geltungsbereich liegt innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Im Zuge der Überplanung soll eine Nachverdichtung des bereits bebauten Grundstücks ermöglicht werden. Bei dem angestrebten Vorhaben handelt es sich somit um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB, wodurch eine innerörtliche, bereits überplante und bebaute Fläche einer intensiveren und langfristigen Nutzung zugeführt wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt weit unter dem nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grenzwert für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m²: Der Geltungsbereich umfasst inkl. der anliegenden Straßenverkehrsflächen lediglich ca. 2.145 m².

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung erfolgte jedoch ein Verfahrenswechsel zum Normalverfahren, um im Rahmen des Umweltberichts und der Umweltprüfung auf die Wechselwirkungen im Hinblick auf die Schutzgebiete im Bereich des Klostersees eingehen zu können.

Das BauGB lässt diesen Verfahrenswechsel zu: Das bisherige Beteiligungsverfahren entspricht den Rahmenbedingungen eines Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Somit wird die Beteiligung im weiteren Verfahren nach den Rahmenbedingungen der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind grundsätzlich in der bereits vorliegenden Begründung, Stand 17.07.2024, behandelt, jedoch wurde die vorliegende Begründung im Zuge der Weiterentwicklung der Planung hinsichtlich einer Wechselwirkung des geplanten Vorhabens mit den Schutzgebieten im Bereich des Klostersees sowie hinsichtlich der Seeabdichtung usw. noch detaillierter ausformuliert und ergänzt.

Die im Normalverfahren notwendigen Unterlagen wie Umweltbericht, Eingriffsbewertung, artenschutzrechtliche Abschätzung (Umwelt-Planungsbüro Scholz, Stand März 2025) und FFH-/SPA-Abschätzung (Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbB, Stand April 2025) wurden ebenfalls ergänzt und liegen nun den Unterlagen bei. Somit sind alle Anforderungen des Normalverfahrens erfüllt und der Bebauungsplan kann entsprechend aufgestellt werden.

A.3 Innenentwicklung

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

Der im Rahmen des Bebauungsplans betroffene Bereich liegt innerhalb des Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung und unterliegt bereits einer baulichen Nutzung. Im Zuge der Planung sollen die Rahmenbedingungen für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen geschaffen werden („Nachverdichtung“). Somit handelt es sich bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden weder landwirtschaftliche Flächen noch Wald überplant.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt zentral im Ortsteil Seeon in der Gemeinde Seeon-Seebruck. Es umfasst die Flurstücks-Nrn. 376, 376/1 und 376/2 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nr. 393/1 (Seestraße) und liegt vollständig in der Gemarkung Seeon.

Im Osten und Süden grenzen allgemeine Wohngebietsflächen an den Geltungsbereich an. Im Norden und Westen wird das Planungsgebiet durch die Seestraße begrenzt. Der Geltungsbereich

umfasst ca. 0,22 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 80 m und in Ost-West-Richtung von ca. 50 m.

Der Vorhabenbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst lediglich die Flurstücks-Nr. 376 (ca. 0,18 ha) sowie die Flurstücks-Nrn. 376/1 und 376/2 (öffentlicher Grund). Der Bereich der Seestraße (Teilflächen der Flurstücks-Nr.393/1) wird nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan mit einbezogen.

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

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Ssymank, siehe FIS-Natur) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region. Es befindet sich im Bereich des TK-Blattes 8040 (Eggstätt) und im Gemeindegebiet von Seeon-Seebruck, Gemarkung Seebruck, Landkreis Traunstein.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, ist die Gemeinde Seeon-Seebruck mit dem Ortsteil Seeon als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

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

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (…)

→ Stärkung des Teilraums durch Wohnraumschaffung sowie Diversifizierung des Wohnraumangebots

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 erschwinglichem und bedarfs-gerechtem Wohnraum

1.1.2 (G): Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

→ Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem, bedarfs-gerechtem Wohnraum durch einen Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse

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.

→ Bebauung in Abwägung mit den übrigen Belangen in hoher Dichte an bestehender Erschließung

1.2.6 (G): Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (…) soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

→ Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem, bedarfs-gerechtem Wohnraum durch einen Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse

3.1.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

→ Verdichtete Bauweise mit flächensparenden Bauformen und mit einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse, unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit

3.1.1 (G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden.

→ Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen.

3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (…)

→ Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Seeon-Seebruck befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan in der Region Südostoberbayern (18) und ist dort als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die angrenzenden Gemeinden sind ebenfalls als ländlicher Raum dargestellt.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen 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 (…).

→ Schaffung von erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum

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.

→ Verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild; Entwicklung an bestehender Erschließung

B II 2 (G): Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

→ Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und an die Umgebung angepasste Bauweise

B II 3.1 (Z): Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (…)

→ Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1974 als Dorfgebiet dargestellt.

Im östlichen Teil sind vier zu erhaltende Obstgehölze verzeichnet. Die direkt angrenzende Umgebung ist ebenfalls als Dorfgebiet verzeichnet. Die nordwestlich verlaufende Seestraße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der nordwestlich gelegene Klostersee ist als Wasserfläche sowie als ein zu erhaltendes, bestehendes Biotop dargestellt. Im weiteren südlichen und südöstlichen Umfeld sind allgemeine Wohngebietsflächen dargestellt.

Die umgebende Bebauung weist insgesamt überwiegend Wohnen auf. Das südlich angrenzende Gebiet ist bereits durch den Bebauungsplan „Seeon-Süd" als allgemeines Wohngebiet festgesetzt; hierfür wurde der Flächennutzungsplan noch nicht entsprechend angepasst.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen somit nicht der im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO:

Der aktuelle FNP stellt ein Dorfgebiet dar, welches sich, historisch bedingt, aus den in diesem Bereich früher vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen entwickelt hat; diese landwirtschaftlichen Nutzungen bestehen nun jedoch nicht mehr. Der hier gegenständliche Geltungsbereich eignet sich hinsichtlich seiner Größe und Lage nicht zur Neuansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Eine gewerbliche Nutzung im Sinne eines MD konzentriert sich aktuell noch im nordöstlichen Bereich (im Bereich Gasthaus Alter Wirt, Kirche, Rathaus). Im hier gegenständlichen Geltungsbereich bestand bisher keine gewerbliche Nutzung. Auch die angrenzenden Grundstücke weisen keine gewerbliche Nutzung auf. Weiter handelt es sich im hier gegenständlichen Verfahren um die Überplanung eines Einzelbereichs im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Bezogen auf einen für den Flächennutzungsplan relevanten Umgriff ist also auch weiterhin eine gemischte Baufläche möglich. Vor diesem Hintergrund kann ein Allgemeines Wohngebiet aus einem Mischgebiet entwickelt werden, wenn keine entsprechenden Emissionskonflikte zu erwarten sind.

Abbildung 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet - (blau) - ohne Maßstab!

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan geändert werden. Ein Flächennutzungsplan ist jedoch nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Somit ist bei Umsetzung der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Seeon-Seebruck und des Ortsteils Seeon nicht gefährdet.

Der Flächennutzungsplan sollte jedoch auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Der Planungsbereich ist bereits bebaut. Auch die umliegenden Flächen sind baulich genutzt. Es handelt sich somit um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Im Planungsgebiet selbst liegt heute kein Bebauungsplan vor. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Vorhaben sind somit zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist.

Somit wäre nach § 34 BauGB voraussichtlich lediglich ein Ersatzneubau in gleicher Größe möglich; jedoch sollte, um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, aus Gründen des Bedarfs und der hohen Grundstückspreise sowie weiter aufgrund der innerörtlichen, zentralen Lage eine höhere Dichte angestrebt werden.

Das südlich angrenzende Gebiet ist im Rahmen des Bebauungsplans „Seeon-Süd" als Allgemeines Wohngebiet überplant.

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

Besitzverhältnisse

Der Vorhabenbereich im Bereich der Flurstücks-Nr. 376 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Flurstücks-Nrn. 376/1 und 376/2 befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Da sich eine im Rahmen des Vorhabens abzubrechende Stützmauer derzeit auf diesen gemeindlichen Grundstücken befindet, wurden diese in den Vorhabenbereich miteinbezogen.

Jedoch sind hier nach Fertigstellung des Vorhabens von Seiten des Vorhabenträgers keine weiteren Maßnahmen geplant; es sind lediglich Querungen dieser Flurstücks-Nr. zur Anbindung der TG-Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. für Fußgänger vorgesehen. Die weitere Nutzung dieser Grundstücke obliegt der Gemeinde.

Für die Straßenverkehrsflächen sind vertraglich entsprechende Umsetzungsmöglichkeiten für das Vorhaben gesichert.

Somit verfügt der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entsprechend der geplanten Festsetzungen und der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über sämtliche im Umgriff des Vorhabenbereiches befindlichen Grundstücke.

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist aktuell mit einem Einfamilienhaus mit Satteldach bebaut, welches jedoch schon seit längerer Zeit leer steht. Südwestlich an dieses ist direkt eine Nebenanlage angebaut. Eine Garage befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze, diese ist mit der Garage des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks verbunden. Das Hauptgebäude ist über eine private Zufahrt an eine südöstlich gelegene Stichstraße der Schulstraße angeschlossen. Der unmittelbar südlich und östlich an das Wohngebäude angrenzende Hofbereich ist derzeit versiegelt.

Die Grundstücksbereiche im Norden und Süden wurden, während der Bewohnung des Wohnhauses, gärtnerisch genutzt. Hier befinden sich zudem Strauchbestände und jüngere Obstbäume.

Das Hauptgebäude wurde an der nordwestlichen Ecke direkt an die Grundstücksgrenze gebaut und grenzt unmittelbar an die Seestraße an. Diese ist in den Geltungsbereich mit einbezogen. Bei der Seestraße handelt es sich um eine Gemeindestraße mit einer abgegrenzten Gehbahn am nordwestlichen Rand.

Das Plangebiet weist eine lediglich leicht abfallende Topografie von Südosten (537,10 m ü. NHN) nach Nordwesten (536,50 m ü. NHN) auf. Das Gelände fällt in Richtung Westen und Nordwesten zur Seestraße hin dann stufenartig um weitere ca. 1,6 m von ca. 536,5 m ü. NHN auf ca. 535,0 m ü. NHN ab (Normalhöhennull DHHN 2016). Die so entstehende Geländekante ist derzeit durch eine Stützmauer, welche auf Gemeindegrund liegt, befestigt.

Umgebung

In der angrenzenden Umgebung des Planungsbereichs befindet sich vorwiegend Wohnnutzung mit Doppel- und Einfamilienhäusern und dazugehörigen Nebenanlagen/Garagen. Die umgebenden Grundstücke sind teils intensiv gärtnerisch genutzt.

Sämtliche Gebäude der Umgebung weisen Satteldächer mit Ziegeldeckungen, vorwiegend in Rot-Braun- oder Grautönen auf.

In der weiteren nordöstlichen Umgebung befinden sich entlang der Seestraße, der Schulstraße und im Einmündungsbereich der Altenmarkter Straße mehrere gewerblich genutzte Gebäude

(Friseursalon, Café, Holzbearbeitungsbedarf) sowie eine limnologische Forschungsstation der Ludwig-Maximilians-Universität München.

Westlich des Plangebietes in ca. 40 – 50 m Entfernung liegt der Klostersee.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Straßenverkehr und ÖPNV

Das Planungsgebiet ist derzeit über eine südöstlich angrenzende Stichstraße von der Schulstraße her erschlossen. Im Nordwesten grenzt die Seestraße an.

Die Seestraße stellt dabei eine örtliche Verbindungsstraße dar. Über diese besteht Anschluss an die ca. 600 m nordöstlich gelegene Kreisstraße TS31 sowie die 1 km südwestlich verlaufende Staatsstraße St2094.

Bei der Schulstraße handelt es sich um eine untergeordnete Erschließungsstraße.

Die Seestraße weist einen Gehsteig auf, so dass Fußgänger über diese zur nahegelegenen Ortsmitte mit entsprechender Infrastruktur gelangen können.

Über die nahe der Gaststätte Alter Wirt gelegene Bushaltestellt in ca. 160 m Entfernung besteht, über die Regionalverkehr Oberbayern GmbH, in regelmäßigen Abständen Anschluss in die Umlandgemeinden oder nach Traunstein.

Sonstige Infrastrukturen

Da es sich bei dem Planungsgebiet um eine bereits erschlossene und bebaute Fläche handelt, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Strom) bereits vor oder kann mit angemessenem Aufwand ein Anschluss erfolgen.

Das Planungsgebiet ist somit faktisch wie planungsrechtlich erschlossen.

A.6.3 Brandbekämpfung

Die geplanten Wohngebäude liegen maximal 50 m von den bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Der Angriff der Feuerwehr kann von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgen. Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO keine Feuerwehrzufahrten auf den Grundstücken erforderlich.

Löschwasser kann über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwerteverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln, eine möglicherweise erforderliche Erweiterung des Hydrantennetzes wäre voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

A.6.4 Boden

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für das Planungsgebiet durch Frauscher Geologie ein Baugrundgutachten, Stand 20.08.2019, erstellt. Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung wurden ergänzende Gutachten erstellt. Die Geotechnische Stellungnahme zur Baugrunderkundung - Verbauberechnung, erstellt durch Geoplan GmbH, Stand 02.12.2024, bestätigt im Wesentlichen die Ergebnisse des Baugrundgutachtens und ergänzt diese. Die Gutachten liegen der Begründung als Anlage bei.

Bodenaufbau

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (LfU Bayern) liegt das Planungsgebiet im Ablagerungsbereich einer Schmelzwasserrinne mit hochwürmeiszeitlichen

Schmelzwasserschottern und würmeiszeitlichen Moräneablagerungen. Die Schmelzwasserbildungen zeichnen sich durch eine feinkornarme Sedimentzusammensetzung aus. Den tieferen Untergrund bilden würm- bis rißeiszeitliche Geschiebelehme, Seetone und Moräneablagerungen.

In den Bohrungen zu den Baugrundgutachten wurde somit im Wesentlichen folgender Schichtenaufbau erkundet:

Oberboden
Der Schichtenaufbau besteht zunächst aus 0,20 m mächtigem Oberboden bzw. Mutterboden in Form von dunkelbraunem, erdfeuchtem, stark humosem, schwach sandigem Schluff.

Rotlage
Unter dem Oberboden setzt sich die Abfolge bis in Tiefen von maximal 0,90 m in Form von braunen, feuchten, lockeren bis mitteldichten, schwach steinigen, schwach sandigen, stark schluffigen bis schluffigen Kiesen fort (Verwitterte Schotter).

Schotter
Der Rotlage folgen Schotter in Form von graubraunen, feuchten, sandigen bis stark sandigen, schluffigen bis schwach schluffigen Kiesen mit Steinen, die mitteldicht bis dicht gelagert sind. In den Schottern können Sandlagen/Sandlinsen, vereinzelt stark schluffige Lagen und selten Blöcke vorkommen.

Gründung

Gemäß dem Baugrundgutachten stellen die Schotter einen geeigneten, sehr gut tragfähigen Gründungshorizont dar, d. h., hier ist nicht mit Gründungsmaßnahmen wie Bohrpfählen zu rechnen; voraussichtlich kommen eine flächig gelagerte Bodenplatte oder Streifen- und Punktfundamente zum Einsatz. Das Gutachten schlägt für die Baugrubensicherung den Einsatz einer Trägerbohlwand vor. Somit ist eine Bebauung mit angemessenem Aufwand möglich.

In der ergänzenden Geotechnische Stellungnahme zur Baugrunderkundung – Verbauberechnung auf Grundlage einer 15 m tiefen Bohrung, wird der Baugrund als für die Gründung sehr gut geeignet eingeschätzt. Es liegt eine hohe Tragfähigkeit und sehr geringe Kompressibilität des kiesigen Untergrundes vor. Zur Baugrubensicherung wird in der Geotechnischen Stellungnahme -Verbauberechnung ein Berliner Verbau/ Trägerbohlwand empfohlen, sofern die Platzverhältnisse auf dem Baugrundstück keine freie Böschung der Baugrube zulassen.

Sickerfähigkeit

Baugrundgutachten und Geotechnische Stellungnahme zur Baugrunderkundung – Verbauberechnung bescheinigen dem Baugrund eine hohe Sickerfähigkeit. Im Geltungsbereich soll das anfallende, nicht schädliche Oberflächenwasser flächig versickert werden. Um aufgrund der Lage im Grundwasser-Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens Bauschberg sicherzustellen, dass lediglich unschädliches Wasser versickert wird, werden Zusatzmaßnahmen beispielsweise hinsichtlich der Vorreinigung erforderlich. Diese werden in Abschnitt B.9 Versickerung, Grundwasser und Starkregenereignisse genauer beschrieben.

Grund- und Schichtwasser

Zur Beurteilung der Planung im Hinblick auf die Grundwassersituation wurde durch die Crystal Geotechnik GmbH eine Geotechnische Stellungnahme - Grundwasserschutz, Stand 22.03.2024, erstellt. Die Stellungnahme liegt der Begründung ebenfalls als Anlage bei.

In der Untersuchung wurde Grundwasser auf dem Niveau von 518,1 m ü. NN (DHHN2016) festgestellt. Es wurde eine Grundwasserfließrichtung von Nordwesten in Richtung Südosten ermittelt. Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 519 m ü. NN (DHHN2016).

Der Trinkwasserbrunnen der WV Seeon-Seebruck liegt ca. 850 m südöstlich des Ortes Seeon auf der höchsten Erhebung (Bauschberg) auf etwa 564 m ü. NN (DHHN2016). Entsprechend der südöstlichen Grundwasserfließrichtung befindet sich Seeon hydrologisch betrachtet im Grundwasserzustrom des Trinkwasserbrunnens. 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 Abschnitt B.9.

A.6.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: April 2024) sind im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie keine geschützten Ensembles verzeichnet.

Ca. 80-90 m östlich am Wiesenweg befindet sich ein Baudenkmal mit folgender Kurzbeschreibung:

- Baudenkmal D-1-89-143-55: Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, kurzem Querflügel und Putzdekor in späten Jugendstilformen, erbaut 1913.

Weitere, für den Ort bedeutsame Baudenkmäler wie die Kirche St. Ägidius und das Gasthaus „Zum Alten Wirt“ befinden sich in ca. 160 m Entfernung; das Kloster Seeon befindet sich ca. 800 m entfernt im Bereich des Westufers des Klostersees.

Aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung besteht jedoch weder ein räumlicher, noch ein funktionaler Zusammenhang.

A.6.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Im Planungsgebiet selbst sind keine kartierten Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Stand Februar 2025).

Westlich des Planungsgebietes, in ca. 40-50 m Entfernung, liegt der Klostersee mit folgenden kartierten Schutzgebieten:

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

Ein südwestlich gelegener Teilbereich des Klostersees mit benachbarter Uferzone ist als Naturschutzgebiet, NSG-00229.01 „Seeoner Seen“, ausgewiesen und liegt ca. 500 m vom Planungsgebiet entfernt.

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des 60-m-Seebereichs und unterliegt somit der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz.

Darüber hinaus befindet sich im Südosten von Seeon das Trinkwasserschutzgebiet Seeon-Seebruck. Das Vorhaben befindet sich im Grundwasser-Einzugsgebiet für das Trinkwasserschutzgebiet mit dem Brunnen Bauschberg.

A.6.7 Geschützte Arten

Es wurden Gebäudekontrollen im Hinblick auf nutzbarer Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter durchgeführt. Darüber hinaus wurden drei Begehungen zur Erfassung

potenzieller Vorkommen der Zauneidechse durchgeführt. Das Protokoll hierzu, Stand 5. März 2024, liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

So konnten weder Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse oder Gebäudebrüter festgestellt werden, noch konnten bei den Begehungen Zauneidechsen nachgewiesen werden. So ist hier von keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auszugehen.

ES wurde lediglich festgestellt, dass es sich beim Bestand um für Fledermäuse und Gebäudebrüter nutzbare Strukturen handelt. Aufgrund dessen werden kompensatorische Maßnahmen, siehe Abschnitt B, festgesetzt.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung und dem Wechsel ins Regelverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Ergebnisse der vorgenannten Gebäudekontrollen sind in die „naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ eingeflossen. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass vorhabensbedingt keine Vorkommen der nach der FFH-Richtlinie geschützten Fledermausarten entscheidend beeinträchtigt werden. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen kann mit Umsetzung von Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Unter den Vögeln können Gebäudebrüter wie der Hausrotschwanz durch den Rückbau des Bestandes Brutplätze verlieren. Auch hier kann durch Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und weiter durch Kompensationsmaßnahmen eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.

Weiter wurde im Zuge der Weiterentwicklung der Planung und dem Wechsel ins Regelverfahren eine FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung erstellt. Die Abschätzung hat ergeben, dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete verträglich ist und keine FFH-VP erforderlich ist.

Weitere Hinweise dazu werden in den Abschnitten B.6 und C.8, Artenschutzrechtliche Belange, erläutert.

A.6.8 Oberflächengewässer und Niederschläge

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

In einer Entfernung von ca. 40-50 m in Richtung Westen befindet sich der Klostersee. Im Rahmen der Geotechnischen Stellungnahme zur Baugrunderkundung – Verbauberechnung, Geoplan GmbH vom 02.12.2024, wurde eine etwaige Wechselwirkung des Sees im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben untersucht. In Abschnitt B.9 Versickerung, Grundwasser und Starkregenereignisse werden die Ergebnisse genauer erläutert.

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß den Kartierungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche HQ 100 bzw. HQ extrem.

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich ist jedoch nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand April 2024) ein wassersensibler Bereich verzeichnet.

Starkregenereignisse

Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Bereich von Überschwemmungsgebieten HQ häufig bzw. HQ 100. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich ist jedoch nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand April 2024) ein wassersensibler Bereich verzeichnet.

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. Durch die Lage nahe eines wassersensiblen Bereiches kann es durch Starkregenereignisse zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen. Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

In der Fließwegekarte des Landesamtes für Umwelt, Stand Juni 2025, sind für die Baugrundstücke keine Fließwege verzeichnet, jedoch erstreckt sich ein Aufstaubereich in den Geltungsbereich, und zwar im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Seestraße. Dies ist von Seiten des Erschließungsträgers zu beachten.

Um eine schädliche Überflutung des Grundstücks ausschließen zu können, wurden ein Überflutungsnachweis durch Geoplan GmbH, Stand 16.07.2024, erstellt und die Sickeranlagen dementsprechend dimensioniert. Weiter wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen festgesetzt, siehe Abschnitt B.9. Der Überflutungsnachweis mit Anlagen liegt der Begründung bei.

A.6.9 Vorbelastungen

Altlasten

Im Geltungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebietes zu Wohnzwecken ist nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen. Lediglich im Rahmen anthropogener Auffüllungen und der Baugrubenverfüllungen sind ggf. kontaminierte Böden anzutreffen. Diese sind voraussichtlich jedoch nur abfallrechtlich relevant und können im Rahmen des Bauvollzuges ggf. mit angemessenem Aufwand nutzungsspezifisch saniert werden.

Lärm

Anlagenlärm

Da der Geltungsbereich von Wohnbebauung umgeben ist und als Gebietskategorie ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen und -emissionen zu rechnen.

Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Seestraße; hier muss, wie bereits bei der bestehenden Bebauung, aufgrund der Bedeutung als Verbindungsstraße zur Staatstraße St2094 im Südwesten sowie der Kreisstraße TS31 im Nordosten, mit entsprechenden Verkehrsbelastungen und Immissionen gerechnet werden.

Die Immissions- und Emissionssituation wurde im Rahmen einer Schalltechnischen Berechnung durch C. Hentschel Consult, auf Grundlage einer Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme von Schlothauer & Wauer, 18.02.2025, untersucht. Die Ergebnisse dieser Schalltechnischen Berechnung werden unter Punkt B.8 Immissionsschutz behandelt. Beide Gutachten liegen der Begründung als Anlage bei.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche, ortsplanerische und grünordnerische Ziele

- Neuorganisation des bestehenden Baurechts und Nachverdichtung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von zwei Mehrfamilienhäusern mit untergeordneter gewerblicher Nutzung
- Und somit Schaffung von Wohnraum / Bodenraum für Einheimische
- Öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegung
- Einbindung der Bebauung in das Ortsbild von Seeon-Seebruck
- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung

Gemeindliche Ziele

Im Durchführungsvertrag sind Auflagen zur sozialgerechten Nutzung, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart. Darüber hinaus entspricht die effektive Nutzung des Bodens den Erfordernissen einer sozialgerechten Bodenpolitik dahingehend, als dass Zugänglichkeit und Erschwinglichkeit bei einem MFH mit 16 WE eher gewährleistet werden können, als dies bei einigen wenigen EFH/DH, die ansonsten auf dem Baugrundstück errichtet werden könnten, der Fall wäre. Insbesondere kann durch die Anlage auch von kleineren Wohnungen in Ortszentrumslage dem demographischen Wandel begegnet werden. So wurde ein verschiedene Wohnungsgrößen umfassender Wohnungsmix geplant.

Weiter wirkt die Schaffung von Mietwohnungen dem Wohnungsmangel und somit weiteren Grundstücks- oder Mietpreiserhöhungen, die einer Verknappung des Wohnungsangebotes geschuldet wären, in der Regel entgegen.

Die Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen, insbesondere auch der Interessen der Anwohner an einer Beibehaltung des Status Quo, erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden. So steht den Erhaltungsinteressen der Nachbarn unter Anderem der Bedarf an - vor dem Hintergrund des demographischen Wandels insbesondere auch kleineren - Wohnungen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) oder das Primat der Innenentwicklung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) gegenüber.

B.2 Wohnbedürfnisse der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung

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

Neben der hier gegenständlichen Intensivierung des Baurechts wird dieses für die „örtliche Bevölkerung“ außerhalb des Bauleitplanverfahren durch einen Durchführungsvertrag gesichert.

Auch wird zum Zwecke der Sicherung des örtlichen Bedarfs die ausschließliche Nutzung als Hauptwohnsitz durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und weiter über Vertragsstrafen langfristig gesichert. Weiter wurde ein Aufteilungsverbot vereinbart.

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

B.3 Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Um die Umsetzung der im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ermöglichten Nachverdichtung sicherzustellen, wird eine vertraglich geregelte Bauverpflichtung über den Durchführungsvertrag gesichert.

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

B.4 Bebauungsplankonzept

B.4.1 Vorhaben

Es sollen zwei Wohngebäude, ein größerer Baukörper mit Südorientierung, sowie, senkrecht dazu angeordnet, ein kleinerer Baukörper, mit insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen, die jeweils auf drei Geschosse, Erdgeschoss, Obergeschoss und 1. Dachgeschoss, verteilt sind.

Im Erdgeschoss des größeren, südlich gelegenen Baukörpers ist zudem die Unterbringung einer 17. Einheit, nämlich eines Büroraums als Standort für einen ambulanten Pflegedienst vorgesehen, über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag langfristig gesichert. Der Pflegedienst soll sowohl von den Bewohnern der Seestraße 11 als auch von weiteren Gemeindebürgern in Anspruch genommen werden können. Eine der vorgenannten Wohneinheiten soll bis zu 4 Mitarbeitern des Pflegedienstes zur Verfügung stehen (Wohngemeinschaft). In der Tiefgarage sind 5 Stellplätze für den Pflegedienst vorgesehen und über den Vorhabenplan festgelegt.

Durch das Baugrundstück sind zwei Fußwegeverbindungen vorwiegend zur Binnenerschließung geplant. Jedoch gab es bereits in früheren Zeiten eine Wegeverbindung zwischen Schulstraße und Seestraße, diese wird so wieder sichergestellt. Dem folgend, soll die nun geplante Durchwegung ebenfalls öffentlich zugänglich sein, auch um einen im 2. Dachgeschoss geplanten, öffentlich zugänglichen Bereich erreichen zu können. Die Zugänglichkeit der Durchwegung für die Öffentlichkeit wird über den Durchführungsvertrag und entsprechende Dienstbarkeiten verbindlich geregelt.

Wie vor angedeutet, sind in einem 2. Dachgeschoss mit Gemeinschaftsraum, Dachterrasse und öffentlichem WC weitere der Öffentlichkeit zugängliche Gemeinschaftsflächen geplant. Diese Flächen werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag langfristig gesichert. Die Öffnungszeiten für die Dachterrasse (07:00 bis 22:00 Uhr) werden über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Eine spätere Wohnnutzung des 2. Dachgeschosses wird damit ausgeschlossen. Es ist ein 2. Baulicher Rettungsweg aus dem sog. ‚Turmgeschoss‘ vorgesehen.

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft, siehe auch Punkt B.8. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben. Eine Bewirtung ist nicht geplant und nicht zulässig.

Die Stellplätze, auch jene für den Pflegedienst und für die Besucher, sind größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht, weitere offene Stellplätze sind im Nordosten und Südosten des Planungsgebietes vorgesehen. Insgesamt werden im Rahmen des Vorhabens mindestens 42 Stellplätze hergestellt.

Das gemeindliche Mobilitätskonzept sieht einen zusätzlichen oberirdischen Stellplatz als Carsharing-Stellplatz mit Ladesäule oder Wallbox vor. Das Carsharing-Angebot soll neben den Bewohnern auch den Gemeindebürgern zur Verfügung stehen und ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt sowie über den Durchführungsvertrag langfristig gesichert. Die

Nutzungszeiten (07:00 bis 22:00 Uhr) werden über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Im Vorhabenbereich werden somit, einschließlich dem Carsharing-Stellplatz, mindestens 43 Stellplätze hergestellt.

Im ersten Kellergeschoss, neben der Tiefgarage und dem Fahrradabstellraum, sowie im zweiten Kellergeschoss sind zudem Abstellräume für die Hausbewohner geplant.

Als Heiztechnik ist der Einsatz von Wärmepumpentechnik geplant. So soll im Südwesten soll eine Luftwärmepumpe platziert werden. Auf dem Dach des südlichen Baukörpers ist eine Photovoltaikanlage geplant. Die vorgesehenen Flächen werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Dieses Vorhaben ist im Rahmen von Vorhabenplänen, einer Vorhabenbeschreibung sowie eines Durchführungsvertrages genauer definiert. Letzterer enthält zusätzliche, über die Bauleitplanung hinausgehende Vereinbarungen hinsichtlich der Erschließung, des Bauablaufs, der Verkehrssicherung etc.

B.4.2 Städtebauliches Konzept

Das bestehende Wohngebäude sowie die beiden Nebengebäude werden vollständig abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Es entstehen 2 neue Baukörper, die rechtwinklig zueinander angeordnet sind. Der kleinere Baukörper im Norden hat eine Ausdehnung von ca. 9 m x 17 m, der größere Baukörper im Süden hat eine Ausdehnung von ca. 17 m x 27 m.

Es sind jeweils zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss vorgesehen, also insgesamt 3 Wohngeschosse. Über einem Teilbereich des größeren Baukörpers, an der südwestlichen Ecke, ist ein zusätzliches, kleineres Dachgeschoss mit Terrasse und einem Gemeinschaftsraum geplant. Dieses zweite Dachgeschoss, der sogenannte ‚Turm‘, hat eine Ausdehnung von ca. 12 m x 7 m. Neben der Dachterrasse sind Flächen für Technik (PV-Anlage) geplant.

Die Haupterschließung ist im Norden von der Seestraße her geplant, über die auch direkt die Tiefgarage eingefahren werden kann. Die bestehende Erschließung im Südosten über eine Stichstraße der Schulstraße kann weiterhin erhalten bleiben. Die Tiefgarage erstreckt sich unter den beiden Baukörpern. Erforderliche Abstell- und Nebenräume werden teilweise in einem weiteren, zweiten Kellergeschoss unterhalb der Tiefgarage untergebracht.

Unter Berücksichtigung der Höhe der angrenzenden Bebauung sowie der Bestandsbebauung wird nur eine moderate Erhöhung des neuen Baukörpers zugelassen, wodurch sich die neue Bebauung auch weiterhin in die vorhandene Topografie und Landschaft einfügt. Lediglich in einem Teilbereich, nämlich im Südwesten des größeren Baukörpers, wird mit einem weiteren Geschoss die Höhe der Umgebungsbebauung überschritten.

Durch die punktuelle Überhöhung mit dem sogenannten ‚Turm‘ wird das Ensemble gegliedert und es entsteht mit den dort angebotenen Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich, z. B. für die Bewohner kleinerer Wohnungen.

Dabei bleibt der sog. ‚Turm‘ mit einer Firsthöhe von 14,10 m deutlich unter dem First des Jugendstil-Schulhauses mit rund 16 m Höhe zurück. Das Vorhaben liegt auch nicht unmittelbar in einer Sichtachse mit den örtlichen Baudenkmälern, so dass hier keine Konkurrenzen entstehen. Von Seiten des Klosters aus gesehen staffelt sich die Bebauung im Bereich der Seestraße von der Uferbebauung aus nach oben und der Baukörper ist hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung eingebunden, so dass hier durch den Turmbau keine ‚einsame Landmarke‘ entsteht.

Durch die auch für die Allgemeinheit zugängliche Durchwegung und den ‚Turm‘ mit Dachterrasse und Aussicht wird der Wohnhof darüber hinaus ein Stück weit zu einem öffentlichen Gebäude; der Blick vom ‚Turm‘ über den See stellt einen Mehrwert für die Allgemeinheit dar.

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt von einer heterogenen Baustruktur von historisch bis modern, es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Dies wird durch das Vorhaben fortgeschrieben. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt:

Der Gemeinderat hat sich intensiv in einem längeren Prozess mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Verträglichkeit wurde sorgfältig geprüft und abgewogen. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen etc. diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

In Abwägung mit insbesondere einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung und dem Wohnbedarf soll das Vorhaben nun, wie im Vorhabenplan dargestellt und festgelegt, umgesetzt werden.

Um eine angemessene Grünausstattung im Gebiet sicher zu stellen und die Baukörper in die Umgebung einzubinden, sind um das Gebäude und entlang der Seestraße diverse Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

B.4.3 Art der baulichen Nutzung

Der aktuelle FNP stellt ein Dorfgebiet dar, welches sich, historisch bedingt, aus den in diesem Bereich früher vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen entwickelt hat; diese landwirtschaftlichen Nutzungen bestehen nun jedoch nicht mehr. Der hier gegenständliche Geltungsbereich eignet sich hinsichtlich seiner Größe und Lage nicht zur Neuansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Eine gewerbliche Nutzung im Sinne eines MD konzentriert sich aktuell noch im nordöstlichen Bereich (im Bereich Gasthaus Alter Wirt, Kirche, Rathaus). Im hier gegenständlichen Geltungsbereich bestand bisher keine gewerbliche Nutzung. Auch die angrenzenden Grundstücke weisen keine gewerbliche Nutzung auf. Weiter handelt es sich im hier gegenständlichen Verfahren um die Überplanung eines Einzelbereichs im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Bezogen auf einen für den Flächennutzungsplan relevanten Umgriff ist also auch weiterhin eine gemischte Baufläche möglich. Vor diesem Hintergrund kann ein Allgemeines Wohngebiet aus einem Mischgebiet entwickelt werden, wenn keine entsprechenden Emissionskonflikte zu erwarten sind.

Das gesamte Planungsgebiet wird somit 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. den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO):

Diese Nutzungen, wie beispielsweise das geplante Büro für einen Pflegedienst, sind üblich für ein Wohnumfeld mit mehreren Wohneinheiten im ländlichen Raum und sollen auch weiterhin zulässig sein, da sie zu einer langfristigen, vitalen Entwicklung des Planungsgebiets beitragen. Dennoch wird das übergeordnete Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen so nicht in Frage gestellt.

Auch die geplante Nutzung „Carsharing“ ist nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind darüber hinaus einschränkend nur solche Nutzungen zulässig, zu welchen sich der Vorhabenträger im Rahmen

des Durchführungsvertrages verpflichtet hat. Somit kann das Konzept im Sinne der Gemeinde auch noch feiner gesteuert werden.

Die nähere Umgebung des Planungsgebietes ist, abgesehen von vereinzelten gewerblichen Nutzungen (z. B. Friseur), überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. In diese Gesamtsituation fügt sich auch das nun festgesetzte allgemeine Wohngebiet ein.

B.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung eines einzelnen Bauraums, in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche, soll eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Ausführungsplanung, bei gleichzeitiger Angemessenheit hinsichtlich der Größe der Baukörper erreicht werden. Insgesamt ist der Bauraum daher etwas größer als die zulässige Grundfläche. Durch den Bauraum sind lediglich die städtebaulich bedeutsamen Grundstrukturen, Baukanten bzw. Freiflächen definiert.

Die Anordnung des Bauraums folgt dabei grundsätzlich dem städtebaulichen Konzept, und zwar mit einem größeren, zusammenhängendem, L-förmigen Bauraum.

Seeon ist geprägt von einer heterogenen Baustruktur: V. a. südlich des Geltungsbereichs schließen sich vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser an. Vorwiegend in Richtung Nordosten sind größere Baukörper und höhere Dichten anzutreffen: So finden sich im Ortskern größere Baukörper mit Sondernutzungen, wie z. B. die Kirche Sankt Ägidius oder die Gaststätte Zum Alten Wirt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass in Ortszentren traditionell eine höhere Dichte anzutreffen ist als zu den Rändern hin. Dieses Gesamtbild wird durch das hier gegenständliche Vorhaben weiterentwickelt.

Der Sonderstellung der geplanten Baukörper in ihrer unmittelbaren Umgebung trägt die Gemeinde, durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Rechnung. Somit wird bis ins Detail eine hochwertige Gestaltung sichergestellt, welche der städtebaulichen Bedeutung der geplanten Bebauung in dieser Lage entsprechen soll.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen und 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 auch größere, die Körnung der unmittelbaren Umgebung übersteigende, Baukörper möglich.

Überschreitungen

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

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 2 BayBO einhalten.

B.4.5 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die Umgebung angepasste Bauweise. Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig der Grundverhältnisse zu fixieren, sind für die Grundfläche sowie die Höhenentwicklung fixe Zahlen je Bauraum festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- maximal zulässige Grundfläche GR
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen, Balkone und Loggien
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Carports, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, scheint eine flächenbezogene Festsetzung über eine Verhältniszahl (GRZ) nicht sinnvoll.

Die zulässige maximale Grundfläche von insgesamt 700 m² bildet im Wesentlichen die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts bzw. des Vorhabens geplanten Hauptanlagen ab. Darüber hinaus ist ein kleiner Puffer für An- und Umbauten berücksichtigt. Somit ist sichergestellt, dass das Gebäude auch langfristig bei geänderten Anforderungen bestimmungsgemäß genutzt werden kann.

Die Hauptanlagen sind mit einer Grundfläche von 700 m² etwas größer als die Baukörper v. a. der sich südlich anschließenden Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung. Dies ist jedoch, wie bereits zu den Bauräumen dargelegt, städtebaulich gerechtfertigt, v. a. auch im Hinblick auf die weiter nordöstlich anschließende Bebauung. Für das Baugrundstück ergibt sich somit eine zulässige GRZ von ca. 0,38. Dies liegt noch unter dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4.

Auf einigen Grundstücken der Umgebung liegt die realisierte GRZ bei ca. 0,19-0,32. In der Umgebung sind jedoch darüber hinaus auch heute bereits Gebäude mit einer GRZ vergleichbar mit dem Vorhaben vorhanden. Dies gilt ist besondere für den Bereich an der Kreuzung Seestraße und Altenmarkter Straße (GRZ ca. 0,4 – 0,55) aber auch für einzelne direkt an den Geltungsbereich angrenzende Grundstücke in der Schulstraße (GRZ ca. 0,47). Insbesondere in gewachsenen Ortskernen ist auch auf dem Land eine hohe Grundflächenzahl vorhanden.

Somit ist die hier gegenständliche Situation prädestiniert für eine nachhaltige Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Aufgrund der möglichst geringen Grundfläche (genaue Definition des städtebaulich wirksamen Baukörpers) in Kombination mit den notwendigen Stellplätzen, Garagen und Zufahrten etc. reicht dies für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebietes nicht aus.

Um einer im Hinblick auf das Ortsbild zu dichten Bebauung und somit einem zu hermetischen Baugefüge vorzubeugen, ist die zulässige Überschreitung der Grundfläche entsprechend der städtebaulichen Prägnanz der Anlagen in drei Stufen gestaffelt.

Terrassen, Balkone und Loggien sind bei der Grundfläche im Regelfall mitzurechnen. Sie werden nicht von den Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB erfasst. Da diese jedoch eine wesentlich geringere städtebauliche Präsenz aufweisen, wurden diese bei der Festsetzung der GRZ für Hauptgebäude nicht berücksichtigt. Um diese dennoch ohne Reduzierung der Hauptgebäude zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der für den Bauraum zulässigen Grundfläche (GR) um bis zu 100 m² zulässig.

Durch Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Diese Anlagen besitzen in der Regel auch eine „dritte

Dimension“. Sie haben den Charakter eines Gebäudes und prägen somit die wahrnehmbare städtebauliche Struktur.

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten dürfen die Grundfläche, über die vorgenannten Überschreitungen hinaus, zusätzlich überschreiten, da sie durch das Fehlen einer dritten Dimension für die städtebauliche Anmutung des Quartiers weniger relevant sind. Hier ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, sind bis zu einer GRZ von 0,83 zulässig. Diese Anlagen haben städtebaulich keine Auswirkungen; darüber hinaus ist in diesem Bereich Begrünung und Bepflanzung möglich. Weiter werden durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage Flächen für die Eingrünung freigehalten. So kann ein lebenswertes Wohnumfeld und damit ein auch vor dem Hintergrund des Klimawandels angemessenes Mikroklima sichergestellt werden.

Da die zulässige GRZ inkl. aller Überschreitungen somit präzise festgesetzt wird, ist eine weitere pauschale Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Der Orientierungswert für die Versiegelung von allgemeinen Wohngebieten von 0,6 (0,4 + 50%) wird überschritten; in der neuesten Fassung der BauNVO von 2021 sind diese Grenzwerte jedoch nicht mehr als Obergrenzen, sondern nur noch als Orientierungswerte zu betrachten. Um an dieser Stelle eine - hinsichtlich des in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden - möglichst dichte Bebauung zu ermöglichen, wird hier eine höhere, maximale Versieglung von GRZ 0,83 zugestanden. Dies liegt nur geringfügig über dem nach BauNVO max. zulässigen Wert für die GRZ von 0,8. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden.

Insbesondere wird so auch dem in § 1 Abs. 5 BauGB Vorrang der Innenentwicklung und dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Weiter ist eine entsprechende Dichte im näheren Umfeld auch heute, wie weiter oben bereits ausgeführt wurde, bereits vorhanden.

Eine Begrenzung der GRZ ist grundsätzlich jedoch im Hinblick auf Pflanzstandorte v. a. auch für größere Bäume, die Bodenfunktion, die Versickerung und somit das Grundwasser relevant. Aufgrund der zulässigen Versiegelung von bis zu 83 % des Baugrundstücks sind im Grünordnungskonzept mehrere Baumpflanzungen vorgesehen, die zu einer Klima-Pufferung beitragen. Weiter wird, wie oben ausgeführt, eine Mindestüberdeckung für die Tiefgarage festgesetzt, um auch im Bereich der Tiefgarage eine angemessene Begrünung und Bepflanzung zur Schaffung eines lebenswerten Wohnumfeldes zu befördern und um so einen positiven Beitrag zum Mikroklima zu leisten.

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Baugrundstück	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Terrassen, Balkone etc. (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Garagen, Carports, Nebenanlagen (bei GRZ von)	Zulässige Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen (bei GRZ von)	Zulässige Überschreitung durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (bei GRZ von)	Zulässige Gesamtversiegelung (bei GRZ von)
1.863 m²	700 m² (0,38)	100 m² (0,43)	130 m² (0,5)	280 m² (0,65)	330 m² (0,83)	1.540 m² (0,83)

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen entstehen durch Rundung der Werte.

B.4.6 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull differenziert nach Bauräumen und Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen definiert.

Weiter werden für den größeren Hauptbaukörper maximal zulässige oberste Gebäudepunkte festgesetzt.

Auf die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen wurde verzichtet. Diese sind für die tatsächlich städtebaulich relevante Erscheinung nur von untergeordneter Relevanz.

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe OKWH wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für alle Bauräume festgesetzt. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Dies trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Für den Bauraum ist eine abgestaffelte Höhenentwicklung festgesetzt. Hierbei ist für den Großteil des Bauraums eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 543,5 m ü NHN (DHHN 2016) festgesetzt. Dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 6,5 m über dem bestehenden Gelände. Für den südwestlichen Teilbereich des Bauraums im Bereich des sogenannten ‚Turms‘ ist eine höhere, maximale Oberkante der Wandhöhe von 547,7 m ü NHN (DHHN 2016) festgesetzt. Dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 10,7 m über dem bestehenden Gelände.

Insgesamt übersteigt diese Höhenentwicklung den Höhenkanon der direkten Umgebung. Im weiteren Umfeld sind jedoch auch höhere Gebäude, wie die Kirche St. Ägidius und der Gasthof Alter Wirt, vorzufinden, was an dieser Stelle ein etwas höheres Gebäude rechtfertigt. Zusammen markieren die höheren Gebäude das Zentrum von Seeon:

Die städtebauliche Struktur v. a. westlich und südlich des Geltungsbereiches ist vorwiegend durch die im ländlichen Raum typischen Einfamilien- und Doppelhäuser charakterisiert, wobei dies eine relativ neue Siedlungsform (etwa seit den 1950er Jahren) darstellt und man deshalb hier nicht von gewachsenen städtebaulichen Strukturen sprechen kann. Diese sind bei Betrachtung auch der nordöstlich oder noch weiter südlich sich anschließenden Strukturen vielmehr heterogen: Insbesondere im Kreuzungsbereich der Altenmarkter Straße mit der Seestraße bestehen mehrere größere Anwesen. Darüber hinaus besteht im Rahmen der Bauleitplanung kein Einfügegebot oder Ähnliches.

Im Rahmen des demographischen Wandels erscheinen neue Einfamilienhäuser, insbesondere im Ortszentrum, auch nicht zielführend: Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden strebt die Gemeinde Seeon-Seebruck jedoch auch punktuell die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an. Um hier eine effiziente und hinsichtlich der Kosten angemessene Lösung zu finden, ist dementsprechend eine dreigeschossige Bebauung erforderlich. Nur so können auch für breite Bevölkerungsschichten erschwingliche Wohnangebote entstehen.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist durch die vorgesehenen Baumpflanzungen, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen hin (welche gemäß der Abstandsflächensatzung in der Gemeinde Seeon-Seebruck restriktiver sind als die Abstandsflächen nach BayBO) mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Oberster Gebäudepunkt

Die Höhenentwicklung wird zusätzlich über den maximal zulässigen obersten Gebäudepunkt, in Metern über Normalhöhennull, definiert. Somit wird zusätzlich zur maximalen Oberkante der Wandhöhe die städtebaulich wirksame Höhe, mit unveränderlichem Bezug, präzise definiert und eine Einbettung in die Umgebung, im Bezug auf Topographie und Nachbargebäude, kann sichergestellt werden.

Der oberste Gebäudepunkt ist der absolut höchstzulässigste Punkt des Daches, welcher weder durch bauliche Anlagen wie das eigentliche Dach (z.B. der First bei geneigten Dächern oder die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bei Flachdächern), noch durch Dachaufbauten überschritten werden darf. Da bei der vorliegenden Vorhabenplanung im Hinblick auf den sog. ‚Turm‘ mit einem größeren Gebäude zu rechnen ist, einhergehend mit einer markanten Firsthöhe, gilt es durch Festsetzung eines obersten Gebäudepunktes mit 551,3 m ü NHN ein überhohes, das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflussende Gebäude auszuschließen.

Der sog. ‚Turm‘ wird, da dieser von der Straße und der Stützmauer zurückversetzt ist und mit der Schmalseite nach Westen platziert wurde, nicht isoliert wahrgenommen, so dass die festgesetzte Höhe verträglich ist. Von Seiten des Klosters aus gesehen entwickelt sich die Bebauung vom See über die Seestraße mit angrenzender Stützmauer abgestuft nach oben, das Plangebiet selbst befindet sich mit der östlich und südlich angrenzenden Umgebungsbebauung in etwa auf einer Geländehöhe. Der sog. ‚Turm‘ überragt die direkte Umgebung dabei nur leicht; die nun festgesetzte Firsthöhe mit ca. 14,10 m bleibt dabei unter der Turmhöhe der Kirche und der Firsthöhe des Jugendstil-Schulhauses mit einer Firsthöhe von ca. 16 m Höhe zurück. Damit wird er nicht isoliert wahrgenommen und das Vorhaben ist hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung eingebunden, es entsteht keine ‚einsame Landmarke‘. Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben nicht in direkter Blickachse mit den vorgenannten Baudenkmälern. Konkurrenzen mit den historischen Baudenkmälern sind somit nicht zu befürchten.

Höhe Nebenanlagen

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden deutlich unterordnen und keine unerwünschte hermetische Situation entsteht. Besonders in Richtung Osten können so negative Auswirkungen für die östlich angrenzende Bebauung vermieden werden.

B.4.7 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 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.

Abweichende Regelungen zur Abstandsflächentiefe

Zwischen den beiden Hauptbaukörpern, innerhalb des Bauraumes, darf die Abstandsfläche entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO verkürzt werden.

Durch diese Abstandsflächenverkürzung wird eine vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden dichte Bebauung ermöglicht. Da es sich nur um eine „Bebauungsplan interne" Verkürzung handelt, können negative Auswirkungen im Rahmen der Hochbauplanung sicher ausgeschlossen werden. Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht betroffen.

Im Hinblick auf den Brandüberschlag ist bei der Platzierung der Hauptbaukörper ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten; in der Bauausführung bedeutet dies, dass der geforderte Mindestabstand mit allen Bauteilen einzuhalten ist. Dachüberstände etc. in diesem Bereich sind dementsprechend auszuführen, eine Abweichung bzgl. geringerer Abstände von Bauteilen könnte jedoch mit speziellen Konstruktionen zugelassen werden. Dies regelt jedoch das Bauordnungsrecht allgemeingültig. Somit braucht es hier keine entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach Art. 45 Abs. 2 BayBO bezüglich ausreichender Belichtung und Belüftung können auch mit der verkürzten Abstandsflächentiefe eingehalten werden: Die Grundrisse können sinnvoll so organisiert werden, dass Aufenthaltsräume durch Fenster an anderen Fassadenbereichen als in den direkt einander gegenüberliegenden Fassadenflächen ausreichend belichtet und belüftet werden können. Im Bereich der Abstandsflächenverkürzung sind lediglich Räume oder Raumteile ohne besondere Belichtungsanforderungen mit Tageslicht wie Bäder oder dgl. angeordnet.

B.4.8 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Um möglichst funktionsfähige und durchgehende Grünräume und eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind im gesamten Plangebiet Nebenanlagen, Garagen und Carports nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 10 m² nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie den Bauräumen zulässig. Somit werden die Nebenanlagen auf die Bereiche nordöstlich und südlich des Bauraums konzentriert.

Weiter wird durch die Konzentration der Nebenanlagen an diesen Stellen die Entwicklung der geforderten Baumpflanzungen auf den westlichen und südwestlichen Bereich, entlang der Seestraße, befördert.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 10 m² sind für die Durchgängigkeit von Grünräumen und für die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten. Somit sind sie auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

Auch offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Brunnen, Zufahrten und Zuwegungen haben nur eine sehr geringe räumliche Auswirkung und können somit unter Abwägung mit deren Funktionsansprüchen auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports unterkommen. Sie stören aufgrund ihrer begrenzten Höhe nicht die Durchgängigkeit der Grünräume und lassen keine negative Auswirkung auf das Ortsbild erwarten.

Vor dem Hintergrund ihres speziellen Nutzungscharakters können in Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes auch Kinder-Spielflächen, und in diesem Zusammenhang auch Kinderspielgeräte, außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen, sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebenanlagen zu integrieren.

Tiefgaragen oder Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Vorhabenbereich grundsätzlich zulässig. Für Tiefgaragen bzw. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird im Bebauungsplan kein Bereich festgesetzt, da diese das städtebauliche Erscheinungsbild oder die Grundwassersituation nicht beeinträchtigen; Größe, Lage und Tiefe der Tiefgarage bzw. Kellergeschosse sind im Rahmen der Vorhabenplanung dargestellt und damit ausreichend geregelt.

B.4.9 Dächer

Im Rahmen des hier gegenständlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern getroffen. Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte (Loggien) etc. sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und damit ausreichend geregelt.

Dies gilt auch für Solaranlagen und Photovoltaikanlagen. Lage und Größe sind ebenfalls im Rahmen der Vorhabenplanung dargestellt und damit ausreichend geregelt.

B.4.10 Einfriedungen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers des Ortsteils Seeon in der Gemeinde Seeon-Seebruck; dieser weist vorwiegend eine ländliche Prägung auf. Um den dörflichen und offenen Charakter zu schützen und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren, sind als Einfriedungen nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus Laubgehölzen oder mit Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune und Laubhecken zulässig. Um das für die Allgemeinheit wahrnehmbare Ortsbild zu schützen, sind Hecken auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Einfriedungen zu pflanzen. Wo keine Verkehrsfläche oder öffentlich zugängliche Fläche anliegt, ist dies freigestellt.

Um hermetische, ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern, und weiter im Hinblick auf die Verkehrssicherheit, sind Mauern (ausgenommen Stützmauern, siehe Ziffer B.4.10) und massive Pfeiler oder Sockel nicht zulässig.

Das Planungsgebiet soll 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 haben.

Um einem angemessenen Ortsbild entgegenstehende Barrieren auszuschließen, dürfen Einfriedungen maximal 1,0 m hoch sein.

B.4.11 Aufschüttungen und Abgrabungen

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, des Landschaftserhalts sowie des Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. Um dennoch eine angemessene Bebauung und Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Integration der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände zulässig.

Um eine angemessene Einbettung der Hauptgebäude in den Höhenkanon der bestehenden Topografie zu gewährleisten, sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Differenz von 0,7 m zum bestehenden Gelände zulässig. Durch die Festsetzung eines Maximalwertes kann das

bestehende Gelände weitestgehend erhalten bleiben und es entstehen keine unnatürlichen Verläufe in der Topografie.

Weiter sind im Nordosten und Südwesten des Baugrundstücks, in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen, Abgrabungen uneingeschränkt zulässig, um die geplante Tiefgaragenzufahrt und die (öffentliche) Durchwegung für Fußgänger jeweils an die tiefer liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche der Seestraße anbinden und in die Umgebung einbinden zu können.

Um Erosion und ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen, dürfen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen neu erzeugte Böschungsneigungen nicht steiler sein als in einem Verhältnis von 1 (Höhe) zu 2 (Länge).

Um die weitgehend bereits bestehenden Höhenunterschiede im Nordwesten und Westen zur Seestraße hin anzugleichen und um die geplante Bebauung in das Gelände einzubinden, sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen abweichend Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 537,0 m ü. NN (DHHN2016) zulässig.

Im Bereich des Höhensprungs vom Vorhabenbereich zur tiefer gelegenen Seestraße besteht (derzeit auf öffentlichem Grund) bereits eine Stützmauer mit einer mittleren Höhe von ca. 1,60 m. Diese soll abgebrochen und ca. 1 m weiter östlich im Vorhabenbereich neu aufgebaut werden, um das Gelände wieder entsprechend abzufangen. Die geplante Stützmauer darf geringfügig höher als die abzubrechende Stützmauer ausgebildet werden, um das Gelände entsprechend abzufange. Um das Erscheinungsbild künstlich geschaffener Barrieren zu minimieren, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 537,0 m ü. NN (DHHN2016) zulässig. Stützmauern sind aus Natursteintrockenmauerwerk ohne Mörtel und mit offenen Fugen herzustellen oder mit Natursteintrockenmauerwerk zu verkleiden. In Teilen des Planungsgebietes sind so Stützmauern bis ca. 2,0 m möglich, die mit entsprechenden Absturzsicherungen hergestellt werden müssen.

B.5 Grünordnung

Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte als an den Ortsrändern anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich; in Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum, der zentralen Lage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Primats der Innenentwicklung wird im Planungsgebiet eine höhere Dichte angestrebt. Jedoch wird eine angemessene Durchgrünung sichergestellt.

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es also, eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes auch langfristig zu sichern. Dabei sollen, wie zuvor ausgeführt, in Abwägung mit einer angemessenen baulichen Nutzung des Planungsgebiets bestehende Grünstrukturen erhalten bzw. zu fällende Bäume durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Für die Schaffung eines qualitätvoll eingegrünten Planungsgebietes mit hoher Aufenthaltsqualität sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume sowie sechs standortgerechte, heimische Obstbäume zu erhalten oder zu pflanzen. Diese tragen zu einer Klimapufferung bei. Insbesondere soll so auch, vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Aufenthaltsqualität der Außenbereiche im Geltungsbereich, ein angemessenes Mikroklima gesichert werden (Verschattung, Verdunstung).

Durch die Vorgabe von Mindestpflanzqualitäten soll ein möglichst schnelles Erreichen der gewünschten Grünqualitäten gewährleistet werden.

Auf die Vorgabe genauer zu pflanzender Arten wurde dabei bewusst verzichtet, um eine auf den einzelnen Standort innerhalb des Planungsgebietes auch vor dem Hintergrund des Klimawandels abgestimmte Artenauswahl treffen zu können. Um eine ortsbildprägende Wirkung der Laubbäume zu gewährleisten sind Arten zu wählen, welche eine Endwuchshöhe von mindestens 10 m aufweisen. Für eine darüberhinausgehende Festsetzung eines starren Artenkatalogs besteht

kein zwingendes Erfordernis und somit auch keine Rechtsgrundlage, da im Planungsgebiet keine besondere, schützenswerte Artenzusammensetzung besteht.

Um eine Flexibilität bei der Pflanzung von neuen Bäumen entsprechend der o.g. Mindestpflanzqualitäten zu ermöglichen, ist deren Platzierung freigestellt und sind mögliche Standorte nur als Hinweise vermerkt.

Um möglichst dauerhaft die gewünschten Grünqualitäten zu erlangen, sind Neupflanzungen spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Neupflanzungen und zu erhaltenden Bäume dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit, oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der o.g. Vorgaben in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Um auf möglichst vielen Flächen des Baugrundstücks eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten, und um so den Oberflächenabfluss zu vermindern, sind befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. In Abwägung mit der Lage im Grundwasser-Einzugsgebiet eines Trinkwasserschutzgebietes ist hier jedoch, neben der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, eine Fläche von 300 m² ausgenommen, um die Zufahrt zur Tiefgarage, die südöstliche Grundstückszufahrt und die offenen Stellplätze mit wasserundurchlässigen Belägen (z. B. Asphalt) ausführen zu können: Das in diesen Bereichen anfallende Niederschlagswasser soll separat gesammelt und, beispielsweise mittels Filterschächten, vor der Versickerung entsprechend vorgereinigt werden, siehe auch Punkt B.9.

Um auch im Bereich der Tiefgarage (bzw. anderen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) angemessene Grünstrukturen sicherzustellen und Pflanzungen auch von Büschen oder kleineren Bäumen zu ermöglichen, ist die Tiefgaragenüberdeckung so auszuführen, dass im Mittel eine Substratüberdeckung von 60 cm besteht. Bei Gefälle können geringere Überdeckungen durch höhere Überdeckungen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Dies hat auch positive Effekte im Hinblick auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser, gerade in Zusammenhang mit Starkregenereignissen, sowie das Mikroklima.

In Bereichen, welche ohnehin durch Zufahrten und Nebenanlagen etc. überdeckt sind, kann auf eine entsprechende Überdeckung verzichtet werden. Hier kommen Pflanzungen ohnehin nicht in Frage.

In Abwägung mit den technischen Notwendigkeiten des thermischen Gebäudeschutzes und einer angemessenen Konstruktion sind im Bereich von Flankendämmungen bis zu einem Abstand von 1,0 m zur Außenwand von Gebäuden nur Überdeckungen von im Mittel 45 cm notwendig. Diese Bereiche kommen ohnehin weniger für Strauch- und Baumpflanzungen in Frage.

B.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 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 dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bestandsaufnahme

Die im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits vorhanden, somit erfolgt hier kein weiterer Eingriff und die Fläche kann bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung außen vor bleiben.

Auf dem Baugrundstück befindet sich eine Altbestand. Dabei handelt es sich um ein größeres Wohngebäude mit Nebenanlagen. Der Altbestand soll abgebrochen werden. Wohnhaus, Nebengebäude, Zufahrt und Zuwegung ergeben eine bereits versiegelte Fläche von insgesamt ca. 863 m². Eine Fläche von rund 1.000 m² wird heute im Zusammenhang mit dem bestehenden Wohngebäude gärtnerisch genutzt. Der Privatgarten kann, mit seinen Großbüschen, Strauchpflanzungen und den Rasenflächen als strukturarm eingeordnet werden.

Gemäß Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich“ einzuordnen, und weiter, wie im vorliegenden Flächennutzungsplan (MD) dargestellt, als Dorfgebiet.

Der Ausgangszustand wird somit mit „X11 Dorf- und Wohngebiete“ bewertet.

Erfassung der Auswirkungen

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet.

Die bestehende Bebauung (Wohngebäude) auf dem Baugrundstück entspricht derzeit einer GRZ von ca. 0,09. Die bisher zulässige Bebauung auf dem Grundstück richtet sich nach § 34 BauGB. In diesem Zusammenhang sind die in der Nachbarschaft vorhandenen Dichten zu betrachten.

Dabei ist festzustellen, dass bei der Umgebungsbebauung wesentlich höhere Dichten verwirklicht wurden: Auf dem sich direkt ostseitig anschließenden Grundstück Schulstr. 4 wurde eine GRZ von 0,29 (nur Wohngebäude) umgesetzt. Auf den etwas weiter östlich sich anschließenden Flächen wurde eine Versiegelung mit einer GRZ von im Mittel ca. 0,30 verwirklicht. Südwestlich des Geltungsbereiches ist im Rahmen eines Bebauungsplans für die Anwesen Seestraße 14 bis 18 eine GRZ von bis zu 0,32 (Wohngebäude) zulässig.

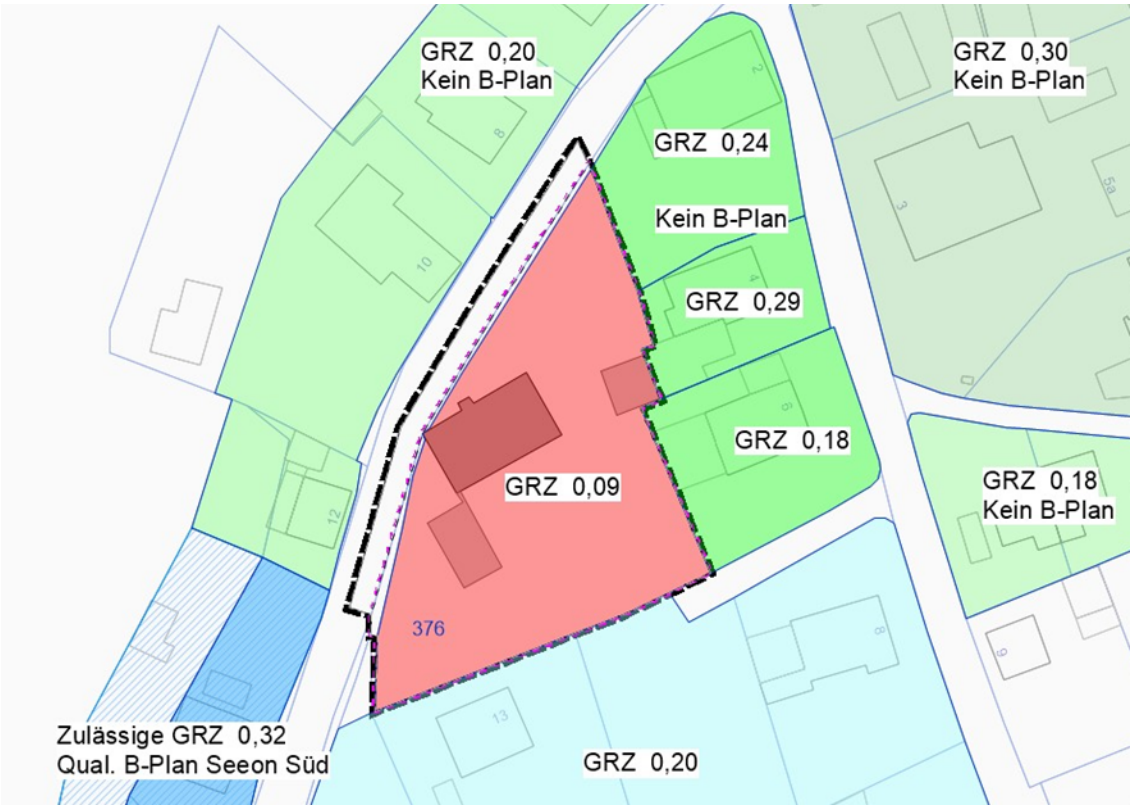

Abbildung 3: Verwirklichte oder zulässige Grundflächenzahlen GRZ (Hauptgebäude) in der Umgebung - ohne Maßstab!

Somit kann davon ausgegangen werden, dass nach § 34 BauGB heute auf dem Baugrundstück Baurecht für eine Gebäude mit einer GRZ von ca. 0,30 besteht.

Neben der Bebauung mit Gebäuden ist auch eine Versiegelung des Grundstücks mit Nebenanlagen, Zufahrten etc. bereits heute zulässig. Grundsätzlich ist auch hier eine Versiegelung entsprechend der Umgebung möglich. Um hier einen angemessenen Wert zu erhalten, wird hilfsweise eine Überschreitung der möglichen GRZ um 50 % in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO angesetzt. Im Vergleich zu den benachbarten Nutzungen – mit im Einzelfall höherer Versiegelung - liegt dies in jedem Fall auf der sicheren Seite.

Der Beeinträchtigungsfaktor beim Bestand beträgt somit 0,30 plus 0,15, d. h. eine nach § 34 BauGB derzeit auf dem Baugrundstück zulässige, maximale GRZ von 0,45. Dies entspricht, bei einer Größe des Baugrundstücks von 1.863 m², einer möglichen Versiegelung von ca. 838 m².

Für das Vorhaben soll der Altbestand abgebrochen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans kommt es zu einer Nachverdichtung und somit zu einer Nutzungsintensivierung. Für die geplante Bebauung ist als Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung eine GR von 700 (Wohngebäude) festgesetzt, das entspricht einer GRZ von 0,38.

Weiter sind eine Tiefgaragen-Zufahrt als Nebengebäude, eine Tiefgarage, Zufahrten, offene Stellplätze und Zuwegungen geplant. Die Gesamtversiegelung in der vorliegenden Vorhabenplanung beträgt somit maximal 1.546 m², dies entspricht einer maximalen GRZ von 0,83.

Der Beeinträchtigungsfaktor bei der Vorhabenplanung beträgt somit 0,83 abzgl. Planungsfaktor.

Auf dem Baugrundstück bestehen keine zu erhaltenden Gehölzstrukturen. Die öffentlichen Verkehrsflächen können im Rahmen der Eingriffsregelungen außen vor bleiben.

Der notwendige Ausgleichsbedarf, welcher durch den Bebauungsplan verursacht wird, ergibt sich aus der Differenz des heute zulässigen Baurechts und dem zukünftig im Bebauungsplan zulässigen Baurecht.

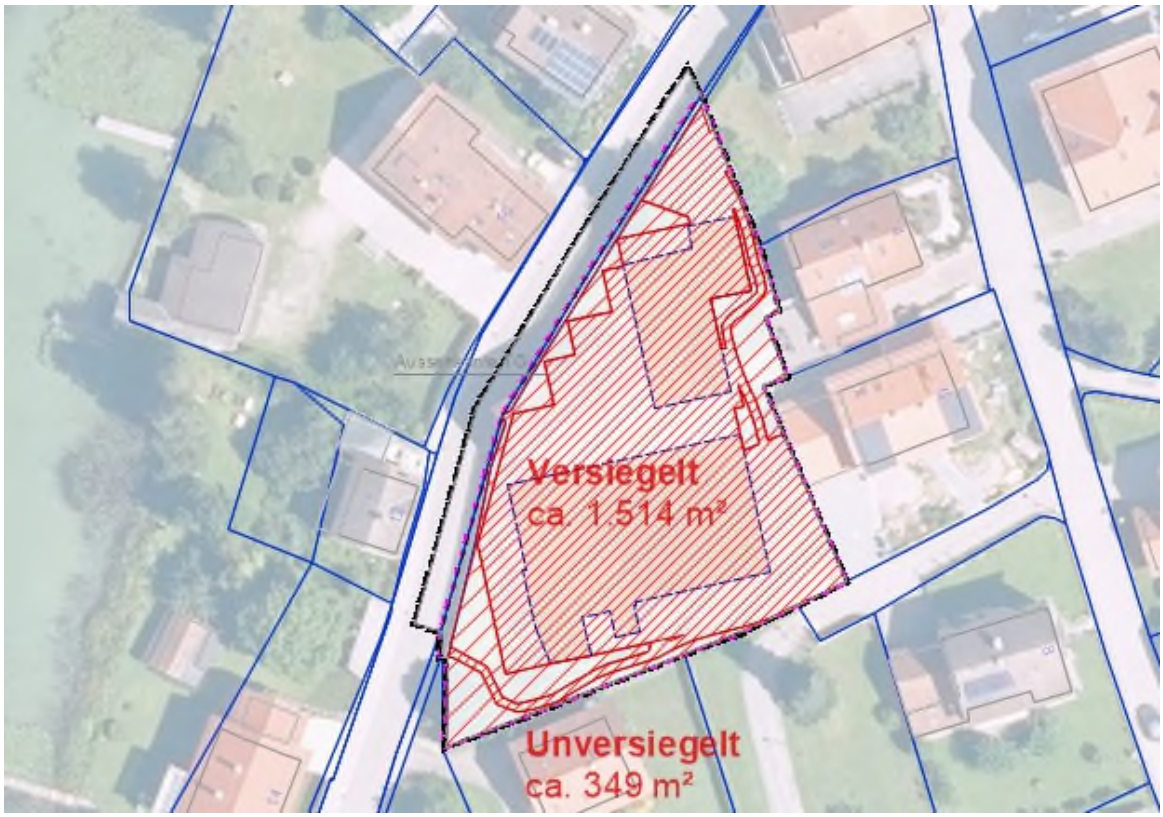

Abbildung 4: Gesamtversiegelung geplant inkl. Tiefgarage - ohne Maßstab!

Planungsfaktor und Vermeidungsmaßnahmen

Durch Optimierung der Planung und durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs können die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft verringert werden. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann damit um den Planungsfaktor, 10 %, reduziert werden.

Folgende eingriffsmindernde Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und bestimmen den Planungsfaktor:

- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung
- Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Durchwegung und der Terrassen
- Mindestanzahl an Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten zur Durchgrünung
- Dauerhafte Begrünung mit einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen
- Begrünte Mulde zur Regenwasserversickerung
- Festsetzungen zur Beleuchtung

Der Planungsfaktor kann somit auf 10 % festgelegt werden.

Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung des im Rahmen der Vorhabenplanung zu kompensierenden Ausgleichsbedarfs wird das gesamte überplante Baugrundstück mit einer Fläche von 1.863 m² herangezogen.

Ausgleichsbedarf Ausgangssituation (Bestand nach § 34):

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangs-zustand	Fläche (Baugrund-stück)	GRZ (max. zulässig)	Kompensationsbedarf (WP)	Planungs-faktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E	X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	2	1.863 m²	0,45	1.677 WP	10 %	1.509 WP
						Ausgleichsbedarf Gesamt:	1.509 WP

Ausgleichsbedarf Vorhabenplanung:

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangs-zustand	Fläche (Baugrund-stück)	GRZ (max. zulässig)	Kompensationsbedarf (WP)	Planungs-faktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E	X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	2	1.863 m²	0,83	3.093 WP	10 %	2.783 WP
						Ausgleichsbedarf Gesamt:	2.783 WP

Zur Ermittlung des im Rahmen der Vorhabenplanung zu kompensierenden Ausgleichsbedarfs werden die errechneten Wertpunkte voneinander abgezogen. Dabei wird angenommen, dass der für den Bestand ermittelte Ausgleichsbedarf bereits kompensiert wurde bzw. für diesen Eingriff kein Ausgleich mehr erforderlich ist.

Kompensationsbedarf Vorhaben (zulässig):	2.783 WP
Kompensationsbedarf Bestand (zulässig):	1.509 WP
Differenz = im Rahmen des Vorhabens zu kompensieren	1.274 WP

Insgesamt ergibt sich durch den Bebauungsplan somit ein auszugleichender Kompensationsbedarf von 1274 WP.

Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der unter Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Punkt C.2.6, beschriebenen Auswirkungen als mittel einzustufen. Wie in Punkt B.5 Grünordnung und C.7.1 dargelegt, wird jedoch durch die geplanten Baumpflanzungen eine Durchgrünung und Einbindung der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Dabei stellen die geplanten und festgesetzten Pflanzungen eine höherwertige Grünausstattung als die im Bestand vorhandene Grünausstattung dar. Darüber hinaus ist hier festzustellen, dass es sich um ein Gebäude innerhalb einer bebauten Umgebung handelt. Durch die festgesetzte Höhenentwicklung werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf den kleinen, etwas höheren Teil im Südwesten begrenzt.

Ausgleich für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für nicht flächenbezogene 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 Punkt C.7.1. Bei der vorliegenden Planung sind vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar.

Ausgleichsfläche

Da weder im Geltungsbereich selbst noch in der Gemeinde Seeon-Seebruck verfügbare Ausgleichsflächen oder Ökokontoflächen zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Ausgleich extern auf der Ökokontofläche Dobelberg 1 der Bayerischen Staatsforsten AöR, auf Teilflächen der FlNr. 3288/0, Gemarkung Glonn, im Naturraum D66 erbracht.

Ökokonto Dobelberg 1, FlNr. 3288/0, Gemarkung Glonn, Gemeinde Glonn	
Ausgangszustand	A11 – Intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter Segetalvegetation G11 - Intensivgrünland
Entwicklungsziel	L213 - Eichen-Hainbuchenwald frischer bis staunasser Standorte, alte Ausprägung W12 – Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte
Beschreibung Maßnahmen	Absperrung errichten (Wildschutzzaun) Anpflanzungen Nachpflanzungen (sofern erforderlich) Sonstige Gehölzpflege
Pflegemaßnahmen	Gemäß forstlichem Umsetzungskonzept
Flächengröße (Ökokontofläche gesamt)	9.947,02 m² (nach Aufwertung 75.904 WP)
Flächengröße (Ausgleich VEP Seestraße 11, Seeon)	Zu kompensieren: 1.274 WP (erworben: 1.300 WP, 162,0 m²)

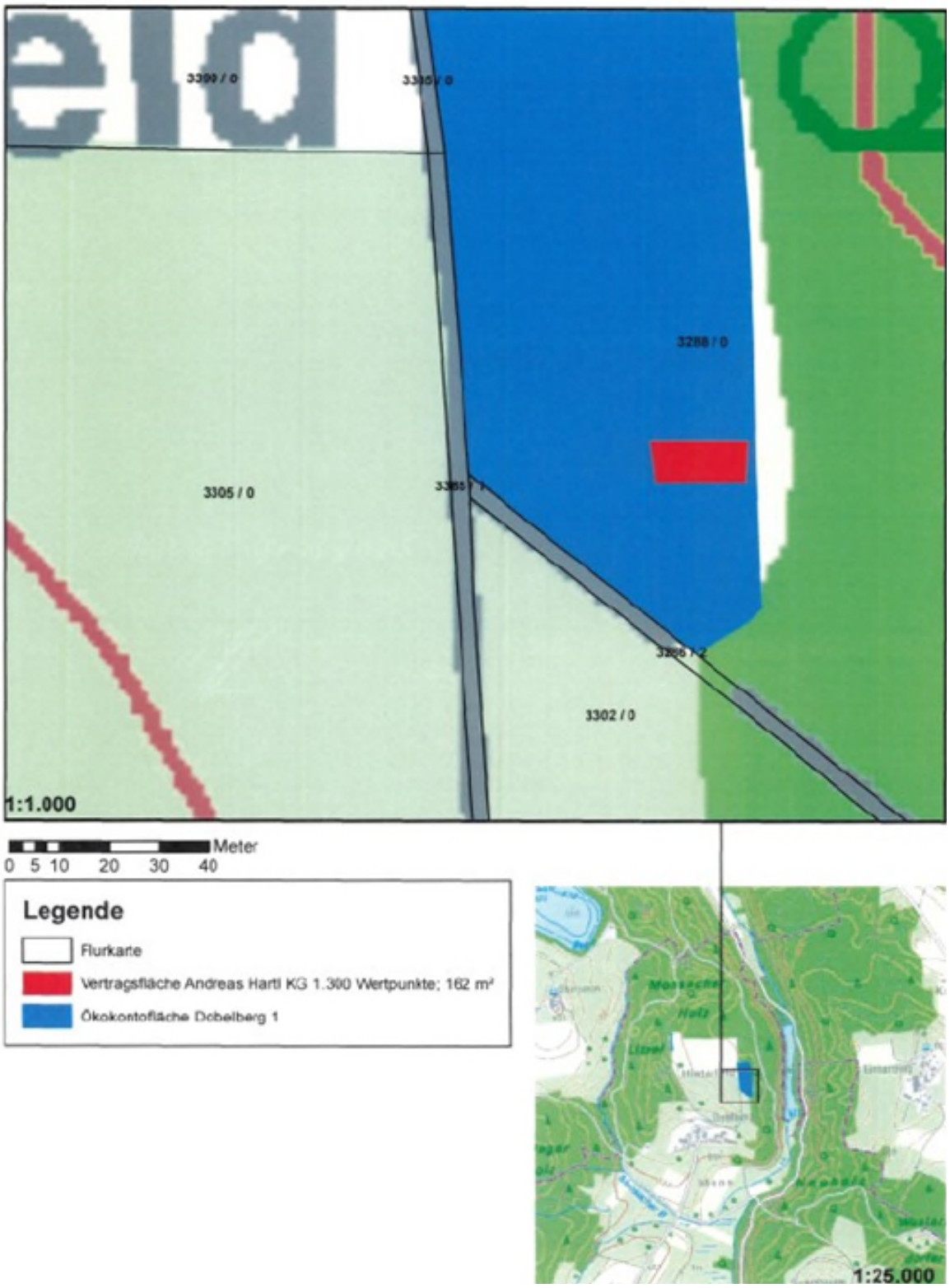

Abbildung 5: Abgrenzung und Lage der Ausgleichsfläche Ökokonto Dobelberg 1, Quelle: Bayerische Staatsforsten AöR - ohne Maßstab!

Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV						
Aufwertung für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (in Wertpunkten gemäß § 15 Abs. 3 Satz 1 BayKompV)						
Ausgangszustand		**Zielzustand**				
Biotop- und Nutzungstyp	*WP*	*Biotop- und Nutzungstyp*	*WP*	*Auf-wertung*	*Fläche (m²)*	*prognostizierte Aufwertung in Wertpunkten*
A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter Segetalvegetation	2	L213 Eichen-Hainbuchenwald frischer bis staunasser Standorte, alte Ausprägung	10	8	7.099,23	56.794
A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter Segetalvegetation	2	W12 - Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	7	2.023,10	14.162
G11 - Intensivgrünland	3	W12 - Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	6	824,69	4.948
Summe					9.947,02	75.904

Abbildung 6: Tabelle zur Ausgleichsfläche Ökokonto Dobelberg 1, Quelle: Bayerische Staatsforsten AöR

B.7 Artenschutzrechtliche Belange

Untersuchungen

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in räumlicher Nähe zum Klostersee mit seinen Schutzgebieten wurde in den Fachgutachten besonderes Augenmerk auf mögliche Auswirkungen des Vorhabens u. a. auf Grundwasser und Schutzgebiete gelegt und Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung in die Planung eingearbeitet:

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden Gebäudekontrollen im (abzureißenden) Bestandsbau und Begehungen durchgeführt. Die Ergebnisse – es wurden keine Fledermäuse, Gebäudebrüter oder Zauneidechsen angetroffen – werden im Protokoll von Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, Stand 2024, zusammengefasst.

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen der „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ ebenfalls durch das Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, Stand März 2025, untersucht und zusammengefasst.

So konnte festgestellt werden, dass keine weiterführenden Kartierungen für dieses Baugebiet erforderlich sind. Allerdings handelt es sich beim Bestand um für Fledermäuse und Gebäudebrüter nutzbare Strukturen, weshalb entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden. Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG durch eine Bebauung nicht zu erwarten.

Zur Prüfung, ob durch die Planung die Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele der westlich des Planungsgebietes vorhandenen Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt werden, wurde eine FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung durch Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbB erarbeitet, Stand April 2025.

Die Untersuchungen kommen zu dem Schluss, dass die Verträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen der beiden Natura 2000-Gebiete gemäß § 34 Abs. 3 BNatSchG gegeben ist, wenn die in den „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, siehe auch unten, im Bebauungsplan umgesetzt werden.

Die vorgenannten Gutachten und Nachweise liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die entsprechenden Festsetzungen bzw. Regelungen sind im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag enthalten.

Vermeidungsmaßnahmen

- **V-1 Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß:** Beleuchtungseinrichtung an bzw. im Umfeld der geplanten Bebauung, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf ein minimal notwendiges Maß reduzieren. Richtige Platzierung bzw. Abschirmung der Beleuchtungsanlagen „nach hinten“ mit nach unten gerichteten Lichtkegeln ohne Streuwirkung; nach unten gerichtete Lichtquellen sollen auf jene Bereiche fokussieren, wo das Licht effektiv benötigt wird. Sinnvoll ist eine Kopplung mit einem Bewegungsmelder. Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K), mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht, auszustatten.

  Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert:

  - Es sind nur insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit geschlossenen Gehäusen, welche ein Eindringen von Insekten ausschließen, zu verwenden
  - Es sind nur Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (warmweiß) zulässig.
  - Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten. Ein Abstrahlen zur Seite oder nach oben ist nicht zulässig. Nächtliches Streulicht ist zu vermeiden, z. B. durch die Verwendung von Full-Cut-Off-Leuchten.

  Weitere Maßnahmen sind als Hinweise enthalten:

  - Die maximale Beleuchtungsstärke ist so gering wie möglich zu halten.
  - Die Betriebszeiten der Beleuchtungsanlagen sind so kurz wie möglich zu halten.
  - Auf eine Außenbeleuchtung an exponierten Fassaden soll verzichtet werden, bzw. soll diese soweit als möglich reduziert werden.

- **V-2 Zeitliche Vorgaben zum Rückbau von Gebäuden und der Beseitigung von Gehölzen:** Um mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu vermeiden, wird der Rückbau der Gebäude nur außerhalb der Winterschlafphase von Mitte Oktober bis Anfang April und vorsorglich nicht zur Wochenstubenzeit durchgeführt. Im Vorfeld soll durch Inaugenscheinnahme einer Fledermaus-Fachperson entschieden werden, dass Eingriffe in mögliche Quartierstandorte unbedenklich sind. Dieses Vorgehen ist auch mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Da auch Vögel an den Gebäuden brüten können, ist die bei den Fledermäusen vorgegebene Maßnahme des Rückbaus von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Frühling/ Frühsommer nur möglich, wenn ausgeschlossen werden kann, dass Brutvorkommen an den entsprechenden Gebäuden existieren. Die Beseitigung von Gehölzen darf zum Schutz der Brutvögel gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

  Diese Maßnahmen sind als Hinweise im Bebauungsplan enthalten. Da es sich um Handlungsanweisungen handelt, ist eine Aufnahme in den Bebauungsplan als Festsetzung mangels Ermächtigungsgrundlage nicht möglich.

  - Abrissarbeiten sind nur nach Inaugenscheinnahme und Freigabe durch eine Fledermaus-Fachperson und nur außerhalb der Winterschlafphase von Fledermäusen von 15. Oktober bis 31. März, und vorsorglich nicht in der Wochenstubenzeit zwischen 1. Mai und 31. August, durchzuführen. Das Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechenden Quartieren sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Verwirklichung der Verbotstatbestände

nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Da auch Vögel an den Gebäuden brüten können, ist die bei den Fledermäusen vorgegebene Maßnahme des Rückbaus von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Frühling/ Frühsommer nur möglich, wenn ausgeschlossen werden kann, dass Brutvorkommen an den entsprechenden Gebäuden existieren.
- Die aufgeführten Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag gesichert.

- **V-3 Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen**: Da größere Fenster oder Glasflächen an den geplanten Gebäuden vorgesehen sind, müssen grundsätzlich Maßnahmen zur Reduzierung/ Verhinderung von Anflügen an Scheiben durch Vögel und ferner auch durch Fledermäuse berücksichtigt werden. Beim Vorhaben sind bei den größeren Scheibenflächen entsprechende Maßnahmen erforderlich, beispielsweise außenseitige Markierungen, welche nach ONR 191040 eine geringe Anflugrate (bestenfalls von unter 10 %) in Flugtunnelversuchen aufweisen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Um gefährliche Spiegelungen einzudämmen, sollten nur Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad (Reflexionsgrad unter 15 %) eingesetzt werden. Die betreffenden Fenster und Glasflächen, für welche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, sind im Vorhabenplan dargestellt und damit ausreichend festgelegt. Weiter sind Brüstungen unverglast auszubilden, um Kollisionen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden.

Kompensationsmaßnahmen

- **CEF-1** Kompensation entfallender Quartiermöglichkeiten an Gebäuden für Fledermäuse (siehe auch Punkt C.7.3)

  Da an den geplanten Gebäuen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse entfallen, sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich. D. h. an Gebäuden im Umfeld müssen vor Baubeginn 4 Fledermausbretter oder -Kästen angebracht werden.

  Nach Fertigstellung der geplanten neuen Gebäude müssen zusätzlich vier Fledermausbretter oder -Kästen als Ersatzquartiere berücksichtigt werden (mind. jeweils zwei künstliche Fledermausquartiere an Süd- und Ostfassade). Parallel dazu müssen Windbretter bzw. Dachabschlüsse in einem Abstand von 2 cm zum Balken vorgesehen werden, diese können bei richtiger Bauweise auch adäquate Ersatzquartiere für Fledermäuse darstellen.

  Die Auswahl sowie die sachgerechte Anbringung bzw. der Einbau der künstlichen Quartiere an den neuen Gebäuden ist unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Die Quartiere sind lagegenau zu dokumentieren und 5 Jahre lang zu warten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und durch einen jährlichen Kurzbericht an die Untere Naturschutzbehörde (LRA Traunstein) zu übermitteln.

  Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert:

  - An den Giebelseiten der Gebäude müssen Ersatzquartiere für Fledermäuse in Form von Windbrettern mit einem Abstand von 2 cm zum Balken angebracht werden.
  - Zusätzlich sind mindestens zwei künstliche Fledermausquartiere an der Südfassade und mindestens zwei an der Ostfassade als Fledermausbretter oder Fledermauskästen anzubringen.

  Darüber hinaus sind Hinweise zur Beteiligung einer Fachperson, zu Dokumentationspflichten, zur Kontrolle und zur Wartung im Bebauungsplan enthalten. Da es sich um Handlungsanweisung handelt, ist eine Aufnahme in den Bebauungsplan als Festsetzung mangels Ermächtigungsgrundlage nicht möglich.

  - Die Umsetzung der unter § 15 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind mit einer Ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die Ökologische Baubegleitung ist vor Maßnahmenbeginn der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

- Die Quartiere sind lagegenau zu dokumentieren und 5 Jahre lang zu warten. Die Quartiere sind auf Besatz zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und durch einen jährlichen Kurzbericht an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Die Umsetzung der Maßnahmen ist bis spätestens Anfang März im Jahr des Beginns der Baumaßnahme nachzuweisen.
- Die aufgeführten Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag gesichert.

▪ **CEF-2** Kompensation entfallender Brutplatzmöglichkeiten für Vögel mit regelmäßig genutzten Brutplätzen am Gebäude (siehe Punkt C.7.3)

Mit den Rückbaumaßnahmen des Bestandes ist zumindest davon auszugehen, dass der Hausrotschwanz Brutplatzmöglichkeiten verliert. Auch ist nicht auszuschließen, dass das Gebäude in anderen Jahren von weiteren Gebäudebrütern als Brutstandort genutzt wurde oder künftig auch wieder genutzt wird. Der Verlust an grundsätzlich nutzbaren Brutplatzstrukturen an den Gebäuden wird durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme **CEF-2** kompensiert:

An Gebäuden im Umfeld bzw. zu einem späteren Zeitpunkt an den geplanten neuen Gebäuden sind vier Vogelkästen anzubringen. Die Vogelkästen sind in der Regel ebenfalls an der Süd- und der Ostfassade anzubringen.

Es wird empfohlen, zwei Sperlingskoloniekästen sowie zwei Habhöhlenbrüter-Kästen zu verwenden. Dadurch soll es den potenziell betroffenen Brutvorkommen ermöglicht werden, in räumlich funktionalem Zusammenhang adäquate Brutplatzmöglichkeit beziehen zu können. Die Kästen können bei Bedarf nach der Fertigstellung auch an die Fassaden der neuen Gebäude umgehängt werden. Eine sachgerechte Anbringung ist zu beachten. Die Kästen sind mind. 5 Jahre lang zu warten und bei Verlust zu ersetzen. Zudem sind die Kästen auf Besatz zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Traunstein) jährlich mitzuteilen. Die Umsetzung der Maßnahme ist bis spätestens Anfang März im Jahr des Beginns der Baumaßnahme nachzuweisen.

Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

- Es sind mindestens zwei Vogelkästen für die Zielart Sperlinge und zwei Vogelkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen. Die Vogelkästen sind an der Süd- und Ostfassade anzubringen.

Darüber hinaus sind Hinweise zur Beteiligung einer Fachperson, zu Dokumentationspflichten, zur Kontrolle und zur Wartung im Bebauungsplan enthalten. Da es sich um eine Handlungsanweisung handelt, ist eine Aufnahme in den Bebauungsplan als Festsetzung mangels Ermächtigungsgrundlage nicht möglich.

- Die Umsetzung der unter § 15 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind mit einer Ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die Ökologische Baubegleitung ist vor Maßnahmenbeginn der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Da im Rahmen des Bebauungsplans die Umsetzung aller Maßnahmen in ausreichendem Maße gesichert ist, kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

B.8 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Bislang erfolgt die Erschließung des Geltungsbereichs über eine südöstlich angrenzende Stichstraße der Schulstraße. Diese Zufahrt soll weiterhin bestehen bleiben, für die Stichstraße von der Schulstraße gilt ein Halteverbot. Da im Rahmen der Nachverdichtung des Baugrundstücks mit zusätzlichen Fahrzeugen zu rechnen ist und auch eine Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden

Verkehrs vorgesehen ist, soll jedoch künftig die Haupterschließung über die Seestraße im Norden bzw. Nordwesten erfolgen. Diese ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bislang war im Bereich des Planungsgebietes Tempo 50 km/h als Höchstgeschwindigkeit zulässig; durch eine verkehrsrechtliche Anordnung wurde zwischenzeitlich die weiter südlich bereits bestehende Tempo-30-Zone in Richtung Norden bis zur Einmündung der Schulstraße verlängert.

Die Einfahrt in die Tiefgarage ist im Norden des Geltungsbereichs von der Seestraße aus geplant und nutzt die Höhendifferenz zwischen Baugrundstück und öffentlicher Straßenverkehrsfläche.

Unter Berücksichtigung des Umfangs der Nachverdichtung im Plangebiet ist, wenn überhaupt, lediglich mit einer sehr moderaten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Diese Verkehrszunahme kann von den bestehenden Straßen aufgenommen werden. Diese Annahmen wurden in einer Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme durch Schlothauer & Wauer, Stand 18.2.2025, auf Grundlage einer Straßenverkehrszählung durch IB Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG aus dem Jahr 2023, bestätigt. Die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei:

So nennt diese einen für Dörfliche Hauptstraßen (=Seeoner Straße) definierten Grenzbereich von 200 – 1.000 KfZ/h und ordnet das Ergebnis der Zählung durch IB Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG mit ca. 270 KfZ/h (maßgebende Spitzenstunde) im unteren des definierten Grenzbereichs ein.

Die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme geht von 116 zusätzlichen Fahrten je 24 Std. durch das Vorhaben aus. In der Verkehrserzeugungsberechnung in der Stellungnahme wurde auch der Güterverkehr berücksichtigt. So werden u. a. zwei Schwerverkehrsfahrten (z. B. Müllabfuhr) pro Tag für die Wohnanlage berücksichtigt. Umzugswägen oder Müllabfuhr können von Seiten der Seestraße oder bei Erfordernis von Süden her in das Grundstück einfahren.

So kommt die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zu dem Schluss, dass aus verkehrsplanerischer Sicht durch das geplante Bauvorhaben keine verkehrlichen Beeinträchtigungen auf der Seestraße zu erwarten sind; der Einfluss des zusätzlichen Neuverkehrs auf die Leistungsfähigkeit der Seestraße wird als minimal geschildert.

Die bestehende Stützmauer, welche sich bislang auf öffentlichem Grund befindet, soll abgebrochen und um ca. 1 m nach Osten versetzt auf dem Baugrundstück wieder aufgebaut werden. Die Seestraße wird in diesem Zuge verbreitert und die bestehende, beengte Situation in diesem Bereich dadurch entschärft. Um mehrere Zufahrtsbereiche mit schlechten Sichtverhältnissen zu verhindern, sind entlang der Seestraße, ausgenommen des Ein- und Ausfahrtsbereichs im Norden, keine Zu- und Ausfahrten zulässig. Dadurch können Baumpflanzungen auf den westlichen und südlichen Bereich konzentriert und eine entsprechende Eingrünung entwickelt werden. Die Sichtdreiecke im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden vollumfänglich freigehalten.

Auf Grundlage der Sichtverhältnisse wurden Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind.

Stellplätze

Die Zahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist gem. Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO i.V. m. § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) nach der Anlage zur GaStellV in der jeweils gültigen Fassung und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeon-Seebruck in der gültigen Fassung zu bemessen.

Abweichend zur GaStellV und der Stellplatzsatzung der Gemeinde werden durch die gegenständlichen Vorhabenplanung jedoch Regelungen zur Anzahl der Stellplätze in Bezug auf die Wohnungsgrößen, zu Besucherstellplätzen, Stellplätzen für Menschen mit Behinderung und den nachzuweisenden Stellplätzen für die Nutzungen Pflegedienst und Gemeinschaftsraum getroffen.

Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

- Stellplätze in Bezug auf die Wohnungsgröße

  Für Wohnungen wird entsprechend ihrer Größe ein differenzierter Stellplatzbedarf festgelegt. Bei Wohnungen mit mehr als 45 m² ist, aufgrund des untergeordneten Öffentlichen Nahverkehrs im Ländlichen Raum, mit mindestens 2 Stellplätzen zu rechnen. Somit sind für Wohnungen mit mehr als 45 m² jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen.

  Somit sind 32 Stellplätze für die Wohnnutzung notwendig.

- Besucherstellplätze

  Aufgrund der Nutzungen Wohnen, Pflegedienst und Gemeinschaftsraum ist mit einem erhöhten Besucherverkehr zu rechnen. Die notwendigen Stellplätze werden den jeweiligen Wohnungen zugeordnet und sind in ihrer Zuordnung auch langfristig zu sichern. Die bislang gültige Garagen- und Stellplatzverordnung sah bei einer Vorhaltung von ausreichenden Stellplätzen für die Bewohner, die nicht zugewiesen sind, ein Potential für Besucher innerhalb der notwendigen Stellplätze und gab daher an, die Besucherstellplätze „hiervon“ nachzuweisen: Wurden 90 % der Stellplätze den Wohnungen und übrigen Nutzungen zugewiesen, so wurden die verbleibenden 10 % Besucherparkplätze jedoch nicht ausreichend freigehalten.

  Somit müssen 10 % von den notwendigen KFZ-Stellplätzen für Besucher zusätzlich nachgewiesen und ausgeführt werden, hier ist auf die nächsthöhere Zahl aufzurunden.

  Somit sind für die Wohnnutzung 4 zusätzliche Stellplätze für Besucher notwendig.

- Stellplätze für Menschen mit Behinderung

  Für Menschen mit Behinderung werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zusätzliche Stellplätze festgelegt.

  Es ist, je 10 notwendige Stellplätze (zusätzliche Besucherparkplätze sind hierbei nicht heranzuziehen), ein Besucherparkplatz barrierefrei für Menschen mit Behinderung herzustellen.

  Ab 30 notwendigen Stellplätzen ist davon auszugehen, dass die barrierefreien Besucherstellplätze nicht durchweg für Besucher mit Behinderung freigehalten werden können, so dass ein <u>zusätzlicher</u> barrierefreier Besucherstellplatz herzustellen ist.

  Somit sind mindestens 3 der Besucherstellplätze barrierefrei auszuführen;
  1 zusätzlicher Besucherstellplatz ist mit den Anforderungen nach DIN 18040-2 herzustellen und zur Freihaltung für entsprechend berechtigte Personen zu kennzeichnen.

- Büro für Pflegedienst und Pflegedienst:

Die im Rahmen des Vorhabenplans festgelegte Nutzung eines Pflegedienstes weist einen erhöhten Bedarf an Stellplätzen auf. So wird für den Pflegedienst ein Stellplatzbedarf von 5 Stellplätzen festgelegt. Darüber hinaus sind keine zusätzlichen Besucherstellplätze notwendig.

Daher werden insgesamt 5 Stellplätze für das Büro für Pflegedienst bzw. die Pflegdienstnutzung festgelegt.

- Gemeinschaftsraum:

  Der Gemeinschaftsraum ist keiner in der GaStellV aufgeführten Nutzung gleichzusetzten. Dieser wird überwiegend durch die Hausbewohner und deren Besucher genutzt, ist jedoch auch der Öffentlichkeit zugänglich. Die öffentliche Nutzung soll untergeordnet sein und z. B. lediglich Fußgängern die Zugänglichkeit ermöglichen.

  Daher werden insgesamt 4 Stellplätze für den Gemeinschaftsraum festgelegt.

  Diese können jedoch als Besucherparkplätze für die Wohnnutzung (Berechnung siehe oben) angerechnet werden; sie sind als Besucherstellplätze zu kennzeichnen und öffentlich zugänglich zu machen.

Für das im Rahmen der Vorhabenpläne und der Vorhabenbeschreibung festgeschriebene Konzept ergibt sich somit ein Bedarf von insgesamt 42 Stellplätzen: Im Rahmen der Vorhabenplanung sind 39 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 3 offen anfahrbare Stellplätze im Südosten des Geltungsbereichs vorgesehen. Somit können die notwendigen 42 Stellplätze nachgewiesen werden.

Ein weiterer, oberirdisch im Nordosten vorgesehener Stellplatz soll als Carsharing-Parkplatz genutzt werden. Um diese Nutzung langfristig zu sichern und um so zu einem zukunftsfähigen gemeindlichen Mobilitätskonzept beizutragen, ist dieser Stellplatz im Bebauungsplan als ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Carsharing mit Elektro-Ladestation‘ festgesetzt.

Zusätzlich sind 4 Stellplätze in der Tiefgarage als Duplex Parker geplant. Insgesamt werden somit 47 Stellplätze hergestellt.

Der Nachweis, die Herstellung und die Zuordnung der Stellplätze werden über den Durchführungsvertrag geregelt.

Stellplatzbedarf Wohnen

Nutzung	Fläche	Stellplatzbedarf nach Satzung
WE 1	~ 145 m²	2 StPl
WE 2	~ 93 m²	2 StPl
WE 3	~ 75 m²	2 StPl
WE 4	~ 80 m²	2 StPl
WE 5	~ 92 m²	2 StPl
WE 6	~ 52 m²	2 StPl
WE 7	~ 85 m²	2 StPl
WE 8	~ 48 m²	2 StPl
WE 9	~ 66 m²	2 StPl
WE 10	~ 82 m²	2 StPl
WE 11	~ 119 m²	2 StPl
WE 12 (Wohnung Pflegedienst)	~ 115 m²	2 StPl
WE 13	~ 71 m²	2 StPl
WE 14	~ 77 m²	2 StPl
WE 15	~ 81 m²	2 StPl
WE 16	~ 65 m²	2 StPl
Stellplatzbedarf Wohnen		**32 StPl**
Zusätzlich sind 4 Stellplätze (10 %) für Besucher herzustellen und zu kennzeichnen; 3 Stellplätze aus den Besucherstellplätzen sind barrierefrei herzustellen.		**4 StPl**
Zusätzlich ist 1 weiterer Stellplatz (ab 30 Stpl) als Besucherstellplatz mit den Anforderungen nach DIN 18040-2 herzustellen		**1 StPl**

Stellplatzbedarf Pflegedienst

Nutzung	Fläche	Stellplatzbedarf festgelegt
GE 3 Büro für Pflegedienst	~ 33 m²	**5 StPl**
Keine zusätzlichen Stellplätze für Besucher		

Stellplatzbedarf Gemeinschaftsraum

Nutzung	Fläche	Stellplatzbedarf festgelegt
Gemeinschaftsraum (öffentlich zugänglich)	~ 33 m²	4 StPl
Diese können als Besucherparkplätze für die Wohnnutzung (s. oben) angerechnet werden		

Gesamter Stellplatzbedarf	**42 StPl**

Fuß- und Radverkehr

Für die Erschließung des Plangebietes und darüber hinaus ist eine Durchwegung für Fußgänger geplant. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird über den Durchführungsvertrag und den Vorhabenplan, und weiter entsprechende Dienstbarkeiten, verbindlich geregelt:

So ist für die im Süden das Plangebiet querende Wegeverbindung eine Fläche für Gehrecht festgesetzt, da diese, als Verbindung zwischen der Seestraße mit dem Strandbad im Westen und der Schulstraße im Bereich der sich östlich anschließenden Wohnbebauung eine wichtige Wegeverbindung darstellt. Im Übrigen existierte diese Wegeverbindung bereits in früheren Zeiten und soll nun, im Rahmen des geplanten Vorhabens, wiederbelebt werden. Dieses Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Gemeinde wird dinglich gesichert. Im Weiteren wird die Zugänglichkeit des Ensembles mittels einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit sichergestellt. Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltungslast verbleiben beim Vorhabenträger.

In Verlängerung dieser Wegeverbindung können Fußgänger die Seestraße, entsprechend den üblichen Gegebenheiten einer Tempo-30-Zone, zum gegenüber gelegenen Gehweg queren.

Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet unterliegt bereits heute einer baulichen Nutzung. Die erforderlichen Anschlüsse für Medien, Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen somit bereits vor.

Im Rahmen des Bauvollzuges kann das Planungsgebiet somit mit angemessenem Aufwand erschlossen werden.

B.9 Brandbekämpfung

Die geplanten Wohnungsbauten liegen maximal ca. 50 m von den bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. In Abstimmung mit dem Brandschutz-Prüfsachverständigen und den Behörden kann der Angriff der Feuerwehr von der Seestraße aus erfolgen. Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO nicht zwangsläufig Feuerwehrzufahrten auf den Grundstücken erforderlich.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich überwiegend mit Steckleitern erfolgen. Lediglich die Oberkante des Fertigfußbodens des 3. Obergeschosses (Turmbereich mit Gemeinschaftsraum) befindet sich ca. 8,70 m über Gelände. In Abstimmung mit Prüfsachverständigem und Behörden ist aus dem 3. Obergeschoss ein baulicher 2. Rettungsweg geplant: Über eine innenliegende Treppe kann man in das darunterliegende Geschoss, und weiter über ein südseitig angeordnetes Fluchttreppenhaus ins Freie gelangen. Somit sind keine Hubrettungsfahrzeuge erforderlich.

Ferner wurde ein zweiter Ausgang aus dem 2. Untergeschoss über eine notwendige Treppe in das 1. Untergeschoss, und von dort aus weiter über die Rettungswege aus der Mittelgarage, vorgesehen.

Löschwasser kann über die bestehende, bzw. bereits geplante Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen. Gegebenenfalls ist hier eine Erweiterung des Hydrantennetzes notwendig.

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

B.10 Versickerung, Grundwasser und Starkregenereignisse

Versickerung und Niederschlagswasserableitung, Grundwasserschutz

Sämtliches auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten und breitflächig zu versickern. Wo mineralölhaltige Abwässer anfallen, ist dieses vor der Versickerung entsprechend vorzureinigen:

Die Versickerung im Planungsgebiet wurde, wie unter A.4.11 beschrieben, durch die Crystal Geotechnik GmbH in einer Geotechnischen Stellungnahme, Stand 22.03.2024, unter Berücksichtigung des Grundwasser-Einzugsbereiches zum Trinkwasserbrunnen Bauschberg, behandelt; entsprechend der südöstlichen Grundwasserfließrichtung befindet sich Seeon hydrogeologisch betrachtet im direkten Grundwasserzustrom des Trinkwasserbrunnens. 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.

So ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch KfZ-Verkehr, im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen, sicher auszuschließen. Hinsichtlich der erforderlichen Grundwasser-Schutzmaßnahmen sind Bauphase und Endzustand zu unterscheiden:

Festlegungen für den Endzustand

- Befestigung von Verkehrsflächen und Stellplätzen mit undurchlässigem Asphaltbelag
- Fassen des dort anfallenden Niederschlagswassers mittels Dränrinnen und Sinkkästen
- Geeignete Neigungen der Oberflächen vorsehen, um das Wasser den Dränrinnen und Sinkkästen zuzuleiten
- Einbau von, nacheinander angeordneten Sedimentationseinrichtungen, Leichtflüssigkeits-abscheidern und Probenahmeschächten zur Vorreinigung vor Zuführung zur Sickeranlage (Aufbau wie im Gutachten angegeben)
- Bodenplatten von Tiefgaragen sind wasserdicht in WU-Bauweise auszuführen
- Gepflasterte Tiefgaragen sind unzulässig
- Außentanks mit wassergefährdenden Stoffen sind unzulässig
- Gefasstes Schmelz-, Tropf und Schleppwasser innerhalb der Tiefgaragen ist zu verdunsten oder aufzufangen und zu entsorgen.
- Kontrolle der Reinigungsanlagen mindestens viermal pro Jahr

Für die Zufahrt zur Tiefgarage gilt Folgendes:

- Sickermulde westlich der Zufahrt nach DWA A 138 mit Oberbodenpassage zur Rückhaltung, Speicherung und Abbau von Schmutzstoffen gemäß DWG M 153 mit einer Mindeststärke von 30 cm dimensionieren und anlegen:
- Mechanische Filterschicht mit 30 cm Stärke zwischen Oberbodenpassage und anstehendem Boden zur Vorreinigung einbauen, kein Vlies
- Kontrolle der Versickerungsanlage mindestens viermal pro Jahr
- Alternativ Reinigungs- und Sammelschacht zur Vorreinigung, vorgeschaltet vor einer Reinigungs- und Versickerungsanlage (z.B. Rigolenversickerung), vorsehen (Aufbau wie im Gutachten angegeben)

Darüber hinaus enthält das Gutachten Empfehlungen für Schutzmaßnahmen im Bauzustand. Weiter verpflichtet sich der Vorhabenträger, zur Sicherung des Grundwasserschutzes während der Bauphase ein externes Fachbüro zur Kontrolle und Bauaufsicht zu beauftragen.

Die TG-Zufahrt wird im Zuge der Bauausführung leicht überhöht ausgebildet, der Scheitelpunkt findet sich auf einer OK von ca. 535,30 m üNN. Das außerhalb der TG-Einhausung im Bereich der Zufahrt anfallende Niederschlagswasser soll in Rinnen gesammelt und weiter einer Sickermulde mit Filterschicht zur Vorreinigung zur Versickerung zugeführt werden. Die Muldensohle befindet sich auf einer UK von ca. 534,50 m üNN. Durch die geplante Anordnung wird verhindert, dass Niederschlagswasser in die TG eindringen kann. In der TG sind somit lediglich Verdunstungsrinnen und Schöpfgruben für den Notfall notwendig.

Jedoch ist es zulässig, in einem Einzugsbereich von bis zu 40 m² das dort anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und über den Schmutzwasserkanal zu entwässern, um im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage einen entsprechenden Spielraum für die Bauausführung zu gewährleisten.

Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen beispielsweise mittels Rohrrigolenanlagen zu versickern. Die Tiefgaragen-Betondecke wird mittig überhöht ausgebildet, so dass das dort anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in der Dränschicht zu den TG-Außenwänden geführt wird, um weiter im Bereich der Hinterfüllung an den TG-Außenwänden der Versickerung zugeführt zu werden.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen, mit Ausnahme der o. g. Zufahrten und Stellplätze, mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Grundwasser, Wechselwirkung mit dem Seeoner See

Im Rahmen der Geotechnischen Stellungnahme zur Baugrunderkundung der Geoplan GmbH vom 02.12.2024 wurde, wie bereits unter Punkt A.6.4 ausgeführt, eine etwaige Wechselwirkung zwischen See und Bauvorhaben untersucht:

Gemäß Auskunft des WWA Traunstein liegt der Seewasserspiegel bei 532,8 m NN. Der See weist eine Tiefe von bis zu 16 m auf (Seegrund bei ca. 516,5 m NN). Die TG-Einfahrt befindet sich somit ca. 2,5 m über, und die Unterkante des 2. Untergeschosses ca. 1,7 m unter dem Seewasserspiegel. Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 519 m NN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m NN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers.

Bei den Untersuchungen konnten über die gesamte Sondiertiefe von 15 m keine abdichtenden Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich gemäß Gutachten somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Beeinträchtigung des Sees durch den Bau einer Tiefgarage und einer Unterkellerung auf dem Grundstück Seestraße 11 in Seeon kann auf Basis dieser Erkundungsergebnisse somit ausgeschlossen werden.

Wild abfließendes Oberflächenwasser, Starkregenereignisse, Überflutungsnachweis

Im Rahmen von Starkregenereignissen kann es zu lokal begrenzten, flächigen Überschwemmungen im Planungsgebiet kommen. Darüber hinaus sind hohe Grundwasserstände bzw. Schichtwasserhorizonte nicht auszuschließen. Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über dem anstehenden Gelände liegen.

Die Gebäude sollten bis zu dieser Höhenlage (OK Rohfußboden) wasserdicht errichtet werden. Dabei ist insbesondere der Keller wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und insbesondere die Höhenfestsetzungen lassen eine entsprechende Konstruktion zu.

Auf eine absolute Festsetzung der Höhenlage der Fertigfußböden wurde verzichtet, da auch andere Möglichkeiten der Prävention gegen Starkregenereignisse möglich sind. Somit ist in Abwägung mit der Barrierefreiheit und anderen Belangen eine konkrete, individuelle Lösung auf Basis des konkreten Bauvollzuges möglich.

Besonders im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen, aber auch bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass durch diese Eingriffe keine Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke erfolgt. Dies ist im Rahmen des § 37 WHG angeordnet und allgemein einzuhalten. Insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen und Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Oberflächenwasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Um eine schädliche Umleitung von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke sicher ausschließen zu können, wurde durch die Geoplan GmbH ein sog. Überflutungsnachweis, Stand 16.07.2024, erstellt:

Die Versickerungsanlagen zur regulären Niederschlagswasserbeseitigung wurden, wie gesetzlich gefordert, auf eine 5-jährliche Überschreitungshäufigkeit ausgelegt. Um bei einer Überschreitung dieses Bemessungsregenereignisses die schadlose Überflutung des Grundstücks sicherzustellen, wurde in Anlehnung an DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis für die Differenz zwischen dem 30- und dem 5-jährlichen Bemessungsregenereignis für die kürzesten Regendauern von 5, 10 und 15 Minuten erstellt. Entwässerungsplanung, Sickeranlagen und Freiflächenplanung wurden dementsprechend dimensioniert. Ferner wurde die Geotechnische Stellungnahme – Grundwasserschutz, Crystal Geotechnik, ebenfalls auf Grundlage des Überflutungsnachweises überprüft und bestätigt.

Um im Überflutungsfall eine kontrollierte Ableitung des oberflächlich anfallenden Wassers zu ermöglichen, wird, wie weiter oben bereits angeführt wurde, empfohlen, die Tiefgaragendecke durch entsprechende Gefälleausbildung nach außen in Richtung der Hinterfüllbereiche der Tiefgarage abzuleiten und dort entlang der Außenwand nach unten in den anstehenden Schottern zu versickern; um ausreichend Sickerfähigkeit und Retentionsvolumen der Hinterfüllung im unmittelbaren Bereich der Tiefgaragenaußenwand sicherzustellen, sollte auf einer Breite von ca. 80 cm , umlaufend um die TG-Außenwand, sehr stark durchlässiges Material ohne Feinkornanteil wie z.B. gewaschener Rollkies der Körnung 16/32 verwendet werden.

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

B.11 Immissionsschutz, Emissionsschutz

Untersuchungen

In Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung durch C. Hentschel Consult, August 2025, auf Grundlage einer Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme von Schlothauer & Wauer, 18.02.2025, wurden die Einwirkungen durch Verkehrslärm auf das Planungsgebiet prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 und 16. BImSchV beurteilt. Hierbei wurden auch Versorgungs-Anlieferungen mittels Lkw u. dgl., wie weiter unten, siehe Punkt B.10, ausgeführt wird, berücksichtigt.

Die schalltechnische Berechnung hat ergeben, dass die Lärmwerte an der Westfassade nachts, und an der Nord- und Westfassade des geplanten Neubaus sowohl tagsüber als auch nachts überschritten werden und Schallminderungsmaßnahmen erforderlich sind.

Schallschutzmaßnahmen

Laut dem Gutachten stehen hierbei folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Einhalten von Mindestabständen

  Diese Möglichkeit fällt hier bereits weg, da im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans eine möglichst dichte Bebauung ermöglicht werden soll. Dementsprechend und auch durch den relativ länglichen Grundstückszuschnitt bedingt, ist ein größerer Mindestabstand der Baugrenzen zur Straße hin nur schwer umzusetzen.

- Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und/oder

  1. Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit

  Zwischenzeitlich wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung auf 30 km/h reduziert.

  2. Einbau von lärmminderndem Asphalt

  Ein Einbau von lärmminderndem Asphalt im Straßenbereich erscheint, im Hinblick auf die teilweise nur geringen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte, nicht verhältnismäßig.

  3. Einbau von Schallschutzwänden und -wällen

  In der Praxis scheiden derartige aktive Schallschutzmaßnahmen aus, weil sie eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten und aus städtebaulichen Gründen nicht zwischen der Straße und der bestehenden Bebauung positioniert werden können.

- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Zum Schutz der Anwohner wurde mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h auf der Seestraße bis zur Einmündung Schulstraße verlängert. Damit wird u. a. erreicht, dass beim geplanten Vorhaben nachts, mit Ausnahme der Westseite, im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV eingehalten wird. Tagsüber sind darüber hinaus die Nordfassade und ein Abschnitt der Westfassade im nördlichen Bauraum betroffen. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 62 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Für die verbleibende Überschreitung wird, da eine alternative Grundrissgestaltung aus Gründen der Erschließung und Grundrissorganisation nicht möglich ist, ein passiver Schallschutz am Gebäude festgesetzt.

Somit werden folgende Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume getroffen:

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassadenabschnitten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nicht zulässig, Fenster für die Belichtung sind zulässig. Jedoch besteht die Möglichkeit, dass vor dem für die Belüftung eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums notwendigen Fenster bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder eine besondere Fensterkonstruktionen (Kastenfenster) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen wird oder weiter, dass der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. In Schlaf- und Kinderzimmern muss dabei ein Innenraumpegel von Lp,In =30 dB(A) eingehalten werden.

An den Fassaden, an welchen der IGW16.BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht eingehalten werden kann, muss, neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile, die ebenfalls entsprechend der zulässigen Grenzwerte (Bau-Schalldämm-Maße R’wges nach DIN 4109, jeweils differenziert für die einzelnen Fassadenflächen) festgesetzt wurde, mit einer so genannten „architektonischen Selbsthilfe“ auf die Überschreitung reagiert werden. So ist planerisch dafür zu sorgen, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über eine Fassade belüftet werden können, an welchen der Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird. „Nachts“ gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume.

Ziel ist, dass insbesondere nachts, unabhängig von einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, mit einer der oben genannten Maßnahmen die Möglichkeit für die Bewohner besteht, dass die Schlafräume über ein gekipptes Fenster belüftet werden können und ein mittlerer Innenraumpegel von 30 dB nicht überschritten wird. Im vorliegenden Fall wird nachts nur auf einer Länge von 8 m im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss der IGW um 1 bzw. 2 dB(A) überschritten, so dass unserer Sicht in diesem Fall auch eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung als Schallschutzmaßnahme ausreichend ist. Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC’s, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

Außenbereiche sollten ebenfalls an Fassaden mit einer Immissionsbelastung ≤ 59 dB(A) tags situiert bzw. abgeschirmt werden, sofern die Wohnung nicht über einen zweiten Außenbereich an einer ruhigen Fassade verfügt. Im vorliegenden Fall liegt die Immissionsbelastung mit der geplanten Geschwindigkeitsbeschränkung an einer Stelle bei 62 dB(A) (EG, Tag). Da auch in diesem Fall noch gesunde Aufenthaltsverhältnisse gewahrt sind, kann aus unserer Sicht auf die Festsetzung von Abschirmmaßnahmen für Balkone verzichtet werden. Der Schutz von Außenwohnbereichen ist in der Bauleitplanung bisher nicht geregelt. Da Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen), die dem Wohnen zugeordnet sind, auch am Schutzbedürfnis der Wohnnutzungen teilnehmen, sind Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche in belasteten Bereichen dennoch zu empfehlen bzw. notwendig. Im Rahmen der beiliegenden Schalltechnischen Berechnung wurden somit auch die geplanten Terrassen, Balkone und Loggien betrachtet:

Für Außenwohnbereiche wird von einer höheren Lärmerwartung ausgegangen als für innenliegende Wohnbereiche. Gleichwohl müssen auch in Außenwohnbereichen Kommunikations- und Erholungsmöglichkeiten gewährleistet sein. Es ist davon auszugehen, dass gesunde Aufenthaltsverhältnisse jedenfalls noch gewahrt sind, wenn an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel im Bereich der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet (von bis zu 64 dB(A), vgl. 16. BImSchV für Verkehrslärm), in welchem auch Wohnnutzungen zulässig sind, am Tag noch eingehalten wird. Die Schutzwürdigkeit ist dabei auf die üblichen Nutzungszeiten am Tag beschränkt, da die Außenwohnbereiche regelmäßig nur innerhalb der Tagzeit (6 – 22 Uhr) genutzt werden. Je Wohnung ist ein ruhiger Außenbereich mit ausreichend.

Lärm-Emissionen aus dem Plangebiet

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Immissionsbelastung aus dem geplanten Vorhaben tagsüber in der Nachbarschaft irrelevant im Sinne der TA Lärm ist.

Auch nachts kann der Immissionsrichtwert eingehalten werden,

- wenn die Dachterrasse nur tagsüber geöffnet ist, Öffnungszeit 07:00 bis 22:00 Uhr und in dieser Zeit dementsprechend kein Abfahrtsverkehr auf dem Grundstück sattfindet
- sowie am Carsharing-Stellplatz nur tagsüber in der Zeit von 07:00 bis 22:00 Uhr An- und Abfahrten stattfinden.

Dem folgend, wurden auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Nutzungszeiten werden über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt und durch die Hausverwaltung entsprechend umgesetzt.

- Für die vorgesehene Wärmepumpe wird der maximal zulässige Schallleistungspegel, unter Berücksichtigung erforderlicher Mindestabstände, festgesetzt.

Neben den o. g. Lärmschutzmaßnahmen werden weitere baulichen Maßnahmen hinsichtlich der Tiefgarage festgesetzt: So ist die Fahrbahnoberfläche der Zufahrt zur Tiefgarage außerhalb des Gebäudes befestigt und ohne Unebenheiten, beispielsweise in Asphalt o. dgl., auszuführen. Abdeckungen von erforderlichen Entwässerungsrinnen müssen lärmarm, z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten, ausgeführt werden. Die Tiefgaragenrampe ist vollständig einzuhausen 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 bew. Absorptionsgrad von >=0,5 einzuhalten.

Schallreflexionen durch das Vorhaben

Die Untersuchung der Schallreflexionen durch das Vorhaben zeigt auf, dass die Verkehrszunahme mit < 1 dB(A) unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt, wenn die Stützwand entlang der Seestraße „reflexionsmindernd“ nach ZTV-LSW 22, Tabelle 2 eingestuft werden kann. In der vorliegenden Bauleitplanung ist die Stützwand als aus Natursteintrockenmauerwerk zu fertigen oder mit Natursteintrockenmauerwerk zu verkleiden festgesetzt. So soll die Stützwand aus unebenen Blocksteinen o. ä. gefertigt werden, die Oberfläche kann somit als „reflexionsmindernd“ eingestuft werden.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung, von C. Hentschel Consult auf Grundlage der aktualisierten Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme kommt zu dem Schluss, dass bei Umsetzung der vorgenannten Festsetzungen durch das Vorhaben keine gesetzlich relevanten Beeinträchtigungen durch Lärm-Emissionen oder Schallreflexionen für die Umgebung zu erwarten sind.

Blendung / Raumaufhellung

Im direkten Sichtfeld der geplanten Tiefgaragenausfahrt befinden sich zwei Anwesen, Seestraße 8 und 10. Deshalb wurde durch die Geoplan GmbH eine Prognose der Lichtemissionen, welche mit dem Verkehr der Tiefgarage assoziiert sind, erstellt. Der Blendung Bericht Nr. S2503025– Einschätzung zur Raumaufhellung, Stand 21.03.25, ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Als Beurteilungsgrundlage wurde das LAI-Merkblatt „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ herangezogen. Die Untersuchungen haben ergeben, dass unter den im vorliegenden Bericht behandelten Voraussetzungen bei beiden Anwesen keine erheblichen Belästigungen durch Blendung zu erwarten sind: Der sowohl für Dorfgebiete als auch für Allgemeine Wohngebiete heranzuziehende Immissionsrichtwert durch ausfahrende Fahrzeuge für die Nacht wird gemäß den Berechnungen um circa 80 % unterschritten.

B.12 Klimaschutz und Klimaadaption

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Begrenzung der Versiegelung bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in weiten Bereichen erhalten und es verbleiben ausreichend Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse). Dies wird durch die Festsetzung, alle versiegelten Flächen - mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und einer Fläche von 300 m² für Grundstückszufahrten und offene Stellplätze - mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, und weiter, einer Festsetzung der Mindestüberdeckung für die Tiefgarage, unterstützt. Umfängliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen führen langfristig zu einer Verschattung und einer klimadämpfenden Wirkung im Planungsgebiet. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise (Lokale Hochwässer durch vermehrt auftretende Starkregenereignisse) möglich.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nachverdichtung eines bereits erschlossenen und bebauten Bereichs wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt. Das städtebauliche Konzept sieht zwei größere Baukörper zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau vor. Somit können flächensparende und bedarfsorientierte Wohneinheiten entstehen. 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.

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, sind im KSG 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 Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung relativ kompakten Baukörper stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich befindet sich in engen räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsbereichen von Seeon und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Von einer Überplanung als Bauland ist ein bereits heute bebautes Grundstück betroffen. Landwirtschaftliche Flächen oder Waldflächen als natürliche Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit 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.13 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses mit einem integrierten Büroraum
- Einbindung der Bebauung in das Ortsbild von Seeon-Seebruck
- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung

B.14 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	**Fläche ca.**	**Anteil an der Gesamtfläche ca.**
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	1.863 m²	87 %
Verkehrsflächen	282 m²	13 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	**2.145 m²**	**100 %**

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

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seeon – Seestraße 11“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, um die Gemeinde Seeon-Seebruck, bzw. den Ortsteil Seeon mit Wohnungen zu versorgen.

Das Planungsgebiet ist aktuell mit einem Wohngebäude, einer daran anschließenden Nebenanlage sowie einer Garage bebaut. Das Einfamilienhaus steht jedoch schon seit längerer Zeit leer.

Durch den Vorhabenträger besteht der Wunsch, die Bestandsgebäude abzubrechen und das Grundstück mit zwei Wohngebäuden neu zu bebauen. Darin sollen insgesamt 16 Wohneinheiten sowie ein zusätzliches Büro entstehen.

Für dieses Vorhaben liegt bereits ein differenziertes bauliches Gesamtkonzept vor. Im Rahmen mehrerer Befassungen des Gemeinderats wurde das Konzept kontinuierlich weiterentwickelt. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der steigenden Grundstückspreise gibt es aus Sicht der Gemeinde eine wachsende Nachfrage vor allem an kleineren Wohneinheiten, aber auch an erschwinglichem Wohnraum für junge Familien.

Die Andreas Hartl KG hat mit Schreiben vom 30.03.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beantragt.

Der Bereich unterliegt heute bereits einer baulichen Nutzung. Somit entspricht eine Entwicklung bzw. Nachverdichtung in diesem Bereich auch den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB) und dem Primat der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB.

Dem folgend hat der Gemeinderat Seeon-Seebruck in seiner Sitzung vom 19.04.2021 dem Antrag der Andreas Hartl KG stattgegeben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seeon-Seestraße II“ nach § 12 BauGB beschlossen.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 16.05.2024, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Grundlage des Umweltberichts nach § 2a BauGB ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf inkl. Vorhabenplanung sowie Fachgutachten und Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt und benutzt wurden.

C.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt zentral im Ortsteil Seeon in der Gemeinde Seeon-Seebruck. Es umfasst die Flurstücks-Nrn. 376, 376/1 und 376/2 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nr. 393/1 (Seestraße) und liegt vollständig in der Gemarkung Seeon.

Abbildung U1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab!

Im Osten und Süden grenzen Wohngebietsflächen an den Geltungsbereich an. Im Norden und Westen wird das Planungsgebiet durch die Seestraße begrenzt. Jenseits dieser liegen weitere Wohnbauflächen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,22 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 80 m und in Ost-West-Richtung von ca. 50 m.

Der Vorhabenbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst lediglich die Flurstücks-Nr. 376 (ca. 0,18 ha) und die Flurstücks-Nrn. 376/1 und 376/2 (öffentlicher Grund). Der Bereich der Seestraße (Teilflächen der Flurstücks-Nr. 393/1) wird nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Ssymank, siehe FIS-Natur) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region. Es befindet sich im Bereich des TK-Blattes 8040 (Eggstätt) und im Gemeindegebiet von Seeon-Seebruck, Gemarkung Seeon Landkreis Traunstein.

Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Festsetzungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seeon – Seestraße 11“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, um die Gemeinde Seeon-Seebruck, bzw. den Ortsteil Seeon mit Wohnungen zu versorgen.

Der gesamte Bereich ist somit als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind hier nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. So ist, neben Wohnen, ein Büroraum als Standort für einen Pflegedienst geplant. Dieser kann sowohl die Bewohner als auch weitere Gemeindebürger betreuen.

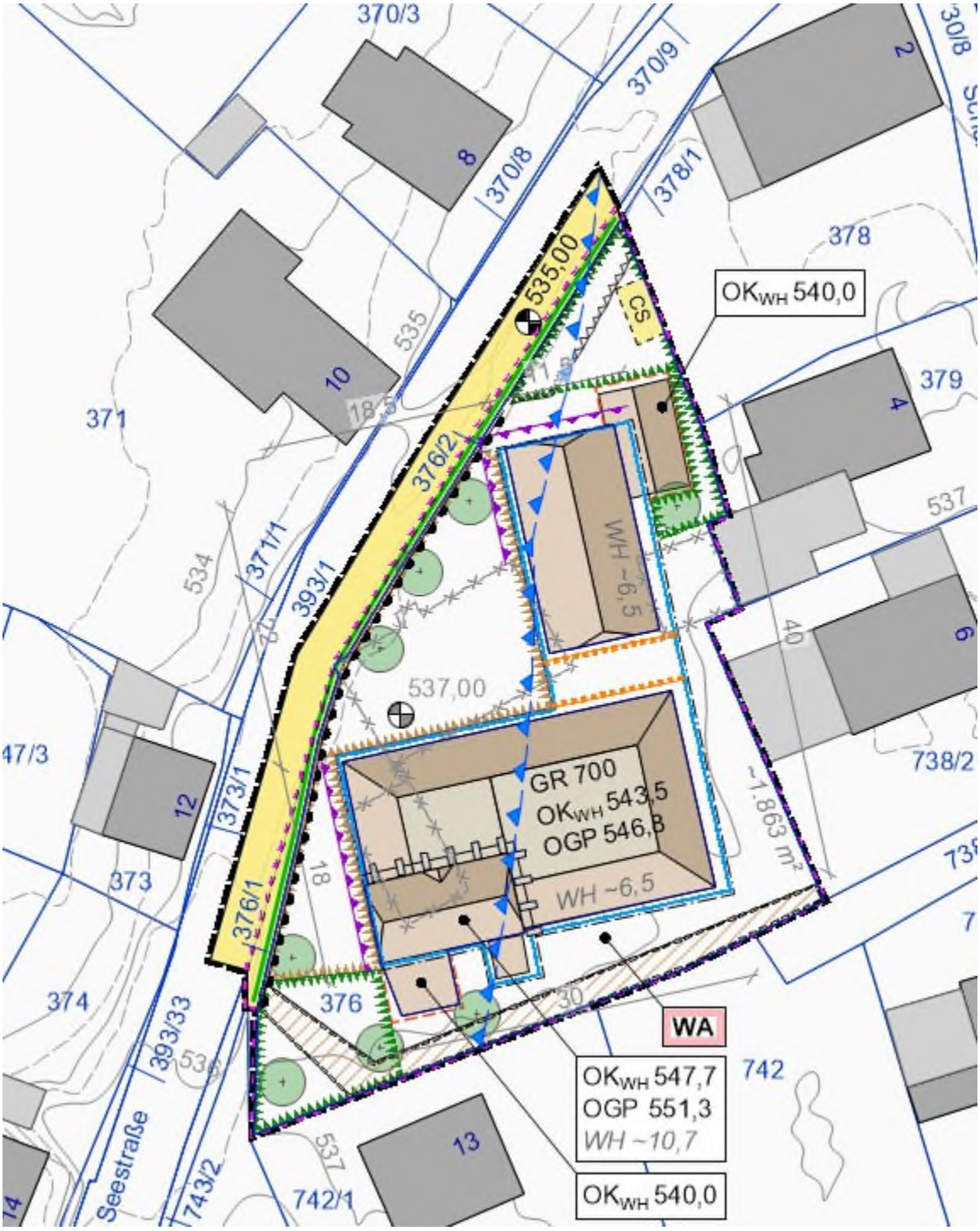

Abbildung U2: Entwurf des Bebauungsplans, ohne Maßstab

Das Maß der Nutzung ist durch eine maximale Grundfläche von 700 m² mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer von GRZ 0,83 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Die maximale Höhenentwicklung wird über eine absolut festgesetzte Oberkante der Wandhöhe sowie durch einen maximal zulässigen obersten Gebäudepunkt differenziert in unterschiedlichen Bereichen definiert. Für das Hauptgebäude ist etwa eine Wandhöhe von 6,50 m über Gelände, für den höheren Bereich 10,70 m möglich. Der höchste Punkt des Gebäudes wird, definiert durch die festgesetzten obersten Gebäudepunkt des viergeschossigen Bereichs ca. 14,2 m über dem Gelände.

Darüber hinaus sind Detailfestsetzungen zu Abstandsflächen, Nebenanlagen und Garagen, Einfriedungen und Einfassungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Grünordnung, Immissionsschutz sowie zu Grundwasserschutz, Versickerung und Artenschutz getroffen.

Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die nordwestlich angrenzende Seestraße sowie über eine südöstlich angrenzende Stichstraße von der Schulstraße her erschlossen.

Die Seestraße stellt dabei eine örtliche Verbindungsstraße dar. Über diese besteht Anschluss an die ca. 600 m nordöstlich gelegene Kreisstraße TS31 sowie die 1 km südwestlich verlaufende Staatsstraße St2094.

Bei der Schulstraße handelt es sich um eine untergeordnete Erschließungsstraße, welche nordöstlich des Planungsgebiets in die Seestraße mündet.

Die Seestraße weist einen Gehsteig auf, so dass Fußgänger über diese zur nahegelegenen Ortsmitte mit entsprechender Infrastruktur gelangen können

Eine Erschließung mit technischer Infrastruktur (Kanal, Strom, Telekommunikation, Frischwasser etc.) erfolgt über bestehende Leitungen im Planungsgebiet.

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Im Rahmen des hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Fläche von ca. 0,22 ha überplant.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. 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. Die Regelungsinhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans legen Bodennutzungen in folgendem Umfang fest:

Flächenbezeichnung	**Fläche ca.**
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	1.863 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	282 m²
Bruttobauland (Planungsgebiet):	**2.145 m²**

Insgesamt erhöht sich die versiegelte und überbaute Fläche gegenüber dem Altbestand: Die Gesamtversiegelung beim Bestand belief sich auf ca. 40 % der Fläche des Baugrundstücks; demgegenüber ist nun eine maximale Versiegelung von bis zu 83 % des Baugrundstücks zulässig.

Diese höhere Dichte ist in Abwägung mit der innerörtlichen Lage, in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge, und im Hinblick auf den Bedarf an Wohnungen angemessen und folgt dem Primat der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

Durch die neugebaute Tiefgarage bzw. Unterkellerung mit Fahrrad- und Abstellräumen kann die benötigte versiegelte Fläche für oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen insgesamt reduziert werden. Durch die Begrünung der Tiefgarage wird deren Flächenverbrauch relativiert. Zur Erschließung wird die bestehende Seestraße und ferner die Schulstraße genutzt. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden. Insbesondere wird so auch dem in

§ 1 Abs. 5 BauGB angeordneten Vorrang der Innenentwicklung und dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Eine Begrenzung der Maximalversiegelung auf 83 % ist jedoch auch im Hinblick auf Pflanzstandorte v. a. auch für größere Bäume, die Bodenfunktion, die Versickerung und das Grundwasser relevant.

Durch das Vorhaben wird ein Ausgleichsbedarf von 1.274 WP erzeugt. Hierfür wird eine Fläche von ca. 162 m² im Ausgangszustand „Intensivgrünland“ und „Intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter Segetalvegetation“ außerhalb des Geltungsbereichs, im Bereich der Ökokontofläche Dobelberg 1 der Bayerischen Staatsforsten, entsprechend aufgewertet.

C.1.3 Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), ist die Gemeinde Seeon-Seebruck mit dem Ortsteil Seeon als allgemeiner 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 Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume 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.

1.1.2 (G): Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.6 (G): Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (…) soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

3.1.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (…) ausgerichtet werden.

3.1.1 (G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (…)

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Seeon-Seebruck befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan in der Region Südostoberbayern (18) und ist dort als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die angrenzenden Gemeinden sind ebenfalls als ländlicher Raum dargestellt.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von 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 (…).

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 3.1 (Z): Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (…)

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan von 1974 als Dorfgebiet dargestellt.

Abbildung U3: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet - (blau) - ohne Maßstab!

Im östlichen Teil sind vier zu erhaltende Obstgehölze verzeichnet. Die direkt angrenzende Umgebung ist ebenfalls als Dorfgebiet verzeichnet. Die nordwestlich verlaufende Seestraße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der nordwestlich gelegene Klostersee ist als Wasserfläche sowie als ein zu erhaltendes, bestehendes Biotop dargestellt. Im Weiteren südlichen und südöstlichen Umfeld sind allgemeine Wohngebietsflächen dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen somit nicht der im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan geändert werden. Ein Flächennutzungsplan (bzw. dessen Änderung) ist jedoch nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die umgebende Bebauung weist insgesamt überwiegend Wohnen auf. Das südlich angrenzende Gebiet ist bereits durch den Bebauungsplan „Seeon-Süd" als allgemeines Wohngebiet festgesetzt; hierfür wurde der Flächennutzungsplan noch nicht entsprechend angepasst.

Der aktuelle FNP stellt ein Dorfgebiet dar, welches sich, historisch bedingt, aus den in diesem Bereich früher vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen entwickelt hat; diese landwirtschaftlichen Nutzungen bestehen nun jedoch nicht mehr. Der hier gegenständliche Änderungsbereich eignet sich hinsichtlich seiner Größe und Lage nicht zur Neuansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Eine gewerbliche Nutzung im Sinne eines MD konzentriert sich aktuell noch im nordöstlichen Bereich (im Bereich Gasthaus Alter Wirt, Kirche, Rathaus). Im hier gegenständlichen Geltungsbereich bestand bisher ausschließlich Wohnnutzung. Auch die angrenzenden Grundstücke weisen keine gewerbliche Nutzung auf. Weiter handelt es sich im hier gegenständlichen Verfahren um die Überplanung eines Einzelbereichs im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Bezogen auf einen für den Flächennutzungsplan relevanten Umgriff ist also auch weiterhin eine gemischte Baufläche möglich. Vor diesem Hintergrund kann ein Allgemeines Wohngebiet aus einem Mischgebiet entwickelt werden, wenn keine entsprechenden Emissionskonflikte zu erwarten sind. Durch die in der Umgebung bestehende Wohnnutzung können Immissionskonflikte im Hinblick auf die Gebietsnutzung und Emissionseinschränkungen für angrenzende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Weiter ist der Bebauungsplan dann geeignet die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Somit ist bei Umsetzung der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Seeon-Seebruck und des Ortsteils Seeon nicht gefährdet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan sollte jedoch im Nachgang zur hier gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bestehendes Baurecht

Die betroffene Fläche ist heute nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Somit ist dieser Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet selbst sind keine kartierten Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Stand Juni 2025).

Westlich des Planungsgebietes, in ca. 40-50 m Entfernung, liegt der Klostersee mit folgenden kartierten Schutzgebieten:

- EU-Vogelschutzgebiet Nr. 8040-471 „Moorgebiet von Eggstädt-Hemhof bis Seeon“
- FFH-Gebiet Nr. 8040-371 „Moorgebiet von Eggstädt-Hemhof bis Seeon“
- Flachlandbiotopkartierung Biotop Nr. 8040-1108-001 „Klostersee bei Seeon außerhalb des NSG“:

Nährstoffreiche Stillgewässer ohne § 30-Schutz (77 %) mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation/3150 (20 %) und Großröhrichten/3150 (3 %); keine Schneidried-Sümpfe (0 %)

- Flachlandbiotopkartierung Biotop Nr. 8040-0060-001 „Klostersee bei Seeon außerhalb des NSG“:
  Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (50 %) mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation (30 %), Großröhrichten (10 %), Großseggenrieder der Verlandungszone (5 %), Feuchtgebüsche (5 %)

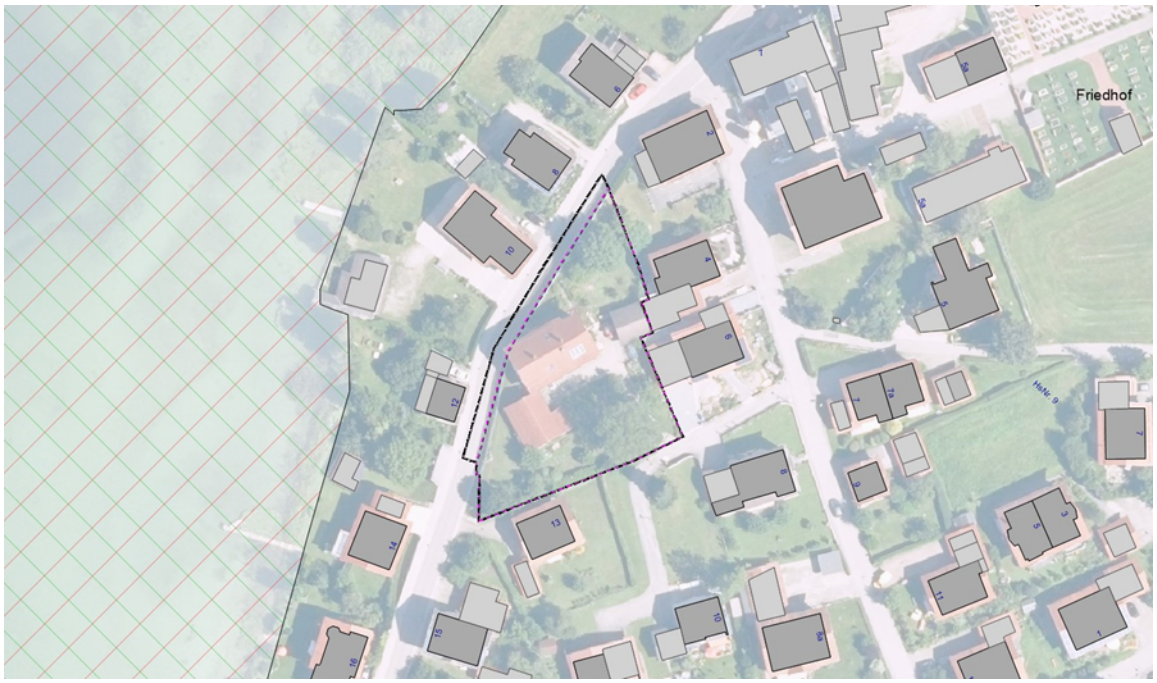

Abbildung U4: FFH-Gebiet (rot schraffiert) und Vogelschutzgebiet (dunkelgrün schraffiert) - ohne Maßstab!

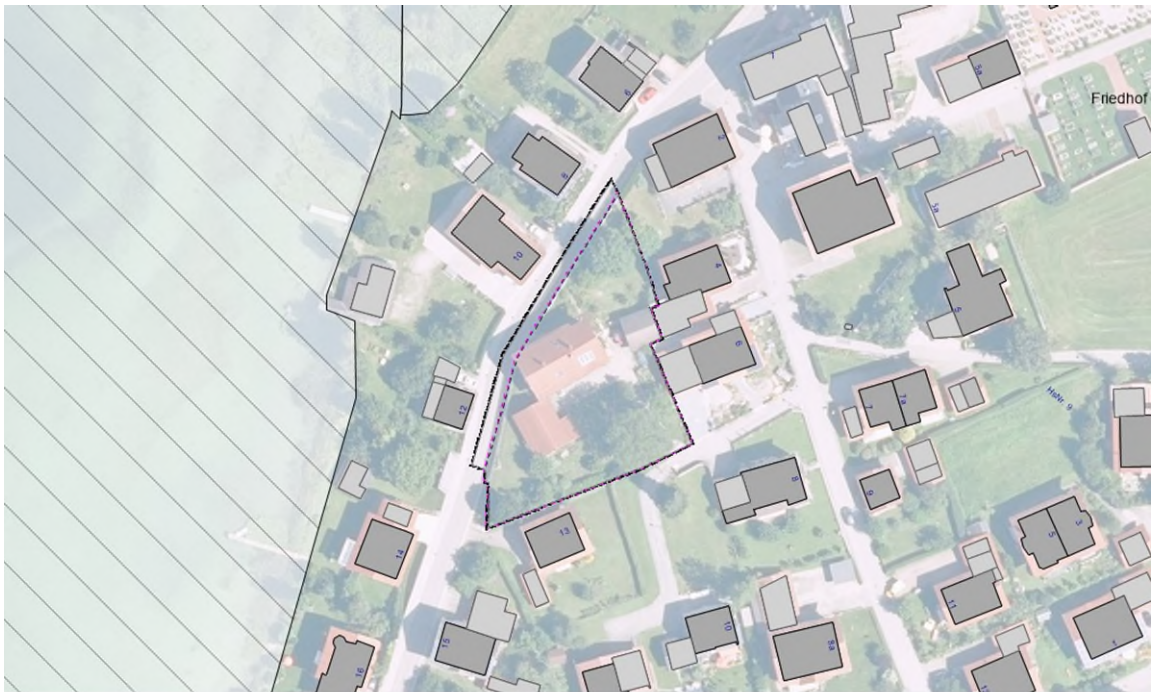

Abbildung U5: Biotopkartierung (schwarz schraffiert) - ohne Maßstab!

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des 60-m-Seebereichs und unterliegt somit der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz.

Ein südwestlich gelegener Teilbereich des Klostersees mit benachbarter Uferzone ist als Naturschutzgebiet, NSG-00229.01 „Seeoner Seen“, ausgewiesen und liegt ca. 500 m vom Planungsgebiet entfernt.

Darüber hinaus befindet sich im Südosten von Seeon das Trinkwasserschutzgebiet Seeon-Seebruck. Das Vorhaben befindet sich im Grundwasser-Einzugsgebiet für den Brunnen 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 Abschnitt B.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Traunstein befindet sich das Planungsgebiet im Schwerpunktgebiet „Eiszerfallslandschaft Rimsting Seeon“. Aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung des Plangebietes und da sich zwischen dem See und dem Plangebiet Wohnbebauung und eine Straße befinden, folgen für das Plangebiet keine weiteren Handlungsanweisungen aus der ABSP-Kartierung.

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 wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume sowie Biologische Vielfalt

Bestand

Beim Bestand handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück mit Bestandswohnhaus und -Nebenanlagen. Im Plangebiet befindet sich kein nennenswerter Baumbestand.

Im Osten und Süden grenzen Wohngebietsflächen an den Geltungsbereich an. Im Norden und Westen wird das Planungsgebiet durch die Seestraße begrenzt. Diese liegt etwas tiefer als das Baugrundstück. Der Höhensprung wird durch eine Stützmauer entlang der Straße abgefangen.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht und zusammengefasst. Die „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, Stand März 2025, liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei:

Im Zuge dieser Untersuchungen wurden Gebäudekontrollen auf nutzbare Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter sowie 3 Begehungen zur Erfassung potenzieller Vorkommen

der Zauneidechse durchgeführt. Die Ergebnisse der Begehungen wurden in einem Protokoll, Stand 03.06.2024, welches der Begründung ebenfalls beiliegt, zusammengefasst.

Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden:

Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass sich das Quartier- und Brutplatzangebot im Bereich des Anwesens entscheidend verringern wird. Jedoch sollen, um Gebäudebrütern und Fledermäusen Habitate zur Verfügung zu stellen, entsprechende bauliche Vorkehrungen (Fledermauskasten, Vogelkasten u. dgl.), umgesetzt werden (siehe auch Ziffer C.7.3).

Bei den Begehungen zur Beurteilung einer potenziellen Beeinträchtigung der Zauneidechse konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Weiter wurde das Vogelschlagrisiko an den Glasflächen untersucht. Ergebnis und Empfehlungen sind in den „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechlichen Prüfung (saP)“ enthalten; dort sind auch Empfehlungen zur Reduktion der Abstrahlung der Außenbeleuchtung enthalten. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans und der Vorhabenplanung festgesetzt bzw. über den Durchführungsvertrag gesichert.

Aufgrund der Nähe zu den Schutzgebieten wurde eine FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung erstellt. Sie liegt den Planunterlagen als Anlage bei. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Verträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen der beiden Natura 2000-Gebiete gemäß §34 Abs. 3 BNatSchG gegeben ist, wenn die in den „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Deren Umsetzung ist wie weiter oben beschrieben, durch den Bebauungsplan bzw. den Durchführungsvertrag gesichert.

Unter Berücksichtigung der vorgesehen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen kann die Realisierung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sicher ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Es erfolgt eine dauerhafte Flächenumwandlung bei der Baufeldfreimachung sowie temporärer Entzug bzw. Veränderung im Bereich der Arbeitsräume und Lagerplätze.

Es erfolgt eine Inanspruchnahme von derzeit grundsätzlich für verschiedene Tierarten geeigneten Habitatstrukturen.

Durch den Rückbau der Bestandsgebäude entfallen potenzielle Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter sowie Quartierangebote für Fledermäuse. Es werden jedoch im Hinblick auf Vögel CEF-Maßnahmen an Gebäuden der Umgebung angebracht.

Da kein relevanter Baumbestand auf der Fläche vorhanden ist, sind keine Fällungen erforderlich. Jedoch ist eine Rodung der vorhandenen Großbüsche erforderlich. Direkte negative Auswirkungen werden durch die allgemein gültigen gesetzlichen Regelungen zu Rodungszeiträumen minimiert.

Abbruch- und Baubedingt kommt es zu Scheuch- und Störwirkungen durch Baulärm, Staub, Abgase, Erschütterungen und optische Störungen, durch den Einsatz von Baumaschinen/ -geräten und Transportfahrzeugen. Auch kann eine Störung von Tierarten durch eine bauzeitliche Barrierewirkung oder Zerschneidungswirkung verursacht werden. Negative Auswirkungen auf geschützte Arten werden durch die zeitliche Beschränkung des Gebäudeabbruchs minimiert.

Der Klostersee liegt 40 – 50 m entfernt, zwischen Plangebiet und See befinden sich eine Straße und Wohnbebauung, so dass hier keine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben zu erwarten ist.

Insgesamt ist baubedingt somit mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch den Bau der geplanten Gebäude samt Außenanlagen und Erschließungsflächen werden dauerhaft Flächen versiegelt. Das Grundstück ist jedoch bereits gegenwärtig von Gebäuden bestanden. Eine Erhöhung der Störwirkung ist nicht zu erwarten, da in der Vergangenheit durch die bestehende Bebauung auf dem Grundstück bereits vergleichbare Störwirkungen vorlagen:

Durch die zukünftige Bebauung wird ein größerer Teil des Baugrundstücks bebaut und versiegelt. Somit ist insgesamt von einer Reduzierung der Flächen für Vegetation, welche sich als Lebensraum für Flora und Fauna handeln, zu erwarten.

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung und Freiflächengestaltung, welche über die bestehende Grünausstattung hinausgehen, entstehen jedoch insbesondere im Rahmen von Gehölzen neue Lebensraumstrukturen. Es sind insgesamt ca. 700 m² begrünte Flächen (einschließlich der Grünflächen über der TG) geplant.

Darüber hinaus stellt der Bereich keinen essenziellen Teil eines Habitats einzelner Arten dar. Dies gilt insbesondere, da auch die Flächen der Umgebung entsprechend geprägt sind.

Eine dauerhafte und entscheidende Beeinträchtigung von Vernetzungskorridoren ist nicht zu prognostizieren.

Eine Fragmentierung bzw. Verinselung bestehender Lebensräume von Tierarten ist nicht zu erwarten.

Insgesamt ist somit mit anlagenbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gegenüber der heutigen brachliegenden Situation wird es zu einer Erhöhung der Lärmemissionen und somit zu Scheuchwirkungen kommen. Aufgrund der gleichartigen Vorbelastung aus der Umgebung werden sich hier jedoch keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Lebensräume und Arten ergeben.

Weiter kann es durch die Beleuchtung der Anlagen zu Beeinträchtigungen von Arten kommen. Diese sind jedoch durch entsprechende Festsetzungen und Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans minimiert. Auch in diesem Zusammenhang ist darüber hinaus die Vorbelastung durch die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf Vogelschlag kommen zusätzliche Gefahrenquellen hinzu. Durch entsprechende im Bebauungsplan verankerte Maßnahmen (entsprechende Muster auf potenziell gefährlichen Fenstern) können diese jedoch ausreichend minimiert werden.

Somit ist betriebsbedingt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume / Biologische Vielfalt / Artenschutz sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Die Flächen des Planungsgebiets sind derzeit mit einem Wohngebäude mit Nebengebäude und Zufahrtsflächen etc. bebaut. Im Südwesten sind zudem Flächen der Seestraße in den Bebauungsplan mit einbezogen. Dieses Flächen sind durch die bestehende Straße bereits weitgehend versiegelt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.145 m². Hiervon sind heute ca. 224 m² der Seestraße zuzurechnen. Von den übrigen ca. 1.916 m² sind ca. 743 m² heute versiegelt.

Das Planungsgebiet liegt eingebettet in den Ortszusammenhang. Zufahrtsstraßen, welche nur für das Gebiet dienen oder ähnliche Flächeninanspruchnahme außerhalb des Geltungsbereichs bestehen nicht.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Für die geplante Bebauung gehen insgesamt ca. 770 m² Gartenfläche verloren. Die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Baumaßnahmen stellen eine Neuversiegelung von Flächen dar.

Für die Erschließung von Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Baugebietes notwendig.

Während der Bauzeit sind Flächeninanspruchnahmen für Baustelleneinrichtung (Zufahrten, Lagerung) außerhalb des Baugebietes im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig.

Aufgrund des beengten Baufeldes ist ggf. mit einer Zwischenlagerung von Aushubmassen außerhalb des Planungsgebiets und damit verbundenen Flächeninanspruchnahmen zu rechnen.

Da der Bereich in den Ortsbereiche eingebettet ist, sind temporäre Baustraßen oder Ähnliches voraussichtlich nicht erforderlich.

Jedoch ist außerhalb des Geltungsbereichs ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Höhe von 1.274 WP erforderlich.

Dem folgend ist hier baubedingt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Straßenfläche wird im Rahmen des Bebauvorhabens um ca. 55 m² erweitert. Diese Flächen werden in diesem Zusammenhang versiegelt. Die verbleibenden bisherigen Baugebietsflächen von ca. 1.863 m² werden vollumfänglich weiterhin als Baugrundstück genutzt. Nun ist eine Versiegelung (inkl. TG) von max. 83% bzw. 1.540 m² zulässig.

Weitere Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Geltungsbereichs, z. B. durch Straßenausbaumaßnahmen etc. sind nicht erforderlich.

Somit sind, insbesondere da es sich bereits vollumfänglich um ein baulich genutztes Grundstück Siedlungszusammenhang im Innenbereich handelt anlagenbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen.

Es ist dem folgenden mit keinen Betriebsbedingen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund der geringen Gesamtfläche und der bestehenden baulichen Nutzung der Fläche insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (LfU Bayern) liegt das Planungsgebiet im Ablagerungsbereich einer Schmelzwasserrinne mit hochwürmeiszeitlichen Schmelzwasserschottern und würmeiszeitlichen Moräneablagerungen. Die Schmelzwasserbildungen zeichnen sich durch eine feinkornarme Sedimentzusammensetzung aus. Den tieferen Untergrund bilden würm- bis rißeiszeitliche Geschiebelehme, Seetone und Moräneablagerungen.

Zur Begutachtung des Baugrundes wurden ein Baugrundgutachten von Frauscher Geologie, 20.08.2019, und eine weiterführende Geotechnische Stellungnahme zur Baugrunderkundung – Verbauberechnung von Geoplan GmbH, 25.11.2024, eingeholt. Die Untersuchungen liegen den Unterlagen als Anlage bei. In den Bohrungen wurde folgender Schichtenaufbau erkundet:

Bodenaufbau

Der Schichtenaufbau besteht zunächst aus 0,20 m mächtigem Oberboden bzw. Mutterboden in Form von dunkelbraunem, erdfeuchtem, stark humosem, schwach sandigem Schluff. Unter dem Oberboden setzt sich die Abfolge bis in Tiefen von maximal 0,90 m in Form von braunen, feuchten, lockeren bis mitteldichten, schwach steinigen, schwach sandigen, stark schluffigen bis schluffigen Kiesen fort (Verwitterte Schotter).
Der Rotlage folgen Schotter in Form von graubraunen, feuchten, sandigen bis stark sandigen, schluffigen bis schwach schluffigen Kiesen mit Steinen, die mitteldicht bis dicht gelagert sind. In den Schottern können Sandlagen/Sandlinsen, vereinzelt stark schluffige Lagen und selten Blöcke vorkommen.

Nähe zum Klostersee, Seeabdichtung

Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen wurden bei der der Geotechnischen Stellungnahme zugrunde liegenden Bohrung über die gesamte Sondiertiefe (ca. 15 m) nicht festgestellt.

Denkmäler

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juni 2025) sind im Planungsgebiet und dessen Umgebung keine Bodendenkmäler verzeichnet.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets (Wohnen) ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Seltene oder besonders schützenswerte Bodenarten kommen im Planungsbereich nicht vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Für den Bau der unterkellerten Gebäude mit Tiefgarage, den Zufahrts- und Parkplatzflächen sowie Außenanlagen ist der in Teilen noch bestehende Oberboden komplett abzutragen (Teilbereiche des Grundstücks sind derzeit bereits überbaut und versiegelt; der Bestand soll abgebrochen werden). Die für den Bau beanspruchte Fläche inkl. Baustelleneinrichtung wird sich auf das Ganze Grundstück erstrecken. Damit müssen noch ca. 770 m² bisher gärtnerisch genutzte Böden

abgetragen werden. Im Bereich der Tiefgarage und 2. Unterkellerung sind Aushubtiefen bis ca. 6 m unter Gelände erforderlich.

Für die Erstellung der Baugrube entstehen über das Maß des eigentlichen Bauvorhabens hinaus auch für Baustelleneinrichtungsflächen, Gründung, Arbeitsraum und Böschungswinkel zusätzlichen Eingriffe in vorhandenen Boden. Wie im Bodengutachten beschrieben, ist für das Vorhaben ein Trägerbohlwand/ Berliner Verbau möglich und geplant, da durch den hohen Grundwasser-Flurabstand keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden und auch nicht mit Schichtwasser zu rechnen ist.

Laut Gutachten stellen die sandigen Kiese (Schotter) einen geeigneten, sehr gut tragfähigen Gründungshorizont dar; neben der hohen Tragfähigkeit liegt eine sehr geringe Kompressibilität des kiesigen Untergrundes vor. Eine Nachverdichtung der Aushubsohle ist hier ausreichend. Über die Sohle der Baugrube hinausgehende Gründungsmaßnahmen (z.B. Pfahlgründung o. Ä.) erscheinen nicht notwendig. Lediglich im Rahmen des Berliner Verbaus ist damit zu rechnen, dass die Träger weiter in den Boden abgeteuft werden, jedoch auch nicht tiefer als die in der Untersuchung zur Geotechnischen Stellungnahme erkundeten 15 m.

Das Bauvorhaben befindet sich damit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees, deren abdichtende Wirkung somit erhalten wird. Eine Beeinträchtigung des Sees durch den Bau einer Tiefgarage und einer Unterkellerung auf dem Grundstück Seestraße 11 in Seeon kann gemäß dem vorliegenden Gutachten auf Basis dieser Erkundungsergebnisse ausgeschlossen werden.

Die beim Aushub anfallenden Schotter können zur Geländemodellierung, und schwach schluffige Schotter für bautechnische Zwecke wieder verwendet werden. Die in Teilbereichen beim Aushub anfallenden Verwitterungskiese sind für bautechnische Zwecke mäßig geeignet. Die Aushubmassen sind aufgrund des Begrenzten Baufeldes voraussichtlich außerhalb des Baufeldes zwischenzulagern. Der durch den Baukörper insbesondere die Tiefgarage etc. verdrängte Maße ist außerhalb zu entsorgen. Da keine Altlasten bekannt sind und im Rahmen des Bodengutachtens auch keine entsprechenden Hinweise auftraten, erscheint dies problemlos möglich.

Insgesamt ist somit mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung erhöht sich die mögliche Versiegelung im Planungsgebiet um ca. 770 m². Diese Fläche geht für die Versickerung weitgehend verloren und das Bodengefüge wird hier gestört. Dies wird in geringem Maße in Bereichen relativiert, die lediglich durch die TG unterbaut und mit einer ausreichend starken Vegetationsschicht überschüttet sind. Dies betrifft ca. 430 m².

Durch das Bauvorhaben kommt es voraussichtlich zu einem dauerhaften Eingriff bis zu einer Tiefe von 6 m. Da jedoch entsprechend des Bodengutachtens mit keinem wesentlichen Schichtwasser zu rechnen ist und der Grundwasserspiegel wesentlich niedriger liegt sind hier, z.B. im Rahmen einer Barrierewirkung o.Ä. keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Anlagenbedingt sind somit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Potenziell bodengefährdende Nutzungen sind durch die Festsetzungen zur Art der Bebauung ausgeschlossen. Aufgrund der Lage im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens Bauschberg sind für die Tiefgaragenzufahrt und die südliche Zufahrt mit den frei anfahrbaren Stellplätzen

Maßnahmen zur Vorreinigung des in diesen Flächen anfallenden, zu versickernden Niederschlagswassers festgesetzt, siehe hierzu auch Ziffer C.2.4.

Somit ist betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Überschwemmungsgebiete, Wassersensibler Bereich

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß den Kartierungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche HQ 100 bzw. HQ extrem.

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich ist jedoch nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Juni 2025) ein wassersensibler Bereich verzeichnet.

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.

Hinsichtlich der topographischen Situation, der leicht erhöhten Lage über der westlich gelegenen Seestraße bzw. den fast ebenen Übergängen zu den Nachbargrundstücken im Osten und Süden ist auch im Rahmen von Starkregenereignissen nicht mit wesentlichen Oberflächenzuflüssen von außerhalb des Planungsgebietes zu rechnen.

Durch die Lage nahe eines wassersensiblen Bereiches kann es durch Starkregenereignisse zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen. Jedoch beträgt der Grundwasser-Flurabstand ca. 13 m.

In der Übersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zu Geländesenken und potenziellen Aufstaubereiche ist der lediglich ein Teil der Seestraße markiert. In der Karte des LfU zu potenziellen Fließwegen bei Starkregen ist innerhalb des Geltungsbereichs nichts verzeichnet.

Grundwasser, Schichtwasser

Zur Beurteilung der Planung im Hinblick auf die Grundwassersituation wurde durch die Crystal Geotechnik GmbH eine Geotechnische Stellungnahme zum Grundwasserschutz, Stand 22.03.2024, erstellt. Diese liegt den Unterlagen als Anlage bei.

In der Untersuchung wurde Grundwasser auf dem Niveau von 518,1 m ü. NHN (DHHN2016) festgestellt. Es wurde eine Grundwasserfließrichtung von Nordwesten in Richtung Südosten ermittelt. Der zusammenhängende Grundwasserspiegel wird bei ca. 519,0 m ü. NHN angenommen. Bei den Baugrunderkundungen wurde kein Schichtwasser angetroffen.

Sickerfähigkeit

Baugrundgutachten und Geotechnische Stellungnahme zur Baugrunderkundung (siehe Anlagen) bescheinigen dem Baugrund aufgrund der angetroffenen wasserdurchlässigen Kiesschotter eine hohe Sickerfähigkeit.

Trinkwasserbrunnen Bauschberg

Der Trinkwasserbrunnen der WV Seeon-Seebruck liegt ca. 850 m südöstlich des Ortes Seeon auf der höchsten Erhebung (Bauschberg) auf etwa 564 m ü. NN (DHHN2016). Entsprechend der

südöstlichen Grundwasserfließrichtung befindet sich Seeon hydrologisch betrachtet im direkten Grundwasserzustrom des Trinkwasserbrunnens. 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.

Oberflächengewässer, Nähe zum Klostersee

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Jedoch befindet sich ca. 40-50 m weiter westlich der Klostersee mit seinen kartierten Schutzgebieten (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet, Biotop). Der Seespiegel liegt bei ca. 532,80 m ü. NHN.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Eingriffe in den Klostersee oder andere Oberflächengewässer während der Bauzeit sind nicht geplant.

Maßnahmen zum Schutz der Umgebung vor unkontrolliertem, verschmutztem Oberflächenabfluss bei Starkregen sind auch während der Bauphase vorzusehen. Aufgrund der im Verhältnis zum Baugrundstück relativ großen Baugrube ist jedoch nicht mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen.

Das Gründungsniveau bei dem Vorhaben liegt bei ca. 531,0 m ü. NHN. Somit ist bei einem Grundwasserspiegel von ca. 518,0 m ü. NHN nicht mit einem Eindringen des Baukörpers in den Grundwasserleiter zu rechnen. Auch der Verbau dringt aufgrund des hohen Grundwasser-flurabstandes nicht in den Grundwasserleiter ein. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden.

Relevante Auswirkungen auf den umgebenden Grundwasserspiegel sind also aufgrund der Höhendifferenz nicht zu erwarten. Somit ist auch eine relevante Beeinträchtigung der umgebenden Vegetation im Hinblick auf den Wasserhaushalt nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Sees bzw. der Seeabdichtung durch die geplante Baumaßnahme kann gemäß der vorliegenden Geotechnischen Stellungnahme, auf Basis der Erkundungsergebnisse aus der Baugrunderkundung, ausgeschlossen werden.

Dem folgend ist baubedingt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die geplante Überbauung und Flächenversiegelung führen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Dennoch kann das anfallende Niederschlagswasser über Mulden und Rigolenanlagen auf dem Baugrundstück versickert werden. Dies ist aufgrund des großen Grundwasser-Flurabstandes (ca. 13 m) und des Bodenaufbaus möglich. Es sind entsprechende Rahmenbedingungen zur Vorreinigung insbesondere im Hinblick auf Verkehrsflächen festgelegt. Somit sind keine Beeinträchtigungen des Trinkwasserbrunnens zu erwarten. Die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen folgen dem in einer Geotechnischen Stellungnahme Grundwasserschutz von Crystal Geotechnik, 22.03.2024, empfohlenen Maßnahmenkatalog.

Durch das insgesamt mit ca. 2.000 m² relativ kleine Planungsgebiet sind großflächige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.

Durch den hohen Grundwasserflurabstand von ca. 13 m und die Eindringtiefe der Gebäude von ca. 6,0 m ist kein eindringen in den Grundwasserleiter mit entsprechenden Aufstauwirkungen etc.

zu erwarten. Auch konnten im Rahmen der Bodenuntersuchungen keine Schichtwasserhorizonte erkundet werden, so dass auch hier keine Wechselwirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Baugrunderkundung der Geoplan GmbH, 02.12.24, wurde eine etwaige Wechselwirkung des Klostersees im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben untersucht: Bei der der Geotechnischen Stellungnahme zugrunde liegenden Bohrung wurden über die gesamte Sondiertiefe (ca. 15 m) keine abdichtenden Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen festgestellt. Das Bauvorhaben findet sich damit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees, deren abdichtende Wirkung somit erhalten wird.

Die geplanten Baukörper befinden sich ca. 50 - 60 m vom Uferbereich entfernt. Ein Teilbereich des Geltungsbereichs ragt somit in den 60-m-Seebereich: Dementsprechend unterliegt das Vorhaben nach Art. 20 Abs. 2 BayWG einer „Genehmigungspflicht von Anlagen entlang des Gewässers nach § 36 WHG“.

Aufgrund von möglicherweise auftretenden Starkregenereignissen und wild abfließendem Oberflächenwasser sollte eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt werden. Die Tiefgaragenzufahrt wurde konstruktiv so gestaltet, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Hinweise zu Starkregenereignissen bzw. wild abfließendem Oberflächenwasser sind dem Satzungstext beigefügt. Entsprechend diesen kann auch ausgeschlossen werden, dass die Fließwege von wild abfließendem Oberflächenwasser zu Ungunsten der Umgebung verändert werden.

Für die Risikobeurteilung auf dem Grundstück wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 durch die Geoplan GmbH, 16.07.24, erstellt. Dieser liegt der Entwässerungsplanung zugrunde.

Insgesamt ist mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Wohnnutzungen kann ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) weitgehend ausgeschlossen werden. Ein Eindringen von Wasser in die Tiefgarage im Zuge von Anstauungen im Straßenbereich etc. ist durch eine entsprechende Ausführung der Zufahrt ausgeschlossen. Im Hinblick auf belastetes Niederschlagswasser von KfZ-Stellplätzen sind besondere Vorkehrungen zur Vorreinigung vorgesehen.

Insgesamt ist somit betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind somit insgesamt Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das Klima ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Es herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9.0 °C. Innerhalb eines Jahres gibt es ca. 1.220 mm Niederschlag (Quelle: https://de.climate-data.org, Seebruck). Der Bereich liegt bereits heute innerhalb des Siedlungsgefüges und weist keine besondere Funktion als Frischluftleitbahn auf.

Auch ist der Bereich heute bereits bebaut und weist keine besonders umfängliche Vegetation auf. Somit hat er auch keine herausgehobene Funktion als Frischluftentstehungszone oder Klimasenke.

Die Umgebung ist von einer lockeren Bebauung mit umgebenden Gartenflächen geprägt. Wesentliche Auswirkungen auf das Mikroklima hat der ca. 50 m westlich gelegene Klostersee.

Besondere Emissionsquellen befinden sich im Planungsgebiet oder dessen Umgebung nicht. Im Westen grenzt die Seestraße an. Diese weist jedoch im Hinblick auf eine relevante Schadstoffemission nur eine moderate Verkehrsdichte auf.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch die Bautätigkeit kommen. Dies gilt insbesondere aufgrund der flächig erforderlichen Aushubarbeiten.

Diese Auswirkungen sind als mittel erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung geht geringfügig Vegetationsfläche verloren. Dies wird jedoch durch die Vorgesehenen Gehölzpflanzungen weitgehend kompensiert. Diese Gehölze haben durch Verschattung und Verdunstung positive Auswirkungen auf das Mikroklima, insbesondere in Zusammenhang mit vermehrt zu erwartenden Hitzeereignissen.

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

Die Festsetzung, dass die Tiefgarage, so sie nicht von Gebäuden oder Nebenanlagen überdeckt wird, mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke zu überdecken ist, durch eine längere Speicherung des Niederschlagswassers und dessen Verdunstung zu positiven Effekten auf das Mikroklima führen.

Das städtebauliche Konzept sieht zwei kompakte Baukörper zur Unterbringung von Wohnungen in bedarfsorientierten Größen vor. Somit kann flächensparend der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes sowie des für den Bau notwendigen CO2- und Energieeinsatzes.

Durch die Nachverdichtung in zentraler, bereits erschlossener Lage wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

Somit ist mit anlagenbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Durch die geplante Beheizung mittels Wärmepumpe ist mit keinen wesentlichen Emissionen im Planungsgebiet zu rechnen.

Somit ist von betriebsbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

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

C.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Seeon, ca. 50-60 m vom Klostersee und ca. 170 m von der Ortsmitte mit der Kirche St. Ägidius und dem Gasthaus Alter Wirt entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst eine bislang mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaute und gärtnerisch genutzte Fläche mit einigen Großbüschen. Das Baugrundstück kann als weitgehend eben beschrieben werden und weist keine topografischen Besonderheiten auf. Im Westen schließen sich die etwas tiefer liegenden Verkehrsflächen der Seestraße an und weiter, in Richtung See, weitere Wohnbebauung. Im Osten und Süden schließen sich Wohngebiete an, diese sind vorwiegend mit Doppel- oder Einfamilienhäusern bebaut.

Der Baum- und Schilfbestand des Klosterseeufers mit der dahinterliegenden Bebauung prägt die Ansicht vom See bzw. der Klosteranlage. Vom See zum Planungsgebiet steigt das Gelände leicht um ca. 5 m an. Weiter Richtung Osten ist es weitgehende eben.

Das Baugrundstück ist von der Seestraße kommend lediglich eingeschränkt einsehbar, da es, um bis zu 2 m erhöht, oberhalb der Seestraße liegt. Das Gelände wird durch eine straßenbegleitende Stützmauer abgefangen. Das bestehende Wohngebäude ragt (samt Stützmauer) mit einer Ecke in den Straßenraum und begrenzt diesen dadurch.

Der Bereich südlich des Geltungsbereiches ist durch Wohnbebauung geprägt. großmaßstäblichere bzw. höhere Gebäude befinden sich in der Ortsmitte (Mehrfamilienhäuser, Kirche, Gasthaus) ca. 150 m nordöstlich. Z. B. weist der First des Jugendstil-Schulhauses eine Höhe von 16 m auf. Insgesamt ist das Ortsbild von Seeon von einer heterogenen Baustruktur geprägt.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer für den Tourismus bedeutenden Region.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist temporär mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukräne, Gerüste etc. zu rechnen. Der Abriss des Bestandes sowie Rodungen der momentan vorhandenen Großbüsche werden vorübergehend eine Lücke im Ortsbild hinterlassen.

Somit sind auf das Landschafts- und Ortsbild lediglich baubedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die bestehenden Gebäude werden durch zwei größere Baukörper ersetzt. Ein Baukörper wird in einem Teilbereich erhöht (sog. ‚Turm‘) ausgebildet, so dass der Höhenkanon der direkten Umgebung überschritten wird. Das Vorhaben wird diesen Bereich von Seeon, insbesondere auch die Ansicht vom Klostersee aus neu prägen.

Insgesamt entwickelt das Vorhaben jedoch das jedoch das heterogene Ortsbild und die Höhensilhouette von Seeon fort. Die Gebäude staffeln sich bereits heute vom Seeufer den hang hinauf. Durch die begrenzte Größe des „Turms“ und den Abstand tritt das Vorhaben jedoch nicht in Konkurrenz zu den ortsbildprägenden Baudenkmälern, insbesondere der Kirche.

Klare Baukörper, Geschossigkeit, Dachdeckung und Dachneigung unterstützen die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Einbettung der Baukörper wird durch die geplante Durchgrünung weiter befördert. So sind 8 Baumpflanzungen vorgesehen.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend in einer Tiefgarage, untergebracht, um ortsbildverträgliche Grün- und Pflanzflächen zu erhalten..

Die bestehende, ca. 1,7-2,0 m hohe Stützmauer soll abgebrochen und 1,0 m weiter östlich in annähernd gleicher Höhe wieder aufgebaut werden, um das Gelände abzufangen. Hierdurch kann die Seestraße etwas verbreitert werden. Durch Festsetzungen zur Materialität bzw. Oberfläche (Natursteinmauerwerk mit offenen Fugen) wird eine mögliche negative Wirkung minimiert. Gegenüber der heutigen Situation wird diesbezüglich die Situation aufgeweitet und verbessert.

Insgesamt ist somit von anlagenbedingten Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen z.B. durch Kamine o.Ä. auf das Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind aufgrund der Veränderung des Ortsbildes durch die Dimension und Gestalt des Gebäudes trotz des insgesamt heterogenen Ortsbildes und der Eingrünung insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juni 2025) sind weder im Planungsgebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung Bau- oder Bodendenkmäler noch geschützte Ensemble verzeichnet. Das Baudenkmal ‚ehem. Schulhaus‘ in der Schulstraße 5 befindet sich in ca. 90 m Entfernung. Aufgrund der zwischenliegenden Bebauung ist jedoch keine Wechselwirkung zu erwarten.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Das bestehende Gebäude wird abgerissen. Jedoch handelt es sich nicht um ein denkmalgeschütztes Gebäude, so dass durch den Abbruch keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Anlagenbedingte / Betriebsbedingte Auswirkungen

Es liegen keine anlagen- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter vor.

Ergebnis

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

C.2.8 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Für die umgebenden Nutzungen gehen heute vom Planungsgebiet, abgesehen von den üblichen Emissionen durch die Wohnnutzung, keine Lärmbelastungen aus. Aufgrund der bisherigen Planungsrechtlichen Situation war jedoch eine gewerbliche Nutzung im Rahmen eines Mischgebietes möglich.

In der Umgebung des Planungsgebietes bestehen heute ausschließlich Wohnnutzungen, so dass keine Anlagenlärmbelastungen vorliegen. Ggf. wären hier jedoch auch gewerbliche Nutzungen im Rahmen eines Mischgebiets möglich.

Im Hinblick auf den Verkehrslärm liegt bereits eine Vorbelastung durch die Seestraße vor.

Das Planungsgebiet liegt zwar in einer für den Tourismus bedeutenden Region, deshalb kommt der Landschaft als Ganzes eine Erholungsfunktion zu; jedoch hat der Geltungsbereich an sich keine Bedeutung für die Erholung bzw. keinen besonderen Charakter bzgl. der Erholungseignung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Staub- und Lärmemissionen für die bestehende angrenzende Bebauung zu erwarten. Auch ist insbesondere während der Aushubarbeiten mit einem erhöhten Lieferverkehr (Abfuhr des Aushubs) zu rechnen. Durch eine möglicherweise erforderliche Beschränkung der Fahrbahnbreite der Seestraße durch die Baustelle sind während der Bauphase Einschränkungen hinsichtlich des Verkehrsflusses zu erwarten.

Hinsichtlich der Einbringung der Bohlen für Trägerbohlwand/ Berliner Verbau sind die möglichen Auswirkungen auf die benachbarten Bestandsgebäude zu beachten. Bei sachgerechter und gesetzeskonformer Ausführung der Arbeiten sind jedoch keine unzulässigen Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen zu erwarten. Jedoch ist vorab ein Beweissicherungsverfahren (Aufnahme des Bauwerkszustandes) zu veranlassen.

Für Baustellen bzw. den Bauablauf gibt es entsprechende allgemeingültige Regelungen, welche einzuhalten sind. Deren Einhaltung vorausgesetzt, kann eine Begrenzung der Auswirkungen auf die Umgebung auf ein verträgliches Maß unterstellt werden.

Insgesamt sind somit insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Abstände zur Nachbarschaft baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die neu errichteten Gebäude kommt es zu keiner für die Umgebung relevanten Veränderung der Lärmbelastung durch Reflektionen des Verkehrslärms. Schallreflektionen durch die neu zu errichtende Stützmauer werden durch eine entsprechende Materialwahl auf ein zulässiges Maß begrenzt. Insbesondere wird sich in diesem Zusammenhang gegenüber der heutigen Wand keine Verschlechterung ergeben.

Positiv auf das Schutzgut Erholung wirkt sich auch die geplante, öffentlich zugängliche Durchwegung aus, die eine Abkürzung für Fußgänger zwischen der Schulstraße mit ihrem angegliederten Wohngebiet und der Seestraße, mit Zugang zum See, darstellt.

Darüber hinaus erhält der Ortsteil Seeon mit der Dachterrasse einen auch für die Öffentlichkeit, Einheimische wie Touristen, zugänglichen, attraktiven Aussichtspunkt mit Blick über den Klostersee welcher die vorhandene Erholungsinfrastruktur ergänzt.

Insgesamt ist somit von anlagenbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Verkehrslärm:

In der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme zum Bauvorhaben von Schlothauer & Wauer, 27.03.24, und weiter in der Schalltechnischen Untersuchung von C. Hentschel Consult, Juni 2024, wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und

durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben, sowohl im Planungsgebiet als auch darum herum gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht in Frage gestellt sind.

Auf der Seestraße wurde im Bereich des Vorhabens eine Tempo 30 Zone ausgewiesen. Im Hinblick auf verbleibende Immissionsbelastungen am geplanten Gebäude wurden entsprechende Maßnahmen wie Grundrissorientierung, bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen u. dgl. verankert.

Der durch das Vorhaben bedingte Mehrverkehr von laut Gutachten ca. 116 Kfz-Fahrten täglich führt nicht zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrslärmbelastung der Nutzungen der Umgebung bzw. einer erstmaligen Überschreitung entsprechender Grenzwerte. Somit sind hier keine Maßnahmen erforderlich.

Anlagenlärm:

Außerhalb des Plangebiets befinden sich in unmittelbarer Nähe keine gewerbliche Nutzung. Im weiteren Umgriff liegen im Nordosten die Kirche St. Ägidius und die Gaststätte Alter Wirt (ca. 150 m und ca. 180 m), jeweils mit entsprechendem Zu- und Abgangsverkehr. Aufgrund der Entfernung und im Hinblick auf die zwischenliegende Wohnbebauung können Einwirkungen auf das Plangebiet hier jedoch vernachlässigt werden.

Relevante Geräusche durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes entstehen durch den ober- und unterirdischen Parkverkehr, Anlieferungen, stationäre Anlagen (Haustechnik) sowie durch die, auch externen, Besucher der Dachterrasse. Aufgrund der Planung, der Festsetzungen und den in einen städtebaulichen Vertrag vereinbarten Nutzungszeiten kommt es in der Nachbarschaft jedoch zu keinen relevanten negativen Auswirkungen:

Die durch die Nutzung der Dachterrasse entstehenden Lärmemissionen wurden ebenfalls untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Immissionsbelastung tagsüber in der Nachbarschaft irrelevant im Sinne der TA Lärm ist. Auch nachts kann der Immissionsrichtwert eingehalten werden, wenn die Dachterrasse nur tagsüber geöffnet ist. Dem folgend, werden die Nutzungszeiten für die auch seitens der Öffentlichkeit zugängliche Dachterrasse sowie das Carsharing auf 07:00 bis 22:00 Uhr begrenzt.

Für die vorgesehene Wärmepumpe wird der maximal zulässige Schallleistungspegel festgesetzt, so dass auch hier Lärmkonflikte ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete ist davon auszugehen, dass auf das Planungsgebiet keine für ein allgemeines Wohngebiet relevanten Anlagenlärmimmissionen aus der Umgebung einwirken.

Blendung:

In einem Gutachten der Geoplan GmbH (siehe Anhang) wurden Auswirkungen durch Blendung und Raumaufhellung durch aus der Tiefgarage ausfahrende KfZ auf die beiden der Ausfahrt gegenüberliegenden Anwesen untersucht.

Sonstige Emissionen:

In einem Gutachten der Geoplan GmbH (siehe Anhang) wurden Auswirkungen durch Blendung und Raumaufhellung durch aus der Tiefgarage ausfahrende KfZ auf die beiden der Ausfahrt gegenüberliegenden Anwesen untersucht. Entsprechend dieses Gutachtens kann der Planung attestiert werden, dass in der umliegenden Nachbarschaft gesunde Wohnverhältnisse gemäß den Maßgaben der LAI-Hinweisen („Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“) auch bei Durchführung des Vorhabens gewahrt bleiben.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung geleistet. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf barrierefreie bzw. kleinere Wohnformen welche im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel besonderes notwendig sind.

Im Hinblick auf die Erholungseignung ergeben sich betriebsbedingt keine Auswirkungen, da keine Erholungseinrichtungen unmittelbar an das Vorhaben angrenzen.

Insgesamt ist somit mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit 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.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Arten – Klima

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden und gärtnerisch genutzten Flächen auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Dies führt auch zu einer höheren Anfälligkeit im Hinblick auf Hitzeereignisse und Starkregen. Die geplanten Grünflächen, wasserdurchlässige Beläge, die TG-Mindestsubstratschichtdicke für Pflanzungen über der TG, die Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung sowie eine dezentrale und flächige Versickerung mit teilweiser Vorfilterung (Sickermulde, Rigolenanlagen) tragen zur Regenwasserrückhaltung bei, schützen die angrenzende Bebauung vor Überflutungen und bietet Pflanzenarten einen neuen Lebensraum. Die neuen vegetationsstandorte, insbesondere im Rahmen von Gehölzen, unterstützen Verschattung und Verdunstung und führen so zu einem besser Kleinklima. Die Gehölze können auch als Lebensraum und Nahrungsquelle dienen.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Durch die verdichte Bauweise gehen Böden und Flächen verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Darüber hinaus führt die dichte und insbesondere hohe Bebauung zu Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Jedoch beugt die geplante Bebauung im Rahmen einer Nachverdichtung mittelbar einer Versiegelung bislang unversiegelter Flächen am Ortsrand und den damit verbundenen Eingriffen in Boden, Fläche und Landschaftsbild vor.

Wechselwirkung Landschaftsbild – Erholungseignung

Wesentlicher Aspekt der Erholungseignung insbesondere in Bezug auf den Tourismus ist in Seeon das Landschaftsbild. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen auch im Hinblick auf die Erholungseignung zu Auswirkungen.

Aufgrund des heterogenen Ortsbildes und des geringen Umgriffs des Vorhabens ist jedoch trotz der Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Erholungseignung zu rechnen.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

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

C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Durch die Nachverdichtung eines bereits erschlossenen und bebauten Bereichs wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt. Das städtebauliche Konzept sieht zwei größere Baukörper zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau vor. Somit können flächensparende und bedarfsorientierte kleinere Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums entstehen. 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 Ortslage kann mittelbar auch der Verkehr, wenn auch aufgrund des ländlichen Raums nur geringfügig, reduziert werden.

Durch die weit überwiegende Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage mit Mindestüberdeckung wird die notwendige Versiegelung, welche bei entsprechend großen oberirdischen Stellplätzen erforderlich werden würde, insgesamt reduziert. Somit bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in weiten Bereichen, großräumlich betrachtet, erhalten und es verbleiben ausreichend Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse). Dem gegenüber steht jedoch der hohe CO2 Ausstoß bei der Herstellung des für die Tiefgarage notwendigen Betons. Dies wird durch die Festsetzung, alle versiegelten Flächen - mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und einer Fläche von 300 m² für Grundstückszufahrten und offene Stellplätze - mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, unterstützt. Festsetzungen zu Baumpflanzungen führen langfristig zu einer Verschattung und einer klimadämpfenden Wirkung im Planungsgebiet.

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ergibt sich durch die dichtere Bebauung eine höhere Anfälligkeit im Rahmen von Hitze- und Starkregenereignissen.

Auf den versiegelten und überbauten Flächen, welche teilweise auch unbeschattet sind, ist in Zusammenhang mit Hitzeereignissen mit hohen Temperaturen zu rechnen. Entgegengewirkt wird dem Aufheizen der Flächen durch zu pflanzende Bäume auf den Grünflächen, eine Mindestsubstratüberdeckung für Pflanzungen über der Tiefgarage (und die Unterbringung der Stellplätze in der TG), sowie durch Verwendung sickerfähiger Beläge wo möglich und der Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Baugrundstück. Insgesamt ist jedoch die Anfälligkeit im Hinblick auf Hitzeereignisse, aufgrund der ländlichen Umgebung, der guten Durchgrünung und insbesondere des angrenzenden Klostersees als gering einzustufen.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise möglich. Im Rahmen entsprechender Höhenplanung ist das Eintreten von auf der Straße ggf. aufgestautem Wasser in die Tiefgarage weitgehend ausgeschlossen.

Die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage mit einer entsprechenden Überschüttung, versickerungsfähige Beläge und Versickerung des anfassenden Niederschlagswassers direkt auf dem Baugrundstück führt zu einer geringeren Anfälligkeit bei Starkregenereignissen. Durch die Topografie etc. besteht hier ohnehin lediglich im Straßenbereich eine höhere, auch durch Zuflüsse aus der Umgebung beeinflusste Gefährdung.

C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) ist die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit dies Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nicht quantitativ sondern nur qualitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte relevante Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“, Sektor 5 „Landwirtschaft“, 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ und Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung relativ kompakten Baukörper stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen. Durch den Einsatz von Photovoltaik in Kombination mit Wärmepumpen zur Gebäudebeheizung und Brauchwassertemperierung kann eine CO2 neutraler Betrieb erreicht werden.

Der Bereich befindet sich in engen räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsbereichen von Seeon und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ 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 gem. § 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. Auch die gewerblichen Nutzungen Pflegedienst und Carsharing lassen keine besonderen Abfälle erwarten. Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung Wohngebiet typisch ist. Die Abfälle werden, wie die der angrenzenden Wohngebiete, durch die vom Landkreis Traunstein durchgeführte Müllabfuhr entsorgt.

C.5.2 Abwasser

Der Abwasserkanal für die benachbarte Wohnbebauung befindet sich in den öffentlichen Verkehrsflächen in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiets. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist mit keinen besonders verschmutzten Abwässern zu rechnen.

Zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind eine begrünte Versickerungsmulde sowie zwei Rohrrigolenanlagen vorgesehen. Möglicherweise verunreinigtes Oberflächenwasser von den Zufahrten und Stellplätzen wird aufgefangen und mittels einer Filterschicht bzw. Sedimentationsanlage vorgereinigt.

C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung regeln Vorhabenplanung und Durchführungsvertrag auch die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden werden bei allen Gebäudeteilen eingehalten (PV-Anlage, Luftwärmepumpe).

Das städtebauliche Konzept mit Geschosswohnungsbau ermöglicht eine Minderung des notwendigen laufenden Verbrauchs für Heizenergie sowie der Primärenergie zur Erstellung der Gebäude bezogen auf die einzelnen Wohneinheiten bzw. Nutzer.

C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits durch eine Wohnnutzung vorgeprägten Standort. Durch die beiden kompakten Baukörper zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau können flächensparende Wohneinheiten entstehen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes im Vergleich mit einer weniger dichten Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern.

C.5.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die geplante Nutzung werden 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.5.6 Risiken durch Unfälle und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

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

C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen mit den Auswirkungen von benachbarten Plangebieten sind nicht zu erwarten, da derzeit keine Vorhaben in der Umgebung der Planung bekannt sind.

C.5.8 Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima

Durch Umsetzung der Planung wird CO2 emittiert. Im Detail wird auf Ziffer C.4 verwiesen.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>

Die bislang gärtnerisch genutzten Flächen würden weiterhin als Garten genutzt. Das Bestandsgebäude würde voraussichtlich saniert oder durch eine im Rahmen des § 34 BauGB zulässiges Gebäude gleicher Größe ergänzt. Voraussichtlich wäre ebenfalls mit einer, wenn auch geringeren, Auswirkung auf das Schutzgut zu rechnen.

<u>Schutzgut Fläche</u>

Die heutige Bebauungsintensität des Planungsgebiets würde erhalten.

Anstelle des verdichteten Baugebietes müssten zur Deckung des Wohnflächenbedarfs an anderer Stelle in der Gemeinde Baugebiete, ggf. auf heute landwirtschaftlichen bzw. natürlichen Flächen ausgewiesen werden.

Schutzgut Boden

Es würde gegenüber der heutigen Nutzungsintensität voraussichtlich zu keinen weiteren Bodeneingriffen oder Versiegelungen kommen. Insbesondere wäre mit keinem bis zu 6 m tiefen Eingriff in das Bodengefüge kommen.

Es würden mehr Bereiche Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe erhalten bleiben.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Es würden mehr Bereiche für die Versickerung von Niederschlagswasser erhalten bleiben.

Schutzgut Klima und Luft

Bestehende Vegetation würde erhalten. Voraussichtlich würde es zu keinen Baumpflanzungen kommen. Voraussichtlich würde es zu einer Bebauung heute unbebauter Flächen an anderer Stelle kommen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das bestehende Wohngebäude samt Stützmauer würde weiterhin in den Straßenraum ragen bzw. den Straßenraum einengen. Die vorhandenen, bisher von Bebauung freigehaltenen und gärtnerisch genutzten Bereiche würden weiterhin als unbebaute Grünflächen wahrgenommen.

Es würde zu keiner die Umgebung überragenden Bebauung kommen.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Zusätzlicher, insbesondere barrierefreier Wohnraum für die örtliche Bevölkerung würde in Seeon nicht zur Verfügung stehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume sowie Biologische Vielfalt

- V-1 Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß
- V-2 Zeitliche Vorgaben zum Rückbau von Gebäuden und der Beseitigung von Gehölzen
- V-3 Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen

Schutzgut Fläche / Boden und Wasser

- Festsetzung einer maximalen Versiegelung des Baugrundstücks
- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich

- Flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine Sickermulde und Rigolenanlagen mit teilweiser Vorfilterung
- Maßnahmen zur Geländegestaltung zur Vermeidung von Überflutung der angrenzenden Grundstücke
- Ausführung der TG-Rampe dergestalt, dass kein Wasser von der Straße eindringen kann

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur besseren Einbindung der Gebäude in das Landschafts- und Ortsbild
- Gebäudegestaltung unter Orientierung an der Umgebung (Geschossigkeit, Wandhöhe, Dachdeckung, Dachneigung, zulässigen Dachaufbauten u. dgl.)
- Überwiegende Unterbringung der geforderten Stellplätze in einer Tiefgarage

Schutzgut Mensch, Lärm, Luft, Klima

- Festsetzungen zu Baumpflanzungen in Quantität und Qualität
- Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude
- Festsetzungen zur Ausführung der Stützmauer im Hinblick auf eine mögliche Schallreflexion
- Einschränkung der Nutzungszeiten für Dachterrasse und Carsharing
- Schaffung einer öffentlich zugänglichen Durchwegung als Fußwegeverbindung zwischen Schulstraße und Seestraße

C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 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 dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bestandsaufnahme

Die im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits vorhanden, somit erfolgt hier kein weiterer Eingriff und die Fläche kann bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung außen vor bleiben.

Auf dem Baugrundstück befindet sich eine Altbestand. Dabei handelt es sich um ein größeres Wohngebäude mit Nebenanlagen. Der Altbestand soll abgebrochen werden. Wohnhaus, Nebengebäude, Zufahrt und Zuwegung ergeben eine bereits versiegelte Fläche von insgesamt ca. 863 m². Eine Fläche von rund 1.000 m² wird heute im Zusammenhang mit dem bestehenden Wohngebäude gärtnerisch genutzt. Der Privatgarten kann, mit seinen Großbüschen, Strauchpflanzungen und den Rasenflächen als strukturarm eingeordnet werden.

Gemäß Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich“ einzuordnen, und weiter, wie im vorliegenden Flächennutzungsplan (MD) dargestellt, als Dorfgebiet.

Der Ausgangszustand wird somit mit „X11 Dorf- und Wohngebiete“ bewertet.

Erfassung der Auswirkungen

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet.

Die bestehende Bebauung (Wohngebäude) auf dem Baugrundstück entspricht derzeit einer GRZ von ca. 0,09. Die bisher zulässige Bebauung auf dem Grundstück richtet sich nach § 34 BauGB. In diesem Zusammenhang sind die in der Nachbarschaft vorhandenen Dichten zu betrachten.

Dabei ist festzustellen, dass bei der Umgebungsbebauung wesentlich höhere Dichten verwirklicht wurden: Auf dem sich direkt ostseitig anschließenden Grundstück Schulstr. 4 wurde eine GRZ von 0,29 (nur Wohngebäude) umgesetzt. Auf den etwas weiter östlich sich anschließenden Flächen wurde eine Versiegelung mit einer GRZ von im Mittel ca. 0,30 verwirklicht. Südwestlich des Geltungsbereiches ist im Rahmen eines Bebauungsplans für die Anwesen Seestraße 14 bis 18 eine GRZ von bis zu 0,32 (Wohngebäude) zulässig.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass nach § 34 BauGB heute auf dem Baugrundstück Baurecht für eine Gebäude mit einer GRZ von ca. 0,30 besteht.

Neben der Bebauung mit Gebäuden ist auch eine Versiegelung des Grundstücks mit Nebenanlagen, Zufahrten etc. bereits heute zulässig. Grundsätzlich ist auch hier eine Versiegelung entsprechend der Umgebung möglich. Um hier einen angemessenen Wert zu erhalten, wird hilfsweise eine Überschreitung der möglichen GRZ um 50 % in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO angesetzt. Im Vergleich zu den benachbarten Nutzungen – mit im Einzelfall höherer Versiegelung - liegt dies in jedem Fall auf der sicheren Seite.

Der Beeinträchtigungsfaktor beim Bestand beträgt somit 0,30 plus 0,15, d. h. eine nach § 34 BauGB derzeit auf dem Baugrundstück zulässige, maximale GRZ von 0,45. Dies entspricht, bei einer Größe des Baugrundstücks von 1.863 m², einer möglichen Versiegelung von ca. 838 m².

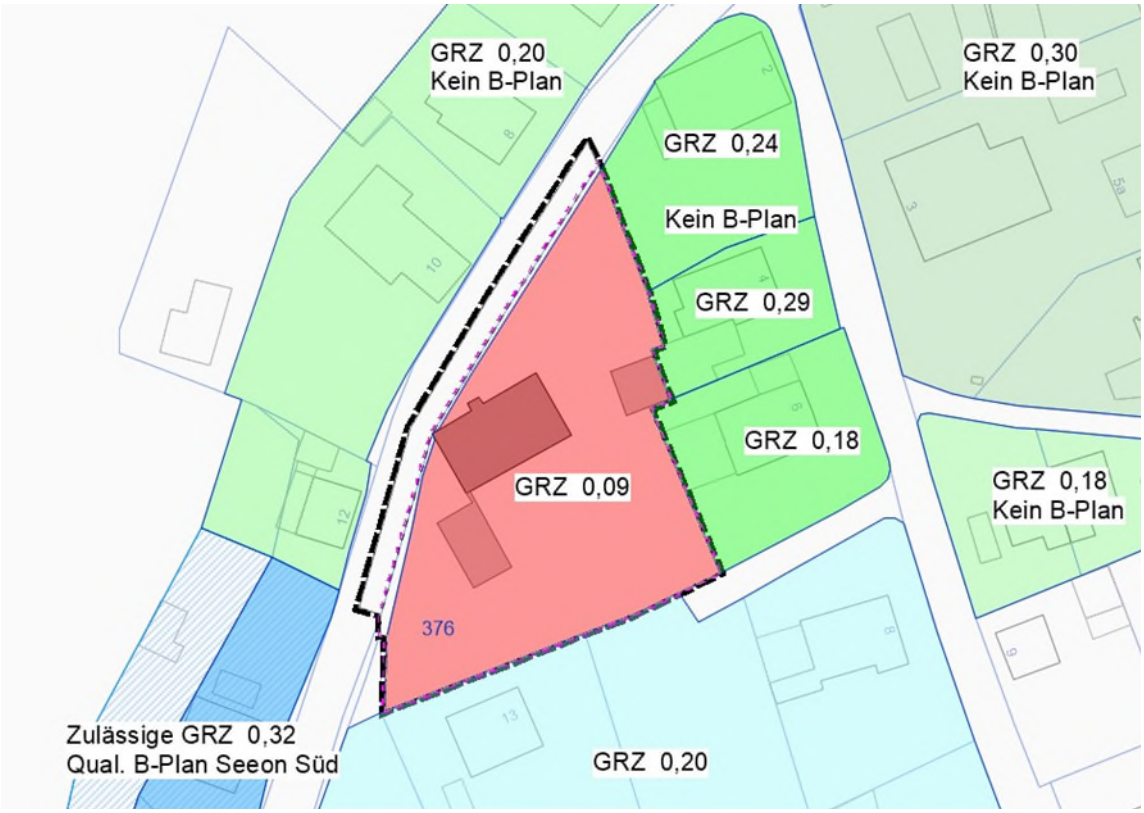

Abbildung U6: Verwirklichte oder zulässige Grundflächenzahlen GRZ (Hauptgebäude) in der Umgebung - ohne Maßstab!

Für das Vorhaben soll der Altbestand abgebrochen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans kommt es zu einer Nachverdichtung und somit zu einer Nutzungsintensivierung. Für die geplante Bebauung ist als Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung eine GR von 700 (Wohngebäude) festgesetzt, das entspricht einer GRZ von 0,38.

Weiter sind eine Tiefgaragen-Zufahrt als Nebengebäude, eine Tiefgarage, Zufahrten, offene Stellplätze und Zuwegungen geplant. Die Gesamtversiegelung in der vorliegenden Vorhabenplanung beträgt somit maximal 1.546 m², dies entspricht einer maximalen GRZ von 0,83.

Der Beeinträchtigungsfaktor bei der Vorhabenplanung beträgt somit 0,83 abzgl. Planungsfaktor.

Auf dem Baugrundstück bestehen keine zu erhaltenden Gehölzstrukturen. Die öffentlichen Verkehrsflächen können im Rahmen der Eingriffsregelungen außen vor bleiben.

Der notwendige Ausgleichsbedarf, welcher durch den Bebauungsplan verursacht wird, ergibt sich aus der Differenz des heute zulässigen Baurechts und dem zukünftig im Bebauungsplan zulässigen Baurecht.

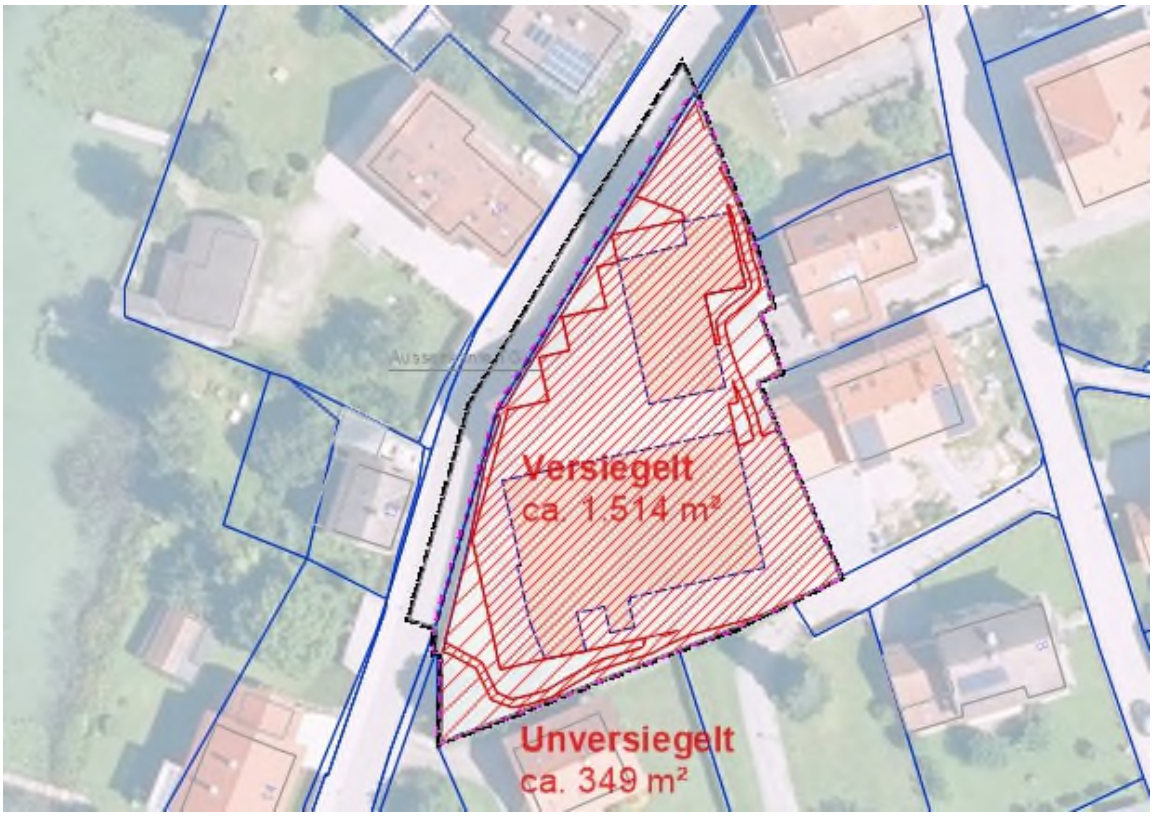

Abbildung U7: Gesamtversiegelung geplant inkl. Tiefgarage - ohne Maßstab!

Planungsfaktor und Vermeidungsmaßnahmen

Durch Optimierung der Planung und durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs können die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft verringert werden. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann damit um den Planungsfaktor, 10 %, reduziert werden.

Folgende eingriffsmindernde Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und bestimmen den Planungsfaktor:

- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung
- Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Durchwegung und der Terrassen
- Mindestanzahl an Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten zur Durchgrünung

- Dauerhafte Begrünung mit einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen
- Begrünte Mulde zur Regenwasserversickerung
- Festsetzungen zur Beleuchtung

Der Planungsfaktor kann somit auf 10 % festgelegt werden.

Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung des im Rahmen der Vorhabenplanung zu kompensierenden Ausgleichsbedarfs wird das gesamte überplante Baugrundstück mit einer Fläche von 1.863 m² herangezogen.

Ausgleichsbedarf Ausgangssituation (Bestand nach § 34):

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangs-zustand	Fläche (Baugrund-stück)	GRZ (max. zulässig)	Kompensationsbedarf (WP)	Planungs-faktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E	X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	2	1.863 m²	0,45	1.677 WP	10 %	1.509 WP
						Ausgleichsbedarf Gesamt:	1.509 WP

Ausgleichsbedarf Vorhabenplanung:

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangs-zustand	Fläche (Baugrund-stück)	GRZ (max. zulässig)	Kompensationsbedarf (WP)	Planungs-faktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E	X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	2	1.863 m²	0,83	3.093 WP	10 %	2.783 WP
						Ausgleichsbedarf Gesamt:	2.783 WP

Zur Ermittlung des im Rahmen der Vorhabenplanung zu kompensierenden Ausgleichsbedarfs werden die errechneten Wertpunkte voneinander abgezogen. Dabei wird angenommen, dass der für den Bestand ermittelte Ausgleichsbedarf bereits kompensiert wurde bzw. für diesen Eingriff kein Ausgleich mehr erforderlich ist.

Kompensationsbedarf Vorhaben (zulässig):	2.783 WP
Kompensationsbedarf Bestand (zulässig):	1.509 WP
Differenz = im Rahmen des Vorhabens zu kompensieren	1.274 WP

Insgesamt ergibt sich durch den Bebauungsplan somit ein auszugleichender Kompensationsbedarf von 1.274 WP.

Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der unter Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Punkt C.2.6, beschriebenen Auswirkungen als mittel einzustufen. Wie in Punkt B.5 Grünordnung und C.7.1 dargelegt, wird jedoch durch die geplanten Baumpflanzungen eine Durchgrünung und Einbindung der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Dabei stellen die geplanten und festgesetzten Pflanzungen eine höherwertige Grünausstattung als die im Bestand vorhandene Grünausstattung dar. Darüber hinaus ist hier festzustellen, dass es sich um ein Gebäude innerhalb einer bebauten Umgebung handelt. Durch die festgesetzte Höhenentwicklung werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf den kleinen etwas höheren Teil im Südwesten begrenzt.

Ausgleich für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für nicht flächenbezogene 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 Punkt C.7.1. Bei der vorliegenden Planung sind vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar.

Ausgleichsfläche

Da weder im Geltungsbereich selbst noch in der Gemeinde Seeon-Seebruck verfügbare Ausgleichsflächen oder Ökokontoflächen zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Ausgleich extern auf der Ökokontofläche Dobelberg 1 der Bayerischen Staatsforsten AöR, auf Teilflächen der FlNr. 3288/0, Gemarkung Glonn, im Naturraum D66 erbracht.

Ökokonto Dobelberg 1, FlNr. 3288/0, Gemarkung Glonn, Gemeinde Glonn	
Ausgangszustand	A11 – Intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter Segetalvegetation G11 - Intensivgrünland
Entwicklungsziel	L213 - Eichen-Hainbuchenwald frischer bis staunasser Standorte, alte Ausprägung W12 – Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte
Beschreibung Maßnahmen	Absperrung errichten (Wildschutzzaun) Anpflanzungen Nachpflanzungen (sofern erforderlich) Sonstige Gehölzpflege
Pflegemaßnahmen	Gemäß forstlichem Umsetzungskonzept
Flächengröße (Ökokontofläche gesamt)	9.947,02 m² (nach Aufwertung 75.904 WP)
Flächengröße (Ausgleich VEP Seestraße 11, Seeon)	Zu kompensieren: 1.274 WP (erworben: 1.300 WP, 162,0 m²)

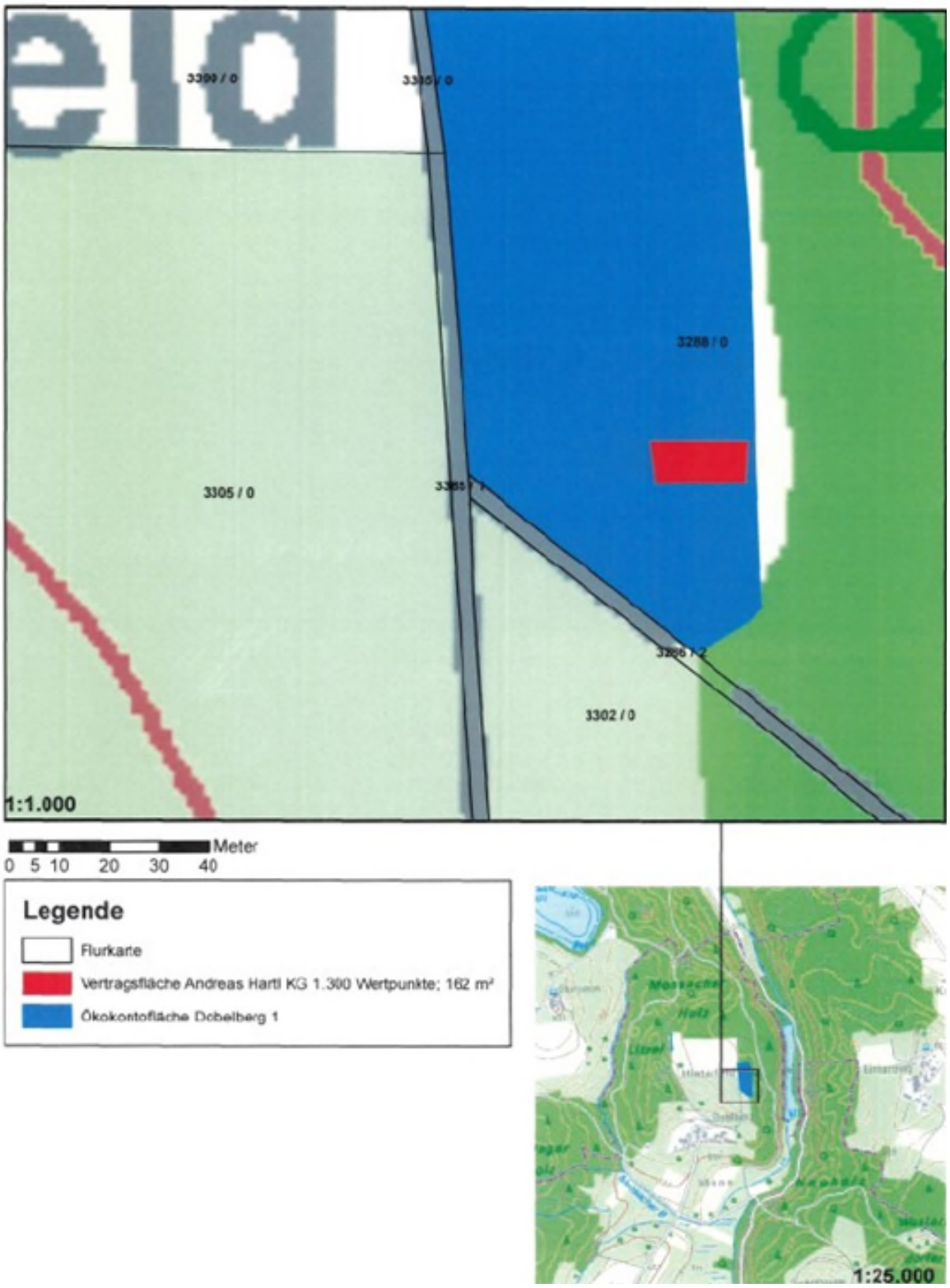

Abbildung 5: Abgrenzung und Lage der Ausgleichsfläche Ökokonto Dobelberg 1, Quelle: Bayerische Staatsforsten AöR - ohne Maßstab!

Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV						
Aufwertung für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (in Wertpunkten gemäß § 15 Abs. 3 Satz 1 BayKompV)						
Ausgangszustand		**Zielzustand**				
Biotop- und Nutzungstyp	*WP*	*Biotop- und Nutzungstyp*	*WP*	*Auf-wertung*	*Fläche (m²)*	*prognostizierte Aufwertung in Wertpunkten*
A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter Segetalvegetation	2	L213 Eichen-Hainbuchenwald frischer bis staunasser Standorte, alte Ausprägung	10	8	7.099,23	56.794
A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter Segetalvegetation	2	W12 - Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	7	2.023,10	14.162
G11 - Intensivgrünland	3	W12 - Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	6	824,69	4.948
Summe					9.947,02	75.904

Abbildung 6: Tabelle zur Ausgleichsfläche Ökokonto Dobelberg 1, Quelle: Bayerische Staatsforsten AöR

C.7.3 CEF-Maßnahmen

Im Rahmen des Vorhabens sind CEF-Maßnahmen erforderlich, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die CEF-Maßnahmen müssen vor Eingriffsbeginn wirksam sein, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Die benötigte Vorlaufzeit zur Herstellung und Eintreten der Wirksamkeit ist vom Vorhabensträger zu gewährleisten.

Vorhabensbedingt können nach dem Ergebnis der Gebäudekontrollen und unter Berücksichtigung nachgewiesener Fledermausarten mit engerem Bezug zu Gebäudequartieren in der Umgebung für die hier zusammengefasst geprüften Arten geeignete Einzel- oder Zwischenquartiermöglichkeiten an den durch Rückbau betroffenen Gebäuden verloren gehen. Insofern sind zum Erhalt der ökologischen Funktion der betroffenen Quartiermöglichkeiten Maßnahmen zur Kompensation erforderlich (**CEF-1**). Eine entscheidende Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist nicht zu erkennen, da relevante Leitstrukturen nicht entscheidend beeinträchtigt werden. Das Umfeld mit den durchgrünten Grundstücken kann von den Fledermäusen auch weiterhin als Verbindungsstruktur oder Jagdgebiet innerhalb des Siedlungsbereiches genutzt werden:

<u>CEF-1 Kompensation entfallender Gebäudequartiere für Fledermäuse</u>

Da an den geplanten Gebäuen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse entfallen, sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich. D. h. an Gebäuden im Umfeld müssen vor Baubeginn 4 Fledermausbretter oder -Kästen angebracht werden.

Nach Fertigstellung der geplanten neuen Gebäude müssen zusätzlich vier Fledermausbretter oder -Kästen als Ersatzquartiere berücksichtigt werden (mind. jeweils zwei künstliche Fledermausquartiere an Süd- und Ostfassade). Parallel dazu müssen Windbretter bzw. Dachabschlüsse in einem Abstands von 2 cm zum Balken vorgesehen werden, diese können bei richtiger Bauweise auch adäquate Ersatzquartiere für Fledermäuse darstellen.

Die Auswahl sowie die sachgerechte Anbringung bzw. der Einbau der künstlichen Quartiere an den neuen Gebäuden ist unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Die Quartiere sind lagegenau zu dokumentieren und 5 Jahre lang zu warten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und durch einen jährlichen Kurzbericht an die Untere Naturschutzbehörde (LRA Traunstein) zu übermitteln.

CEF-2 Kompensation entfallender Brutplatzmöglichkeiten für Gebäudebrüter

Mit den Rückbaumaßnahmen des Bestandes ist zumindest davon auszugehen, dass der Hausrotschwanz Brutplatzmöglichkeiten verliert. Auch ist nicht auszuschließen, dass das Gebäude in anderen Jahren von weiteren Gebäudebrütern als Brutstandort genutzt wurde oder künftig auch wieder genutzt wird. Der Verlust an grundsätzlich nutzbaren Brutplatzstrukturen an den Gebäuden wird durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme **CEF-2** kompensiert:

An Gebäuden im Umfeld bzw. zu einem späteren Zeitpunkt an den geplanten neuen Gebäuden sind vier Vogelkästen anzubringen. Die Vogelkästen sind in der Regel ebenfalls an der Süd- und der Ostfassade anzubringen.

Es wird empfohlen, zwei Sperlingskoloniekästen sowie zwei Habhöhlenbrüter-Kästen zu verwenden. Dadurch soll es den potenziell betroffenen Brutvorkommen ermöglicht werden, in räumlich funktionalem Zusammenhang adäquate Brutplatzmöglichkeit beziehen zu können. Die Kästen können bei Bedarf nach der Fertigstellung auch an die Fassaden der neuen Gebäude umgehängt werden. Eine sachgerechte Anbringung ist zu beachten. Die Kästen sind mind. 5 Jahre lang zu warten und bei Verlust zu ersetzen. Zudem sind die Kästen auf Besatz zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Traunstein) jährlich mitzuteilen. Die Umsetzung der Maßnahme ist bis spätestens Anfang März im Jahr des Beginns der Baumaßnahme nachzuweisen.

C.8 Artenschutzrechtliche Belange

Um den Erfordernissen der artenschutzrechtlichen Belange nachzukommen, wurden mehrere Gutachten erstellt:

Es wurden Gebäudekontrollen im Hinblick nutzbarer Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter durch das Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz durchgeführt. Darüber hinaus wurden drei Begehungen zur Erfassung potenzieller Vorkommen der Zauneidechse durchgeführt. Das Protokoll dazu, Stand 5. März 2024, liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. So konnten weder Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse oder Gebäudebrüter festgestellt werden, noch konnten bei den Begehungen Zauneidechsen nachgewiesen werden. So ist hier von keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auszugehen. Da es sich beim Bestand jedoch um für Fledermäuse und Gebäudebrüter nutzbare Strukturen handelt, werden kompensatorische Maßnahmen festgesetzt.

Die Ergebnisse der vorgenannten Begehungen und Kontrollen fließen in die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz ein. Die Ergebnisse werden in den „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, Stand März 2025 , zusammengefasst. In der vorliegenden saP werden so die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten ermittelt und dargestellt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde um eine Untersuchung des Vogelschlagrisikos und um Vorgaben zur Außenbeleuchtung ergänzt.

Weiter wurde, aufgrund der Nähe zum ca. 50 m entfernten Klostersee, eine FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung zum FFH-Gebiet „Moorgebiet von Eggstaett-Hemhof bis Seeon“ und zum Vogelschutzgebiet „Moorgebiet von Eggstaett-Hemhof bis Seeon“ durch Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbB, Stand April 2025, auch unter Berücksichtigung der Seeabdichtung, durchgeführt. Dabei konnten mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Das Protokoll zu den Gebäudekontrollen, die Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie die FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung liegen der Begründung mit Umweltbericht als Anlagen bei.

C.8.1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Beim Vorhaben konnten Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote im Hinblick auf Fledermäuse, Vögel und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Daher waren folgende Bestandserhebungen notwendig und im Artenschutzfachbeitrag auszuführen:

U-1: Es wurden Gebäudekontrollen der (abzubrechenden) Bestandsbauten auf nutzbare Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter durchgeführt; dementsprechend wurde eine Begehung im Zeitraum März 2024 durchgeführt.

Die Begehung hat ergeben, dass mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass die Kellerräume, Innenräume und Dachstühle der Bestandsbauten, einschließlich der Garagenräume, nicht von Fledermäusen als Lebensstätten genutzt werden. Auch die Fassaden, Holzverkleidungen und dgl. wurden untersucht, auch dort konnten keine Kotspuren oder andere Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse festgestellt werden. Potentielle Spalten hinter Windbrettern stellen die am ehesten für Fledermäuse geeigneten Bereiche dar.

Deshalb sollte der Abriss der Gebäude, bzw. zumindest die Beseitigung der Windfangbretter nur außerhalb der Wochenstubenzeit, also nicht zwischen Mai und August durchgeführt werden.

U-2: Es wurden Gebäudekontrollen auf Hinweise auf Gebäudebrüter (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Mauersegler, Feldsperling u. a.) durchgeführt. Die Untersuchung wurde parallel zur o. g. Fledermauskontrolle im Zeitraum März 2024 durchgeführt.

Bei der Begehung konnten keine Spuren einer aktuellen Besiedlung erfasst werden.

Jedoch sollte der Rückbau der Bestandsbauten nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen. Sollte der Rückbau zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden, müssen die Gebäude auf aktuellen Besatz überprüft werden. Ein Abriss bzw. die Entschärfung von Nistmöglichkeiten sollte baldmöglichst erfolgen, um auszuschließen, dass potenzielle Gebäudebrüter wider Erwarten Nester anlegen.

U-3: Bei drei Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse (Lacerta agilis) im Zeitraum April und Mai 2024 konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Der Garten liegt an der Seestraße in Seeon inmitten des Siedlungsgebietes. Auffällig war eine hohe Katzendichte, dies wird als Hauptgrund für die fehlenden Nachweise auf dem Grundstück gesehen. Da keine Zauneidechsen, auch nicht im Bereich der Blockstein-Stützmauer, nachgewiesen werden konnten, ist von keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auszugehen.

U-4: Bei den drei Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse im April und Mai 2024 wurde auch auf am Gebäude oder den Außenflächen des Grundstücks vorkommende Brutvögel geachtet (Beibeobachtungen Brutvögel). Dabei wurde lediglich der Hausrotschwanz mit einer möglichen Brut im Bereich der Garage beobachtet. Nachweise einer sonstigen auf Gebäude bezogenen Art konnten nicht erbracht werden.

In den unbebauten Gartenflächen auf dem Grundstück fanden sich keine Bäume mit ausgeprägten Höhleneigenschaften.

In Abstimmung mit der UNB (LRA Traunstein) wurden weitere Untersuchungen der Wirkungen des Projekts in Bezug auf die relevanten Artengruppen gefordert.

Dementsprechend wurde folgender Punkt in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht und ergänzt:

U-4: Dauerhafte Wirkungen von Glasfassaden in Bezug auf Vögel und Fledermäuse.

Die Untersuchungen zur Einschätzung des Vogelschlagrisikos haben ergeben, dass lediglich einige Fenster oder Glasflächen eine kritische Größe und Lage hinsichtlich einer möglichen Kollision von Vögeln und Fledermäusen aufweisen. Diese Flächen sollten, wie unter Punkt C.7.3 angegeben, mit entsprechenden Markierungen oder Mustern zur Reduktion der Anflugrate versehen werden.

Weiter finden sich in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Empfehlungen zur Außenbeleuchtung.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kommt zu folgendem Ergebnis:

Vorhabensbedingt werden im vorliegenden Fall keine Vorkommen der nach der FFH-Richtlinie des Anhangs IV gemeinschaftsrechtlich geschützten Fledermausarten durch die Maßnahme entscheidend beeinträchtigt. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist für diese Artengruppe und im speziellen für Gebäude bewohnende Arten, mit Umsetzung der Vermeidungs- /Minimierungsmaßnahmen **V-1** (Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendiges Maß), **V-2** (Zeitliche Vorgaben zum Rückbau von Gebäuden) und **V-3** (Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen) zusammen mit der Kompensationsmaßnahme **CEF-1** (Kompensation entfallender Gebäudequartiere für Fledermäuse, siehe Punkt C.7.3) nicht zu konstatieren.

Unter den Vögeln können nachweislich der Hausrotschwanz sowie potenziell weitere Gebäudebrüter durch den Rückbau des Wohnhauses und der beiden Nebengebäude Brutplätze verlieren. Durch Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung **V-1** (Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendiges Maß), **V-2** (Zeitliche Vorgaben zum Rückbau von Gebäuden und zur Beseitigung von Gehölzen) und **V-3** (Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen) in Kombination mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme **CEF-2** (Kompensation entfallender Brutplatzmöglichkeiten für Gebäudebrüter, siehe Punkt C.7.3), kann eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei den nachweislich bzw. möglicherweise betroffenen Vogelarten vermieden werden.

Ein Vorkommen anderer prüfungsrelevanter Arten (Amphibien, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere) konnte aufgrund der Vegetations- und Habitatstrukturen des Plangebietes weitgehend ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen oder Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf diese Artengruppen nicht erforderlich waren.

So wurden, neben den Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, auch Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie untersucht. Gemeinschaftsrechtlich geschützte Pflanzenarten werden aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen im Wirkraum des Vorhabens mit Vorkommen ausgeschlossen.

Quelle: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seeon-Seestraße II“, Bearbeitung Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, Stand März 2025

C.8.2 FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung

zum FFH-Gebiet „Moorgebiet von Eggstaett-Hemhof bis Seeon“ und Vogelschutzgebiet „Moorgebiet von Eggstaett-Hemhof bis Seeon“ (Natura 2000-Gebiete).

Zur Prüfung, ob durch die Planung die Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele der westlich des Planungsgebietes vorhandenen Schutzgebiete beeinträchtigt werden, wurde eine Verträglichkeitsabschätzung durch Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbB erarbeitet.

Im Rahmen der Verträglichkeitsabschätzung zum FFH-Gebiet Nr. DE8040-471.01 „Moorgebiet von Eggstaett-Hemhof bis Seeon“ und zum Vogelschutzgebiet Nr. DE8040-371.01 „Moorgebiet

von Eggstaett-Hemhof bis Seeon“ konnten Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie und der in den Schutzgebieten prüfungsrelevanten Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitate bzw. Standorte nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, durch Wegfall von potentiellen Quartiermöglichkeiten und die Gefahr einer Kollision an Glasfassaden.

Jedoch konnte gezeigt werden, dass die genannten Arten und Erhaltungsziele durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden, wenn die in Kap. C.7.1 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung umgesetzt werden.

Die Beeinträchtigung von Standortfaktoren oder räumliche-funktionalen Beziehungen, die für die o.g. Arten und Lebensraumtypen von Bedeutung sind, sowie Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes konnten ausgeschlossen werden.

Eine Wechselwirkung des Vorhabens mit der Seeabdichtung wurde ebenfalls untersucht, auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse kann eine Wechselwirkung hier ausgeschlossen werden.

Daher ist die Verträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen der beiden Natura 2000-Gebiete gemäß § 34, Abs. 3 BNatSchG gegeben, wenn die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Quelle: FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung zum FFH-Gebiet „Moorgebiet von Eggstaett-Hemhof bis Seeon“ (DE8040-471.01) und Vogelschutzgebiet „Moorgebiet von Eggstaett-Hemhof bis Seeon“ (DE8040-371.01), Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbB, Stand April 2025

Entsprechende Festsetzungen bzw. Regelungen sind im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag enthalten.

C.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund des weiter anhaltenden Zuzugs in die Region und der steigenden Grundstücks- und Mietpreise gibt es eine wachsende Nachfrage an erschwinglichem Wohnraum für Familien, aber auch dem demographischen Wandel geschuldet nach kleineren, barrierefreien Wohneinheiten für Alleinstehende und Paare, bevorzugt in zentraler Lage in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Somit müsste voraussichtlich eine Bebauung an anderer Stelle, ggf. im Außenbereich, erfolgen.

C.10 Maßnahmen zur Überwachung

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung, insbesondere im Hinblick auf die Artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen. (Die Baumaßnahmen begleitend). Die ökologische Baubegleitung ist vor dem jeweiligen Maßnahmenbeginn am LRA Traunstein zu nennen. Entsprechende Dokumentationen sind dem LRA-Traunstein und der Gemeinde zu übergeben.
- Überwachung der festgesetzten Pflanzgebote und deren ordnungsgemäßer Umsetzung. Dies erfolgt im Rahmen des Bauantrags sowie nach Fertigstellung. Nach Fertigstellung erfolgt eine Überprüfung im 5-Jahres Turnus (Überprüfung ordnungsgemäßer Zustand der Pflanzen (Pflege, Ersatzpflanzungen)).
- Es ist ein Nachweis der Umsetzung und Pflege der Ausgleichsflächen durch den Vorhabenträger zu erbringen und der Gemeinde auszuhändigen. Dies gilt für den Zeitpunkt der Erstellung als auch die weitere Pflege im Rahmen eines 5-Jahres Turnus.

C.11 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Gebietsdaten NATURA 2000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein, Ortsbegehungen und Gebäudekontrollen sowie Angaben von Fachbehörden und Gutachten der Fachplaner.

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.12 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:

- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult; Claudia Hentschel; August 2025
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, Schlothauer & Wauer; Carolin Jilg; 18.02.2025
- Gebäudekontrolle für Fledermäuse und Gebäudebrüter, Erfassung potenzieller Vorkommen der Zauneidechse, Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz; Juni 2024
- FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung; Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbB, Gabriele Salzberger; April 2025
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan, Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, März 2025
- Baugrundgutachten, Frauscher Geologie; Berhard Frauscher; 20.08.2019
- Geotechnische Stellungnahme zur Baugrunderkundung – Verbauberechnung, Geoplan GmbH; Ramona Niedermeier, 02.12.2024
- Geotechnische Stellungnahme – Grundwasserschutz, Crystal Geotechnik GmbH; Christine Erbesdobler; 22.03.2024
- Überflutungsnachweis, Geoplan GmbH; Matthias Fuchs; 16.07.2024
- Blendung Bericht – Einschätzung zur Raumaufhellung, Geoplan GmbH; Sebastian Semmelbauer; 21.03.2025

C.13 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Seeon-Seestraße II“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB wurde aufgestellt, um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Gemeinde Seeon-Seebruck im Ortsteil Seeon angemessen decken zu können. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelvorhaben. Aufgrund der besonderen Lage im Ortsteil Seeon, der geplanten Höhenentwicklung, sowie der geplanten

Nutzungen ist es im gemeindlichen Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen zu können.

Die Flächen des Planungsgebietes werden heute bereits zu Wohnzwecken genutzt. Für das Bauvorhaben werden, über die bereits versiegelte Fläche von ca. 740 m² hinaus, weitere ca. 770 m² (einschließlich des Tiefgaragenbereiches) bislang gärtnerisch genutzte Flächen beansprucht.

Für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** sind aufgrund der heute begrenzten Habitateignung und der getroffenen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten. Die Realisierung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG kann aufgrund der getroffenen Maßnahmen sicher ausgeschlossen werden.

Für das **Schutzgut Flächen** sind aufgrund der geringen Gesamtfläche und der bestehenden baulichen Nutzung der Fläche Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insbesondere vor dem Hintergrund des großen Grundwasserflurabstand und der bereits anthropogen überformten, baulich genutzten Böden ist für das **Schutzgut Boden** von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auszugehen. Ein Eingriff des Vorhabens in die abdichtenden Schichten des Klostersees kann ausgeschlossen werden.

Für das **Schutzgut Wasser** sind aufgrund der guten Versickerungsverhältnisse, des Abstandes zu Oberflächengewässern und dem großen Grundwasserflurabstand Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Beeinträchtigungen des Trinkwasserbrunnens Bauschberg können durch entsprechende Vorgaben zur Vorreinigung des zu versickernden Niederschlagswassers ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Klima und Luft** ist aufgrund der Umgebung, der geplanten Durchgrünung sowie der Wohnnutzung mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu rechnen.

Durch die Lage zum Klostersee und insbesondere die, die angrenzenden Gebäude überragende Gebäudehöhe ist für das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** mit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu rechnen.

Da im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung weder Bodendenkmäler, Denkmäler noch geschützte Ensemble vorliegen bzw. bekannt sind, ist im Hinblick auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu rechnen.

Für das **Schutzgut Mensch** sind unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen im Hinblick auf den Immissionsschutz Auswirkungen **geringerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt werden Auswirkungen des Eingriffes im Wesentlichen durch folgende Vermeidungsmaßnahmen minimiert:

- Maßnahmen im Hinblick auf geschützte Arten (Restriktionen zu Beleuchtungseinrichtung, Bauzeitenregelungen, Vogelschlagvermeidung) insbesondere CEF-Maßnahmen (Kompensation entfallender Gebäudequartiere für Fledermäuse und Gebäudebrütende Vogelarten)
- Schaffung von angemessenen Rahmenbedingungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks
- Verwirklichung einer möglichst hohen, jedoch verträglichen Dichte
- Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen
- Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude und Einschränkung der Betriebszeiten der gewerblichen bzw. öffentlichen Nutzungen

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	**Ergebnis**
Arten und Lebensräume	gering	mittel	gering	**mittel**
Fläche	gering	gering	keine	**gering**
Boden	gering	gering	gering	**gering**
Wasser	gering	gering	gering	**gering**
Klima und Luft	mittel	gering	gering	**gering**
Orts- und Landschafts-bild	gering	mittel	keine	**mittel**
Kultur- und Sachgüter	keine	gering	gering	**gering**
Mensch	mittel	gering	gering	**gering**

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.

Für den Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurde bei einer Gesamtversiegelung von 1.514 m² ein Kompensationsbedarf von 1.274 Wertpunkten ermittelt. Da weder im Geltungsbereich selbst noch in der Gemeinde Seeon-Seebruck verfügbare Ausgleichs- oder Ökokontoflächen zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Ausgleich extern auf der Ökokontofläche Dobelberg 1 der Bayerische Staatsforsten, auf Teilflächen der FlNr. 3288/0, Gemarkung Glonn, im Naturraum D66 erbracht.

C.14 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

- Baugesetzbuch, in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- BNatSchG, in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- BayNatSchG, in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Online-Abfrage 06/2025
- Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU), Artenschutzkartierung (ASK), Online-Abfrage 06/2025
- BayernAtlas Kartenviewer: www.geoportal.bayern.de, Online-Abfrage 06/2025
- LfU: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Online-Abfrage 06/2025
- LfU: Geologie, Digit. Fassung, Online-Abfrage 06/2025
- LfU: Potenziell natürliche Vegetation in Bayern, Digit. Fassung, Online-Abfrage 06/2025
- LfU: www.lfu/wasser/kartendienst/Index.html, Online-Abfrage 06/2025
- LfU: Übersichtsbodenkarte, Online-Abfrage 06/2025

- Bayer. Staatsregierung, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18), in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeon-Seebruck, in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, Dezember 2021
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr: „Der Umweltbericht in der Praxis“, Februar 2007
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopwertliste nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Juli 2014
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH,
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult; Claudia Hentschel; August 2025
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, Schlothauer & Wauer; Carolin Jilg; 18.02.2025
- Gebäudekontrolle für Fledermäuse und Gebäudebrüter, Erfassung potenzieller Vorkommen der Zauneidechse, Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz; Juni 2024
- FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung; Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbB, Gabriele Salzberger; April 2025
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan, Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, März 2025
- Baugrundgutachten, Frauscher Geologie; Berhard Frauscher; 20.08.2019
- Geotechnische Stellungnahme zur Baugrunderkundung – Verbauberechnung, Geoplan GmbH; Ramona Niedermeier, 02.12.2024
- Geotechnische Stellungnahme – Grundwasserschutz, Crystal Geotechnik GmbH; Christine Erbesdobler; 22.03.2024
- Überflutungsnachweis, Geoplan GmbH; Matthias Fuchs; 16.07.2024
- Blendung Bericht – Einschätzung zur Raumaufhellung, Geoplan GmbH; Sebastian Semmelbauer; 21.03.2025

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 Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seeon-Seestraße II“ in Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Seeon-Seebruck, den .....

(Siegel)

.....

Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister