Anlage 1 zu TOP 3 in der Sitzung am 27.10.25

Gemeinde Seeon-Seebruck, Landkreis Traunstein
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seeon - Seestraße 11“
(Wohnhof Seestraße 11)

Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind von 42Personen oder Personengruppen insgesamt 48 Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Öffentlichkeit

Die Beteiligung erfolgte

vom 19.08.2024 bis einschließlich 30.09.2024

Inhalt

A	**Abwägung der Stellungnahmen**	**3**
A.1	Person 1	3
A.2	Person 2	15
A.2.1	Person 2	18
A.3	Person 3	19
A.4	Person 4	21
A.5	Person 5	25
A.6	Person 6	28
A.7	Person 7	33
A.8	Person 8	36
A.9	Person 9	42
A.10	Person 10	43
A.11	Person 13	44
A.12	Person 11	49
A.13	Person 12	51
A.14	Person 14	53
A.14.1	Person 14	58
A.14.2	Person 14	60
A.15	Person 15	61
A.15.1	Person 15	72
A.15.2	Person 15	73
A.16	Person 16	76
A.17	Person 17	84
A.18	Person 18	85
A.18.1	Person 18	87
A.19	Person 19	88
A.20	Person 20	89

A.21 Person 21 91
A.22 Person 22 93
A.23 Person 23 94
A.24 Person 24 97
A.25 Person 25 99
A.26 Person 26 102
A.27 Person 24 107
A.28 Person 28 109
A.29 Person 29 112
A.30 Person 30 114
A.31 Person 31 116
A.32 Person 32 122
A.33 Person 33 124
A.34 Person 34 127
A.35 Person 35 141
A.36 Person 36 156
A.37 Person 37 159
A.38 Person 38 163
A.39 Person 39 165
A.40 Person 40 177
A.41 Person 41 183
A.42 Person 42 Unterschriftenliste 189

A Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Person 1

Stellungnahme zum BBP

(…)

Hierzu nehme ich wie folgt Stellung:

1. Art der baulichen Nutzung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde möchte das Planungsgrundstück im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzen. Damit erfolgt keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, der den gesamten Bereich der Ortsmitte als Dorfgebiet (MD) ausweist. Warum die MD-Ausweisung und eine entsprechende Nutzungsmischung im Planungsgebiet nicht realisiert werden soll, ist in der Bebauungsplan-Begründung nicht dargelegt.

Wegen der Abweichung vom Flächennutzungsplan handelt es sich um einen vor-zeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Da bereits der Bebauungsplan Seeon-Süd abweichend vom Flächennutzungsplan WA festsetzt, bedeutet dies, dass der gesamte Bereich südlich der Seestraße in WA umgewandelt werden soll.

Die Bebauungsplan-Festsetzung als WA ist städtebaulich problematisch: im ehemaligen Handwerkerort Seeon erfolgt schon seit langem und weiterhin eine Entmischung. Die früheren Werkstätten, Landwirtschaftsbetriebe und Versorgungseinrichtungen werden zu Wohnungen umgebaut und die wenigen Dienstleistungs- und Versorgungsbetriebe werden an den Ortsrand verdrängt. Ziel der gemeindlichen Bauleitplanung müsste es sein, dem entgegenzuwirken und die Nutzungsmischung im Ortskern zu sichern. Die WA-Festsetzung des Planungsgebiets ist somit kontraproduktiv. Anstatt die Siedlungsentwicklung bauleitplanerisch zu lenken, erfolgt die Legalisierung einer Fehlentwicklung.

Nicht dargelegt ist auch, welche dringlichen Gründe für einen vorzeitigen Bebauungsplan vorliegen, warum der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren geändert wird und ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan damit gemäß § 10 BauGB genehmigungspflichtig wird.

2. Maß der baulichen Nutzung, Baudichte

Die vorgesehenen beiden Baukörper haben gemäß Begründung eine maximale Grundfläche von 700 m2, was eine GRZ von fast 0,4 ergibt, also dem Höchstmaß, das gemäß § 17 BauNVO als Obergrenze für WA-Gebiete zulässig ist. Gemäß § 19 BauNVO sind aber die Flächen von Nebenanlagen und Unterbauungen mitzurechnen, die bei diesem Projekt wegen der Tiefgarage 840 m2 ausmachen. Somit ergibt sich eine Gesamt-GRZ von 0,83. Da aber die Nebenflächen nur zur Hälfte anrechnen, ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,60. Damit ist die absolute Obergrenze des § 17 BauNVO um das eineinhalbfache überschritten; diese Baudichte ist nicht zulässig.

Die extrem hohe Baudichte ist auch städtebaulich unbegründbar und ortsstrukturell nicht hinnehmbar.

Die Erhöhung der Baudichte in diesem Teil der Seeoner Ortsmitte hätte ferner schädliche Auswirkungen auf die Nachbarbebauung, die städtebaulich nicht ansatzweise untersucht werden.

Das unmittelbar benachbarte und ebenfalls leer stehende Kleinhuber-Anwesen (Schulstraße 2) müsste mit einer ähnlichen Baudichte versehen werden, zumal das dahinter liegende, kürzlich von den gleichen Investoren neu gebaute Hiebl-Anwesen Seestraße 7 ebenfalls extrem verdichtet wurde. Auch die anderen Anwesen an der Seestraße und Schulstraße wären künftig mit viel höheren Baurechten

nach § 34 BauGB zu bewerten. Ob dies städtebaulich verträglich ist, wurde jedoch nicht untersucht und nicht geprüft.

Der Bebauungsplan und seine Begründung enthalten keinerlei Angaben zur Geschossfläche und zur Geschoßflächenzahl GFZ. Deshalb kann hierzu nicht Stellung genommen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine GFZ von fast 1,2 erreicht wird, die die Baudichte der umgebenden Bebauung deutlich überschreitet und den nach § 17 BauNVO höchstzulässigen Maximalwert erreicht.

Dass sich Baukörper mit 16 Wohneinheiten und einer Büroeinheit nicht in das durch Einfamilienhäuser geprägte Ortsmitten-Gebiet einfügen, liegt auf der Hand und es zeugt von schweren Planungsfehlern, dass dies nicht untersucht und kritisch gewürdigt ist.

Das bauleitplanerische Handeln der Gemeinde beschränkt sich hier völlig auf die kritiklose Übernahme eines Investoren-Wunschs.

3. Städtebauliche Einordnung

Nach historischen Karten waren das Kleinhuber-Anwesen (Schulstraße 2) und das Hailer-Anwesen (Projekt-Grundstück, Seestraße 11) früher die einzige Bebauung südlich der Seestraße. Beide Gebäude wurden auf relativ großen Garten-Grundstücken errichtet und ragen mit ihrem jeweiligen Nordwest-Eck in die Seestraße. Damit wird der Verkehrsraum dieser stark befahrenen Ortsverbindungs-straße optisch eingeengt, was heute zu einer Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsreduzierung beiträgt.

Gleichzeitig konnten damit große Grundstücksflächen im Süden freigehalten bleiben, was eine gute Durchgrünung der Ortsmitte, auch mit inzwischen gefällten Großbäumen gesichert hat.

Mit der Projektplanung wird diese städebauliche Struktur aufgegeben, ohne dass dies in irgendeiner Weise begründet oder auch nur thematisiert wird. Zugunsten der Investorenwünsche verzichtet die Gemeinde damit auf eigene ortsplanerische, insbesondere ortsgestalterische Ziele. Dies kann nicht Sinn der kommunalen Bauleitplanung sein.

Die Bebauungsplan-Begründung spricht auf Seite 32 von der "Wahrung eines angemessenen Ortsbilds" und von der "Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung". Dies ist schlichtweg unzutreffend. Das Schönreden einer Fehlplanung kann diese nicht verbessern.

Mit dem auf ein Einzelgrundstück begrenztem Bebauungsplan verzichtet die Gemeinde auf die städtebauliche Ordnung der weiteren Ortsmitten-Bebauung südlich der Seestraße, insbesondere auf eine Lösung für die beiden derzeit leer stehenden Nachbargrundstücke Seestraße 11 und Schulstraße

4. Erschließung und Schallschutz

Die Fahrerschließung mit der Tiefgaragen-Einfahrt ist von der Seestraße aus, am Nordspitz des Planungsgrundstücks vorgesehen; die vier oberirdischen Stellplätze und der Gebäude-Eingang sind im Süden bzw. Osten, von der Schulstraße bzw. der davon abzweigenden Stichstraße aus geplant. Die Tiefgarage ist auf 43 Pkw ausgelegt. Wie Versorgungs-Anlieferungen mittels Lkw erfolgen, ist nicht erläutert; auch die Baustellen-Erschließung ist nicht dargelegt.

Die Tiefgaragen-Zufahrt liegt im Innerortsbereich der Seestraße. Die allgemeine Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h wurde im Umfeld des Seeoner Freibads bereits vor einiger Zeit auf 30 km/h reduziert. Diese Geschwindigkeitsbeschränkung ist jetzt - offensichtlich in Hinblick auf das Projekt - bis zur geplanten Tiefgarage-Einfahrt hin erweitert, um die Immissionsauswirkungen der Straße auf das Projekt zumindest rechnerisch zu reduzieren. Die Seestraße verläuft im Bereich der Tiefgaragen-Einfahrt in einer leichten Kurve, die wegen der Stützmauer am Straßenrand als unübersichtlich zu beurteilen ist. Die Tiefgaragen-Einfahrt stellt somit wegen ihrer Lage eine Verkehrsgefährdung dar.

Eine weitere Verkehrsgefährdung ergibt sich 65 m südwestlich der Tiefgaragen-Einfahrt, wo der geplante Verbindungsweg von der Schulstraße auf die Seestraße mündet. Dort ist kein straßenbegleitender Gehweg vorhanden; der Fußweg führt unmittelbar auf die Fahrbahn.

Die dem Bebauungsplan beigelegte verkehrsgutachterliche Stellungnahme geht fehlerhaft von einer Bebauungsplan-Festsetzung als Sondergebiet/Seniorenwohnen aus und enthält keinerlei Angaben zur Verkehrsbelastung der Seestraße. Nicht dargelegt ist auch, welche Verkehrsgefährdungen zu erwarten sind und ob die geplante Verkehrserschließung generell ausreichend und sicher ist. Die verkehrsgutachterliche Stellungnahme lässt somit jegliche sachdienlichen Aussagen vermissen; auf sie kann gänzlich verzichtet werden.

Im Gegensatz zur verkehrsgutachterlichen Stellungnahme enthält die schalltechnische Untersuchung eine Angabe zur Verkehrsbelastung der Seestraße: es wird ein Wert von 2.650 Kfz/24 Std. angenommen. Diese - in Wirklichkeit vermutlich höhere Belastung - führt zu einer deutlichen Überschreitung der Schallschutz-Orientierungswerte nicht nur an der Grenze des Planungsgebiets, sondern auch an den Gebäude-Fassaden: die Werte der DIN 18005 werden dort tags und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. An der Grenze des Planungsgebiets, liegt die Überschreitung vermutlich bei 10 dB(A) und wird somit als doppelt so hoher Lärm empfunden, als zulässig ist.

Überraschenderweise hat die Gemeinde bereits den Tempo-30-Bereich auf der Seestraße ortseinwärts erweitert - was bisher als unzulässig bezeichnet wurde. Damit wurde die Überschreitung der Schallschutz-Orientierungswerte zwar rechnerisch um 3 dB(A) verringert - sie ist aber immer noch um 4 dB(A) zu hoch, wobei an der für die Bemessung relevanten Grundstücksgrenze sowieso deutlich höhere Überschreitungen vorliegen.

Das Projekt ist somit von der Erschließung und vom Schallschutz her völlig unzureichend konzipiert.

5. Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhe

In der Begründung ist ausgeführt, dass die Tiefgaragen-Einfahrt mit 535,3 m üNN um 2,5 m über dem Seespiegel des Klostersees von 532,8 m üNN liegt und dass der Fußboden des 2. Untergeschosses immer noch 1,7 m über dem Seespiegel liegt - was aber nicht sein kann, weil das Untergeschoss damit allenfalls einen halben Meter hoch wäre. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Projekt mit seinen zwei Untergeschossen deutlich unter den Seespiegel des benachbarten Klostersees und damit in die See-Abdichtung eingreift.

Der Boden der Tiefgarage ist auf 534,12 m üNN geplant. Damit wird das zweite Untergeschoss mindestens 3 m tiefer, also bei 531 m üNN und damit um fast 2 m unterhalb des Seespiegels liegen. Die zur Fundamentierung erforderliche Baugrube wird noch tiefer in den Boden eindringen.

Gemäß Vorhabenplan erreicht die Nachbarbebauung im Süden eine Firsthöhe von 10,7 m. Die Nachbarbebauung im Nordosten ist mit einer Firsthöhe von 543,3 m üNN angegeben, was eine absolute Höhe von nur 6,3 m ergeben würde und somit falsch sein muss.

Die Projekt-Bebauung kommt im dreigeschossigen Teil angeblich auf 9,86 m Firsthöhe; die Firsthöhe des viergeschossigen Turms beträgt 14,1 m. Ob diese Angaben zutreffen, erscheint in Hinblick auf die o.g. Fehler nicht sicher.

Zudem ist zu beachten, dass das Projektgrundstück etwa 1,5 m über der durch eine Stützmauer abgetrennten Seestraße liegt; die Turmhöhe wird deshalb mit mehr als 15 m wahrgenommen.

6. Bauliche Gestaltung und Denkmalschutz

Mit der Turmhöhe von mehr als 15 m überragt die Projektbebauung den Ort deutlich und würde das Ortsbild in der Sichtachse zwischen dem historischen Inselkloster und dem denkmalgeschützten Jugendstil-Schulhaus beeinträchtigen.

Die gesamte Anlage ist in einem vermeintlich historisierenden Mittelalter-Stil mit unterschiedlichsten Fensterformaten, Scheunentor-artigen Öffnungen in den Obergeschossen, diversen Dacheinschnitten und burgartigen Bauteilen vorgesehen und erinnert an eine Disneyland-Kulisse. Dies inmitten eines ehemaligen Klosterdorfs zu bauen, lässt jede städtebauliche Qualität vermissen und bedeutet eine Verunstaltung des Ortsbilds. Auch wenn in diesem Bereich nur das Inselkloster und das Schulhaus auf der Denkmalliste stehen und kein Ensembleschutzgebiet ausgewiesen ist, so würde das Projekt "Wohnburg" doch zu einem denkmal- und heimatpflegerischem Fiasko führen.

7. Gebäudegründung und Niederschlagswasserbeseitigung

Wie in der Bebauungsplan-Begründung richtig dargelegt, 'schwimmt der bis 16 m tiefe Seeoner Klostersee mit seiner Seespiegel-Normalhöhe von 532,8 m üNN um etwa 13 m über dem Grundwasser mit einer Normalhöhe von 519,70 m üNN. Der See muss also abgedichtet sein und diese Seeton-Abdichtung reicht vermutlich weit über das heutige Seeufer hinaus. Die Aussage des Baugrund-Gutachtens, wonach unter einer weniger als 1 m tiefen Humus- und Rotlageschicht Schotter anzutreffen ist, erscheint jedoch zweifelhaft, zumindest unzureichend:

Die mittels Bohrungen vorgenommene Bodenuntersuchung reichte nur bis in 3 bzw. 4 m Tiefe und somit nicht einmal bis zu den vermutlich bis in doppelte Tiefe reichenden Fundamenten des Planungsprojekts. Die Aussagekraft des Baugrund-Gutachtens ist somit sehr begrenzt und in Hinblick auf die nicht dargelegten Grund- und Seewasserverhältnisse auch sehr zweifelhaft.

Ob besondere Maßnahmen für die Gebäudegründung wie beispielsweise eine Pfahlgründung erforderlich sind, geht aus den Gutachten nicht hervor. Unklar ist auch, ob die Baugrube durch Spundwände an der Grundstücksgrenze gesichert werden muss.

Zweifelhaft ist vor allem die im Baugrund-Gutachten und in den beiden geotechnischen Stellungnahmen getroffene Aussage, wonach es sich um gut versickerungsfähigen Untergrund handle. Wäre dies so, würde der Seeoner Klostersee versickern und austrocknen. Von den Gutachten wäre zumindest zu erwarten gewesen, dass sie Aussagen zur See-Abdichtung enthalten. Gemäß Baugrund-Gutachten und geotechnischer Stellungnahme werden keine Probleme hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers gesehen. Warum dann der Straßenwasser-Abfluss der Seestraße unzulässigerweise über ein Rohr in den Klostersee geleitet wird, ist rätselhaft. Auch hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit erscheinen die Projektangaben somit höchst unsicher.

Gemäß Bebauungsplan-Festsetzung § 14 ist sämtliches Niederschlagswasser zu versickern. Das aus 1.540 m2 versiegelter Fläche und der zusätzlichen Wege- und Stellplatzflächen gesammelte Niederschlagswasser muss also auf den wenigen verbliebenen Randflächen dem Untergrund zugeführt werden. Gemäß dem beigelegten Überflutungsnachweis soll dies über zwei Rigolen im Süden des Baugrundstücks und eine Versickerungsmulde im Norden, neben der Tiefgarageneinfahrt erfolgen. Die Sohle dieser Versickerungsmulde liegt allerdings mit 534,50 m üNN um zwanzig Zentimenter höher als die Tiefgaragen-Einfahrt mit 534,30 m üNN und um 38 cm höher als der Tiefgaragen-Boden. Reinigungsmaßnahmen für verschmutztes Niederschlagswasser im Bereich der Garagen-Einfahrt sind offensichtlich nicht vorgesehen. Aus den Unterlagen geht auch nicht klar hervor, dass die Entwässerung der Tiefgarage und des zweiten Tiefgeschosses offensichtlich mittels Pumpen über die Ortskanalisation erfolgen soll, d.h. dem Chiemsee-Ringkanal und letztlich dem Inn zugeführt werden soll.

Ob die Niederschlagswasserbeseitigung so funktionieren kann, müsste unbedingt fachkundig geprüft werden. Aus meiner Sicht ist zu befürchten, dass das anfallende Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregen-Ereignissen nicht versickern kann und entweder in die Tiefgarage oder wild über die Seestraße auf die nördlich der Seestraße bestehende Bebauung abfließt.

Fraglich ist auch die Aussage im Überflutungsgutachten, wonach die Tiefgarage zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit mit Rollkies hinterfüllt werden soll. Dabei ist nicht geklärt, wie die dort

geplanten Pflanzungen wachsen sollen. Dies gilt umso mehr, als alle verbliebenen Freiflächen mit Schotterrasen versehen werden sollen.

8. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Das Planungsgebiet ist rd. 50 m vom Ufer des Seeoner Klostersees entfernt, der als FFH-Gebiet Nr. 8040-371.01, als europäisches Vogelschutzgebiet Nr. 8040-471.01 sowie als Biotop Nr. 8040-1108 festgesetzt und im Regionalplan Südostoberbayern als landschaftliches Vorbehaltsgebiet bestimmt ist. Dieser hohe Schutzstatus in sehr naher Nachbarschaft wird in der Projektplanung nicht ansatzweise behandelt und nicht einmal erwähnt. Die Auswirkungen der dichten und hohen Projektbebauung auf Ökologie und Landschaftsbild des Klostersees werden schlicht ignoriert,

Die Projektplanung geht davon aus, dass gemäß § 13 eine Umweltprüfung und gemäß § 13a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs-Regelung nicht erforderlich ist. Ich halte das für rechtlich zweifelhaft, vor allem weil es sich hier um einen vorzeitigen Bebauungsplan handelt, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, weil damit kein dringender Wohnbedarf befriedigt wird und weil die städebauliche Verträglichkeit nicht nachgewiesen ist. Meiner Meinung nach ist jedenfalls der schwerwiegende Eingriff in Natur und Landschaft des Ortskerns durch umfassende und adäquate Maßnahmen auszugleichen.

Unabhängig von den rechtlichen Erfordernissen lässt die Projektplanung jegliche landschaftsplanerische und grünordnerische Einbindung vermissen. Gerade die extrem hohe Baudichte würde umfassende grünordnerische Maßnahmen erfordern, darunter das Anpflanzen von Großbäumen über 20 m Kronenhöhe. Tatsächlich sind lediglich wenige Kleinbäume mit einer Wuchshöhe von 10 m und darunter vorgesehen, die gemäß Architekten-Zeichnung nicht einmal das erste Obergeschoss überkronen. Selbst diese Minimalbepflanzung wird wegen der Maßnahmen zur Niederschlagswasser-Versickerung aber gar nicht möglich sein. Die o.g. Erfordernisse zur Grundstücksentwässerung und die extreme Baudichte erlauben insgesamt keine Maßnahmen zur grünordnerischen Aufwertung. Das Projekt muss deshalb grundsätzlich anders konzipiert werden.

Diesbezüglich darf an § 1 Abs. 7 BauGB und § 1a BauGB erinnert werden, wonach bei der Bauleitplanung jedenfalls die Belange des Umweltschutzes zu beachten sind. Dies gilt auch, wenn der Bebauungsplan im vereinfachten bzw. im beschleunigten Verfahren (§ 13 bzw. § 13a BauGB) aufgestellt wird.

Zusammenfassend habe ich aus stadtplanerischer Sicht schwerste Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, die erforderliche Nutzungsmischung der Ortsmitte sowie die historische städtebauliche Situation missachtet, eine unzulässig hohe und durch nichts begründete Baudichte ermöglicht, hinsichtlich Erschließung, Schallschutz, Niederschlagswasserbeseitigung und Grünordnung unzureichend konzipiert ist und denkmalpflegerisch sowie heimatgeschichtlich unvertretbar ist.

Zudem entspricht der angebliche Bürger-Wunsch nach teuren Wohnungen im Mittelalter-Design zweifellos nicht der Realität und auch nicht den bisher verkündeten Zielsetzungen des Gemeinderats, wonach stattdessen billige Wohnungen für Einheimische geschaffen werden müssen.

Das bauliche Design wie auch beispielsweise die Aussichts-Plattform und der Gemeinschaftsraum auf dem Turmdach sind lediglich auf den Investoren-Wunsch zurückzuführen, die gewinnbringende Baudichte des Projekts schmackhaft zu machen.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass der vorzeitige Bebauungsplan nach meiner Kenntnis genehmigungspflichtig ist und somit die Verfahrensvermerke unzutreffend sind.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1., Art der baulichen Nutzung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Zum Einwand, die Planung sei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

Die umgebende Bebauung weist überwiegend Wohnen auf. Eine Durchmischung gemäß eines Dorfgebietes ist hier weder möglich noch zielführend: 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 Emissionskonflikte zu erwarten sind. Da es sich bei den angrenzenden Nutzungen um Wohnnutzungen handelt sind keine entsprechenden Emissionskonflikte zu erwarten. Die Begründung des Bebauungsplans wurde entsprechend ergänzt.

Der Verweis auf § 8 Abs. 4 BauGB kann nicht nachvollzogen werden. Es gibt bereits einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für das Gebiet. Die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind hier nicht verfahrensgegenständlich. Die Gemeinde wird sich jedoch außerhalb des hier gegenständlichen Bebauungsplans damit auseinandersetzen, ob die Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich von Seeon einer grundsätzlichen Überarbeitung bedürfen.

Ein „vorzeitiger Bebauungsplan“ liegt somit nicht vor. Der Bebauungsplan ist nicht nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungspflichtig.

Zur Nutzungsmischung im Ortskern:

Die umgebende Bebauung weist bereits heute überwiegend Wohnen auf. Auch auf dem Baugrundstück bestand bisher keine gewerbliche Nutzung. Eine Verdrängung von gewerblichen Betrieben oder ähnlichem liegt nicht vor. Es ist auch weiterhin Ziel der Gemeinde die noch vorhandenen und mit der Ortslage verträglichen Betriebe, insbesondere Einzelhandelsbetriebe im Ortskern zu halten. Dies betrifft jedoch primär den Bereich weiter östlich in Richtung Kirche. Der Bebauungsplan steht diesem Ziel somit nicht entgegen.

Zu 2., Maß der baulichen Nutzung, Baudichte

Zur Kritik an der Baudichte:

In der aktuell gültigen Fassung der BauNVO (2021) sind in § 17 keine Grenzwerte enthalten. Es handelt sich lediglich um Orientierungswerte. Diese obliegen vollständig der gemeindlichen Abwägung: Die Gesamtversiegelung ergibt inkl. der Tiefgarage einen Wert von GRZ 0,83 und liegt somit nur geringfügig über dem nach BauNVO max. zulässigen Wert von 0,8; die BauNVO ermöglicht durch § 19 Abs. (4) explizit die Zulässigkeit einer weiteren Überschreitung in geringfügigem Ausmaß.

Da die Tiefgarage unter der Geländeoberfläche liegt, hat sie lediglich einen zu vernachlässigenden Einfluss auf das Ortsbild. Darüber hinaus ist in diesen Bereich Begrünung und Bepflanzung möglich. So kann ein lebenswertes Wohnumfeld und damit ein auch vor dem Hintergrund des Klimawandels angemessenes Mikroklima sichergestellt werden.

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 bereits vorhanden. Dies gilt insbesondere 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).

Zu schädlichen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung:

Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Sowohl nach innen als auch nach außen werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten, so u. a. durch Einhaltung der nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Seeon-Seebruck erforderlichen Abstandsflächen und dem Nachweis der geforderten Stellplätze auf dem Baugrundstück. Darüber hinaus wurden in zahlreichen Untersuchungen und Gutachten die Auswirkungen auf die Umgebung im Hinblick auf Einzelaspekte überprüft. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Planung mit der Umgebung verträglich ist.

Zur Erhöhung des Baurechts auch in der Umgebung:

Der Gemeinde ist bewusst, dass sich durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan auch der Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB verändern wird. Dem steht vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB) nichts entgegen. Insbesondere ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch die bestehende z. T. dichte Bebauung der Umgebung nur ein geringfügiger Effekt zu erwarten ist.

Die tatsächliche Verträglichkeit von Einzelvorhaben außerhalb des Geltungsbereichs ist hier nicht verfahrensgegenständlich und kann erst im Kontext dieser Bauvorhaben geprüft werden. Soweit notwendig, wird die Gemeinde in diesem Kontext auch in Zukunft von ihren planungsrechtlichen Möglichkeiten Gebrauch machen.

Zu fehlenden Angaben hinsichtlich der Geschossfläche:

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Festsetzung einer Geschossfläche oder Geschossflächenzahl nicht zwingend erforderlich. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde das Maß der Nutzung über Festsetzungen zur GR bzw. GRZ und über die OK WH bzw. OGP ausreichend bestimmt.

Zur mangelnden Einfügung:

Der Eindruck, die Ortsmitte sei durch Einfamilienhäuser geprägt, kann nicht geteilt werden. 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, nicht zielführend. Im Rahmen ihrer Planungshoheit ist die Gemeinde unter Abwägung aller Belange, insbesondere dem Verhältnis der Bebauung zu seiner Umgebung, zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planung mit der Umgebung verträglich ist.

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen nach § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei führt sie eine gerechte Abwägung aller Belange durch.

Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung.

<u>Zu 3., Städtebauliche Einordnung</u>

Zur städtebaulichen Struktur:

Da auch südlich des Planungsgebiets der Ort in seiner heterogenen Struktur weitergeht, erscheint die in der Stellungnahme suggerierte, übergeordnete städtebauliche Struktur nicht nachvollziehbar und in keinem Fall für das Ortsbild prägend oder zwingend erhaltenswert. Auch die Verengung des Straßenraums erscheint kein zu erhaltendes Qualitätsmerkmal. Ziel der Gemeinde ist eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der heterogenen Bebauungsstruktur der Umgebung. Dem trägt die Planung Rechnung.

Zu Ortsbild und Durchgrünung:

Der in der Stellungnahme geäußerte Einwand geht fehl: Das Ortsbild von Seeon ist geprägt von einer heterogenen Baustruktur. Diese wird durch das Vorhaben fortgeschrieben. Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. In

Abwägung mit insbesondere einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung, dem Wohnbedarf und der Nähe zu offenen Naturräumen ist die Planung mit dem Ortsbild verträglich und stellt eine angemessene Durchgrünung sicher. Die Festsetzung von mind. 8 Baumpflanzungen, einer für eine Bepflanzung geeigneten Mindestüberdeckung der Tiefgarage usw. dienen der Durchgrünung und der Einbindung. Die geplante Grünausstattung geht über die Grünausstattung im Bestand hinaus.

Zum Geltungsbereich:

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, umfasst der Geltungsbereich nur die für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke. Soweit und sobald es die angrenzenden Grundstücke und deren Entwicklung bedürfen, wird die Gemeinde hier bauplanungsrechtlich tätig werden.

Zu 4., Erschließung und Schallschutz

Zur Baustellen-Erschließung und Versorgungs-Anlieferungen:

Umzugswägen oder Müllabfuhr können von Seiten der Seestraße oder bei Erfordernis von Süden her in das Grundstück einfahren. Regelmäßige Anlieferungen mit LKW sind bei einem Wohnensemble nicht zu erwarten oder vonnöten. In der Verkehrserzeugungsberechnung in der Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme wurde auch der Güterverkehr berücksichtigt. So werden u. a. zwei Schwerverkehrsfahrten (z. B. Müllabfuhr) pro Tag für die Wohnanlage berücksichtigt.

Hinsichtlich des Baustellenablaufs – inkl. der Baustellenzufahrt - handelt sich nicht um eine untypische Baustelle im Innenbereich, gerade im städtischen Bereich bzw. in dicht bebauten Siedlungsbereichen zeigen Beispiele, dass sogar unter noch beengteren Gegebenheiten ein der Bevölkerung zumutbarer Bauablauf organisiert werden kann. Allgemein sind Fragen zum Bauablauf auch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Zur Verkehrssicherheit im Bereich der TG-Zufahrt:

Es wurde eine Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben eingeholt, welche als Ergebnis feststellt, dass aus verkehrsplanerischer Sicht durch das geplante Bauvorhaben keine verkehrlichen Beeinträchtigungen auf der Seestraße zu erwarten sind. Die 30er Zone wurde mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bis zur Einmündung Schulstraße verlängert. Darüber hinaus sieht die vorliegende Erschließungsplanung, im Zuge des Abbruchs und Wiederaufbaus der Stützmauer circa einen Meter weiter östlich, eine Aufweitung der Seestraße im Bereich der Kurve vor. Die Sichtdreiecke im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden vollumfänglich freigehalten. Somit wird die bestehende, beengte Situation entschärft.

Zur Gefährdung von Fußgängern:

Die 30er Zone wurde außerhalb des Bauleitplanverfahrens mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung bis zur Einmündung der Schulstraße verlängert. Darüber hinaus sieht die vorliegende Erschließungsplanung eine Aufweitung der Seestraße im Bereich der Kurve, im Zuge des Abbruchs und Wiederaufbaus der Stützmauer um circa einen Meter weiter östlich, vor. Somit wird die bestehende, beengte Situation entschärft. Die Fußgänger können an dieser Stelle, entsprechend der üblichen Gegebenheiten einer Tempo-30-Zone, die Fahrbahn zum gegenüber gelegenen Gehweg queren.

Zur verkehrsgutachterlichen Stellungnahme:

In der Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme ist nicht die Rede von einem „SO Seniorenwohnen“. Auf Seite 2 der Schalltechnischen Untersuchung ist jedoch fehlerhaft von „Orientierungswert für ein Sondergebiet“ die Rede; dies wurde zwischenzeitlich korrigiert. Die Berechnungen beziehen sich jedoch auf ein WA, diese sind also richtig.

Entgegen den Behauptungen in der Stellungnahme sind in der Verkehrsgutachterlichen Stellungnahmen Aussagen zur Verkehrsbelastung auf der Seestraße getroffen. Dies gilt sowohl für den Bestandsverkehr als auch für den durch das Vorhaben erzeugten Neuverkehr.

Die verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt zu folgendem Fazit: „Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aus verkehrsplanerischer Sicht durch das geplante Bauvorhaben keine verkehrlichen Beeinträchtigungen auf der Seestraße zu erwarten sind.“

Zum unzureichenden Schallschutz:

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Zweifel am Immissionsgutachten bzw. den zugrundeliegenden Verkehrszahlen können nicht nachvollzogen werden. Die der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Verkehrszahlen stammen vom IB Obermeyer, welches im September 2023 eine Verkehrszählung für Seeon an verschiedenen Punkten, u. a. der Seestraße, durchgeführt hat.

Unter Abwägung mit der Innerörtlichen Lage kann auch in Abweichung der Orientierungswerte der DIN 18005 bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Diese sind bis auf einzelne Fassadenbereiche eingehalten. Für diese Fassadenbereiche sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Somit ist für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume des Vorhabens ein ausreichender Schallschutz sichergestellt.

Auf den Außenwohnbereichen werden die Grenzwerte für den Tag der 16. BImSchV überwiegend eingehalten. Lediglich in kleineren Bereichen werden Pegel von bis zu 62 dB(A) erreicht. Wie in der Begründung im Detail ausgeführt, können auch bei 62 dB(A) gesunde Aufenthaltsverhältnisse unterstellt werden, da hier die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, in welchen auch allgemein Wohnen zulässig ist, von 64 dB (A) tags unterschritten werden. Dies kann für Außenbereiche mit einer allgemein höheren Lärmerwartung gegenüber den Innenbereichen herangezogen werden.

<u>Zu 5., Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhen:</u>

Zur Höhenlage der Gebäude:

Bei der Angabe in der Begründung, dass die Unterkante des 2. Untergeschosses 1,70 m über dem Seespiegel mit 532,80 m NHN liegen würde, handelt es sich um einen Fehler: Die Unterkante des 2. Untergeschosses liegt bei ca. 531,0 m NHN, und damit ca. 1,70 m UNTER dem Seespiegel bzw. rund 13 m über dem Grundwasserspiegel. Die Angabe in der Begründung wurde dahingehend korrigiert.

Wie der Geotechnischen Stellungnahme von IB Geoplan vom Dezember 2024, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, entnommen werden kann, ist, da der See natürlich abgedichtet ist und oberhalb des Grundwassers „schwebt“, eine negative Beeinträchtigung des Sees durch das Vorhaben ausgeschlossen. Der Geotechnischen Stellungnahme liegt eine zusätzliche, 15 m tiefe Bohrung zugrunde.

Zu den Höhenangaben:

Die im Schnitt Z eingezeichnete Maßkette mit 10,70 m bezieht sich, wie dargestellt, auf die Wandhöhe des Vorhabens, nicht auf die als Silhouette eingezeichnete Nachbarbebauung, und ist somit richtig.

Die in der Ansicht Süd angegebene Höhe von 543,3 m üNN bezieht sich auf die Wandhöhe und nicht auf den First, die fälschlicherweise als Wandhöhe angegebene Kote von 546,69 stellt die Firsthöhe dar. Dies wurde zwischenzeitlich korrigiert.

Zur Kritik an der Turmhöhe:

Das Gelände fällt zur Seestraße und weiter zum See hin ab; das Vorhaben befindet sich jedoch annähernd auf einer Höhe mit der sich nördlich, östlich und südlich anschließenden Umgebungsbebauung. Da der Turm in die Umgebungsbebauung eingebunden ist, wird er nicht isoliert wahrgenommen. Zudem ist er von der Stützmauer nach innen versetzt angeordnet und tritt zur Straße hin nur mit der Schmalseite in Erscheinung. Von Seiten des Klosters wirkt die Bebauung abgestuft; der ‚Turm‘ überragt die direkte Umgebung nur leicht; er bleibt jedoch unter der Turmhöhe der Kirche und der Firsthöhe des Schulhauses.

<u>Zu 6., Bauliche Gestaltung und Denkmalschutz</u>

Zur Nichtbeachtung von Sichtachsen:

Dem Einwand kann nicht gefolgt werden: Der Turm bleibt mit einer Firsthöhe von 14,10 m deutlich unter dem First des Jugendstil-Schulhauses mit rund 16 m Höhe zurück. Das Vorhaben liegt, da es auch nicht den einen Aussichtspunkt im Bereich des Klosters gibt, nicht unmittelbar in einer Sichtachse Kloster/Schulgebäude, so dass hier keine Konkurrenz mit dem Schulgebäude entsteht. 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.

Zur unpassenden Gestaltung:

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. 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 sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben in der vorliegenden Form umzusetzen.

Von Seiten des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege welches auch im Rahmen des Verfahrens beteiligt wurde kamen überdies keine Einwände zur Planung.

<u>Zu 7., Gebäudegründung und Niederschlagswasserbeseitigung</u>

Zur Aussagekraft des Baugrundgutachtens von 2019 v. a. im Hinblick auf die Seeabdichtung:

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 519 m NHN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m ü NHN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Die ergänzenden Untersuchungen, siehe Geotechnische Stellungnahme IB GeoPlan, 02.12.24, bestätigen dies: Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten dabei über die gesamte Sondiertiefe von nun 15 m nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Wechselwirkung mit dem See kann auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse somit ausgeschlossen werden.

Zur Gründung:

Im Baugrundgutachten heißt es hierzu: Die Schotter stellen einen geeigneten, sehr gut tragfähigen Gründungshorizont dar, d. h., hier ist nicht mit Gründungsmaßnahmen wie Pfählen 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 möglich. Eine präzise Aussage zur gewählten Art des Verbaus ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Zur Versickerung und Seeabdichtung:

Die neueren Untersuchungen, siehe Geotechnische Stellungnahme IB GeoPlan, 02.12.24, bestätigen: Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten über die gesamte Sondiertiefe von 15 m nicht festgestellt werden, d. h., das Bauvorhaben findet sich außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Wechselwirkung mit dem See kann auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse somit ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus bescheinigen Baugrundgutachen und ergänzende Stellungnahme dem Baugrund eine gute Sickerfähigkeit. Die Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Seestraße ist nicht Gegenstand dieser Abwägung.

Zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung:

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 wird in Rinnen gesammelt und weiter einer Sickermulde mit Filterschicht zur Vorreinigung zugeführt und in dieser versickert. Eine Fläche von bis zu 40 m² kann über den Schmutzwasserkanal entwässert 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. Weiter sieht das Konzept zwei Rigolenanlagen, mit und ohne Vorfilterung, vor. Ferner wird der Hinterfüllbereich zur Niederschlagswasserbeseitigung herangezogen. Weitere Details betreffen die Ebene der Bauausführung.

Die geplanten Versickerungsanlagen wurden auf Grundlage der vorliegenden Gutachten berechnet und dimensioniert: Die Lage im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens Bauschberg wurde untersucht und in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Es wurde ein Überflutungsnachweis erstellt; die Berechnungsergebnisse aus dem Überflutungsnachweis fanden Eingang in die vorliegenden Planungen und die Dimensionierung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Überflutungsnachweis und Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, vorabgestimmt. Der Überflutung der TG wird mittels der o. g. Maßnahmen vorgebeugt. Es wurde festgesetzt, dass sämtliches, auf dem Baugrundstück anfallendes Niederschlagswasser auf diesem zurückzuhalten, ggf. vorzureinigen und breitflächig zu versickern ist.

Zu 8., Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen:

Zur geplanten Bepflanzung im Bereich der Tiefgarage und Schotterrasenflächen:

Die Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser erfolgt Großteils in der mind. 80 cm breiten, umlaufenden Hinterfüllung der Tiefgarage. Das Entwässerungskonzept bzw. der Überflutungsnachweis sehen hier den Einbau eines entsprechend durchlässigen Materials über die gesamte Höhe der TG-Außenwände vor. Dies betrifft jedoch nicht die Vegetationsschicht über der Tiefgarage, auf welcher die Pflanzen wachsen.

Entgegen der Aussage in der Stellungnahme, dass alle verbliebenen Freiflächen mit Schotterrasen versehen werden sollen, sind lediglich stärker begangene Bereiche in Schotterrasen geplant, also entlang der östlichen Grundstücksgrenze und im Bereich der südlichen Fußwegeverbindung. Es verbleiben ausreichend Flächen für die Bepflanzung.

Zu den Schutzgebieten in der Umgebung:

Es ist unstrittig, dass sensibel mit diesen Themen umgegangen werden muss: Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind grundsätzlich in der bereits vorliegenden Begründung behandelt, jedoch wurde die Begründung hinsichtlich einer Wechselwirkung des geplanten Vorhabens mit den Schutzgebieten im Bereich des Klostersees noch detaillierter ausformuliert. Zwischenzeitlich fand ein Wechsel ins Regelverfahren statt, dies lässt das BauGB zu: Die im Regelverfahren notwendigen Unterlagen wie Umweltbericht, Eingriffsbewertung und dergleichen wurden ergänzt und liegen den Unterlagen bei. Durch das Umwelt-Planungsbüro Scholz wurden außerdem weiterführende Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt und eine FFH-/SPA-Einschätzung vorgenommen. Diese liegen den Unterlagen nun als Anlage bei.

Zur Ausgleichserfordernis:

Es wurde im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung ein Verfahrenswechsel zum Regelverfahren vorgenommen. Das BauGB lässt diesen Verfahrenswechsel zu. Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind grundsätzlich in der bereits vorliegenden Begründung behandelt, jedoch wurde die Begründung, wie oben erläutert, hinsichtlich einer Wechselwirkung des geplanten Vorhabens mit den Schutzgebieten im Bereich des Klostersees noch detaillierter ausformuliert.

Die im Regelverfahren notwendigen Unterlagen wie Umweltbericht, Eingriffsbewertung mit Ausgleichsberechnung und dergleichen wurden im laufenden Verfahren ebenfalls ergänzt und liegen den Unterlagen bei.

Zur mangelnden Einbindung, hohen Baudichte und mangelnder Bepflanzung:

Die Gleichung, wonach eine höhere Baudichte mehr grünordnerische Maßnahmen erfordert, ist subjektiv. Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. In Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum, der Lage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Primats der Innenentwicklung wird hier eine höhere Dichte angestrebt. Jedoch wird eine angemessene Durchgrünung sichergestellt. Dahingehend wurden entsprechende Festsetzungen getroffen: So sind mind. 2 Laubbäume mit einer Wuchshöhe von 10 m und 6 weitere Bäume, z. B. Obstbäume, zu pflanzen. 20 m hohe Bäume sind, entgegen der Anregung des Einwenders, in einem dicht bebauten örtlichen Kontext nicht zwangsläufig angemessen. Insbesondere sind derartige Bäume auf den Baugrundstücken der Umgebung auch nur vereinzelt vorhanden.

Zur unzureichenden Beachtung von Umweltschutzbelangen:

Siehe weiter oben: Es ist unstrittig, dass sensibel mit diesen Themen umgegangen werden muss: Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind grundsätzlich in der bereits vorliegenden Begründung behandelt und in der Planung berücksichtigt, jedoch wurde die Begründung hinsichtlich einer Wechselwirkung des geplanten Vorhabens mit den Schutzgebieten im Bereich des Klostersees noch detaillierter ausformuliert. Zwischenzeitlich fand ein Wechsel ins Regelverfahren statt, dies lässt das BauGB zu: Die im Regelverfahren notwendigen Unterlagen wie Umweltbericht, Eingriffsbewertung und dergleichen wurden ergänzt und liegen den Unterlagen bei.

Zum Thema teure Wohnungen, bzw. billige Wohnungen für Einheimische:

Die Kritik geht fehl: Es 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. Weiter ist eine Vermietung bevorzugt an Gemeindebürger geplant.

Zum Investoren-Wunsch:

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen nach § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei führt sie eine gerechte Abwägung aller Belange durch. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung.

Der Vorhabenträger hat sein Plankonzept dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Bebauung und Nutzungskonzept wurden diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zum ‚vorzeitigem Bebauungsplan‘:

Es handelt sich nicht um einen „vorzeitigen Bebauungsplan“ im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB. Eine Genehmigungspflicht besteht nicht. Die Verfahrensvermerke werden am Ende des Verfahrens entsprechend des Verfahrensverlaufs angepasst.

Bei einigen in der Stellungnahme unter 8. genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen.

<u>Beschlussvorschlag</u>

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren ist in das Regelverfahren zu überführen. Die Unterlagen vom 30.07.2025 berücksichtigen dies ausreichend. Weitere, sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 ebenfalls bereits ausreichend enthalten.

A.2 Person 2

Stellungnahme zum BBP

(…) Die öffentliche Auslegung zu obigem Wohnhof-Projekt sieht auf dem knapp 1900m2 großen Grundstück an der Seestraße eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen vor.

Dies alleine zeigt exemplarisch das extreme Zuwiderlaufen dieses in Planung befindlichen Vorhabens der Investoren im Hinblick auf eine ausgewogene, ortsplanerische Gestaltung. Die Anfänge zu dieser unseligen Wohnraumverdichtung im ländlichen Bereich sind durch das Hiebl-Haus, das „Patch-Work" und das Ärztehaus am nordöstlichen Ortseingang bereits gemacht. Nun soll ein weiteres Objekt endgültig für - die meines Erachtens nach falsche Weiterentwicklung unseres Ortskerns Maßstäbe setzen.

Alleine die Kosten für die geplante zweigeschossige Tiefgarage könnte man als herausfordernd für die geplante Gesamt-Investition in das Wohnhof-Projekt betrachten. Natürlich werden diese auf die künftigen Mieter oder Eigentümer umgelegt werden. Das wird aus meiner Sicht dem normalen, vor allem „einheimischen Mieter" kaum Chancen eröffnen sich in Seeon niederzulassen. Zahlungskräftigen Nicht-Seeonern aus der Großstadt wird damit der Vortritt gelassen. So schafft man Zweit-Wohnsitze aber keine erschwinglichen Wohnungen für Einheimische.

Bis zur Inbetriebnahme der 39 Stellplätze des Parkhauses werden vermutlich bis zu 10 großformatige E-Autos mit Überbreite hier Platz finden wollen. Das Ein- und Ausfahren auf die durchaus frequentierte Seeoner Orts- und Durchgangsstraße kann man ja durch eine Ampelregelung sicherer gestalten. Das Einparken in die ausgeklügelt optimierten Stellflächen wird da schon schwieriger. Will man dann noch eine Wallbox in der Nähe der Einfahrt zum nächtlichen Betanken nutzen wird es eng. Mit e-Bikes wäre das einfacher, aber dafür ist die Tiefgarage zunächst nicht konzipiert, wie übrigens auch nicht für sonstige Fahrrad Eigentümerinnen. Besucher und Lieferanten lässt man einfach die Schulstraße noch ausgiebiger blockieren.

Im Falle eines Brandes z.B. eines der e-Fahrzeuge sind ja mit Sicherheit die Brandschutzmaßnahmen in Tiefgaragen bekannt. Wie Schutz und Rettung des Wohnhofes samt Turm der Begegnung sicher gestellt werden soll ist mir nicht geheuer. Ein leichter Zugang für Feuerwehr und Rettungskräfte? Eine Feuerleiter vom ach so schönen Turm der Begegnung oder späterem Penthaus? Der ungehinderte Zugang zum Löschwasser des Seeoner Sees? Kontrolliertes Abbrennen? Was mit den Abwässern passiert, sei dahin gestellt. Denn das Untergeschoss der zweistöckigen Garage wird bei zu gewährleistender Höhe voraussichtlich unter dem Spiegel des Sees von 532m zu liegen kommen.

Durch die massive Bebauung wird der Straßenlärm nochmals zunehmen, da sich die Fahrzeuge in dem Bereich der Wohnburg praktisch in einem Tunnel bewegen. Der Schall wird nicht nur von der bereits vorhandenen Mauer reflektiert, sondern auch von den Gebäudewänden, insbesondere dem völlig sinnfreien Turm, der 14 m über die bereits vorhandene Stützmauer aufragen wird. Sowohl für die seeseitigen Bewohner, als auch für die Bewohner des Wohnhofes wird dadurch die Lebensqualität weiter stark beeinträchtigt. Vielleicht kann man ja den Tausch hin zu Lärmschutzfenstern bezuschussen.

Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister und Ihre Gemeinderäte stehen vor zunehmend komplexeren dieser Aufgabe.

Umsicht und Verantwortung zur Wahrung eines angemessen Ortsbildes im historisch wertvollen Umfeld des Kloster Seeon sollten dabei auch ortsplanerische und ortsgestalterische Ziele verfolgen.

Ich sehe diese in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt (zu groß, zu dicht, zu wenig ökologisch, insgesamt unpassend) und bitte Sie deshalb diesen in den vorliegenden Größen und der Form nicht zu genehmigen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur falschen Weiterentwicklung des Ortskerns:

Ein Entwicklungsziel der Gemeinde ist es, innerorts nachzuverdichten; diesem Ziel wird hier entsprochen: Für die nächsten Jahre ist ein Bevölkerungszuwachs zu erwarten, dementsprechend soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können. Zur Entwicklung von Wohnbauflächen sollten, gerade auch im Hinblick auf das Gebot des Flächensparens, der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, etc., verstärkt Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, dies entspricht auch der Zielvorgabe der Regierung von Oberbayern einer flächensparenden Innenentwicklung.

Der Vorhabenträger hat sein Plankonzept dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Bebauung und Nutzungskonzept wurden diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen:

Zu den Kosten uns zum Nutzerkreis:

Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sowie eine Mietpreiskalkulation ist nicht Gegenstand dieser Abwägung. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart. So wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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.

Zur Parksituation und Erschließung:

Die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt 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 - über die nach der Stellplatzsatzung in Verbindung mit der GaStellV hinausgehenden - erforderlichen Stellplätze einschließlich der geforderten Besucherstellplätze - können in der geplanten Tiefgarage und den oberirdisch geplanten Stellplätzen wie gefordert nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze nachzuweisen.

Die Detailplanung für die Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze betrifft die Ebene der Bauausführung und obliegt nicht der Verantwortlichkeit der Gemeinde.

Die gemäß der GaStellV erforderlichen Fahrradstellplätze können im Untergeschoss nachgewiesen werden. Der geplante Fahrradraum ist auf dem Vorhabenplan verortet.

Ein möglicher Anlieferverkehr erfolgt wie bei den meisten Grundstücken kurzzeitig und ergibt lediglich eine kurze Einschränkung. Für den Bereich der Stichstraße von der Schulstraße wird eine Halteverbotszone ausgewiesen.

Zu Brandschutz und Rettungswegen:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung wurde eine Brandschutzkonzept erstellt und mit dem Prüfsachverständigen für Brandschutz, und weiter mit dem Landratsamt sowie dem Kreisbrandrat abgestimmt. So ist nun ein 2. baulicher Rettungsweg für den Turmbereich in Form eines Fluchttreppenhauses geplant. Die gesetzlichen Anforderungen, auch im Hinblick auf die E-Mobilität, wurden im vorliegenden Konzept berücksichtigt Der Feuerwehrangriff erfolgt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus. Es liegen erreichbare Hydranten in den bestehenden Straßenverkehrsflächen vor.

Die Tiefgarage wird komplett in WU-Beton erstellt, dies ist im Bebauungsplan festgesetzt; somit kann, im Hinblick auf möglicherweise in der TG anfallendes Löschwasser, eine Wechselwirkung mit dem Seewasser oder dem Grundwasser ausgeschlossen werden.

Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Vorhaben.

Weiter ist die Nutzung des Turmbereiches als Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse über Vorhabenplan und Durchführungsvertrag langfristig gesichert .

Zur Schallproblematik:

Die bestehende Stützwand wird abgebrochen und eine neue Stützwand etwas in Richtung Osten versetzt wieder aufgebaut. Die Wirkung der geplanten Stützwand wird in der erweiterten Schalltechnischen Untersuchung von C. Hentschel Consult untersucht: Lediglich an einer Stelle wird der Immissionsgrenzwert nachts überschritten. Mit einer reflexionsmindernden Stützwand liegt auch hier der Wert unter dem Immissionsgrenzwert. Dem folgend, ist für neue Stützmauern Natursteintrockenmauerwerk, ohne Mörtel, mit offenen Fugen oder eine Natursteinverkleidung festgesetzt. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung, einschließlich des höheren Gebäudeteils (sog. ‚Turm‘) im Hinblick auf eine mögliche Schallreflexion wurde ebenfalls untersucht; das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Baukörper keine relevante Pegelerhöhung zu erwarten ist.

Zum Ortsbild:

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Die Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden. So gibt es in der Gemeinde einen Bedarf an Wohnraum; geeignete Flächenpotentiale stehen der Gemeinde nur begrenzt zur Verfügung.

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt.

In einem längeren Prozess hat sich, wie weiter oben bereits angemerkt, der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt und damit seine Verantwortung für die Gemeinde wahrgenommen: Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt und die Verträglichkeit sorgfältig abgewogen. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zur Ökologie:

Zum Einwand, das Vorhaben wäre ‚zu wenig ökologisch‘: Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. In Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum, der Lage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Primats der Innenentwicklung wird hier eine höhere Dichte angestrebt. Jedoch wird eine angemessene Durchgrünung sichergestellt. Dahingehend wurden entsprechende Festsetzungen getroffen: So sind mind. 2 Laubbäume mit einer Wuchshöhe von 10 m und 6 weitere Bäume, z. B. Obstbäume, zu pflanzen. Darüber hinaus sind Strauchpflanzungen und Wiesen- bzw. Rasenflächen geplant und es ist

eine entsprechende, für die Pflanzungen geeignete Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt. Auch dadurch wird ein positives Mikroklima befördert. Weiter gehen die grünordnerischen Festsetzungen über die bestehende Grünausstattung (Großbüsche, Obstbäume) hinaus.

Bei den hier genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.2.1 Person 2

Stellungnahme zum BBP

(…) In Ergänzung zu meiner Stellungnahme vom 20.08. möchte ich zusätzlich folgendes zu der geplanten Tiefgarage anmerken.

Durch die Infoveranstaltung am 14. 9. 2024 bin ich auf die notwendigen Ausschachtungsmaßnahmen für das geplante Vorhaben aufmerksam geworden. Daraufhin habe ich das Gutachten von Frauscher Geologie, welches von S-tech Energie GmbH am 20.08.2019 in Auftrag gegeben wurde überflogen.

Dieses ist für den vorgelegten Bebauungsplan, der zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe an Frauscher unbekannt war, in wesentlichen Teilen irrelevant und müsste neu beauftragt werden.

In Kapitel 8, Punkt 8.1, Erstellen der Baugrube kommt in keiner Hinsicht die Dimension zur Sprache.

Es müsste im Prinzip der gesamte 1900 m2 Grund abgegraben werden und die Böschungen stabilisiert werden. Die Baugrubentiefe wäre ca. 14 m. Das hieße überschlägig ca. 27.000 m3 (bei Dichte 1,6 t m3) ca. 43.000 t Aushub. Bei ca. 20 t / LKW wären das über 2.000 LKW Fahrten ... einfach!!

Da kann ich nur sagen: Willkommen in der Kiesgrube Ortsmitte Seeon

Vielleicht ist das ja ein versprochenes „Zuckerl" für den hiesigen Kiesgrubenbetreiber Fa. Mayer oder ein „Ersatzzuckerl" für den Betreiber des eingestellten Kiesabbaus am Scheitzenberg / Grünweg?

Ich würde gerne die Antworten zu den bestimmt nötigen Sicherungsmaßnahmen der Baugrube, der benachbarten Bauwerke, Versorgungsleitungen, der geschundenen Straße, den Mindestabständen für Bauverkehr, Materiallager etc. hören oder lesen.

Der vorliegende Bebauungsplan hat erhebliche Mängel und Fragezeichen. Ich bitte Sie deshalb diesen in vorliegender Form nicht zu genehmigen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zum überholten Baugrundgutachten:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun, zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten, eine Geotechnische Stellungnahme IBGeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält weiterführende Aussagen z. B. zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung.

Zur Baustelle bzw. zum Bauablauf:

Es handelt sich nicht um eine untypische Baustelle im Innenbereich, gerade im städtischen Bereich bzw. in dicht bebauten Siedlungsbereichen zeigen Beispiele, dass sogar unter noch beengteren Gegebenheiten ein der Bevölkerung zumutbarer Bauablauf organisiert werden kann. Allgemein sind Fragen zum Bauablauf – und somit auch Fragen zum Aushub - auch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Ein Mindestschutz der Bevölkerung wird durch einzuhaltende Baustellenzeiten, gesetzlich geregelte Emissions-Grenzwerte für die eingesetzten Geräte, Maßnahmen zur Verkehrssicherung u. dgl. gewährleistet.

Anzumerken ist jedoch, dass die Aussage, es wäre ein Baugrubentiefe von ca. 14 m erforderlich, nicht nachvollzogen werden kann. Die geplante UK des Bauwerks befindet sich bei ca. 531,0 m NHN, also rund 6 m unter OK Gelände. Die Grundfläche des 2. Untergeschosses ist zudem kleiner als die des 1. Untergeschosses, so dass der Verbau ‚abgetreppt‘ ausgeführt werden kann.

Aussagen wie „Zuckerl für …“ sind nicht Gegenstand dieser Abwägung zur Bauleitplanung.

Zur Baugrubensicherung:

Die Ergebnisse der weiterführenden Untersuchungen sind in die vorliegenden Planungen, u. a. in die Verbauberechnung für eine Trägerbohlwand eingeflossen. Bei den Untersuchungen wurde kein Schichtwasser angetroffen und das Grundwasser wird vermutlich erst in einer Tiefe von ca. 13 m unter Unterkante Gründung 2. Untergeschoss angetroffen, so dass aller Wahrscheinlichkeit nach keine Wasserhaltung erforderlich wird.

Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, trägt die Gemeinde Seeon—Seebruck Sorge dafür, dass keine Schäden an den benachbarten Grundstücken oder Bestandsgebäuden entstehen. Die Bauausführung obliegt nicht der Verantwortlichkeit der Gemeinde, hierzu gibt es allgemeine Regelwerke, die in der Bauausführung zu beachten sind. Dementsprechend liegt die Haftung für Schäden beim Vorhabenträger bzw. den ausführenden Firmen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für die Baumaßnahme können Schäden an der umgebenden Bestandsbebauung, an Leitungen oder Straße jedoch weitgehend ausgeschlossen werden

Dennoch wird der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet, ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Bestandsgebäude durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen. Damit werden möglicherweise vorhandene oder entstehende Schäden auch zeitlich voneinander abgegrenzt.

Zu Mängeln und Fragezeichen allgemein:

Dem Vorwurf des Einwenders kann nicht gefolgt werden. Im Zuge der Abwägungen und der Weiterentwicklung der Planungen wurden zahlreiche weiterführende Untersuchungen durchgeführt, ergänzende Gutachten erstellt und fanden weitere zahlreiche Abstimmungsrunden mit den Fachbehörden und der Gemeinde statt. Die Ergebnisse flossen wiederum in die nun vorliegenden Planungen ein. Somit ist dem gemeindlichen Abwägungsgebot genüge getan.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.3 Person 3

Stellungnahme zum BBP

(…) zur Planung des sog. Wohnhofs oder der Wohnburg auf unserem Nachbargrundstück möchte ich, wie folgt, Stellung nehmen:

"Meden agan" lautet eine Weisheit im alten Griechenland - "Nichts im Übermaß"! Ich denke, damit ist alles gesagt! Das geplante Objekt ist im Übermaß - also ohne Maß! Ohne Maß bezüglich seiner Größe - völlig überdimensioniert -
ohne Maß bezüglich des sich Einfügens ins Ortsbild - Seeon ist weder Marktflecken noch Kleinstadt - ohne Maß bezüglich des Baustils - ein Riesenturm in mittelalterlichem Gepränge nebst Pseudoburg.

Die Billigung eines solchen Bauvorhabens kann man nur mit Kopfschütteln quittieren. Man sollte meinen, die in jeder Hinsicht missglückte Bebauung des Hiebl-Anwesens (kein Grün, keine ausreichenden Parkmöglichkeiten ect.) könnte eine Lehre gewesen sein. Leider ist das Gegenteil der Fall:

Mit fadenscheiniger Argumentation werden soziale Motive vorgegaukelt, um einen ähnlichen, noch erheblich größeren Bau durchzusetzen. Mir kommt da sofort der Refrain aus Reinhard Mays Song "Des Kaisers neue Kleider" in den Sinn:
"Was mich betrifft, ich hab die Faxen satt.
Sieht denn hier keiner, dass der Kaiser keine Kleider anhat?
Das ist weder neu noch originell,
das ist nur beknackt-
Seht doch mal richtig hin,
der arme Kerl ist splitternackt!"
Ich bitte alle Entscheidungsträger noch einmal richtig hinzusehen und von der Billigung dieses unsäglichen Fremdkörpers abzusehen!

Noch ein weiteres Zitat von Cicero: "Cui bono - Wem zum Vorteil ?"
Wer wird Nutznießer dieses Vorhabens?
Sicher nicht die Seeoner Bürger - bestenfalls ein paar wenige. Auch das, bitte ich Sie, ein weiteres Mal zu überdenken.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur Dimension des Vorhabens und Einfügung in das Ortsbild:

Der Einwand geht fehl: Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. In Abwägung mit insbesondere einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung, dem Wohnbedarf, der zentrumsnahen Lage und der Nähe zu offenen Naturräumen ist die Planung mit dem Ortsbild verträglich.

Weiter ist eine entsprechende Dichte im näheren Umfeld auch heute bereits vorhanden. Dies gilt insbesondere 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). Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten und die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht.

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. wurden Dichte und Wandhöhen reduziert und es erfolgte eine Anpassung der Planung.

Zu Zweifeln an den Zielen der Gemeinde und Frage nach einem Nutznießer:

Dem Einwand kann nicht gefolgt werden: Es sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart: So wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter

wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger. 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/DHH‘s, die ansonsten auf dem Baugrundstück errichtet werden könnten, der Fall wäre. Auch können z. B. Ältere in das MFH mit angegliedertem Pflegedienst ziehen, um dann ihr EFH/DHH einer Familie zur Verfügung stellen zu können.

Weiter ist hier nochmals anzumerken, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung vorliegt.

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen nach § 1 BauGB, d. h. vornehmlich aufgrund des Wohnungsbedarfs. Um im angemessenen Maße Wohnraum zu moderaten Preisen und in den für die Entwicklung der Gemeinde angemessenen Wohnformen zur Verfügung stellen zu können, wird hier Baurecht in höherer Dichte als beim Bestand (Nachverdichtung) ermöglicht. Jedoch ist dieses wie oben ausgeführt mit weitreichenden sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, verbunden. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.4 Person 4

Stellungnahme zum BBP

(…)

1. Architektur des Vorhabens:

Unsere Orte im Chiemgau werden im ländlichen Raum durch voralpenländischen Baustil geprägt. Größere Orte erlangen ihren Charm aufgrund eleganter Bauweise. Burgähnlich geprägter Baustil ist bestenfalls an der Burg Stein a. d. Traun vorhanden. Die geplante „Wohnburg" zeigt denselben Baustil wie der „Turm Schedling", in Trostbergs Altstadt.

Dieser passt weder zum Baustil des Schlosses noch zum Stil der Altstadt. Ich würde den Damen und Herren des Seeoner Gemeinderats empfehlen, ernsthaft darüber nachzudenken, ob sie wirklich die stadtplanerischen Fehler Trostbergs wiederholen möchten.

2. Turm verstößt gegen geltendes Recht „Wohnfriede":

Der Turm im geplanten Bauwerk erinnert an das Vorhaben der Fa. Brüderl, in Pirach b. Trostberg den ehemaligen Wasserturm bis zum Dach als Wohnturm umzubauen. Aufgrund einer Klage der Anwohner hatte der Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs persönlich die Sachlage in Augenschein genommen und befunden, dass eine Nutzung des Turms nur bis zur Höhe der umliegenden Anwesen genehmigungsfähig ist. D. h. EG; 1. OG und 2. OG.

Wohnliche Nutzung, Gastronomie oder Nutzung mit längerem Aufenthalt von Personen ist oberhalb dem 2. Obergeschoss unzulässig. Ansonsten wäre der Wohnfriede nicht gewährleistet, da die umliegenden Anwohner ihrer Privatsphäre beraubt würden. Beim Turm der geplanten „Wohnburg" dürfte sie Situation genauso sein.

Ich gehe davon aus, dass die aktuelle Planung gegen geltendes Recht verstößt. Der Richter vertrat während der Verhandlung im Trostberger Rathaus folgende These: „... hier wurde von der Stadt Trostberg und Landratsamt Traunstein alles Erdenkliche unternommen, um einem Privatinvestor einen Maximalgewinn zu ermöglichen..."

3. Beeinflussung des FFH-Gebiets und Insektenschutz:

In den oberen Stockwerken, als auch in den Dachflächen sollen mehrere Quadratmeter große Fensterflächen, sogar in Scheunentorgröße, vorgesehen werden. Nach meiner Meinung ist diese Architektur geradezu prädestiniert, nachts die Insekten und Fledermäuse aus dem Seebereich anzulocken. Strahlen diese doch aufgrund Beleuchtung der Räumlichkeiten wie ein Leuchtturm in das angrenzende FFH-Gebiet hinein. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, dass man sich dazu irgendwelche Gedanken gemacht hat.

4. Zukunftsgerichtete Planung zum Wohle des Ortes:

Der bisherige Baukörper reicht bis an die Straße. Nun soll zwar der Baukörper zurück gesetzt werden; allerdings soll über einen längeren Bereich eine mehrere Meter hohe Stützmauer direkt an der Straße genehmigt werden.

Wäre es nicht sinnvoll, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Stützmauer soweit zurück zu setzen, dass ein Rad- und Fußgängerweg neben der Straße errichtet werden kann?

Im Nachhinein lassen sich solche vertanen Chancen über viele Jahrzehnte nicht mehr korrigieren.

5. Besucherparkplätze:

Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass 4 Besucherparkplätze vorgesehen sind. Diese sind weder für die Wohnungen, noch für die gewerbliche Nutzung des Gebäudes nur annähernd ausreichend. Will man allen Ernstes den Nachbarn für alle Zukunft dieses Parkplatzproblem aufbürden? Wobei sich das Parkplatzproblem nicht nur auf die Anwohner, sondern auch auf die Aufenthaltsqualität des Ortes auswirkt und damit Quell für langfristige Probleme darstellt. Wie gedenkt die Verwaltung mit dieser Situation in Zukunft umzugehen?

6. Befahrbarkeit der Tiefgarage:

Fast das komplette Grundstück ist durch die Tiefgarage unterkellert. Es ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, ob die Decke der Garagenbereiche durch Schwerlastfahrzeuge befahrbar ist. (Befahrbarkeit durch die Feuerwehr im Brandfall.)

7. Begrünung und damit Erhalt eines attraktiven Ortsbildes:

Auf der bei Pkt. 6 erwähnten Tiefgarage können keine größeren Bäume gepflanzt werden. Die Attraktivität, auch Seeon, lebt u. a. von Grünflächen in Verbindung mit ansehnlichem Baumbestand. Durch die extreme bauliche Nutzung des Grundstücks und Entfernung des bisherigen Baumbestands wird sich das Ortsbild klimatisch, ökologisch und optisch zum Negativen entwickeln.

8. Heizungskonzept des Gebäudes?

Bezüglich Heizungskonzept des Gebäudes ist aus den Planungen nichts zu entnehmen. Es ist auffällig, dass keines der Gebäude einen Kamin vorsieht. Sollten Luft-Wärmepumpen vorgesehen werden, stellt sich die Frage, der Schallemissionen, welche es zu klären gilt. Entweder für das FFH-Gebiet und / oder für die Nachbarn und den Ort selbst. Lärmquellen, welche 24 Stunden am Tag aktiv sind, vermindern die Aufenthaltsqualität auch wenn die Grenzwerte eingehalten werden.

9. Entsorgung der Niederschlagswässer:

Die Niederschlagswässer sollen im Boden versickern. Die problemlose Versickerung wird durch das vorgelegte Gutachten beteuert. Ob allerdings dann das Wasser bei den tiefer liegenden Anrainern

wieder im Keller zutage tritt, wurde nicht betrachtet. Es sollten die Ist-Zustände der umliegenden Gebäude erfasst werden, um ggf. spätere Schäden nachweisen zu können.

10. Tiefengründung durch das Bauwerk:

Das 2. Kellergeschoss liegt unter dem Seewasserspiegel. Man geht davon aus, dass mit 3 Bohrungen sicher gestellt ist, dass im gesamten Areal eine Beschädigung der Seetonschicht ausgeschlossen ist. Es wäre fatal, wenn die Tonschicht des Seeoner Sees beschädigt und damit der Seespiegel abgesenkt würde.

Es sollte vertraglich geregelt werden, dass im Falle der Beschädigung der Seetonschicht die Bauarbeiten eingestellt und die ursprüngliche Situation wieder herzustellen ist.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1., Architektur des Vorhabens:

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Eine Überhöhung in einem Teilbereich des Baukörpers (sog. ‚Turm‘) wurde beibehalten, um das Ensemble zu gliedern und um, im Zusammenspiel mit der öffentlichen Zugänglichkeit, eine Mitte in diesem Teilbereich von Seeon zu definieren.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zu 2., Turm verstößt gegen geltendes Recht „Wohnfriede“:

Die normativen Regelungen des Baurechts gewährleisten einen hinreichenden Rechtsschutz. So werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen sind restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m). Weiterhin entspricht die festgesetzte Nutzung „WA“ der faktischen Nutzung in der Umgebung, so dass auch auf dieser Ebene mögliche (Emissions-) Konflikte ausgeschlossen werden können.

Im sog. ‚Turm‘ sind lediglich ein Gemeinschaftsraum und eine Dachterrasse zulässig. Dieser Bereich, mit Aussicht über den See, soll Bewohnern und Öffentlichkeit zugänglich sein. Die Nutzung ist über den Vorhabenplan und den Durchführungsvertrag geregelt.

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen nach § 1 BauGB, d. h. vornehmlich aufgrund des Wohnungsbedarfs. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung.

Zu 3., Beeinflussung des FFH-Gebiets und Insektenschutz:

Es ist unstrittig, dass sensibel mit diesen Themen umgegangen werden muss: Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden durch das Umwelt-Planungsbüro Scholz weiterführende Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt und eine FFH-/SPA-Einschätzung vorgenommen. So kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass an einigen Fensterflächen Maßnahmen gegen Vogelschlag erforderlich werden und Auflagen hinsichtlich der Aussenbeleuchtung zu beachten sind; die

geforderten Maßnahmen werden im Rahmen der Vorhabenplanung verbindlich festgesetzt. Weiterführende Maßnahmen sind, aufgrund der Entfernung zum Klostersee und der zwischenliegenden Straße und Wohnbebauung, nicht erforderlich, auch nicht für die Bauphase.

Für das vorliegende Artenschutzgutachten wurden Gebäudekontrollen im Bestand durchgeführt. Dabei konnten keine Fledermausvorkommen nachgewiesen werden. Jedoch sind, dem Gutachten folgend, kompensatorisch Fledermausbretter o. ä., für Fledermäuse geeignete, künstliche Quartiere beim Bau der neuen Wohngebäude zu berücksichtigen. Dies wurde entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus wurde der Abriss der Bestandsgebäude zeitlich begrenzt.

Zu 4., Zukunftsgerichtete Planung zum Wohle des Ortes:

Die 30er Zone wurde mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung bis zur Einmündung der Schulstraße verlängert. Darüber hinaus sieht die vorliegende Erschließungsplanung eine Aufweitung der Seestraße im Bereich der Kurve, im Zuge des Abbruchs und Wiederaufbaus der bis zu ca. 2 m hohen Stützmauer um circa einen Meter weiter östlich, und unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, vor. Somit wird die bestehende, beengte Situation entschärft.

Ein weiteres Zurücksetzen der Stützmauer ist somit aus verkehrsplanerischer Sicht nicht erforderlich und, im Hinblick auf die Eigentumsrechte, auch nicht möglich. Die Fußgänger können an dieser Stelle, entsprechend der üblichen Gegebenheiten einer Tempo-30-Zone, die Fahrbahn zum gegenüber gelegenen Gehweg queren.

Weitere Maßnahmen wie Querungshilfe oder ostseitiger Gehsteig sind derzeit nicht erforderlich und nicht geplant.

Zu 5., Besucherparkplätze:

Die Befürchtung, dass ein Großteil auch der Bewohner oberirdisch parkt und dies zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation führen könnte, geht fehl: Die geforderten Stellplätze gehen über die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in Verbindung mit der GaStellV erforderlichen Stellplätze, einschließlich Besucherstellplätze hinaus. Die geforderten Stellplätze können in der geplanten Tiefgarage und den oberirdisch geplanten Stellplätzen wie gefordert nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze nachzuweisen.

Zu 6., Befahrbarkeit der Tiefgarage:

Die - mit dem Prüfsachverständigen für Brandschutz, dem LRA und dem Kreisbrandrat abgestimmte - Brandschutzplanung sieht vor, dass ein möglicher Feuerwehrangriff von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgen kann. Eine Zufahrt der Feuerwehr auf das Grundstück ist somit nicht erforderlich.

Der konkrete Nachweis der Standsicherheit der TG-Decke erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Vorhabens. Dabei werden die gesetzlich geforderten Parameter hinsichtlich der Tragfähigkeit der TG-Decke überprüft und berücksichtigt.

Zu 7., Begrünung und damit Erhalt eines attraktiven Ortsbildes:

Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. In Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum, der zentrumsnahen Lage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Primats der Innenentwicklung wird hier eine höhere Dichte angestrebt. Jedoch wird eine angemessene Durchgrünung sichergestellt. Dahingehend wurden entsprechende Festsetzungen getroffen: So sind mind. 2 Laubbäume mit einer Wuchshöhe von 10 m und 6 weitere Bäume, z. B. Obstbäume, zu pflanzen. Die geplanten Baumpflanzungen lockern das Erscheinungsbild auf und binden die Baukörper in die Umgebung ein. Darüber hinaus ist eine zur Begrünung und für Strauchpflanzungen geeignete Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt. Die Festsetzungen zur Grünordnung gehen über die vorhandene Grünausstattung hinaus. Baumpflanzungen und Begrünung wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Zu 8., Heizungskonzept des Gebäudes:

Hinsichtlich der Heiztechnik ist der Einsatz einer Luftwärmepumpe geplant. Diese soll im Südwesten im Freien platziert werden. Die aktualisierte Schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die Luftwärmepumpe am geplanten Standort. Dem folgend, wird ein maximaler Schallleistungspegel für das Wärmepumpen-Aggregat, in Abhängigkeit eines Mindestabstandes, im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus gibt es zu den Lärmemissionen aus Wärmepumpen gesetzlich festgelegte Grenzwerte und Mindestabstände, welche aus Gründen des Nachbarschutzes einzuhalten sind. So kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Aufenthaltsqualität in der Umgebung beeinträchtigt wird.

Zu 9., Entsorgung der Niederschlagswässer:

Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, trägt die Gemeinde Seeon—Seebruck Sorge dafür, dass keine Schäden an den benachbarten Grundstücken oder Bestandsgebäuden entstehen. Die Bauausführung obliegt nicht der Verantwortlichkeit der Gemeinde, hierzu gibt es allgemeine Regelwerke, die in der Bauausführung zu beachten sind.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun eine Geotechnische Stellungnahme von IB GeoPlan vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses zu Grunde liegt. Diese enthält weiterführende Aussagen zur Sickerfähigkeit; so ist der anstehende Baugrund als wasserdurchlässig und gut versickerungsfähig einzustufen.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet, ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Bestandsgebäude durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen.

Zu 10., Tiefengründung durch das Bauwerk:

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 518 m ü NHN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m ü NHN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Die ergänzenden Untersuchungen, siehe Geotechnische Stellungnahme IB GeoPlan, 02.12.24, bestätigen dies: Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten dabei über die gesamte Sondiertiefe (Bohrtiefe 15 m) nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Beeinträchtigung des Sees durch das Vorhaben mit Bau einer Tiefgarage und Unterkellerung auf dem Grundstück Seestraße 11 in Seeon kann, auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse, somit ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.5 Person 5

Stellungnahme zum BBP

(…) zum vorgenannten Bauvorhaben...

nehme ich a) im Allgemeinen wie folgt Stellung:

1.) Maß der Nutzung und Flächenfraß:

Der Umwelt zuliebe, und durch den Klimawandel bedingte Hitzeperioden sollte man nur noch in Ausnahmefällen eine maximale Baudichte gestatten. Das mag in Großstädten unumgänglich sein, aber in einem Dorf wie Seeon gibt es keinerlei Begründung, welche die Massivität dieses Baukörpers

rechtfertigen könnte. Ungeachtet der Rücksichtslosigkeit den Nachbarn gegenüber. Dies spielt in Entscheidungen wohl keine Rolle mehr.

2.) Art der Baulichen Nutzung und Verkehr:

Sehr kritisch sehe ich auch, dass im Ortskern dem Anschein nach kein Raum mehr für kleinere Betriebe, Geschäfte und Gastronomie in div. Form gelassen*wird. Direktvermarktung ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Landwirtschaft muss nicht auf dem Weltmarkt sein. Handwerker im Dorf sollten mehr Raum erhalten.

Die Vorstellung, dass diese noch so ländlich geprägte, gesellschaftlich und sozial wertvolle Gemeinde in eine reine Schlafstätten-Kommune umfunktioniert werden soll, ist äußerst befremdlich und nicht hinnehmbar.

Ein belebter Ortskern kann durchaus auch heute noch funktionieren, sieht man nach Obing, oder besonders vorbildlich nach Amerang.

Erschreckend auch, betrachtet man diese Planung, und die bereits angekündigten weiteren Wohnbauprojekte, ist die Belastung durch den zunehmenden Verkehr. Es gibt kaum Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Wegen jeder Kleinigkeit, sei es für Besorgungen oder für Dienstleistungsansprüche ist ein Fahrzeug zu bewegen.

All das stellt eine Gefährdung des Wohnfriedens dar.
Neubauten sollten Merkmale der Umgebung respektieren und die wissenschaftlich fundierten Erkenntnisse über die soziale Wirklichkeit aufgreifen.

... nehme ich b) aus nachbarschaftlichen Bedenken Stellung:

Entwässerung, Versickerung und Grundwasserschutz:

Große Bedenken habe ich hinsichtlich des Niederschlagwassers.

Zu lesen ist, dass die Versickerungsanlage 4 x pro Jahr zu reinigen ist. In Reinigungsanlagen abgelagerte Stoffe und Schwimmstoffe nach Bedarf zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen sind, der Schlammspiegel mindestens 1 x jährlich zu erfassen ist, und bewegliche Teile mindestens 1 x jährlich zu warten und auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen sind u.s.w.

Ich habe hier ganz große Zweifel, dass diese Pflege und Wartung über Jahrzehnte reibungslos durchgeführt wird. Als Nachbar auf der abschüssigen gegenüberliegenden Straßenseite sehe ich jetzt schon vorprogrammierte Feuchte und Wasserschäden.

Daher möchte darauf hinweisen, dass ich im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auf einen Vertrag, eine „Nachbarschaftliche Vereinbarung" bestehen werde, in dem die Bauherren und evtl. Rechtsnachfolger sich zur Haftung und Schadenersatz bei Folgeschäden verpflichten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu a), allgemeine Themen:

Zu 1.), Maß der Nutzung und Flächenfraß:

Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. In Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum, der Lage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Primats der Innenentwicklung wird hier eine höhere Dichte angestrebt. Jedoch wird eine angemessene Durchgrünung sichergestellt. Dahingehend wurden entsprechende Festsetzungen getroffen: So sind mind. 2 Laubbäume mit einer Wuchshöhe von 10 m und 6 weitere Bäume, z. B. Obstbäume, zu pflanzen. Weiter ist eine zur Begrünung und für Strauchpflanzungen geeignete Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt. Baumpflanzungen und Begrünung wirken sich positiv

auf das Mikroklima aus. Darüber hinaus gehen die grünordnerischen Festsetzungen über die derzeit bestehende Grünausstattung (Großbüsche, Obstbäume) hinaus.

Dem Vorwurf der Rücksichtslosigkeit kann nicht gefolgt werden: Die normativen Regelungen des Baurechts bieten bereits einen hinreichenden Rechtsschutz; so werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten, die geforderten Stellplätze können auf dem Grundstückt nachgewiesen werden etc. Darüber hinaus sind die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen bereits restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m). Weiter ist anzumerken, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung vorliegt.

Zu 2.), Art der Baulichen Nutzung und Verkehr

Zur Nutzungsstruktur im Ortskern:

Zur Befürchtung, dass sich die Gemeinde zu einer reinen Schlafstätten-Kommune entwickelt: Um dies beurteilen zu können, bzw. um dem entgegenzuwirken, ist der gesamte Ort Seeon zu betrachten. Die Gemeinde berücksichtigt in ihrer städtebaulichen Entwicklung stets die Zielsetzung, eine ausgewogene Struktur zwischen Wohnen und Arbeiten zu sichern und zu entwickeln. Die Deckung des Bedarfs an Wohnraum ist weiter ein wichtiger Bestandteil der Gemeindeentwicklung. Dem wird durch das gegenständliche Konzept in einer flächensparenden und nachhaltigen Art und Weise nachgekommen.

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich bestand bisher keine gewerbliche Nutzung. Auch die angrenzenden Grundstücke weisen keine gewerbliche Nutzung aufEine Durchmischung ist an dieser Stelle weder möglich noch zielführend, es besteht die Gefahr von Emissionskonflikten. 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. Eine gewerbliche Nutzung konzentriert sich lediglich noch nordöstlich des Vorhabenbereiches, im Bereich Gasthaus Alter Wirt, Kirche, Rathaus. Dieser Bereich stellt den belebten Ortskern von Seeon dar.

Zur Verkehrsbelastung:

Die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt 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. Der berechnete spitzenstündliche Neuverkehr liegt bei ca. 116 zusätzlichen Fahrten/ Tag, demgegenüber nennt das Gutachten einen für Dörfliche Hauptstraßen definierten Grenzbereich von 200 – 1.000 KfZ/h.

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.

Ein Lebensmittelmarkt befindet sich beispielsweise in rund 600 m Entfernung. Diese Strecke kann gut mit einem Fahrrad bewältigt werden, kleinere Versorgungseinrichtungen befinden in fußläufiger Entfernung, so dass hier auf ein KfZ verzichtet werden kann.

Zum Wohnfrieden:

Die normativen Regelungen des Baurechts gewährleisten einen hinreichenden Rechtsschutz. So werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen sind restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m). Die geforderten Stellplätze können auf dem Baugrundstück untergebracht werden.

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Zur mangelnden Einfügung:

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zu b) nachbarschaftliche Bedenken hinsichtlich

Entwässerung, Versickerung und Grundwasserschutz

Zu Bedenken hinsichtlich des Niederschlagswassers:

Es ist unstrittig, dass sensibel mit diesem Thema umgegangen werden muss. So wurden Untersuchungen im Hinblick auf die Lage im Trinkwasser-Einzugsgebiet und mögliche Wechselwirkungen durchgeführt. Dem folgend, gingen die im Gutachten von Crystal Geotechnik genannten Empfehlungen u. a. als Festsetzungen in die vorliegende Bauleitplanung ein.

Generell obliegt den baurechtlich und allgemeinrechtlich Verantwortlichen eine Prüfpflicht. Darüber hinaus werden im Rahmen des Durchführungsvertrages ergänzende Regelungen, z. B. zur Überwachung der Umsetzung der Auflagen durch ein externes Büro vereinbart.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurde durch das IB GeoPlan weiterführende Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt und eine ergänzende Geotechnische Stellungnahme vorgelegt, diese stuft den kiesigen Baugrund als gut versickerungsfähig ein.

Der Überflutungsnachweis, ebenfalls erstellt durch IB Geoplan, wurde auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse überprüft und bestätigt und bildet die Grundlage für die Dimensionierung der Sickeranlagen. Es wurde festgesetzt, dass sämtliches auf dem Baugrundstück anfallendes Niederschlagswasser auf diesem zurückzuhalten, ggf. vorzureinigen und breitflächig zu versickern ist.

Zu Haftung und Schadenersatz bei Folgeschäden:

Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, trägt die Gemeinde Seeon—Seebruck Sorge dafür, dass keine Schäden an den benachbarten Grundstücken oder Bestandsgebäuden entstehen. Die Bauausführung obliegt nicht der Verantwortlichkeit der Gemeinde, hierzu gibt es allgemeine Regelwerke, die in der Bauausführung zu beachten sind. Dementsprechend liegt die Haftung für Schäden beim Vorhabenträger bzw. den ausführenden Firmen. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet, ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Bestandsgebäude durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen. Damit werden möglicherweise vorhandene oder entstehende Schäden auch zeitlich voneinander abgegrenzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.6 Person 6

Stellungnahme zum BBP

(…) Stellungnahme gemäß §3/II BauGB

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Seeon-Seebruck beabsichtigt einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan aufzustellen und dabei das beschleunigte Verfahren anzuwenden. Der zugrunde liegende Flächennutzungsplan findet keine Berücksichtigung, sodaß es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan handelte.

2. Feststellung/Einwendungen

Der beabsichtigte Bebauungsplan verstößt in seiner jetzigen Form gegen §§ 13a/II2, 8/II,III,IV, 1NI,11, VII BauGB.

3. Begründung

Die städtebauliche Entwicklung und Planung in Seeon ist nicht berücksichtigt. Die Anforderungen gern. §1/ VI,11 und VII BauGB sind nicht erfüllt.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kommt zur Anwendung, weil die Gemeinde und der Investor sich einig sind, vom Investor ein Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet ist und ein Durchführungsvertrag geschlossen wird. Das bedeutet Zeit- und Kostenersparnis. Die städtebauliche Entwicklung und Planung resultiert aus dem Flächennutzungsplan und wird im Bebauungsplan konkretisiert. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist die Ortsmitte und damit auch das Grundstück in der Seestraße 11 als Dorfgebiet mit einer Mischung in der Nutzung aus.

Der vorhaben bezogene Bebauungsplan will ein Wohngebiet festsetzen und damit die Nutzung ändern; das Bauvorhaben verändert den Charakter von Seeon im Ortsbild und ist mit dem Flächennutzungsplan nicht vereinbar.

Jegliche Versuche der Gemeinde in der Begründung des Bebauungsplans eine Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit der städtebaulichen Entwicklung im Ortsbild herbeizuführen, sind somit a priori untauglich.

So argumentiert die Gemeinde in B.2.1. daß sich eine moderate Erhöhung des Baukörpers in die vorhandene Topographie und Landschaft grundsätzlich einfügt; das ist eine Behauptung, aber keine Begründung.

Sie argumentiert weiterhin in B.2.2. daß sich das festgesetzte allgemeine Wohngebiet in die aktuelle Prägung einer überwiegenden Wohnnutzung einfügt; damit wird die Nutzung nicht legitimiert, zumal schon der Bebauungspir.in Seeon-Süd ohne Beachtung des Flächennutzungsplans aufgestellt wurde. Eine nicht gewollte Nutzung, weil eine Nutzung als Schlafstätte ohne Leben, würde mit der Festsetzung fortgeschrieben.

In B.2.3. spricht die Gemeinde von der Anordnung des Bauraums, die dem städtebaulichen Konzept folgen würde; der interessierte Leser stellt sich die Frage, welches Konzept gemeint ist.

Absurd mutet der Vergleich des geplanten Baukörpers mit der Kirche St. Aegidius und der Gaststätte Alter Wirt an. Das geplante Vorhaben soll das Gesamtbild weiterentwickeln und den Ortskern markieren (B.2.5.).

Der Planungsansatz der Gemeinde ist falsch, weil das Einzelvorhaben nicht auf einem städtebaulichen Entwicklungskonzept beruht, sondern auf einem Vorhabensplan eines Investors.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf dem Vorhabensplan des Investors, der mit der Gemeinde Seeon-Seebruck abzustimmen ist. Der Inhalt des Bebauungsplans und bei nachgeholter Anpassung des Flächennutzungsplans, die gesamte städtbauliche Entwicklung des Ortes Seeon, würde also auf Initiative und Planung eines ortsfremden Investors, dem die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde meist eher egal ist, festgesetzt

Die Abstimmung mit der Gemeinde beinhaltet dann meist kleine, die Gesamtplanung nicht grundsätzlich in Frage stellende Anpassungen, die zur Argumentation des Abwägungsgebotes öffentlicher und privater Belange dienen. Übrig bliebe nach jetzigem Stand ein neues und perspektivisch für das gesamte Gemeindegebiet geltendes Baurecht. Diesen Planansatz hat der Gesetzgeber mit der Einführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht gewollt. Eine willkommene Verdichtung in der Innenentwicklung darf nicht ohne zugrunde liegende städtebauliche Entwicklungsplanung erfolgen.

Der vorhaben bezogene Bebauungsplan darf nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, weil die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt ist, §13a/II, 2 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren dient der Zeitersparnis bei der Innenentwicklung, setzt aber voraus, daß die Grundlagen der Planung, die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt ist. Dies ist hier, wie oben erläutert, nicht der Fall! Die willkommenen Erleichterungen setzen eben den Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung nicht ausser Kraft. Eine Heilung des Verfahrens kann bestenfalls gern. § 8/111,1 BauGB, dem Parallelverfahren, erfolgen. Die Gemeinde muß den Flächennutzungsplan aktualisieren. Dieser bedarf der Genehmigung durch das LRA. Damit wird auch dem Anspruch der einheimischen Bevölkerung, nach Sicherheit und Vorhersehbarkeit bei der Entwicklung der eigenen Gemeinde entsprochen.

Ein vorzeitiger Bebauungsplan kommt hier nicht zur Anwendung, weil dringende Gründe nicht ersichtlich sind und auch der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im aktuellen Flächennutzungsplan entgegensteht, § 8111,1V BauGB.

Die Wahl eines vorhaben bezogenen Bebauungsplans stellt alleine keinen dringenden Grund dar. Auch eine Vorgabe des Investors scheidet aus. Weitere Gründe sind nicht ersichtlich und in der Begründung jedenfalls nicht benannt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur fehlenden Berücksichtigung des Flächennutzungsplans:

Der Verweis auf § 8 Abs. 4 BauGB kann nicht nachvollzogen werden. Es gibt bereits einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für das Gebiet. Die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind hier nicht verfahrensgegenständlich. Die Gemeinde wird sich jedoch außerhalb des hier gegenständlichen Bebauungsplans damit auseinandersetzen, ob die Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich von Seeon einer grundsätzlichen Überarbeitung bedürfen.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung wurde ein Verfahrenswechsel zum Regelverfahren vorgenommen. 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 behandelt, jedoch wurde die Begründung hinsichtlich einer Wechselwirkung des geplanten Vorhabens mit den Schutzgebieten im Bereich des Klostersees sowie hinsichtlich der Seeabdichtung usw. noch detaillierter ausformuliert. Die im Regelverfahren notwendigen Unterlagen wie Umweltbericht, Eingriffsbewertung und dergleichen wurden im laufenden Verfahren ebenfalls ergänzt und liegen bereits den Unterlagen bei.

Somit sind alle Anforderungen des Regelverfahrens erfüllt und der Bebauungsplan kann entsprechend aufgestellt werden.

Ein Entwicklungsziel der Gemeinde ist es, innerorts nachzuverdichten; diesem Ziel wird hier entsprochen: Für die nächsten Jahre ist ein Bevölkerungszuwachs zu erwarten, dementsprechend soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können. Zur Entwicklung von Wohnbauflächen sollten, gerade auch im Hinblick auf das Gebot des Flächensparens, der fußläufigen Erreichbarkeit von

Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, etc., verstärkt Innenentwicklungspotentiale genutzt werden

Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Die umgebende Bebauung weist überwiegend Wohnen auf. Eine Durchmischung gemäß eines Dorfgebietes ist hier weder möglich noch zielführend: 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 Emissionskonflikte zu erwarten sind. Da es sich bei den angrenzenden Nutzungen um Wohnnutzungen handelt sind keine entsprechenden Emissionskonflikte zu erwarten.

Eine Klarstellung des Entwicklungsziels der Gemeinde sollte jedoch auf Ebene des FNP allgemein durchgeführt und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Zu Einfügung und Ortsbild:

Dem Einwand kann nicht gefolgt werden: Ein Entwicklungsziel der Gemeinde ist es, innerorts nachzuverdichten; diesem Ziel wird hier entsprochen: Für die nächsten Jahre ist ein Bevölkerungszuwachs zu erwarten, dementsprechend soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können. Zur Entwicklung von Wohnbauflächen sollten, gerade auch im Hinblick auf das Gebot des Flächensparens, der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, etc., verstärkt Innenentwicklungspotentiale genutzt werden. Darüber hinaus besteht im Rahmen der Bauleitplanung kein Einfügegebot oder Ähnliches. Im Rahmen ihrer Planungshoheit ist die Gemeinde unter Abwägung aller Belange, insbesondere dem Verhältnis der Bebauung zu seiner Umgebung, zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planung mit der Umgebung verträglich ist.

Zu den geplanten Höhen:

Im Zuge des Planungsprozesses wurden, in enger Abstimmung mit der Gemeinde, die Höhen mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Durch diese punktuelle Überhöhung wird das Ensemble gegliedert und es entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich.

Auch tritt das Vorhaben nicht als Solitär in Erscheinung: Im weiteren Umfeld befinden sich weitere, höhere Gebäude, wie die Kirche St. Ägidius, der Gasthof Alter Wirt oder das vorgenannte Schulhaus., Zusammen markieren die höheren Gebäude den Ortskern des Ortsteils Seeon.

Darüber hinaus staffeln sich die Gebäudehöhen vom Seeufer zum Vorhabenbereich und weiter Richtung Ortskern. Auch dadurch erscheint das Vorhaben nicht als ‚einsame Landmarke‘.

Zur geplanten Nutzung:

Der Befürchtung, hier würde lediglich eine Nutzung als Schlafstätte ohne Leben entstehen, kann nicht gefolgt werden: Das Baugrundstück ist aufgrund der Lage durch die umgebende Wohnbebauung als belebter Ortskern ungeeignet. Eine Durchmischung gemäß eines Mischgebietes ist weder möglich

noch zielführend. Darüber hinaus wird im Hinblick auf den Einwand in der Stellungnahme stets der gesamte Ort Seeon betrachtet und die Sicherung z B der Gastronomie im Ortskern weiter verfolgt.

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. Eine gewerbliche Nutzung im Sinne eines MD konzentriert sich lediglich noch im nordöstlichen Bereich (im Bereich Gasthaus Alter Wirt, Kirche, Rathaus). Die Deckung des Bedarfs an Wohnraum ist weiter ein wichtiger Bestandteil der Gemeindeentwicklung. Dem wird durch das gegenständliche Konzept in einer flächensparenden und nachhaltigen Art und Weise nachgekommen.

Ein WA kann aus einem MD entwickelt werden, wenn keine Emissionskonflikte zu erwarten sind. Eine Klarstellung des Entwicklungsziels der Gemeinde sollte jedoch auf Ebene des FNP allgemein durchgeführt und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Zur Anordnung der Baukörper:

Die Baukörper werden L-förmig angeordnet, ein Grünbereich orientiert sich Richtung Seestraße und See; so dass die Bebauung entlang des Straßenraums von der Stützmauer/ dem Höhensprung zurück tritt. Weiter staffeln sich, unter Mitbetrachtung der Umgebungsbebauung, die Baukörperhöhen vom Ufer des Klostersees in Richtung Ortskern.

Zum Baukörpervolumen:

Das Vorhaben tritt, wie an anderer Stelle bereits erwähnt, nicht als Solitär in Erscheinung: Auch im weiteren Umfeld des Vorhabens sind höhere Gebäude und größere Baukörpervolumen anzutreffen, wie die Kirche St. Ägidius und der Gasthof Alter Wirt, was auch im Plangebiet ein etwas höheres Gebäude rechtfertigt; dabei bleibt das Vorhaben hinsichtlich der Höhenentwicklung unter den Höhen der genannten Gebäude. Zusammen markieren die höheren Gebäude das Zentrum des Ortsteils Seeon.

Zu einem fehlenden städtebaulichen Entwicklungskonzept:

Ein Entwicklungsziel der Gemeinde ist es, innerorts nachzuverdichten; diesem Ziel wird hier entsprochen: Für die nächsten Jahre ist ein Bevölkerungszuwachs zu erwarten, dementsprechend soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können. Zur Entwicklung von Wohnbauflächen sollten, gerade auch im Hinblick auf das Gebot des Flächensparens, der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, etc., verstärkt Innenentwicklungspotentiale genutzt werden

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen nach § 1 BauGB, d. h. vornehmlich aufgrund des Wohnungsbedarfs.

Durch die Wahl des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine höhere Dichte als beispielsweise bei einem Verfahren nach § 34 BauGB, bei dem man sich an der Eigenart der näheren Umgebung orientiert, zugelassen und verwirklicht werden. Die Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zur Kritik an der Verfahrenswahl:

Bebauungspläne sind nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Eine Klarstellung des Entwicklungsziels der Gemeinde sollte jedoch auf Ebene des FNP allgemein durchgeführt und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurde ein Verfahrenswechsel zum Regelverfahren vorgenommen. 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 im Regelverfahren notwendigen Unterlagen wie Umweltbericht, Eingriffsbewertung und weitere Gutachten oder Stellungnahmen wurden im laufenden Verfahren ebenfalls ergänzt und liegen bereits den Unterlagen bei. Somit sind alle Anforderungen des Regelverfahrens erfüllt und der Bebauungsplan kann entsprechend aufgestellt werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren ist in das Regelverfahren zu überführen. Die Unterlagen vom 30.07.2025 berücksichtigen dies ausreichend. Weitere, sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 ebenfalls bereits ausreichend enthalten.

A.7 Person 7

Stellungnahme zum BBP

(…) ich erlaube mir meinen Unmut kundzutun zu dem im Betreff genannten Projekt und diesbezüglich eine Stellungnahme abzugeben.

Die Größe

Die geplanten Gebäude und vor allem das als „Turm der Begegnung" bezeichnete Bauwerk sind überdimensioniert— massiv überdimensioniert! Sie würden das in vielen Jahren gewachsene Ortsbild beinträchtigen und unwiederbringlich zerstören. Das gesamte Objekt wird sich nicht in die Umgebung einfügen, bestehende Häuser in den Hintergrund und im wahrsten Sinne des Wortes in den Schatten stellen.

Die neuen Gebäude treten mit dem alten schönen Jugendstil-Schulhaus und der Dorfkirche in Konkurrenz und versuchen diese zu übertrumpfen!

Die Architektur

Über Geschmack lässt sich natürlich immer streiten. Aber diese Architektur ist schon sehr gewöhnungsbedürftig. Der nach Angaben des Bauherrn so bezeichnete „besondere reizvolle Charakter, angelehnt an die überlieferte Bautradition" ist blanker Hohn! Die Architektur ist ein Sammelsurium von urigen Zutaten, die es so in der Vergangenheit nie gegeben hat. Anstatt sich der Umgebung anzupassen, sich einzufügen wirkt das Ensemble rücksichtslos und aufdringlich. Es wirkt laut, es schreit nach Aufmerksamkeit, es ist unruhig und passt einfach nicht in das durch die Geschichte kulturell geprägte Dorf Seeon. Es wird immer ein Fremdkörper bleiben! Weniger - viel weniger (I) wäre hier sicherlich mehr gewesen!

Die Parkflächen

Für das Projekt sind 39 Parkplätze in der Tiefgarage geplant. Diese sind den 16 Wohnungen bzw. dem Büro des Pflegedienstes zugewiesen. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist über die Seestraße nur den Bewohnern bzw. den Mitarbeitern des Pflegebüros möglich. Für Besucher sind oberirdisch lediglich 3 Längsparkplätze vorgesehen, die über die Schulstraße erreichbar sind.

Die Anzahl der gesetzlich geforderten Stellplätze für ein Objekt dieser Größe scheint zwar in Summe erfüllt zu sein, in der Praxis ist aber ein Parkplatz-Desaster vorprogrammiert! Man bedenke — für 16 Wohnungen stehen lediglich drei Besucherparkplätze zur Verfügung! Verstärkt wird dieses Problem durch die Tatsache dass es im erweiterten Umfeld des Objektes keine Parkmöglichkeiten gibt. Auch nicht in der Schulstraße, da diese nicht die erforderliche Breite aufweist um Fahrzeuge verparken zu

können. Dieses Thema wird die zukünftigen Gemeinderäte bei Realisierung der aktuellen Planung noch viel Arbeit bereiten weil eben aktuell nicht zu Ende gedacht.

Es sei die Frage erlaubt ob man aus dem Park-Dilemma am Seeoner Ärztehaus / Apotheke nicht gelernt hat. Warum wurde diese Problematik im Gemeinderat nicht berücksichtigt?

Mein Fazit

Der Schreiber eines Leserbriefes zum Thema Wohnhof-Projekt hat geschrieben, dass der Gemeinderat „immer das Wohl der Allgemeinheit zum Ziel hat". Dem kann ich mich nur anschließen.

In diesem Falle geht es aber tatsächlich nicht um das Wohl der Gemeindebürger sondern um das Wohl des Investors, der ein sehr profitables Projekt realisieren will. Und es geht auch um das Wohl einiger weniger betuchter Mieter der Wohnungen, die sich diese Wohnungen leisten können.

„Hochwertiger Wohnraum ist gefragt", so die dritte Bürgermeisterin Frau Dr. Kosanovic. Ob sich diesen aber viele Gemeindebürger leisten können, wage ich doch sehr zu bezweifeln.

Ich bin auch überzeugt, dass die meisten Mitglieder des Gemeinderates und selbst die Investoren es nicht hinnehmen würden, wenn ein Projekt dieser Dimension in deren unmittelbarer Nachbarschaft geplant worden wäre.

Ich möchte nicht unerwähnt lassen, dass ich keineswegs gegen die Bebauung des Areals und somit für die Schaffung von Wohnraum bin. Die Umsetzung sollte aber behutsam und mit Augenmaß erfolgen. Aber genau dies vermisse ich bei der aktuell vorgelegten Planung. Das Objekt ist in jedem Falle um einige Nummern zu groß dimensioniert und die fragwürdige Architektur passt nicht in unser Dorf.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur Größe:

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt von einer heterogenen Baustruktur. Diese wird durch das Vorhaben fortgeschrieben. Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. Dichte und Wandhöhen wurden im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Durch diese punktuelle Überhöhung wird das Ensemble gegliedert und es entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich.

Auch tritt das Vorhaben nicht als Solitär in Erscheinung: Auch im weiteren Umfeld des Vorhabens sind höhere Gebäude und größere Baukörpervolumen anzutreffen, wie die Kirche St. Ägidius und der Gasthof Alter Wirt, was auch im Plangebiet ein etwas höheres Gebäude rechtfertigt; dabei bleibt das Vorhaben hinsichtlich der Höhenentwicklung unter den Höhen der genannten Gebäude. Zusammen markieren die höheren Gebäude den Ortskern des Ortsteils Seeon.

Darüber hinaus staffeln sich die Gebäudehöhen vom Seeufer in Richtung Vorhabenbereich und weiter in Richtung Ortskern. Auch dadurch sind die Baukörper in die Umgebung eingebunden.

In Abwägung mit insbesondere einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung, dem Wohnbedarf und der Nähe zu offenen Naturräumen ist die Planung mit dem Ortsbild verträglich.

Zur Architektur:

Der geäußerten Bedenken hinsichtlich der Architektur spiegeln den persönlichen Geschmack des Einwenders wider.

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat

sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zu den Parkflächen:

Die Befürchtung, dass ein Großteil auch der Bewohner oberirdisch parkt und dies zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation führen könnte, geht fehl: Entgegen dem Ärztehaus bzw. der Apotheke handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um ein Objekt mit großer Besucherfrequenz.

Insgesamt sind 5 Besucherstellplätze herzustellen, 3 davon werden oberirdisch nachgewiesen, 2 weitere in der Tiefgarage. Die geforderten - und über die nach Stellplatzsatzung in Verbindung mit der GaStellV hinausgehenden - erforderlichen Stellplätze können somit in der geplanten Tiefgarage und den oberirdisch geplanten Stellplätzen wie gefordert nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze nachzuweisen.

Für den Bereich der Stichstraße von der Schulstraße wird eine Halteverbotszone ausgewiesen.

Zum Fazit:

Zu einem möglichen Nutznießer:

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen ausschließlich nach § 1 BauGB, d. h. vornehmlich aufgrund des Wohnungsbedarfs. Die vorliegende Bauleitplanung hat nach § 1 Abs. 5 eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung.

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen; eine Mietpreiskalkulation ist somit nicht Gegenstand dieser Abwägung. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart. So wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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.

Zur Dimension des Vorhabens:

Bei den hier genannten Bedenken hinsichtlich der Dimensionierung handelt es sich um eine Wiederholung eines bereits an anderer Stelle vorgebrachten Aspektes. Dieser wurde dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Weiter kann angemerkt werden, dass die normativen Regelungen des Baurechts dabei einen hinreichenden Nachbarschutz gewährleisten; die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen werden vollumfänglich eingehalten. Zudem sind die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m).

Der geäußerten Bedenken hinsichtlich einer ‚fragwürdigen Architektur‘ spiegeln den persönlichen Geschmack des Einwenders wider: Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache

entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat auch intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. In vielen Abstimmungsrunden erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.8 Person 8

Stellungnahme zum BBP

(…) zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seeon-Seestraße II" (Entwurf: Stand17.07.2024) möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Zum Planungsbericht B.1 Ziele der Planung

a) Einbindung der Bebauung in das Ortsbild von Seeon-Seebruck

Dieses Ziel wird durch das geplante Bauvorhaben nicht erreicht, vielmehr wird das Ortsbild grundlegend negativ verändert:

- Kein anderes Wohngebäude in Seeon hat ein 4. Stockwerk; in der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024 wird das Gebiet der Seestraße mit 2 Vollgeschossen charakterisiert.
- Kein anderes Wohngebäude hat 16 Wohneinheiten — wo bleibt da der dörfliche Charakter?
- Kein anderes Bauwerk hat dieses mittelalterliche Design, das passt nicht ins Ortsbild
- Das geplante Gebäude überragt die Nachbarhäuser um bis zu 50 %
- Die Ansicht des Ortes wird zwar in der ersten Seelinie nicht verändert, aber in der zweiten Linie kommt ein massiver Bau dazu, der in seiner Höhe die erste Seelinie um 100% überragt
- Nicht nur von der Seeseite aus wird die Ortsansicht massiv verändert sondern auch von der Südwest-Seite (Zufahrt über die Seestraße), da die Turmhöhe 16,30 m über dem Straßenniveau beträgt.

Das Ziel, eine „verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild" und eine „Entwicklung an bestehender Erschließung" (wie auf S. 8 dargestellt) wird daher nicht erreicht.

b) Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke

Dieses Ziel wird auch nicht erreicht, ich möchte hier nur folgende Beeinträchtigungen aufzählen:

- Verschattung
- Verschlechterung des Luftaustausches im Wohngebiet durch die beiden massiven Baukörper, dadurch Hitzestau
- Lärm durch die Tiefgarageneinfahrt
- Verstärkung des Verkehrslärms durch den Widerhall an den geplanten Gebäuden

- Besucherverkehr
- Belästigung der Nachbarn durch Besucher auf der öffentlich zugänglichen Plattform

c) Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung

Nachdem das ganze Gelände durch eine Tiefgarage unterkellert ist, kann ich mir nicht vorstellen, dass darauf Bäume gepflanzt werden können. Außerdem ist der Anteil des nicht überbauten Grundstücks zu ca. 70% durch Wege, Terrassen oder Stellplätze bereits belegt, so dass eine angemessene Grünausstattung nicht durchführbar ist. Durch die fehlende Verschattung und Verdunstungsmöglichkeit ergibt sich eine stärkere Erwärmung der Umgebungstemperatur (s. o.).

d) Schaffung von Wohnraum/Bodenraum für Einheimische

Wie kann man die Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum sicherstellen und eine sozialgerechte Bodenpolitik betreiben? Dazu gibt es sicher verschiedene Möglichkeiten und Beispiele in anderen Gemeinden und Städten, die leider bisher in der Gemeinde Seeon-Seebruck nicht aufgegriffen wurden.

Sicher ist es nicht damit getan, Investoren ein massiv erhöhtes Baurecht zu gewähren, wenn sie vorgeben, anscheinend bedarfsgerechten Wohnraum bauen zu wollen. Wie kann es denn sein, dass zunächst ein Bauantrag (2021) für betreutes Wohnen gestellt wird und sich im Laufe der Jahre herausstellt, dass davon in keiner Weise die Rede sein kann. Warum wird in diesem Fall nicht sofort das Bauvorhaben ad acta gelegt? Warum werden immer noch Begriffe wie „Pflegeeinrichtung" und „Pflegestützpunkt" verwendet, wenn nur ein Büro für einen Pflegedienst vorgesehen ist. Und was soll ich darunter verstehen, wenn es heißt, dass eine Wohneinheit den Mitarbeitern (welchen?) des Pflegedienstes zur Verfügung stehen soll? Zu welchem Mietpreis? Mit welchen Verpflichtungen?

Welcher Mietpreis wird für dieses Objekt kalkuliert? Gibt es ein Kontingent für einkommensschwache Einheimische? Sind die Wohnungen auch für Familien mit Kindern gedacht? Warum ist dann kein Spielplatz eingeplant und wo sind die ebenerdigen Begegnungsmöglichkeiten für alle Bewohner?

e) Neuorganisation des bestehenden Baurechts und Nachverdichtung

Es gibt für den Ortsteil Seeon kein Gesamtkonzept zum Städtebau, der Ortsplanung und der Grünordnung. Es werden nur einzelne Bauvorhaben betrachtet und dabei jeweils individuell unterschiedliche Vorgaben gemacht. Natürlich ist eine Nachverdichtung sinnvoll, jedoch sollte auch festgelegt werden, wie stark diese Verdichtung im gesamten Ortsgebiet Seeon maximal sein darf.

Dazu müsste aber zunächst ein Gesamtkonzept in Bezug auf Starkregenereignisse, Versickerungsflächen, Verkehrsfluss, Kanal usw. erstellt werden. So lange dies fehlt, ist es aus meiner Sicht nicht dem Gemeinwohl aller Bürgerinnen und Bürger dienlich, einem Investor eine über das übliche Maß hinausgehende Bebauung zu genehmigen.

Zum Planungsbericht B.7 Brandbekämpfung

Sind in der Tiefgarage Stellplätze für E-Autos mit Lademöglichkeit vorgesehen? Wie ist der Brandschutz in diesem Bereich gewährleistet? Mir fehlt hier ein Gutachten der Feuerwehr zu den Möglichkeiten der Brandbekämpfung auch für das Wohngebäude (fehlende Feuerwehrzufahrt).

Zum Baugrundgutachten vom 20.08.2019 und der geotechnischen Stellungnahme vom 28.03.2024

Das vorgelegte Baugrundgutachten hat nur Untersuchungen bis maximal 4,1 m unter Geländeoberkante (GOK bei 537,00 ü. NN) durchgeführt. Außerdem wurde davon ausgegangen, dass

die Tiefgarage maximal 3,5 m u. GOK also auf etwa 533 m ü. NN reichen wird. Mittlerweile ist aber klar, dass ein zweites Untergeschoß geplant ist, dass dann sicher unter dem mittleren Seespiegel des Seeoner Sees (532,80 m ü. NN) gründet.

Ich bin erstaunt darüber, dass in der geotechnischen Stellungnahme vom 28.03.2024 aufgrund von weit entfernt liegenden Messpunkten (0,8 km und 1,2 km) Aussagen über den Untergrund getroffen werden. Es gibt keinerlei Untersuchungen über die Seeabdichtung, obwohl das Grundstück nur 40 m vom Seeufer entfernt liegt. Damit können doch die Auswirkungen auf den See nicht abgeschätzt werden.

Zu den Bildern, die der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung beigefügt sind

Meiner Meinung nach geben die Bilder nur einen verzerrten Eindruck der geplanten Baumaßnahme wieder. Die Größenverhältnisse stimmen nicht, Nachbargebäude werden in einem falschen Winkel gezeigt. Es handelt sich um optische Täuschungen. Dies dient nicht der objektiven Information der Bürgerinnen und Bürger!

Zur Baustelleneinrichtung

Welche Planungen liegen zur Baustelleneinrichtung und —abwicklung vor? Soll alles von der Seestraße aus erfolgen? Ein LKW-Verkehr durch die Schulstraße ist aus meiner Sicht nicht möglich bzw. zumutbar. Welche Maßnahmen sind zur Absicherung der Nachbargrundstücke und des Verkehrs auf der Seestraße geplant? Wird der Fußgängerweg explizit geschützt? Wo werden die Baukräne positioniert?

Zusammenfassung

Dass eine Einrichtung für betreutes Wohnen aus wirtschaftlichen Gründen eine bestimmte Mindestgröße haben muss, ist jedem klar. Jedoch liegen diese Gründe nun nicht mehr vor. Daher muss aus meiner Sicht das Bauvorhaben deutlich (um mindestens ein Drittel) reduziert werden. Außerdem sollte dieses und alle weiteren Großprojekte erst dann in die weitere Planung aufgenommen werden, wenn es für den Ort Seeon ein Gesamtkonzept gibt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu a) Einbindung der Bebauung in das Ortsbild von Seeon-Seebruck:

Die Gemeinde hat sich für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen.

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt von einer heterogenen Baustruktur. Diese wird durch das Vorhaben fortgeschrieben. Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich.

Dichte und Wandhöhen wurden dabei im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt.

Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe von maximal 10,60 m zulässig; die Wandhöhen bleiben unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Die geplante Firsthöhe beträgt, entgegen der in der Stellungnahme genannten Höhe, nun maximal 14,10 m.

Hinsichtlich der Ansicht z. B. von der Seeseite staffeln sich die Höhen und das Vorhaben tritt im Zusammenspiel mit der Umgebungsbebauung nicht als Solitär in Erscheinung.

Der ‚Turm‘ wurde beibehalten, um das Ensemble zu gliedern und um, im Zusammenspiel mit der öffentlichen Zugänglichkeit, eine Mitte in diesem Teilbereich von Seeon zu definieren. Weiter entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich.

In Abwägung mit insbesondere einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung, dem Wohnbedarf und der Nähe zu offenen Naturräumen ist die Planung mit dem Ortsbild verträglich.

Der Gemeinderat hat sich intensiv in einem längeren Prozess auch mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt: Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zu b) Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke:

Die normativen Regelungen des Baurechts gewährleisten bereits einen hinreichenden Nachbarschutz: Die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen werden vollumfänglich eingehalten. Dabei wird angemerkt, dass die Abstandsflächen in der Gemeinde Seeon-Seebruck gemäß der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen“ bereits restriktiver sind als die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens für die Umgebung geprüft, u. a. die Dachterrassennutzung. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen. Lärm durch den üblichen Zu- und Abfahrtsverkehr der Bewohner, bei Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage, oder üblicher Besucherverkehr ist ebenfalls hinzunehmen. Zu den Lärmemissionen aus Tiefgaragentoren gibt es gesetzlich festgelegte Grenzwerte.

Der Widerhall an den Gebäuden wurde ebenfalls untersucht: Die Auswirkungen der geplanten Bebauung, einschließlich des höheren Gebäudeteils (sog. ‚Turm‘) im Hinblick auf eine mögliche Schallreflexion wurde im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen untersucht; das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Baukörper keine relevante Pegelerhöhung zu erwarten ist. Die Wirkung der geplanten Stützwand hinsichtlich einer Schallreflexion wird in der erweiterten Schalltechnischen Untersuchung von C. Hentschel Consult ebenfalls untersucht: Mit einer reflexionsmindernden Stützwand liegt der Wert unter dem zulässigen Immissionsgrenzwert. Dem folgend, ist für neue Stützmauern Natursteintrockenmauerwerk, ohne Mörtel, mit offenen Fugen oder eine Natursteinverkleidung festgesetzt.

Die geplante Grünausstattung trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, und hier v. a. die festgesetzte Mindestüberdeckung für die Tiefgarage, um auch in diesem Bereich eine Begrünung und Bepflanzung zu ermöglichen. Weiter siehe auch Abwägung zum folgenden Punkt (Punkt c)). Außerdem handelt es sich beim Plangebiet um eine verhältnismäßig kleine Fläche und die Entfernung zum See oder zur ‚grünen Wiese‘ beträgt nur wenige 100 m, so dass hier in der Regel nicht mit einer Verschlechterung des Luftaustausches im Wohngebiet bzw. einem Hitzestau durch das Vorhaben zu rechnen ist.

Zu c) Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung:

Die zulässige Versiegelung (maximale GRZ) für die Baukörper, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen beträgt 0,65, also etwas mehr als der Orientierungswert gem. BauNVO von 0,6. Die Tiefgarage tritt städtebaulich nicht in Erscheinung. Für die Zuwegungen ist sickerfähiger Schotterrasen geplant.

Die Gleichung, wonach eine höhere Baudichte mehr grünordnerische Maßnahmen erfordert, ist subjektiv. Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. In Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum, der Lage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Primats der Innenentwicklung wird hier eine höhere Dichte angestrebt. Jedoch wird eine angemessene Durchgrünung sichergestellt. Dahingehend wurden entsprechende Festsetzungen getroffen: So sind mind. 2 Laubbäume mit einer Wuchshöhe von 10 m und 6 weitere

Bäume, z. B. Obstbäume, zu pflanzen. Darüber hinaus ist eine für Strauchpflanzungen und Wiesen- bzw. Rasenflächen geeignete Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt. Auch dies unterstützt ein positives Mikroklima. Weiter kann angemerkt werden, dass die grünordnerischen Festsetzungen über die bestehende Grünausstattung (Großbüsche, Obstbäume) hinausgehen.

Zu d) Schaffung von Wohnraum/Bodenraum für Einheimische:

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung ist ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen erforderlich: So werden Wohnungen für Familien, die sich beispielsweise kein EFH leisten können, genauso nachgefragt wie kleinere Wohnungen für Rentner. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich also nicht mehr um ein betreutes Wohnen im eigentlichen Sinne, jedoch sind Räume für einen Pflegedienst vorgesehen und über die Vorhabenplanung festgelegt. Der Pflegedienst kann die Bewohner, wenn gewünscht, mitversorgen. Um Mitarbeitern des Pflegedienstes den erforderlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können und um kurze Wege – auch für eine mögliche Betreuung im Haus - gewährleisten zu können, sind im Vorhabenplan eine Wohnung für 4 Pflegedienstmitarbeiter (Wohngemeinschaft) sowie ein Büroraum für den Pflegedienst festgelegt.

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen; eine Mietpreiskalkulation ist somit nicht Gegenstand dieser Abwägung. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart. So wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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.

Zwischenzeitlich wurden auch die Außenanlangen-Planungen weiterentwickelt: Im Außenbereich sind, neben kleinen abgegrenzten Privatgärten, Begegnungsmöglichkeiten für alle Bewohner geplant und ist eine Spielfläche im Vorhabenplan festgelegt.

Zu e) Neuorganisation des bestehenden Baurechts und Nachverdichtung:

Ein Entwicklungsziel der Gemeinde ist es, innerorts nachzuverdichten; diesem Ziel wird hier entsprochen: Für die nächsten Jahre ist ein Bevölkerungszuwachs zu erwarten, dementsprechend soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können. Zur Entwicklung von Wohnbauflächen sollten, gerade auch im Hinblick auf das Gebot des Flächensparens, der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, etc., verstärkt Innenentwicklungspotentiale genutzt werden. In Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum, der Lage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Primats der Innenentwicklung wird hier eine höhere Dichte angestrebt.

Weiter wurde die Art des Bebauungsplanes als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gerade aus diesem Gesichtspunkt gewählt.

Die Festsetzung einer maximalen Dichte für das gesamte Ortsgebiet Seeon erscheint vor dem Hintergrund unterschiedlicher Gegebenheiten, z. B: Topographie, Entfernung zum Ortskern etc. nicht sinnvoll. So nimmt beispielsweise bei Ortschaften die Dichte in Richtung Ortskern i. d. R. zu.

Zum fehlenden Gesamtkonzept in Bezug auf Starkregenereignisse, Versickerungsflächen, etc.:

Die durch die Stellungnahme nahegelegte Auffassung kann insbesondere vor dem Hintergrund der zahlreichen Untersuchungen, Gutachten und Planungen nicht nachvollzogen werden. Die Entwässerungsplanung mit Sickeranlagen, Sedimentationsanlagen und ggf. Vorreinigung wurde unter Berücksichtigung des Trinkwasserbrunnens Bauschberg, sowie eines Überflutungsnachweises und auf

Grundlage der Baugrunduntersuchungen erstellt. Planungen und Gutachten wurden mit dem WWA und anderen Fachbehörden erstellt bzw. weiterentwickelt.

Das Lärmgutachten wurde auf Grundlage des Verkehrsgutachtens erstellt und ergänzt. Die verschiedenen Untersuchungen und Planungen fließen in die vorliegende Bauleitplanung und weiter in die Hochbauplanung (siehe Vorhabenplan) ein.

Zur Brandbekämpfung:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung wurde eine Brandschutzplanung erstellt und mit dem Prüfsachverständigen für Brandschutz, und weiter mit dem Landratsamt sowie dem Kreisbrandrat abgestimmt. Planung und Schriftverkehr zur Abstimmung liegen der Gemeinde und dem Landratsamt vor. Von Seiten der Brandschutzplaner bzw. des Prüfsachverständigen für Brandschutz wurden die gesetzlichen Anforderungen, auch im Hinblick auf die E-Mobilität, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Eine Feuerwehrstellfläche auf dem Grundstück ist nicht erforderlich, der Feuerwehrangriff erfolgt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus.

Weiterführende Details betreffen die Ebene der Bauausführung und sind nicht Gegenstand dieser Abwägung.

Zur Kritik an Baugrundgutachten und geotechnischer Stellungnahme

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden auch weiterführende Untersuchungen hinsichtlich des Baugrundes durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme IB GeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung:

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 518 m ü NHN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m ü NHN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Die ergänzenden Untersuchungen bestätigen dies; abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten über die gesamte Sondiertiefe nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Beeinträchtigung des Sees durch das Vorhaben mit Bau einer Tiefgarage und Unterkellerung auf dem Grundstück Seestraße 11 in Seeon kann, auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse, somit ausgeschlossen werden.

Zu den Bildern zur Bekanntmachung:

Dem Einwand in der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden: Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von zahlreichen Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt.

Zur Baustelleneinrichtung:

Hinsichtlich der zum Thema Baustelleneinrichtung und -abwicklung geäußerten Bedenken kann angemerkt werden, dass es sich bei Umsetzung des Vorhabens nicht um eine untypische Baustelle im Innenbereich handeln wird; gerade im städtischen Bereich bzw. in dicht bebauten Siedlungsbereichen zeigen Beispiele, dass sogar unter noch beengteren Gegebenheiten ein der Bevölkerung zumutbarer Bauablauf organisiert werden kann.

Allgemein sind Fragen zum Bauablauf auch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Ein Mindestschutz der Bevölkerung wird durch einzuhaltende Baustellenzeiten, gesetzlich geregelte Emissions-Grenzwerte für die eingesetzten Geräte, Maßnahmen zur Verkehrssicherung u. dgl. gewährleistet.

Zur Größe des Vorhabens:

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Die Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden. So gibt es in der Gemeinde einen Bedarf an Wohnraum; geeignete Flächenpotentiale stehen der Gemeinde nur begrenzt zur Verfügung. Um also im angemessenen Maße erschwinglichen Wohnraum in den für die Entwicklung der Gemeinde angemessenen Wohnformen zur Verfügung stellen zu können, wird hier Baurecht in höherer Dichte als beim Bestand (Nachverdichtung) ermöglicht.

Der Hinweis hinsichtlich einer weiteren Reduktion des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen, ebenso der Hinweis hinsichtlich eines Gesamtkonzeptes für den Ort Seeon.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.9 Person 9

Stellungnahme zum BBP

(…) als Historiker, Kunstwissenschaftler und jahrzehntelanger Filmemacher des Bayerischen Rundfunks ist mir Seeon seit vielen Jahren sehr ans Herz gewachsen. Spielte doch Seeon seit 994 als Benediktinerabtei, sodann als Sitz und Badeort der Kaiserin Amelie von Brasilien sowie der Herzöge von Leuchtenberg eine immense Rolle, die weit über Bayern ja sogar über Europa hinausreichte. Und genau diese grandiose Geschichte des Ortes spiegelt sich in der alten Bausubstanz und in der Ortsansicht wider. Damit muss unter allen Umständen das Alleinstellungsmerkmal von Seeon erhalten bleiben! Wer sollte den Ort zukünftig besuchen, wenn er - wie viele andere Städte, Märkte und Dörfer - aussieht? Auch dies ist ein entscheidender Wirtschaftsfaktor!

So stehe ich dem Projekt „14 Meter hoher Turm" mit einer Grundfläche von 84 qm mehr als skeptisch also absolut ablehnend gegenüber. Allein die Türme der Seeoner Abteikirche sollen auch zukünftig das Ortsbild prägen und nichts anderes. Als Mitarbeiter des Bayerischen Fernsehens werde ich den Fortlauf kritisch beobachten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Das Vorhaben stellt durch die räumliche Entfernung zum Kloster und auch die räumliche Entfernung zum Ortskern und die zwischenliegende Bebauung keine Konkurrenz zu den vorhandenen Baudenkmälern dar.

Der Turm bleibt mit einer Firsthöhe von 14,10 m deutlich unter dem First des Jugendstil-Schulhauses mit rund 16 m Höhe zurück. Das Vorhaben liegt nicht unmittelbar in einer Sichtachse Kloster/Schulgebäude, auch weil es mehrere Aussichtspunkte im Bereich des Klosters gibt, so dass hier keine Konkurrenz mit dem Schulgebäude entsteht. 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.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.10 Person 10

Stellungnahme zum BBP

(…) Hier unsere Fragen zu dem Bebauungsplan.

- Welche Auswirkungen sind durch den Eingriff in den Boden bis unter das Seespiegel Niveau zu erwarten?
- Wir befürchten durch die massive Versiegelung des Grundstücks negative Auswirkungen auf die Niederschlagswasser-Versickerung.
- Was geschieht mit den großen Mengen an Bodenaushub, wir befürchten große Probleme für den Straßenverkehr Seestraße.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zum Eingriff in den Boden bis unter das Seespiegel-Niveau:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme IBGeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt: Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 518 m ü NHN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m ü NHN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Die ergänzenden Untersuchungen bestätigen dies: Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten dabei über die gesamte Sondiertiefe nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Beeinträchtigung des Sees durch das Vorhaben mit Bau einer Tiefgarage und Unterkellerung auf dem Grundstück Seestraße 11 in Seeon kann, auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse, somit ausgeschlossen werden.

Zu Befürchtungen hinsichtlich Versiegelung und Versickerung:

Die vorliegenden Gutachten bescheinigen dem Baugrund eine gute Versickerungsfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit. Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30jährlichen Regenereignis ausgeschlossen werden kann. Auch eine Ableitung von Oberflächenwasser in den See ist damit ausgeschlossen. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, abgestimmt.

Zu Bodenaushub und Problemen für den Straßenverkehr:

Allgemein sind Fragen zum Bauablauf nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Ein Mindestschutz der Bevölkerung wird z. B. durch einzuhaltende Baustellenzeiten oder Maßnahmen zur Verkehrssicherung u. dgl. gewährleistet. Angemerkt werden kann jedoch, dass es sich hier nicht um eine untypische Baustelle im Innenbereich handeln würde; gerade im städtischen Bereich bzw. in dicht bebauten Siedlungsbereichen zeigen Beispiele, dass sogar unter noch beengteren Gegebenheiten ein der Bevölkerung zumutbarer Bauablauf organisiert werden kann.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.11 Person 13

Stellungnahme zum BBP

(…) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Seeon, Seestraße 11, greife ich als Bürger von Seeon aus vielen Einwendungen nur einen Punkt heraus; dies ist der so genannte Turm, der nicht nur bei Nachbarn sehr viel Ärger verursacht. Sie wissen so gut wie ich, dass die Kürzung um ein Stockwerk auf "Anraten des Landratsamtes" (s. Bauherren in Amtsblatt 38 / 2024) erfolgte. Diesen Ärger und zum Teil Ängste können Sie bei sorgfältiger Abwägung der Einwendungen, wovon ich überzeugt bin, im Hinblick auf eine größere Bürgerzufriedenheit beseitigen.

Ich werde im Folgenden bewusst aus meiner Eingabe vom 29. Juni 2021 zitieren. Daraus können Sie erkennen, dass ich mich als Gemeindebürger, dem das Wohl und die Zukunft seines Heimatortes viel bedeutet, von Anfang an mit Fachargumenten an Bürgermeister und Gemeinderat sowie die Bauherren gewendet habe. Meine Enttäuschung ist sehr groß - da geht es mir, wie vielen anderen - dass meine Argumente nicht aufgegriffen wurden und wie von einer Gummiwand immer wieder zurückprallten. So greife ich nun die Argumente von 2021 erneut auf, die mittlerweile durch eine Reihe von fachlichen Stellungnahmen, wie zum Beispiel dem Bayerischen Landesverein für Heimatpflege e.V., Kreisheimatpfleger Dr. Soika, den beiden Ortsheimatpflegern, dem Bezirk Oberbayern und anderen aufgegriffen und verstärkt wurden.

1) "Turm" ist kein Turm

Ein Bauwerk mit 84 m2 Grundfläche, über 14 m Höhe, vier Stockwerken und einer hohen Dachkonstruktion ist kein Turm, wie von mehreren Seiten auch am 14.9.2024 bei der Infoveranstaltung ausgeführt, sondern ein Block, der aufgrund seiner exponierten Lage hoch über der Straße und nahe am See, weit in die Landschaft und über den See ragt. Er ist vielmehr ein Mittel, das nach Masse und Ausführung (zum Beispiel die großen Loggien zum See) auf eine mögliche spätere Wohnnutzung abstellt. Der Vergleich mit Amerang kommt seitens der Investoren einer Irreführung der Bevölkerung nahe (s. Einladung im Amtsblatt 38/2024). Der dortige Turm ist mit dem in Seeon geplanten nicht vergleichbar; er hat eine Grundfläche von 20 ! qm, ist von der Straße her nicht sichtbar und im Übrigen von unten bis einschließlich Dachgeschoss bewohnt!

2) Historisch fehl am Platz / heimatkundlich irreführend

Eine burgähnliche Anlage hat es in Seeon nie gegeben. Sie wäre ein nicht begründbarer Fremdkörper und ein Konkurrenzprojekt zu der historischen Klosteranlage auf der anderen Seite des Sees . Darauf hat insbesondere auch der Historiker Dr. Graf in seiner Eingabe eindrucksvoll hingewiesen.

Eine Genehmigung wäre ein Bruch mit der Authentizität und Treue zum heimatlichen Nahbereich - zumal in unserem Ort mit über 1000-jähriger Geschichte! Dem echten und denkmalreichen Angebot unserer Gemeinde steht ein solches Scheindenkmal absolut abwertend entgegen. Darauf hat eine Architektin aus unserer Gemeinde in der Diskussion am 14. September mit aller Deutlichkeit hingewiesen. Die Investoren und der Architekt bezeichnen das Projekt als "neu historisch". Entweder ist es neu oder historisch – beides miteinander ist Unfug und wird dem Gemeinderat, falls er sowas genehmigt, von fachlicher Seite und wohl auch Bürgerinnen und Bürgern weit in die Zukunft hinein verübelt werden.

3) Massive und dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbilds

Dieser massive Gebäudeteil stellt einen durch nichts zu rechtfertigenden Eingriff in das Ortsbild von Seeon und die Landschaft um den Klostersee dar. Der burgartige Baukörper bricht brachial aus dem Ortsbild heraus - zumal er nahe am südlichen Seeufer und durch die Mauer / Böschung erhöht über der Seestraße steht. Er verdrängt so die über Jahrhunderte gewachsene Dorfstruktur. Durch diese Dominanz wird nicht nur das unmittelbare Ortsbild zerstört, sondern selbst beim Blick vom jenseitigen Seeufer, zum Beispiel von der Brücke am Kloster auf Niederseeon, steht das Bauwerk klotzartig und dominierend im Vordergrund. Benannte Referenzpunkte wie das Alte Schulhaus oder einzelne Bäume können nicht aus Alibi verwendet werden, da sie entweder weiter im Hintergrund stehen und damit perspektivisch niedriger wirken oder kaum in Erscheinung treten.

4) Bedarfs- und Schadensbilanz

Ein Bedarf für einen Turm mit Aussichtsplattform für jedermann steht im krassen Widerspruch zu dem Schaden, der für die Allgemeinheit und insbesondere für die Nachbarn entsteht. Es gibt viele Aussichtspunkte an der Seestraße, um über den See und zum Kloster zu schauen. Dazu bedarf es keines eigenen Aussichtsturms an dieser Stelle.

Auch das Argument der Investoren "Treffpunkt für die Hausbewohnerinnen und -bewohner" ist zu hinterfragen. Mietergerecht wäre mehr Grün, Platz für Kinder und deren Spielmöglichkeiten auf Rasen und unter Bäumen. Dies wäre auch gut für allerlei Kontaktmöglichkeiten mit den umliegenden und schon lange ansässigen Nachbarn. Das alles kann auf dem "Boden" stattfinden. Dazu bedarf es nicht eines künstlich eingerichteten Treffpunkts im dritten Stock. Nicht erklärt wurde bisher, warum ein 4. Geschoss dafür gebraucht wird, wenn doch der Zugang zur Terrasse im 3. Stockwerk liegt. Sollte auch im 4. Stock ein Aufenthaltsraum geplant sein, steht dem klar eine Entscheidung des VGH zum Turm in Pirach entgegen. Erklärbar wäre es jedoch aus der Sicht der Investoren im Hinblick auf eine perspektivisch, auf die Zukunft ausgerichtete andere Nutzung. Dazu weiß die Gemeinde so gut wie ich, dass zwar ein so genannter städtebaulicher Vertrag dies verhindern soll. Aber unabhängig davon wie so ein Rechtsstreit ausgehen wird: Einen Rückbau wird es nicht geben und das einmal errichtete Gebäude steht! Wäre es unter diesen Prämissen nicht schon längst an der Zeit gewesen, so etwas nicht zu billigen? Man hätte sich Zeit und Ärger für alle Beteiligten erspart. Nun ist nochmals Gelegenheit dazu!

5) Turm als Rechtsverstoß gegen das Gebot "Wohnfriede"

Der Turm stellt für die unmittelbare Nachbarschaft diesseits und jenseits der Seestraße aufgrund seiner steil aufragenden Wände eine Art Drohkkulisse dar. Dies ist nur dann zu erkennen, wenn man bereit ist, sich die vorhandene Visualisierung so vorzustellen wie man das Bauwerk als Person auf der Straße oder als Autofahrer sieht und nicht - wie in der Visualisierung geschehen - im Wesentlichen von einer Kamera unter einer Drohne, wobei die Nachbarbebauung der Seestraße von den Dächern aus sichtbar ist und der Turm und das übrige Gebäude optisch niedriger und geradezu niedlich erscheinen. In der Info Veranstaltung am 14. September haben wir beide Bilder gegenüber gestellt und auf den Plakaten das Haller-Haus bewusst stehen gelassen, um nachweislich die Höhen vergleichen zu können und nicht einer gefälschten Darstellung bezichtigt zu werden.

Die Schattenwirkung eines solch erhöhten Baukörpers kann nicht einfach außer Acht gelassen werden. Eine immense Belastung für die Nachbarn ist der direkte Einblick in und auf das eigene Haus und den eigenen Garten durch eine öffentliche Nutzung der Besucherterrasse für jedermann. Damit verbunden wäre eine Lärmkulisse, die die Bauherren oder Gemeinde ständig korrigieren müssen oder die letztlich dazu führt, dass der öffentliche Zugang geschlossen wird. Dies wäre dann die Möglichkeit für die Investoren, in den schon unter Ziff. 4 geäußerten Möglichkeiten eine andere Nutzung herbeizuführen. Die in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 16.9.2024 geäußerte Meinung, die Nachbarn würden nach der Devise verfahren "Bauen ja - aber nicht neben mir" kann als böswillige Unterstellung gewertet werden. Jeder möge sich vorstellen, ob er / sie den Sinn eines solchen Bauwerks noch bejahen würde, wenn es an seiner Grundstücksgrenze stünde. Es macht einen großen Unterschied aus, ob ein Bauwerk, nur von dessen Bewohnern genutzt wird oder ob es öffentlich und damit für alle zur Verfügung steht. Dieser Unterschied in der Sicht- und Lärmkulisse müsste eigentlich verstanden werden.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats,

gehen Sie bitte davon aus, dass ich mich hier auch zu Wort gemeldet hätte, wenn mein Elternhaus nicht an dieser Stelle stünde. Es geht um mehr und es geht uns alle an. Aufgrund dieser und auch von Fachstellen und Trägern öffentlicher Belange zum Turm eingebrachten Argumente und Einwendungen, erbitte ich bei der Abwägung die folgenden

zusammengefassten Vorschläge / Einwände / Forderungen zu berücksichtigen:

1) Verzicht auf den Turmaufbau ab zweitem Obergeschoss, d.h. "Einebnen" auf die übrige Dachhöhe des gesamten Bauwerks

2) Verzicht auf den öffentlichen Zugang zur Dachterrasse

Nehmen Sie bitte diese Einwendungen nicht nur als die Sicht der Nachbarn an sondern generell, denn dies hat mit einem nicht mehr gut zu machenden Schaden für unseren Ort zu tun. Daher wiederhole ich meinen Appell: Sehen Sie hinter den Einwendungen die Personen, die Mitbürgerinnen und Mitbürger in ihren Sorgen und zum Teil auch Ängsten. Sozialpsychologisch weiß man: Ängste erzeugen Widerstand. Widerstand abbauen heißt also Ängste wegnehmen; dies bedeutet in der Sache etwas zu verändern.

Als Beispiel nehme ich die Angst vor Überflutung. Die Investoren behaupten, "dass bei Starkregen durch das Gutachten eine Überflutung ..ausgeschlossen werden kann" (Amtsblatt 38/2024). Dies, obwohl die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht vorlag und das Bodengutachten von 2019 das zweite Tiefgeschoss, das Mitverursacher des sehr hohen Versiegelungsgrades ist, noch gar nicht berücksichtigen konnte.

Das Verhalten der Bauherren zeigt eine auf der Rückendeckung durch den Gemeinderat aufbauende Sicherheit, die Sache so "durchzuziehen". In der öffentlichen Infoveranstaltung mit "Kein Kommentar!" zu antworten und Gemeindevertreter in keiner Weise zu unterstützen, sagt viel. Die Aufforderung über einen QR-Code, bei dem jeder anonym und beliebig oft seine Zustimmung eingeben kann, sagt alles. Statistisch ohne jegliche Bedeutung - in der Wirkung sehr "bürgernah". Soweit zum Verhalten der Bauherren, das zu Lasten von Bürgermeister und Gemeinderat geht!

Weniger die Investoren, vielmehr Sie als Bürgermeister und Gemeinderäte werden für dieses Bauwerk zur Rechenschaft gezogen. Noch haben Sie es in der Hand, wie Sie mit meinen und weiteren Einwänden und Fakten umgehen. Diese sicher nicht leichte Verantwortung können Sie an keine übergeordnete Institution weitergeben.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur Einleitung:

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Die Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden. In zahlreichen Untersuchungen, Gutachten und Abstimmungsrunden wurden mögliche Konflikte untersucht und ausgeräumt und Fragestellungen gelöst. Eingehende Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen usw. werden abgewogen und/ oder fließen in die Planungen ein.

So wurden beim vorliegenden Vorhaben in einem intensiven Prozess Anpassungen und Verkleinerungen vorgenommen und ergänzende Untersuchungen durchgeführt, die wiederum in die Planung eingeflossen sind.

Zu 1), „Turm“ ist kein Turm

Der Begriff ‚Turm‘ hat sich im Laufe des Prozesses eingebürgert, tatsächlich handelt es sich nicht um einen typischen Turm, welcher dadurch definiert ist, dass das als Turm bezeichnete Gebäude/Gebäudeteil höher ist als ihr Durchmesser. Dies ist hier nicht gegeben, tatsächlich handelt es sich hier um eine eingeschossige ‚Überhöhung‘ in einem Teilbereich eines größeren Baukörpers. Jedoch soll die Begrifflichkeit ‚Turm‘ (in Anführungszeichen) im Rahmen dieser Abwägung beibehalten werden.

Die geplante Nutzung des ‚Turmgeschosses‘ als Gemeinschaftsraum ist über den Vorhabenplan und den Durchführungsvertrag langfristig festgelegt und geregelt. Eine andere Nutzung ist nicht zulässig.

Ein möglicher Vergleich mit Amerang ist nicht Gegenstand dieser Abwägung.

Zu 2), Historisch fehl am Platz / heimatkundlich irreführend

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Das Vorhaben kann nicht zugleich mit der Klosteranlage bzw. mit umliegenden Baudenkmälern auf einen Blick wahrgenommen werden. Eine Konkurrenz zur historischen Klosteranlage ist, aufgrund der Dominanz und Wirkungskraft der Klosteranlage, ausgeschlossen.

Zu 3), Massive und dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes:

Das Vorhaben folgt dem Gebot des Flächensparens. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an Wohnraum, weshalb eine etwas höhere Dichte als teilweise bei der Umgebungsbebauung anzutreffen ist, angestrebt wurde.

Die Gemeinde hat sich somit für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen.

Dichte und Wandhöhen wurden im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt.

Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe von maximal 10,60 m zulässig; die Wandhöhen bleiben unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Die geplante Firsthöhe beträgt, entgegen der in der Stellungnahme genannten Höhe, nun maximal 14,10 m.

Hinsichtlich der Ansicht z. B. von der Seeseite staffeln sich die Höhen und das Vorhaben tritt im Zusammenspiel mit der Umgebungsbebauung nicht als Solitär in Erscheinung.

Zu 4), Bedarfs- und Schadensbilanz:

Der ‚Turm‘ wird beibehalten, um das Ensemble zu gliedern und um, im Zusammenspiel mit der öffentlichen Zugänglichkeit, eine Mitte in diesem Teilbereich von Seeon zu definieren. Weiter entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich beispielsweise für die Bewohner mit kleineren Wohnungen.

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

Insgesamt umfasst der Turmbereich 4 nutzbare Geschosse. Neben dem Gemeinschaftsraum und der Dachterrasse im (‘Turmbereich’) ist eine zusätzliche Gemeinschafts-Grünfläche mit Spielfläche auf der Erdgeschossebene geplant. Durch das Vorhaben sollen auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels Wohnformen abseits des Einfamilienhauses geschaffen werden. Dem folgend sollen Aufenthaltsbereiche für alle Nutzer und Altersgruppen geschaffen werden.

Wie oben bereits abgewogen, ist die geplante Nutzung des ‚Turmgeschosses‘ als Gemeinschaftsraum über den Vorhabenplan und den Durchführungsvertrag langfristig festgelegt und geregelt. Eine abweichende Nutzung ist nicht zulässig.

<u>Zu 5), Turm als Rechtsverstoß gegen das Gebot Wohnfriede</u>

Zur Turmhöhe, allgemein:

Wie oben bereits abgewogen, wurden Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt.

Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe von maximal 10,60 m zulässig; die Wandhöhen bleiben unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses.

Im Rahmen der Planung, inkl. des „Turms“ werden die Abstandsflächen entsprechend der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen in der Gemeinde Seeon-Seebruck“, welche hinsichtlich der Ausdehnung über den nach BayBO notwendigen Abstandsflächen liegen, eingehalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Abstandsanforderungen für die Nachbarn, im Hinblick auf Privatheit, Sozialabstand, Brandschutz, Verschattung etc. eingehalten sind.

Zu den Belastungen für die Nachbarn und die geplanten Nutzungen:

Dem Einwand, das Vorhaben würde gegen geltendes Recht zum Wohnfrieden verstoßen und entbehre jeder Rücksichtnahme, kann nicht gefolgt werden: Die normativen Regelungen des Baurechts gewährleisten einen hinreichenden Rechtsschutz. So werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck nach der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen in der Gemeinde Seeon-Seebruck“ zulässigen Abstandsflächen sind restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m). Weiterhin entspricht die festgesetzte Nutzung „WA“ der faktischen Nutzung in der Umgebung, so dass auch auf dieser Ebene mögliche (Emissions-) Konflikte ausgeschlossen werden können.

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

<u>Zu den Vorschlägen / Einwänden / Forderungen</u>

1) Verzicht auf den Turmaufbau ab zweitem Obergeschoss und 2) Verzicht auf den öffentlichen Zugang zur Dachterrasse:

Bei den hier genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden

Abwägungen ebendort. Die Hinweise hinsichtlich eines Verzichtes auf den Turmaufbau wie auch auf den öffentlichen Zugang zur Dachterrasse werden zur Kenntnis genommen.

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Diese nimmt eine gerechte Abwägung der Interessen aller wahr. In Abwägung mit insbesondere einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung, dem Wohnbedarf und der Nähe zu offenen Naturräumen ist die Planung mit dem Ortsbild verträglich.

Zur Angst vor Überflutung und Kritik am Bodengutachten:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme IBGeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält weiterführende Aussagen u. a. zu Schichtwasser, Grundwasser, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung. So bescheinigen die Gutachten dem Baugrund eine gute Versickerungsfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit.

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, vorabgestimmt.

Zur Kommunikation:

Details in der Kommunikation, beispielsweise bei Infoveranstaltungen, und Verhalten einzelner Beteiligter sowie Ausgestaltung von Umfragen sind nicht Gegenstand der Abwägung zur Bauleitplanung.

Zur Verantwortung von Bürgermeister und Gemeinderäten:

Bürgermeister und Gemeinderat sind sich Ihrer durch Wahl legitimierten Verantwortung bewusst und nehmen diese entsprechend wahr. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.12 Person 11

Stellungnahme zum BBP

(…) Ich kann die Anlieger der geplanten Wohnburg, sehr gut verstehen, dass Sie mit diesem klozigen Bau nicht einverstanden sind.

Diese geplante Wohnanlage in dieser Größe passt überhaupt nicht zur umliegenden Bebauung mit diesem Turm in dieser Wohanlage, der verschandelt das Ortsbild von Seeon.

Es ist ja verständlich, dass Wohnraum geschaffen wird, aber nicht in dieser Höhe und Größe.

Ich könnte mir 2 dreifamilien Häuser mit der ortsüblichen Höhe vorstellen.

Diese Wohnungen wird sich ein Normalverdiener bei den heutigen Baupreisen nicht leisten können, also für Einheimische unerschwinglich. Die Folge, sie werden an gutbetuchten Münchnern oder Norddeutschen verkauft oder vermietet. So wird unsere schöne Landschafft und Lage allmählich aus - verkauft. Wier brauchen bezahlbare Wohnungen für Einheimische.

Ich ersuche daher den Gemeinderat von der Verwirklichung dieser nicht ins Ortsbild passende in dieser Höhe und Größe abzusehen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das Vorhaben folgt dem Gebot des Flächensparens. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an Wohnraum, weshalb eine etwas höhere Dichte angestrebt wurde. Eine entsprechende Dichte ist im näheren Umfeld auch heute bereits vorhanden. Dies gilt insbesondere 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 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 ihrer Planungshoheit ist die Gemeinde unter Abwägung aller Belange, insbesondere dem Verhältnis der Bebauung zu seiner Umgebung, zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planung mit der Umgebung verträglich ist.

Die Gemeinde hat sich somit für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen.

Dichte und Wandhöhen wurden im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt.

Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe von maximal 10,60 m zulässig; die Wandhöhen bleiben unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Die geplante Firsthöhe beträgt, entgegen der in der Stellungnahme genannten Höhe, nun maximal 14,10 m.

Hinsichtlich der Ansicht z. B. von der Seeseite staffeln sich die Höhen und das Vorhaben tritt im Zusammenspiel mit der Umgebungsbebauung nicht als Solitär in Erscheinung.

Der ‚Turm‘ wurde beibehalten, um das Ensemble zu gliedern und um, im Zusammenspiel mit der öffentlichen Zugänglichkeit, eine Mitte in diesem Teilbereich von Seeon zu definieren. Weiter entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich.

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart: So wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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/DHH‘s, die ansonsten auf dem Baugrundstück errichtet werden könnten, der Fall wäre.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.13 Person 12

Stellungnahme zum BBP

(…) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Seeon Seestraße 11 nehme ich [redacted] im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß BauGB im folgenden Stellung:

1) Niederschlagswasser und Überschwemmungsgefahr

Bei dem immensen Versiegelungsgrad von über 80 °/0 sehe ich ein hohes Gefahrenpotenzial, dass das Niederschlagswasser - zumal bei den immer öfter auftretenden Starkregenereignissen - nicht ausreichend versickern kann. Das vorgelegte Bodengutachten muss als veraltet und nicht stichhaltig angesehen werden, da es das zweite Kellergeschoss noch gar nicht zum Inhalt hat und die Bodenuntersuchungen nur bis in etwa 4 m Tiefe durchgeführt wurden. Der Überflutungsnachweis ist mehr als zweifelhaft, wenn lediglich über zwei Rigolen im Süden des Baugrundstücksund einer Versickerungmulde neben der Tiefgarageneinfahrt die riesige Menge an Oberflächenwasser bei der vorhandenen Grundstücksgröße auf einer kleinen Restfläche und keinerlei Retentionsdächern aufgefangen werden soll.

Schon heute läuft das Oberflächenwasser der Straße an unserer Grundstücksgrenze entlang unzulässigerweise in das FHH - Gebiet des Klostersees. Es ist offen, wohin die nicht kleine Fläche der Tiefgaragenzufahrt entwässert wird - auch über die Straße in den See? Man darf gespannt sein, wie das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme diese prekäre Gesamtsituation bewertet.

Aus unserer Befürchtung, dass das Oberflächenwasser sich bei Starkregen auf die Anwesen auf der nördlichen Seite der Seestraße und insbesondere auf unseres abfließt, ergeben sich zwei Forderungen:

- Das nachträglich eingeplante zweite Kellergeschoss ist wieder zu streichen, da es großen Anteil an der Versiegelung hat. Dies lässt sich mit einer Reduzierung der Masse des Gebäudes, damit auch der Wohnungen erreichen.

- Sollte dies nicht geschehen, erwarten wir als Nachbarn, dass die Gemeinde den Bauherren die Zusage auferlegt, für Folgeschäden aus dem Bauvorhaben auf unserem Anwesen rechtlich und finanziell aufzukommen - sowohl während der Bauphase als auch in Zukunft.

2) „ Turm der Begegnung "

Dieser als soziale Errungenschaft bezeichnete vierstöckige Baukörper mit einer Grundfläche von 84 m2 ist auch nach Meinung von Fachleuten und Fachbehörden kein Turm, sondern ein massiver Klotz, der bis 15 m über Straßenniveau empor ragt. Dieser negative Eingriff in das Ortsbild allein ist schon Grund genug, so etwas abzulehnen.

Auch wenn dieser Bauteil später einmal eine andere Nutzung erfahren wird, wovon trotz städtebaulicher Vereinbarung auszugehen ist, ist dies im Hinblick auf das Ortsbild unerheblich, da Sie so gut wie ich wissen, dass ein Rückbau nicht geschehen wird. D.h. was der Gemeinderat heute genehmigt, bleibt auf Generationen! Meine großen Befürchtungen als Nachbar im gegenüberliegenden Wohnhaus ist eine massive Beeinträchtigung durch direkten Blick auf Haus und Garten und eine drohende Lärmkulisse durch den öffentlichen Zugang zur Dachterrasse für jedermann. Dies macht den wesentlichen Unterschied zu einem Wohnhaus mit mehreren Parteien aus.

Dieser Zugang für alle verstößt massiv gegen das geltende Recht zum "Wohnfrieden" in einer Siedlung. Ich verweise dabei auf eine Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichthofes zum so genannten Wohnturm in Pirach, wonach der Wohnfriede nicht gewährleistet ist, wenn die umliegenden Anwohner ihrer Privatsphäre beraubt werden. Dies ist bei einer öffentlichen Nutzung der Terrasse mit Aufenthaltsraum, Toiletten etc. noch erheblich stärker der Fall als bei der privaten Nutzung des Turms in Pirach. Der Abstand der Nachbarhäuser in Pirach ist keineswegs geringer als der zu unserem Haus und den anderen Nachbarn. Ein solches Zugeständnis an die Bauherren entbehrt jeder

Rücksichtnahme auf zum Teil über Generationen hinweg vorhandene Privathäuser und deren Bewohner!

Daraus ergibt sich für mich die eindeutige Forderung:

- "Ebnen" Sie den so genannten Turm auf die übrige Dachhöhe ein,

- Streichen Sie den öffentlichen Zugang zur Dachterrasse.

Durch diese Maßnahme beseitigen Sie einen auf Dauer vorprogrammierten Streit zwischen Nachbarn und zukünftigen Nachbarn und eventuell auch mit der Gemeinde.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1), Niederschlagswasser und Überschwemmungsgebiet

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme IBGeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung. So bescheinigen die Gutachten dem Baugrund eine gute Versickerungsfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit.

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen und wurden im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen angepasst. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann. Auch eine Ableitung von Oberflächenwasser in den See ist damit ausgeschlossen. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, abgestimmt.

Ein zweites, kleineres, gegenüber dem ersten nach innen versetztes Untergeschoss bewirkt keine zusätzliche Versiegelung und wirkt sich damit nicht zusätzlich auf die Niederschlagswasserbeseitigung oder den Oberflächenabfluss aus.

Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, trägt die Gemeinde Seeon-Seebruck Sorge dafür, dass keine Schäden an den benachbarten Grundstücken oder Bestandsgebäuden entstehen. Die Bauausführung obliegt jedoch nicht der Verantwortlichkeit der Gemeinde, hierzu gibt es allgemeine Regelwerke, die in der Bauausführung zu beachten sind. Dementsprechend liegt die Haftung für Schäden beim Vorhabenträger bzw. den ausführenden Firmen

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für die Baumaßnahme können Schäden an der umgebenden Bestandsbebauung weitgehend ausgeschlossen werden, der Vorhabenträger wird jedoch im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Bestandsgebäude durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen. Damit werden möglicherweise vorhandene oder entstehende Schäden auch zeitlich voneinander abgegrenzt.

Zu 2), „Turm der Begegnung“

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt.

Der ‚Turm‘ gliedert das Ensemble und definiert, im Zusammenspiel mit der öffentlichen Zugänglichkeit, eine Mitte in diesem Teilbereich von Seeon. Weiter entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich.

Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Die geplante Nutzung des ‚Turmgeschosses‘ als Gemeinschaftsraum ist über den Vorhabenplan und den Durchführungsvertrag langfristig festgelegt und geregelt.

Dem Einwand, das Vorhaben würde gegen geltendes Recht zum Wohnfrieden verstoßen und entbehre jeder Rücksichtnahme, kann nicht gefolgt werden:

Die normativen Regelungen des Baurechts gewährleisten einen hinreichenden Rechtsschutz. So werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen sind restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m). Weiterhin entspricht die festgesetzte Nutzung „WA“ der faktischen Nutzung in der Umgebung, so dass auch auf dieser Ebene mögliche (Emissions-) Konflikte ausgeschlossen werden können.

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Der Wohnhof wird, durch die auch für die Allgemeinheit zugängliche Durchwegung und den ‚Turm‘ mit Dachterrasse mit Aussicht, ein Stück weit zu einem öffentlichen Gebäude; der Blick vom ‚Turm‘ über den See stellt einen Mehrwert für die Allgemeinheit dar. Darüber hinaus stellen Gemeinschaftsraum und Dachterrasse mit Aussicht einen qualitätvollen Aufenthaltsbereich beispielsweise für die Bewohner mit kleineren Wohnungen dar.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.14 Person 14

Stellungnahme zum BBP

(…) hiermit nehmen wir wie folgt Stellung zu dem geplanten Vorhaben:

Wir kritisieren das **gesamte geplante Bauwerk** in folgenden Punkten:

1. Immens hohe Verdichtung, beispielslos im ganzen Landkreis. 16 Wohnungen und 1 Büro sind einfach zu viel für diese kleine Fläche von ca. 1900 qm. Wir sprechen hier mindestens von 50 Personen auf diesem Areal.
2. Der Turm mit einer Höhe von ca. 15 m und einer Grundfläche von 84 qm entspricht einem Hochhaus. Bisher ohne klar definierte Zweckbestimmung als Wohnraum, was ziemlich unglaubwürdig und nur eine Frage der Zeit ist, wann dieser einmalige Ausblick auf den See von Wohnungen aus ermöglicht wird.

3. Das Bauwerk einschließlich Turm fügt sich nicht ein in die Landschaft und das Ortsbild, das von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Nachbarschaft geprägt ist und wirkt wie ein Fremdkörper. Wir sind schließlich nicht Burghausen .Wir können selbst auf eine über 1000- jährige Klostergeschichte zurückblicken.
4. Und wo bitteschön sollen die in den Plänen gezeichneten Grünflächen sein, wird ja fast alles zugebaut? Man kann auch keine Bäume oder größere Sträucher pflanzen, da der Untergrund ja zubetoniert ist. Und über den geplanten Durchgangsweg freuen sich "die Bewohner und Nachbarn wahrscheinlich nicht so besonders.
5. Und auch die bisher "so lieb gewonnene Ruhe" der Nachbarn (wie das Sprachrohr des Gemeinderats es formuliert hat) wird massiv zerstört. Es wird ein sehr hoher Lärmpegel zu erwarten sein hinsichtlich der sog Aussichtsterrasse und der vielen Bewohner.
6. Der große Nutzen ist ziemlich einseitig zugunsten der Investoren gegeben, denen die Gemeinde Maximalgewinn ermöglicht, während die Gemeinde sich weit über den Landkreis hinaus mit diesem Bauwerk der Lächerlichkeit preisgibt und viel Hohn und Spott ernten wird.

Wir meinen: Es bedürfte eigentlich nur gesunden Menschenverstandes, um einzusehen, dass dieses Bauwerk an dieser Stelle in Seeon völlig fehl am Platz ist.

(…)hiermit nehmen wir wie folgt Stellung zu dem geplanten Vorhaben bezüglich der **Baustellenproblematik.** Welche Gedanken haben sich die Entscheidungsträger über folgende Punkte gemacht?

1. Die Stichstraße zu unseren beiden Anwesen und zum Hailerhaus ist sehr eng. Wie sollen die Baufahrzeuge zur Baustelle gelangen. Es ist auf keinen Fall akzeptabel, dass Baufahrzeuge die Stichstraße versperren und für uns Nachbarn unpassierbar machen Oder wird etwa für mehrere Jahre die Seestraße gesperrt?
2. Einem riesige Baugrube, mindestens 7 m tief. Wie wird sichergestellt, dass die umliegenden Häuser nicht beschädigt werden, insbesondere durch das Anbringen von Spundwänden?. Schließen ja direkt an einige Nachbarhäuser an. Wir fordern Gutachten zu unseren Häusern von amtlich anerkannten Sachverständigen vor Beginn der Bauarbeiten, damit man nachweisen kann, dass eventuell auftretende Bauschäden erst aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind. Die Kosten gehen selbstverständlich zu Lasten der Gemeinde oder der Bauherren.
3. Was soll eigentlich mit dem gesamten Aushub passieren? Rings um die Baugrube wird wenig Platz dafür sein. Ist ein sofortiger Abtransport des Überschussaushubs vorgesehen?
4. Wie stellt sich die Gemeinde die Position des Krans oder der Kräne vor? Es ist ja fast kein Platz vorhanden wegen der riesigen Baugrube, Bei dieser Dimension ist es ja fast gar nicht mehr möglich, etwas auf dem Grundstück aufzustellen. Die Seestraße dafür zu verwenden, kommt ja wohl auch nicht ernsthaft in Betracht.
5. Wie wird die Standfestigkeit der Kräne gewährleistet? Es ist zu befürchten, dass bei Starkregen der Untergrund aufgeweicht wird und damit die Kräne zu einem enormen Unsicherheitsfaktor werden. Dies gilt auch bei Stürmen.
6. Außerdem geht es noch um den zu erwartenden Baulärm bei diesem Großprojekt .Es kann von den Nachbarn nicht ernsthaft erwartet werden, dass sie den Baulärm und die zwangsläufig verbundenen Beeinträchtigungen für so lange Zeit in einem Wohngebiet hinnehmen müssen.

(…)hiermit nehmen wir wie folgt Stellung zu dem geplanten Vorhaben bezüglich der **Tiefgarage.** Welche Gedanken haben sich die Entscheidungsträger über folgende Punkte gemacht?

1. Die Tiefgaragenzufahrt auf der Seestraße befindet sich an einer sehr gefährlichen und schlecht einsehbaren Stelle. Man wird abwarten können, bis hier etwas passiert.
2. Auch ein Straßenspiegel wird nicht die notwendige Übersicht in die Seestraße bringen (Regen, Schnee, Beschlag...).
3. Überhaupt diese Dimension: 43 Stellplätze — für dieses kleine Grundstück und für 16 Wohnungen und 1 Büro .Dies ist einerseits utopisch, andererseits zu wenig, wenn man an die Besucherautos denkt. Im Außenbereich sind lediglich 3 Besucherparkplätze vorgesehen. Eine katastrophale Parkplatzsituation in der näheren Umgebung des Wohnhofs ist unweigerlich vorprogrammiert und belastet die Nachbarn.
4. Wir befürchten auch, dass die Tiefgarage bei länger anhaltenden Regenfällen oder Starkregen überflutet wird.
5. Wohin soll überhaupt das oberirdische Wasser versickern oder abgeleitet werden, wenn fast die komplette Grundstücksfläche zubetoniert ist? Die bis dato vorhandene Abwasserleitung in den Seeoner See hinein beim Anwesen Wittmann darf auf keinen Fall fortgesetzt oder für diesen Zweck erweitert werden.

Tja, Fragen über Fragen, auf die wir eine Antwort fordern. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit der Gemeinde in dieser Causa haben wir Nachbarn den Eindruck, dass wir uns über alle im Vorweg zu klärende Punkte mehr Gedanken machen als der Gemeinderat. Wir versuchen, alle Risikofaktoren bis zum „Worst Case" hin durchzudenken, was leider beim Gemeinderat nicht der Fall zu sein scheint.

(…)hiermit nehmen wir wie folgt Stellung zu dem geplanten Vorhaben bezüglich der **oberirdischen Parkplätze und absolutem Halteverbot auf der Stichstraße zu den Anwesen Schulstr. 10 und 12 samt Eimündungsbereich auf der Schulstraße:**

Welche Gedanken haben sich die Entscheidungsträger der Gemeinde über folgende Punkte gemacht?

1. Drei oberirdische Parkplätze für Besucher des Wohnhofs sind einfach lächerlich wenig. Wildes Parken in der Nachbarschaft ist vorprogrammiert.
2. Meine Frau und ich leiden beide an chronischen Erkrankungen und müssen deshalb häufig zu Arztterminen, weshalb für uns eine ungehinderte Benuutzung der Stichstraße erforderlich ist.
3. Auch Notarzteinsätze bei uns zuhause waren wegen des Ernstes der gesundheitlichen Situation bereits notwendig. Und hier war jeweils höchste Brisanz gegeben wegen akuter Lebensgefahr.
4. Deshalb ist es weiterhin erforderlich, dass eine ungehinderte Zufahrt auch mit größeren Autos, sprich Krankenwagen, zu unserem Anwesen sichergestellt ist.
5. Aus diesen beiden Gründen fordern wir ein absolutes Halteverbot in der Stichstraße zu unserem Anwesen und im Einmündungsbereich der Stichstraße auf der Schulstraße für mindestens 10 m.
6. Sollte die Gemeinde dieser Forderung nicht nachkommen und tatsächlich der „Worst Case" eintreten, machen wir Sie vorsorglich darauf aufmerksam, dass wir die Gemeinde und den bis dato amtierenden kompletten Gemeinderat gerichtlich belangen werden.

(…)hiermit nehmen wir wie folgt Stellung zu dem geplanten Vorhaben bezüglich der **Feuerwehrzufahrtsproblematik.**

Welche Gedanken haben sich die Entscheidungsträger über folgende Punkte gemacht?

1. Wo soll die Feuerwehrzufahrt zu dem Anwesen sein? Seestraße ist schon mal nicht möglich, da Tiefgarageneinfahrt und das Objekt steht ja erhöht. Die Stichstraße zu unseren beiden Anwesen und zum Wohnhof ist sehr eng. Wie sollen hier größere Löschfahrzeuge auf das

Wohnhofgrundstück gelangen? In den von der Gemeinde im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen konnten wir diesbezüglich nichts finden.

2. Aufgrund der fast vollständigen Überbauung des Grundstückes gibt es keine Stellflächen für Einsatzfahrzeuge oder für sonstigen Anlieferverkehr.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur Kritik am geplanten Bauwerk:

Zu 1., Dichte

Die geplante Dichte im Geltungsbereich ist etwas höher als in der Umgebung aufgrund des bereits im LEP verankerten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, des prognostizierten, zukünftigen Bedarfs an Wohnungen und der zentralen Lage in dem Ortsteil von Seeon, in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs und unweit von ähnlich großen und größeren Baukörpervolumen. Weiter ist anzumerken, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung vorliegt.

Zu 2., Turm:

Der Wohnhof wird, durch die auch für die Allgemeinheit zugängliche Durchwegung und den ‚Turm‘ mit Dachterrasse und Aussicht, ein Stück weit zu einem öffentlichen Gebäude; der Blick vom ‚Turm‘ über den See stellt somit einen Mehrwert für die Allgemeinheit dar. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsraum und Dachterrasse mit Aussicht qualitätvolle Aufenthaltsbereiche beispielsweise für die Bewohner mit kleineren Wohnungen

Die geplante Nutzung des ‚Turmgeschosses‘ als Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse ist über den Vorhabenplan und den Durchführungsvertrag langfristig festgelegt und geregelt.

Zu 3., Einfügung und Ortsbild:

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen

Zu 4., Grünflächen und Durchgangsweg:

Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. In Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum, der Lage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Primats der Innenentwicklung wird hier eine höhere Dichte angestrebt. Jedoch wird eine angemessene Durchgrünung sichergestellt. Dahingehend wurden entsprechende Festsetzungen getroffen: So sind mind. 2 Laubbäume mit einer Wuchshöhe von 10 m und 6 weitere Bäume, z. B. Obstbäume, zu pflanzen. Die Baumpflanzungen lockern das Erscheinungsbild auf und binden die Baukörper in die Umgebung ein. Darüber hinaus sind Strauchpflanzungen und Wiesen- bzw. Rasenflächen auch im Bereich der Tiefgarage geplant, hierfür ist eine entsprechende Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt. Auch dadurch wird ein positives Mikroklima befördert. Darüber hinaus gehen die grünordnerischen Festsetzungen über die bestehende Grünausstattung (Großbüsche, Obstbäume) hinaus.

Die geplante Durchwegung dient vornehmlich der Binnenerschließung, jedoch darüber hinaus auch der Zugänglichkeit der Öffentlichkeit, um beispielsweise vom Wohngebiet Schulstraße/Wiesenweg auf kurzem Weg zum Badeplatz am Klostersee oder zur Dachterrasse gelangen zu können. Im Übrigen gab

es bereits in früheren Zeiten eine Wegeverbindung von der Schulstraße zur Seestraße, wie in den online über den Kartendienst ‚Bayernatlas‘ einsehbaren historischen Karten zu sehen ist. Für die Nutzung der Durchwegung durch die Öffentlichkeit wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Im Durchführungsvertrag wurde vertraglich geregelt, dass die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltungslast ausschließlich beim Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger verbleibt. Somit kann festgestellt werden, dass der Nutzen für die Bewohner und die Allgemeinheit überwiegt.

Zu 5., Lärmpegel:

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Zu 6., Nutzen zugunsten der Investoren:

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen ausschließlich nach § 1 BauGB, d. h. vornehmlich aufgrund des Wohnungsbedarfs. Die vorliegende Bauleitplanung hat nach § 1 Abs. 5 eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung.

Der geäußerten Bedenken (Lächerlichkeit, Hohn, Spott) spiegeln den persönlichen Geschmack des Einwenders wider. Das Vorhaben wird auch einigen gefallen, da es sich bei dem Vorhaben eben nicht um eine sterile, gesichtslose Architektur handelt.

Zur Baustellenproblematik, Punkte 1-6:

Es handelt sich nicht um eine untypische Baustelle im Innenbereich, gerade im städtischen Bereich bzw. in dicht bebauten Siedlungsbereichen zeigen Beispiele, dass sogar unter noch beengteren Gegebenheiten ein der Bevölkerung zumutbarer Bauablauf organisiert werden kann. Zeitlich begrenzter Baulärm ist hinzunehmen; ein Mindestschutz der Bevölkerung wird durch einzuhaltende Baustellenzeiten, gesetzlich geregelte Emissions-Grenzwerte für die eingesetzten Geräte, Maßnahmen zur Verkehrssicherung u. dgl. gewährleistet. Allgemein sind Fragen zum Bauablauf auch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. So betreffen Fragen zum Umgang mit Aushub, dem Kran u. dgl. die die Ebene der Bauausführung. Die Bauausführung obliegt nicht der Verantwortlichkeit der Gemeinde.

Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, trägt die Gemeinde Seeon-Seebruck Sorge dafür, dass keine Schäden an den benachbarten Grundstücken oder Bestandsgebäuden entstehen; hierzu gibt es allgemeine Regelwerke, die bei der Bauausführung zu beachten sind. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für die Baumaßnahme können Schäden an der umgebenden Bestandsbebauung weitgehend ausgeschlossen werden. Der Vorhabenträger wird jedoch im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Bestandsgebäude durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen.

Zur Tiefgarage, Punkte 1-5:

Es wurde eine Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben eingeholt, welche als Ergebnis feststellt, dass aus verkehrsplanerischer Sicht durch das geplante Bauvorhaben keine verkehrlichen Beeinträchtigungen auf der Seestraße zu erwarten sind. Ungeachtet dessen wurde die 30er Zone mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung bis zur Einmündung Schulstraße verlängert. Darüber hinaus sieht die vorliegende Erschließungsplanung, im Zuge des Abbruchs und Wiederaufbaus der Stützmauer circa einen Meter weiter östlich, eine Aufweitung der Seestraße im Bereich der Kurve vor. Die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden vollumfänglich freigehalten. Somit wird die bestehende, beengte Situation entschärft.

Hinsichtlich der Anmerkungen zur Parksituation wird auf die Abwägung weiter unten zum gleichen Thema verwiesen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird gegenüber dem Straßenniveau etwas überhöht ausgebildet, so dass auch im Starkregenfall kein Niederschlagswasser beispielsweise von der Straße in die Tiefgarage laufen kann. Eine Entwässerungsrinne fängt im Bereich des TG-Tores das dort anfallende Niederschlagswasser ab. Weiterführende Details betreffen die Ebene der Bauausführung und sind nicht Gegenstand dieser Abwägung.

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, abgestimmt.

Zur Kritik am Umgang mit Risikofaktoren seitens des Gemeinderates

Dem Einwand kann nicht gefolgt werden: Es erfolgte eine sorgfältige Abwägung verschiedenster Belange, es wurden zahlreiche Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt, um Risiken sicher ausschließen zu können. Im Rahmen einer Weiterentwicklung der Planung wurden die Gutachten laufend ergänzt; sie finden sich als Anlage zur Begründung. Die Verträglichkeit wurde sorgfältig geprüft und abgewogen: In einem gemeinsamen Planungs- und Abstimmungsprozess mit der Gemeinde fanden in mehreren Schritten Verkleinerungen und Anpassungen des Vorhabens statt.

Zur Parksituation,Punkte 1-6:

Die Befürchtung, dass ein Großteil auch der Bewohner oberirdisch parkt und dies zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation führen könnte, geht fehl: Die - über die nach Stellplatzsatzung in Verbindung mit der GaStellV hinausgehenden -, erforderlichen Stellplätze einschließlich der geforderten Besucherstellplätze - können in der geplanten Tiefgarage und den oberirdisch geplanten Stellplätzen wie gefordert nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze nachzuweisen. Für den Bereich der Stichstraße von der Schulstraße wird eine Halteverbotszone ausgewiesen. So kann gewährleistet werden, dass auch weiterhin eine ungehinderte Zufahrt zu den Anwesen in diesem Bereich möglich ist.

Zur Feuerwehrzufahrtsproblematik, Punkte 1-2:

Gemäß vorliegender, mit dem Prüfsachverständigen, dem LRA und dem Kreisbrandrat abgestimmten Brandschutzplanung ist keine Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück erforderlich, ein möglicher Feuerwehrangriff erfolgt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus. Ein möglicher Anlieferverkehr erfolgt wie bei den meisten Grundstücken kurzzeitig und ergibt lediglich eine kurze Einschränkung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.14.1 Person 14

Stellungnahme zum BBP

(…) hiermit nehmen wir wie folgt Stellung zu dem geplanten Vorhaben:

Mit großem Interesse lasen wir den gestrigen Bericht in der Heimatzeitung betreffend das Pittenharter Beauvorhaben zum Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Trostberger Straße 4. Diesbezüglich haben hier der Pittenharter Bürgermeister und der Pittenharter Gemeinderat - EINSTIMMIG - den Antrag abgelehnt. Und das bei einem Projekt das nicht einmal ansatzweise. über die Brisanz der „Seeoner Wohnburg” verfügt.

Unsere Hochachtung und unseren Respekt zollen wir diesen Damen und Herren für ihre kluge Entscheidung. Pittenhart kann auf so eine gute Gemeindepolitik sehr stolz sein, verfügen doch deren Bürgermeister und Gemeinderäte über Herz und gesunden Menschenverstand und weitere Dinge, die man bei unserer Seeoner Gemeindeführung schmerzlich vermisst, weil z.B.

1. Anliegen und etwaige Zweifel der Bürger ernst genommen werden.
2. Hier Demokratie gelebt wird (in Seeon herrschen derzeit fast schon diktatorische Strukturen)
3. Nur mal der gesunde Menschenverstand entscheidet.
4. Rückgrat bewiesen wird!

Auch in Pittenhart spielt §34 BauGB eine Rolle, genau wie hier in Seeon.

„Demnach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sieh nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und insbesondere der Grundstücksflächen in die Art der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung auch gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht negativ beeinträchtigt werden.

Genau um diese Punkte geht es auch in Seeon bezüglich des Wohnhof-Projekts und diese bewegen die Seeoner Bürger sehr.

Wie kann es dann möglich sein, dass in Pittenhart dieses verhältnismäßig kleine Projekt allein schon wegen seiner Massivität einstimmig abgelehnt wird? Die “überdimensionierte Wohnburg” in Seeon steht in keinem Verhältnis dazu!

Da bräuchte man eigentlich bei einer einigermaßen normalen Betrachtungsweise doch, gar nicht viel überlegen.

Also liebe Entscheidungsträger. Gebt Euch doch bitte einen Ruck und überdenkt nochmals die ganze Situation.

Mit Beleidigtsein, Kritik= und Dialogunfähigkeit kann man eine Gemeinde nicht führen und in eine positive Zukunft lenken.

Nehmt Euch die Pittenharter Gemeinde als Vorbild für eine realitätsbezogene und bürgernahe Art und Weise, wie man mit Bürgern umgeht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die durch die Stellungnahme nahegelegte Auffassung kann nicht nachvollzogen werden: Um die Bürger zu beteiligen und zu hören, werden Bekanntmachungen und Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eingehende Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen usw. werden abgewogen und/ oder fließen in die Planungen ein. So wurde beim vorliegenden Vorhaben in einem intensiven Prozess Anpassungen und Verkleinerungen vorgenommen und ergänzende Untersuchungen durchgeführt, die wiederum in die Planung eingeflossen sind. Somit ist der Vorwurf, die Zweifel der Bürger werden nicht ernst genommen oder es herrschten diktatorische Strukturen, nicht haltbar.

Im Zuge der Abwägungen und der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiter zahlreiche weiterführende Untersuchungen durchgeführt, ergänzende Gutachten erstellt und fanden zahlreiche Abstimmungsrunden mit den Fachbehörden und der Gemeinde statt. Die Ergebnisse flossen wiederum in die nun vorliegenden Planungen ein. Somit ist dem gemeindlichen Abwägungsgebot genüge getan.

Weitere Formulierungen hinsichtlich eines gesunden Menschenverstandes oder mangelnden Rückgrats spiegeln die persönliche Meinung des Einwenders wider und sind nicht Gegenstand dieser Abwägung.

Ein Vergleich mit der Gesamtsituation in Pittenhart geht, aufgrund der hohen Komplexität und der vielen Variablen bei Bauvorhaben, fehl und ist auch nicht Gegenstand dieser Abwägung:

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Die normativen Regelungen des Baurechts gewährleisten einen hinreichenden Nachbarschutz. So werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen sind restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m). Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit für die Umgebung geprüft. Bei Umsetzung der Festsetzungen ist kein über ein reguläres Maß an Emissionen hinausgehender Lärm für die Nachbarn zu erwarten. an Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden somit erfüllt.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Einige Formulierungen in der Stellungnahme, z. B. hinsichtlich Beleidigtsein, Kritik- und Dialogunfähigkeit der gemeindlichen Entscheidungsträger, u. dgl. spiegeln die persönliche Meinung des Einwenders wider und sind nicht Gegenstand dieser Abwägung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.14.2 Person 14

Stellungnahme zum BBP

(…) hiermit nehmen wir wie folgt Stellung zu dem geplanten Vorhaben:

Wir sehen Probleme bei den Gutachten, die als Grundlage für die Entscheidung der Gemeinde dienen. Unsere Skepsis bezüglich der Gutachten resultiert aus Aussagen, die seitens der Gemeinde im Zuge von Veranstaltungen im Seeoner Bürgertreff getroffen wurden und leider nicht als sicher und verlässlich auf uns gewirkt haben.

1. Die Gutachten sind offensichtlich teilweise älteren Datums und damit obsolet und damit nicht geeignet für eine Entscheidung durch den Gemeinderat. (z. B. Bodengutachten vom 20 08.2019) Zu diesem Zeitpunkt wurde noch von einer eingeschossige Tiefgarage ausgegangen.
2. Von wem wurden die Gutachten beauftragt und sind die Gutachten objektiv, und verlässlich?

Sind belastbare neue Gutachten hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und des Grundwasserspiegels anhand von Bohrungen an unterschiedlichsten Stellen des Grundstücks erstellt worden? Und wir sprechen hier nicht von den bisher durchgefühlten „Micky-Maus"- Bohrungen in 3 oder 5 Metern Tiefe sondern mindestens ca. 10 Meter Tiefe.

Wie wird sicher gestellt, dass die Seetonschicht nicht verletzt wird und dadurch der See auslaufen könnte?

Wie wird gewährleistet, dass die Tiefgarage nicht überflutet wird und die Tragfähigkeit des Bodens gegeben ist?

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme IBGeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung. So bescheinigt auch das ergänzende Gutachten dem Baugrund eine hohe Tragfähigkeit.

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 518 m ü NHN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m ü NHN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Die ergänzenden Untersuchungen bestätigen dies: Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten dabei über die gesamte Sondiertiefe nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Beeinträchtigung des Sees durch das Vorhaben mit Bau einer Tiefgarage und Unterkellerung auf dem Grundstück Seestraße 11 in Seeon kann, auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse, somit ausgeschlossen werden.

Details zur Tiefgarage betreffen die Ebene der Bauausführung und sind nicht Gegenstand dieser Abwägung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.15 Person 15

Stellungnahme zum BBP

(…) zum Billigungsbeschluss vom 17.07.2024 für den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Seeon Seestraße 1r nehme ich wie folgt Stellung. (…)

Zu A.3 Innenentwicklung

Die bestehende frühere bauliche Nutzung mit zwei Wohneinheiten ist die Norm in der unmittelbaren Nachbarschaft. Eine Nachverdichtung von etwa 8-facher Dichte mit 16 Wohneinheiten und einem Büro ist städtebaulich unverantwortlich.

Zu A 4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Eine bestehende öffentliche Straßenfläche (Seestraße), welche nicht unverändert in die Berechnung einbezogen wird, ist unzulässig. Das Vorhaben grenzt an die Seestraße, mehr nicht! Eine neuartige Interpretation, die fraglich ist!

Zu A 4.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

1.1.1 (Z): Stärkung durch Wohnraumbeschaffung und Diversifizierung des Wohnraumangebotes ist langfristig nicht gesichert, wenn die Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet werden können. Im Moment verhindert nichts diese Nutzung. (G): Versorgung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum ist nicht gesichert. Welche Maßnahmen sollen dies gewährleisten?

1.1.2 (G): Unterschiedliche Ansprüche aller Altersgruppen können nicht verwirklicht werden.

1.1.3 (G): Die angebliche Nachhaltigkeit des Projektes sowie Ressourcenschonung sind nicht gegeben und schwer zu beweisen.

3.1. (G): Der demografischen Entwicklung, im Jahr 2041 45,8 % der Bevölkerung der Gemeinde Seeon-Seebruck sind 65 Jahre oder älter. Dieser Entwicklung wird durch die vorgesehene Planung nicht Rechnung getragen. Es werden mehr barrierefreie Wohnungen sowie auch bezahlbarer Wohnraum für unsere älteren, von der Altersrente lebende Gemeindebürger benötigt, keine Luxuswohnungen mit unerschwinglichen Mietpreisen.

Zu Regionalplan 18 (RP18)

A I 1 (G): Der Bedarf von „erschwinglichem" und bedarfsgerechtem Wohnraum wird in dem Vorhaben nicht verwirklicht. Ein Bauvorhaben mit 2 Untergeschoßen nahe am Grundwasserspiegel ist extrem teuer und muss auf die Wohnungsmieten angerechnet werden! Somit erhöht sich der Mietpreisspiegel im Ort Seeon erheblich und die Anmietung von Wohnungen wird für den „Normalbürger" praktisch nicht mehr möglich sein! Allein die Wartungskosten für die fachgerechte Entsorgung des Oberflächenwassers (siehe Geotechnische Stellungnahme Grundwasserschutz der CRYSTAL GEOTECHNIK vom 22.03.24 sowie den Überflutungsnachweis der Firma GEOPLAN GmbH vom 16.07.24) werden enorm hoch sein und als Nebenkosten den Mietern berechnet.

B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung ist erstens im vorgesehenen Bauvorhaben nicht abgewogen und steht im krassen Gegensatz zum vorhandenen Ortsbild, zweitens keinerlei Innenentwicklungspotenzial und ist in keiner Weise angepasst an die Bauweise der unmittelbaren Umgebung, wo eine gewachsene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorherrscht. Beweis ist die GRZ der umgebenden Bebauung mit 0,4 und des Projektes mit 0,8!

<u>Zu Flächennutzungsplan</u>

Das Bauvorhaben genügt der heutigen Gesetzgebung nicht, da der Flächennutzungsplan die geplante Entwicklung nicht erlaubt. Die gesuchte Ausnahme ist nicht in genügender Form belegt. Die geplante spätere Bauleitplanung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht ausreichend gerechtfertigt und belegt.

<u>Zu Bebauungspläne bestehendes Baurecht</u>

Das Vorhaben ist nach §34 BauGB nicht zulässig, weil es weder nach Art und Maß der baulichen Nutzung noch der Bauweise, noch der kleinen Grundstücksgröße entspricht und sich weiterhin in keiner Weise an die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Laut dem bestehenden Baurecht § 34 BauGB ist nur ein Ersatzneubau in gleicher Größe der jetzigen Bebauung möglich.

Das Gebot des Flächensparens, der mögliche Bedarf, der im Übrigen nicht ausreichend belegt wird und die hohen Grundstückspreise sind nicht genügend Gründe, die Bestimmungen in § 34 BauGB auszuhebeln und zu missachten.

<u>Zu Gemeindliche Satzungen</u>

Die gemeindlichen Satzungen haben keinen Vorrang vor dem bestehendem Baurecht. Die aktuelle gemeindliche Stellplatzordnung z. B. muss in die Bauplanung mit einfließen, im Besonderen die Schaffung von Parkplätzen für Menschen mit Behinderung. Die künftigen Bewohner des Wohnhofes müssen barrierefrei in alle Geschoße des Bauwerkes gelangen können. Dies gilt natürlich auch für den sogenannten Wohnturm mit Begegnungsraum und Dachterrasse!

Zu A.4.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst eine überörtlich genutzte Verbindungsstraße (Seestraße), die Einbeziehung in den Bebauungsplan ist deshalb unzulässig. Entgegen der Beschreibung liegt das bauliche Vorhaben nicht in einer Hanglage.

Zu A.4.5 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr und ÖPNV

Der vorhandene Gehsteig befindet sich auf der nordwestlichen Seite der Seestraße. Auch nach Zurücksetzung der Stützmauer entsteht kein offizieller und ungefährlicher Gehweg entlang des Grundstückes. Fußgänger müssen zur Benutzung des Gehsteiges die Straße queren. Somit entstehen bei Benutzung der geplanten Gehwege auf dem Grundstück (nordöstliche und südwestliche Ecke) zur Erreichung des Gehsteiges an der Seestraße weitere risikoreiche Situationen, die nicht zu verantworten sind. Die geplante Geschwindigkeitsbegrenzung ändert nichts an dieser Tatsache. Es ist darauf hinzuweisen, dass die rechtliche Verantwortung der geplanten, der Öffentlichkeit zugänglichen Gehwege, nicht geklärt ist.

Allein die derzeitige Situation in der Seestraße (von Hausnummer 2 — 16) ist absolut gefährlich für Fußgänger und Fahrradfahrer. Diese Situation wird hervorgerufen durch Geschwindigkeitsüberschreitungen des motorisierten Verkehrs. Das Befahren des Gehsteiges durch Pkw, Lkw und Busse ist der Normalfall! Die Beschränkung für Lkw über 7,5 to wird ignoriert!

Durch die TG Ein- und Ausfahrt incl. eines Carsharing Parkplatzes an einer unübersichtlichen Stelle wird eine nochmalige Gefahrenstelle produziert. Die vorgesehenen Gehwege an der Ost- und Westseite des Grundstückes werden absolut problematisch und gefährlich für alle Nutzer (auch des Straßenverkehrs).

Eine erweiterte Stellungnahme hierzu erfolgt gesondert.

Sonstige Infrastrukturen

Falls die bereits vorhandenen Infrastrukturen für die Baumaßnahme nicht ausreichend sind, fordere ich die Kostenübernahme durch die Bauherren. Die Erweiterungsmaßnahmen der Infrastrukturen sollten nicht von der Allgemeinheit getragen werden und den Gemeindehaushalt belasten.

Zu A 4.6 Brandbekämpfung

Ungeklärt ist die Brandbekämpfung von geparkten E-Kfz in der Tiefgarage und die Folgeschäden der Löschmittel. Es darf auf keinen Fall Löschmittel (Wasser, Schaum) in den See gelangen! Hierzu sind Lösungen in der Bauplanung vorzustellen.

Zu A 4.8 Schutzgebiete

Das Risiko der Verschmutzung des Grundwassers und damit die Verbindung zu den Schutzgebieten bei den umfangreichen Bauarbeiten, im Besonderen des UG 1 (Tiefgarage) und UG 2 (Mieterkeller) kann nicht verneint werden. Die notwendige Tiefe der „Spundwände" erfordert besondere Aufmerksamkeit, um eine Kontaminierung zu verhindern. Somit ist vollkommen ungeklärt, wie eine Verbindung zwischen Baumaßnahme und Schutzgebieten verneint werden kann.

Zu A 4.9 Geschützte Arten

Die Stützmauer, die z. T. auf Gemeindegrund liegt, wurde offensichtlich nicht in die Untersuchung auf Vorkommen der Zauneidechse einbezogen. Da für das Projekt die genannte Stützmauer abgetragen werden muss, ist eine nochmalige fachliche Begutachtung einzuholen und das Gutachten neu zu erstellen.

Zu A 4.10 Boden

Hierzu erfolgt eine gesonderte schriftliche Stellungnahme!

ZurZu A.4.11 Grundwasser

Es ist fraglich, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis, insbesondere während des Aushubes der Baugrube mit zwei Untergeschoßen, vom Landratsamt Traunstein gegeben werden kann. Vor allen Dingen im Zusammenhang mit der Nähe des Klostersees. Auch die zu erwartenden Erschütterungen bei den Abstützungsverfahren der Baugrube verlangen besondere Aufmerksamkeit bei der möglichen Grundwasserkontaminierung.

Zu A.4.12 Gewässer

Die kurze Distanz zum Klostersee macht es wahrscheinlicher, dass eine negative Beeinträchtigung des Schutzgebietes stattfinden wird. Die Wahrscheinlichkeit ist während der Ausgrabungs- und Bauphase erhöht.

Zu B.2.1 Städtebauliches Konzept

Für die geplanten Fußwegverbindungen auf dem Grundstück und ihre Pflege müssen noch klar rechtlich verbindlich die Verantwortlichkeiten festgelegt werden.

Die Höhe der geplanten Baukörper ist nicht moderat und fügt sich nicht in die vorhandene Topographie ein. Die Überschreitung der geplanten Baukörperhöhe im Vergleich zu der angrenzenden Umgebungsbebauung ist unzulässig.

Es ist äußerst fraglich, ob die angemessene Grünausstattung, diverse Baumpflanzungen auf Grund der erheblichen Versiegelung durch die Tiefgarage und die dadurch nur minimale Bodenüberdeckung möglich ist.

Die unzulässige Höhe ist auch der historischen Bedeutung der nahen Dorfkirche abträglich.

Zu B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Büro eines Pflegedienstes und die dafür notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher ändert nichts an der unzulässigen hohen „Nachverdichtung" des Grundstückes.

Zu B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung des erlaubten Bauraumes ist unzulässig. Die „Sonderstellung" des geplanten Baukörpers ist unbegründet. Das Prinzip der Einfügung der Baumasse in städtebaulicher Hinsicht ist in diesem Fall nicht beachtet worden. In direkter Nachbarschaft stehen traditionelle Einfamilienhäuser zum Teil in Kniestock Bauweise. Ein Vergleich zum „Alten Wirt" und der Dorfkirche ist irrelevant, da diese beiden Gebäude historisch gewachsen sind (Alter Wirt: repräsentativer Baukörper des 17. ih., Dorfkirche St. Ägidius, Neubau 1435und spätere Überformung im 17. Jh.) und eine übergeordnete kulturelle und historische sowie denkmalpflegerisch schützenswerte Bedeutung aufweisen. Das Neubauprojekt Seestr. 11 steht in keinster Weise damit in Zusammenhang.

Zu B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Rechtfertigung für die enorme Grundfläche von 700 qm im Vergleich zur feingliedringen Bebauung der Umgebung ist weder gegeben, erklärt noch zulässig. Die Überschreitungen der GRZ sind prinzipiell ungerechtfertigt und bleiben daher unzulässig.

Zu B.2.5 Höhenentwicklung

Die Anzahl von Vollgeschoßen ist natürlich städtebaulich von großer Bedeutung. In diesem Fall ist die Missachtung von wichtigen städtebaulichen Prinzipien mehr als fraglich.

Die geplante Höhe kann nicht durch einen Vergleich mit dem „Alten Wirt" und der Dorfkirche gerechtfertigt werden. Das historische Verhältnis dieser Bauten wird durch die geplante Bebauung gestört und sollte nicht zugelassen werden. Die historische , kulturelle und religiöse Bedeutung der Dorfkirche ist nicht mit einem geplanten Wohn-Neubau von heute vergleichbar. Die Verhältnismäßigkeit der vorhandenen Bebauung einschließlich der historischen größeren Bauten wird am besten durch ein einfaches 3-dimensionales Modell dargestellt. Dieses fehlt und erschwert dadurch die objektive Beurteilung des geplanten Bauvorhabens in erheblichem Maß.

Zu B.5 Versickerung, Grundwasser und Starkregenereignisse

Grundwasserschutz

> wie wird bei einem evtl. Brandfall die Entsorgung von kontaminiertem Löschwasser geregelt.

> die verstärkt auftretenden Starkregenereignisse (z.B. aktuell 14.-16.09.24) gefährden durch die enorme Versiegelung des Baugrundstückes die Grundstücke und Häuser auf der Nordseite der Seestraße!

> Ebenso wird dadurch kontaminiertes Oberflächenwasser, auch Löschwasser, in den See abgeleitet (Kanal von der Seestraße in den See, beim Straßenneubau 2013 erneuert)!

Zu B.6 Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Der Abwasserkanal in der Stichstraße abgehend von der Schulstraße zur Seestrasse 11 ist meines Erachtens nicht ausreichend für weitere 16 Wohnungen und Büro, bzw. auch nicht für die Besucher der Aussichtsterrasse und öffentlichen Begegnungsraum.

Ebenso ist die Versorgung mit Frischwasser nicht ausreichend das geplante Wohnprojekt. Auch fraglich ist die Installation neuer leistungsstarker Telekommunikationsleitungen.

Ungeklärt zur Bereitstellung dieser technischen Infrastruktur sind Kosten und Kostenträger. Gemeinde, Steuerzahler? Bitte um Klärung.

Verkehrliche Erschließung

Die geplante Zufahrt / Einfahrt für das Bauvorhaben liegt an einer ungeeigneten Stelle des Grundstücks. Die Platzierung an einer in beiden Richtungen unübersichtlichen Stelle kann auch durch übliche Methoden wie z.B. Ampeln, Geschwindigkeitsbegrenzung oder Spiegel nicht verbessert werden. Das Risiko für alle Verkehrsteilnehmer wie Radfahrer, Fußgänger und Autofahrer wird in einem Maße erhöht die eine Unfallgefahr unweigerlich nach sich zieht.

Auch die Rücksetzung der existierenden hohen Stützmauer macht die Situation unübersichtlich und damit gefährlich in einem Grad, der untragbar ist.

Die Tiefgarageneinfahrt / Zufahrt erhöht die Gefahr für die Benutzer des Wohnhofes und anderer Verkehrsteilnehmer. Diese Situation erschwert zusätzlich eine ordnungsgemäße Einordnung in den Verkehr. Die Gefahrenlage ist in der Baueingabe weder angesprochen noch in irgendeiner Weise gelöst.

Weiterhin erhöht der Car-Sharing Parkplatz die Unübersichtlichkeit auf den fließenden Verkehr sowie der TG-Ausfahrt.

Zu B.7 Brandbekämpfung

Die Belange des Brandschutzes sind unzureichend in die Planung einbezogen. Ich fordere hierzu die Erstellung eines Brandschutzgutachtens. Ungeklärt sind hierzu die Folgen einer möglichen Explosion von Lithiumbatterien der E-Autos in der Tiefgarage, deren Löschung und Gefahr für benachbarte Häuser.

Wo fließt das kontaminierte Löschwasser hin, in den See? Hat die Freiw. Feuerwehr Seeon das entsprechende Löschmittel zur Verfügung?

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu A.3 Innenentwicklung:

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Die Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden. So gibt es in der Gemeinde einen Bedarf an Wohnraum; geeignete Flächenpotentiale stehen der Gemeinde nur begrenzt zur Verfügung.

Die Gemeinde hat sich für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen.

Zu A 4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes:

Die Einbeziehung von öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist nach § 9, Abs. 1, Punkt 11 erforderlich, um zu zeigen, dass/ob ein Baugrundstück erschlossen ist.

Zu A 4.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Zu 1.1.1 (Z):

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart: So wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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/DHH‘s, die ansonsten auf dem Baugrundstück errichtet werden könnten, der Fall wäre.

Zu 1.1.2 (G):

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung und der Bedarfe im Ortsteil Seeon ist ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen erforderlich: So werden Wohnungen für Familien, die sich beispielsweise kein EFH leisten können, ebenso nachgefragt wie kleinere Wohnungen für Rentner. Das geplante Vorhaben sieht dementsprechend einen Wohnungsmix mit Wohnungsgrößen von 48 bis 145 m² vor.

Zu 1.1.3 (G):

Durch die Schaffung von Wohnraum im Rahmen einer Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung wird einer Versiegelung beispielsweise am Ortsrand, wo zur Entwicklung einer Neubausiedlung neue Straßen erforderlich werden würden, und im Rahmen einer Ausweisung von EFH/DH/RH-Bauflächen weniger Wohnraum geschaffen werden würde, vorgebeugt. So erhält man hier mehr Wohnraum bei insgesamt weniger Versiegelung. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden stellt sich das Vorhaben somit als sehr nachhaltig dar.

Zu 3.1 (G):

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung ist ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen erforderlich: So werden Wohnungen für Familien, die sich beispielsweise kein EFH leisten können, ebenso nachgefragt wie kleinere Wohnungen für Rentner. Das geplante Vorhaben sieht dementsprechend einen Wohnungsmix mit Wohnungsgrößen von 48 bis 145 m² vor. Ein Großteil der Wohnungen, v. a. die kleineren, für Ältere geeignete Wohneinheiten sind barrierefrei.

Zu Regionalplan 18 (RP 18):

Zu A I 1 (G):

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen; eine Mietpreiskalkulation ist somit nicht Gegenstand dieser Abwägung. Bei den hier genannten Einwänden hinsichtlich eines erschwinglichen Wohnraums handelt es sich um Wiederholungen von an anderer Stelle bereits genannten Bedenken. Diese werden dort abgewogen.

Ebenso sind Wartungskosten nicht Gegenstand dieser Abwägung.

Zu B II 1 (G):

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Die Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden. So gibt es in der Gemeinde einen Bedarf an Wohnraum; geeignete Flächenpotentiale stehen der Gemeinde nur begrenzt zur Verfügung.

Die Gemeinde hat sich für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen.

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. Dieser hat sich intensiv in einem längeren Prozess mit der Art und Weise der Bebauung – an dieser Stelle, im entsprechenden Kontext - auseinandergesetzt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Ein Entwicklungsziel der Gemeinde ist es, innerorts nachzuverdichten; diesem Ziel wird hier entsprochen: Für die nächsten Jahre ist ein Bevölkerungszuwachs zu erwarten, dementsprechend soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können. Zur Entwicklung von Wohnbauflächen sollten, gerade auch im Hinblick auf das Gebot des Flächensparens, der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, etc., verstärkt Innenentwicklungspotentiale genutzt werden. Zu den in der Stellungnahme genannten Angaben zur GRZ ist anzumerken, dass mit den Hauptbaukörpern eine GRZ von ca. 0,38 erreicht wird. Unter Berücksichtigung aller städtebaulich wirksamen Volumen (Hauptbaukörper, TG-Zufahrt) beträgt die GRZ 0,5, somit wird der Orientierungswert von 0,6 unterschritten. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten. Darüber hinaus können unweit des Vorhabens ähnliche Baukörpergrößen angetroffen werden, so dass das Vorhaben hinsichtlich der Größe kein Alleinstellungsmerkmal hat.

Zum Flächennutzungsplan:

Die umgebende Bebauung weist überwiegend Wohnen auf.

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 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.

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

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, dies ist hier der Fall.

Eine Klarstellung des Entwicklungsziels der Gemeinde sollte jedoch auf Ebene des FNP allgemein durchgeführt und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Zu Bebauungspläne bestehendes Baurecht:

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Die Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden.

Durch die Wahl des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine höhere Dichte als beispielsweise bei einem Verfahren nach § 34 BauGB, bei dem man sich an der Eigenart der näheren Umgebung orientiert, zugelassen und verwirklicht werden. Da es einen nachgewiesenen Bedarf an Wohnraum und unterschiedlichen Wohnungsgrößen – und dies in möglichst zentraler, fußläufiger Lage zu Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs – gibt, wurde hier das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt. Darüber hinaus werden unweit des Vorhabens ähnliche Baukörpergrößen angetroffen.

Zu Gemeindliche Satzungen:

Die - über die nach der Stellplatzsatzung in Verbindung mit der GaStellV hinausgehenden - erforderlichen Stellplätze einschließlich der geforderten Besucherstellplätze, können in der geplanten Tiefgarage und den oberirdisch geplanten Stellplätzen wie gefordert nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze sind entsprechend der rechtlichen Vorgaben dimensioniert und anfahrbar. So sind mind. 3 Stellplätze aus den berechneten notwendigen Stellplätzen barrierefrei herzustellen, plus 1 zusätzlicher barrierefreier Stellplatz.

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung ist ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen erforderlich: So werden Wohnungen für Familien, die sich beispielsweise kein EFH leisten können, ebenso nachgefragt wie kleinere Wohnungen für Rentner. Das geplante Vorhaben sieht dementsprechend einen Wohnungsmix mit Wohnungsgrößen von 48 bis 145 m² vor. Ein Großteil der Wohnungen, v. a. die kleineren, für Ältere geeignete Wohneinheiten sind barrierefrei.

Zu A.4.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild:

Die Einbeziehung von öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist nach § 9, Abs. 1, Punkt 11 erforderlich, um zu zeigen, dass/ob ein Baugrundstück erschlossen ist.

Entgegen dem Einwand hinsichtlich einer Hanglage ist in der Begründung lediglich die Rede von einem Höhensprung zur Seestraße hin.

Zu Sonstige Infrastrukturen:

Die bei Umsetzung des Vorhabens anfallenden Kosten für Infrastruktur werden vom Vorhabenträger, wie bei anderen Vorhaben auch, übernommen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Erschließungskosten für den Umbau der Seestraße zu übernehmen. Unmittelbare Folge des Vorhabens über die technische Infrastruktur hinaus, wie beispielsweise Kindergarten, Grundschule etc. sind in der Maßstäblichkeit des Vorhabens nicht messbar und einer normalen Innenentwicklung gleichzusetzen.

Zu A 4.5:

Die momentane Situation mit Ausweichmanövern auf den westseitigen Gehsteig wird durch die geplanten Maßnahmen entschärft: Die 30er Zone wurde mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung bis zur Einmündung der Schulstraße verlängert. Darüber hinaus sieht die vorliegende Erschließungsplanung eine Aufweitung der Seestraße im Bereich der Kurve, im Zuge des Abbruchs und Wiederaufbaus der Stützmauer circa einen Meter weiter östlich und unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, vor.

Es liegt bereits eine Erschließungsplanung vor: Ein Gehsteig entlang der neuen Stützmauer und Querungshilfen sind derzeit nicht geplant, dagegen soll die Fahrbahn aufgeweitet werden. Da es sich bei diesem Bereich zukünftig um eine 30er Zone handelt, queren Fußgänger auch ohne Querungshilfen.

Die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt 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. Der berechnete spitzenstündliche Neuverkehr liegt bei ca. 116 zusätzlichen Fahrten/ Tag (Fahrten inkl. Pflegedienst und Carsharing), demgegenüber nennt das Gutachten einen für Dörfliche Hauptstraßen definierten Grenzbereich von 200 – 1.000 KfZ/ pro Stunde.

Zu A 4.6 Brandbekämpfung:

Von Seiten der Brandschutzplaner bzw. des Prüfsachverständigen für Brandschutz wurden die gesetzlichen Anforderungen, auch im Hinblick auf die E-Mobilität, in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Tiefgarage wird komplett in WU-Beton erstellt, dies ist im Bebauungsplan festgesetzt; somit kann, im Hinblick auf möglicherweise in der TG anfallendes Löschwasser, eine Wechselwirkung mit dem Seewasser oder dem Grundwasser ausgeschlossen werden. Weitere Details betreffen die Ebene der Bauausführung.

Zu A 4.8 Schutzgebiete:

Es ist unstrittig, dass sensibel mit diesen Themen umgegangen werden muss; so wurden verschiedene Untersuchungen auch im Hinblick auf die Nähe zum Klostersee durchgeführt. Dabei konnten keine Wechselwirkungen mit dem Klostersee nachgewiesen werden:

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 519 m NHN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m ü NHN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Die ergänzenden Untersuchungen, siehe Geotechnische Stellungnahme IB GeoPlan, 02.12.24, bestätigen dies: Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten dabei über die gesamte Sondiertiefe von 15 m nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Wechselwirkung mit dem See, z. B. eine Beeinträchtigung des Vorhabens durch Eindringen von Seewasser in die Baugrube bzw. die Tiefgarage, oder eine Verschmutzung des Grundwassers durch das Vorhaben auch während der Bauphase kann auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse somit ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Gründung: Lt. Gutachten ist auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse keine Wasserhaltung und somit kein Spundwandkasten erforderlich, in der Verbauberechnung wird ein Trägerbohlwand vorgeschlagen.

Zu A 4.9 Geschützte Arten:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden auch weiterführende Untersuchungen zum Thema Artenschutz, u. a. auch im Bereich der Stützmauer, durchgeführt. Dabei konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Zu A 4.11 Grundwasser und A 4.12 Gewässer:

Eine isolierte wasserrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich; eine wasserrechtliche Erlaubnis wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens erstellt. Jedoch wurde das Vorhaben im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen mit dem WWA und dem LRA Traunstein abgestimmt.

Bei den weiteren, hier genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Für das Erstellen des Verbaus, der Baugrube usw. gibt es darüber hinaus allgemeine Regelwerke, die bei der Bauausführung zu beachten sind. Allgemein Fragen zum Bauablauf nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Sie betreffen die Ebene der Bauausführung.

Zu B 2.1 Städtebauliches Konzept:

Zur Fußwegverbindung:

Für die Nutzung der Durchwegung durch die Öffentlichkeit wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Im Durchführungsvertrag wurde weiter vertraglich geregelt, dass die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltungslast ausschließlich beim Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger verbleibt.

Zur Höhe der geplanten Baukörper:

Das Vorhaben folgt dem Gebot des Flächensparens. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an erschwinglichem Wohnraum in der Gemeinde Seeon-Seebruck und weiter im Ortsteil Seeon, weshalb eine etwas höhere Dichte als teilweise bei der Umgebungsbebauung anzutreffen ist, angestrebt wurde. Anzumerken ist jedoch, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Durch diese Überhöhung, dem sog. ‚Turm‘, wird das Ensemble gegliedert und es entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und öffentlich zugänglichen Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich.

Zur Grünausstattung:

In der vorliegenden Bauleitplanung wurden mind. 8 Baumpflanzungen festgesetzt. Diese sind außerhalb des Tiefgaragenbereichs geplant, u. a. im Bereich zwischen der Stützmauer entlang der Seestraße und der Tiefgaragenaußenkante: Die Baumpflanzungen sind vom Vorhabenträger dementsprechend zu pflanzen und zu erhalten, d. h., hier ist bei Umsetzung des Vorhabens dafür zu sorgen, dass im Hinblick auf die gewählte Art, die Größe der Pflanzgrube etc. für einen dauerhaften Bewuchs in angemessener Qualität gesorgt wird.

Darüber hinaus sind Strauchpflanzungen und Wiesen- bzw. Rasenflächen auch auf der Tiefgaragendecke geplant; hierfür ist eine entsprechende Tiefgaragen-Mindestüberdeckung von 60 cm (inkl. Dränschicht) festgesetzt. Auch dadurch wird ein positives Mikroklima befördert.

Zur Höhe im Hinblick auf die historische Bedeutung der Dorfkirche:

Dem Einwand kann nicht gefolgt werden: Der sog. ‚Turm‘ bleibt mit einer Firsthöhe von 14,10 m deutlich unter der Höhe des Kirchturmes. Auch liegt das Vorhaben nicht unmittelbar in einer Sichtachse mit der 150 m entfernten Kirche, so dass hier keine Konkurrenz entsteht. Von Seiten des Klosters aus gesehen staffelt sich die Bebauung im Bereich der Seestraße von der Uferbebauung aus und der Baukörper ist hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung eingebunden, so dass hier durch den Turmbau keine ‚einsame Landmarke‘ entsteht.

Zu B 2.2 Art der baulichen Nutzung, B 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und B 2.4 Maß der baulichen Nutzung:

Die geplante Dichte im Geltungsbereich ist etwas höher als in der Umgebung aufgrund des bereits im

LEP verankerten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, des prognostizierten, zukünftigen Bedarfs an Wohnungen und der zentralen Lage in dem Ortsteil von Seeon, in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs.

Eine zulässige GR von 700 m² entspricht einer max. GRZ für die Wohngebäude von 0,38 und liegt damit unter dem nach BauNVO max. zulässigen Wert von 0,4. Mit den städtebaulich wirksamen Baukörpern, also inkl. Tiefgaragenabfahrt, beträgt die GRZ 0,5, somit wird der Orientierungswert von 0,6 unterschritten. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten. Darüber hinaus können unweit des Vorhabens ähnliche Baukörpergrößen angetroffen werden, so dass das Vorhaben hinsichtlich der Größe kein Alleinstellungsmerkmal hat. Weiter ist anzumerken, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung vorliegt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann lediglich in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere Einfamilienhausgebiete eine relativ neue Siedlungsform (etwa seit den 1950er Jahren) sind und somit der Verweis auf den gewachsenen Dorfcharakter hier nicht nachvollzogen werden kann.

Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt.

Zu B 2.5 Höhenentwicklung:

Das Vorhaben will in keiner Weise in Konkurrenz zu den bedeutenden Denkmälern Seeons treten: Durch die räumliche Entfernung (zur Kirche rd. 150 m, zum Kloster rd. 800 m) tritt das Vorhaben nicht in einer Sichtachse mit den historischen Bauten in Erscheinung. Die Wandhöhen wurden in mehreren Planungsschritten reduziert und bleiben unter den Höhen der historischen Gebäude.

Lediglich im Hinblick auf die Baukörpervolumen wird in der Begründung auf die Baudenkmäler verwiesen und das Vorhaben kann, mit der öffentlich zugänglichen Aussichtsterrasse, zu einem weiteren Ankerpunkt für Seeon werden.

Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zu B.5 Versickerung, Grundwasser und Starkregenereignisse:

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Niederschlagswasserbeseitigung, abgestimmt. Auch eine Ableitung von Oberflächenwasser in den See ist damit ausgeschlossen.

Die Tiefgarage wird komplett in WU-Beton erstellt, dies ist im Bebauungsplan festgesetzt; somit kann im Hinblick auf möglicherweise in der TG anfallendes Löschwasser eine Wechselwirkung mit dem Seewasser oder dem Grundwasser ausgeschlossen werden.

Zu B.6 Infrastruktur:

Zu Technische Infrastruktur:

Bei den hier genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Zu Verkehrliche Erschließung:

Dem Einwand, die Rücksetzung der existierenden Stützmauer mache die Situation unübersichtlich, kann nicht gefolgt werden. Im Gegenteil kann nun, im Zuge dieser Maßnahme, die Fahrspur der Seestraße verbreitert werden und die Situation wird, im Zusammenspiel mit einer Verlängerung der 30er Zone bis zur Einmündung Schulstraße, übersichtlicher.

Bei den weiteren, hier genannten Bedenken zur Verkehrssicherheit handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Zu B.7 Brandbekämpfung:

Von Seiten der Brandschutzplaner bzw. des Prüfsachverständigen für Brandschutz wurden die gesetzlichen Anforderungen, auch im Hinblick auf die E-Mobilität, in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Tiefgarage wird komplett in WU-Beton erstellt, dies ist im Bebauungsplan festgesetzt; somit kann, im Hinblick auf möglicherweise in der TG anfallendes Löschwasser, eine Wechselwirkung mit dem Seewasser oder dem Grundwasser ausgeschlossen werden. Weitere Details betreffen die Ebene der Bauausführung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.15.1 Person 15

Stellungnahme zum BBP

(…)In der verkehrlichen Bewertung der Stellungnahme der Firma Schlothauer & Wauer vom 27.03.24 wird festgehalten, dass **keine aktuellen Verkehrszahlen** vorliegen.

In der Straßenverkehrszählung 2021 wurden Daten aus Zählstellen **um Seeon** verwendet. Es stellt sich die Frage, in welchen Monaten die Verkehrszählung durchgeführt wurde. Diese Verkehrszählung ist während des „Lock Downs „ der Corona Pandemie erstellt worden. In dieser Zeit war erheblich weniger Verkehr auf Grund von Home Office Arbeitsplätzen sowie Einbruch der Wirtschaftstätigkeit (geschlossene Lokale, wenig Tourismus usw.)

Da ich direkter Anwohner der Seestraße bin, muss ich feststellen dass seit 2023 folgende Kriterien verstärkt zum Tragen kommen:

> von Mai bis September erhöhter Tourismusverkehr

> die Zu- und Abfahrten zum Strandbad nehmen zu, vor allem auch durch Fahrradverkehr

> der Fahrradtourismus durch Fernradler und Tagesausflügler hat stark zugenommen

> vermehrter Schwerlastverkehr, obwohl die Seestraße auf 7,5 to begrenzt ist

Beim Zusammentreffen von großen Fahrzeugen (Busse, Lkw, landwirtschaftliche Fahrzeuge, Paketlieferdiensten) kommt es zwangsläufig zum Befahren des Gehsteiges an der Nordseite der Seestraße. Vermehrt weichen deshalb auch Fahrradfahrer auf den Gehsteig aus! Dies birgt eine erhebliche Unfallgefahr für Benutzer des Gehsteiges (Fußgänger, Eltern mit Kleinkindern, Schulkinder, Rollstuhlfahrer).

Falls jetzt noch zwei Querungen der Seestraße durch die Gehwege im geplanten Bauvorhaben dazukommen, wird die Unfallgefahr noch größer!

Auch die TG Aus- und Zufahrt sowie die Nutzung des Carsharing Angebots führen zu weiteren gefährlichen Situationen!

Wer verantwortet diese Planung?

In der Zusammenfassung und im Fazit der Stellungnahme wird festgehalten, dass eine aktuelle Verkehrszählung Klarheit zum tatsächlichen Verkehrsaufkommen auf der Seestraße schaffen kann.

Ich bitte die Gemeindeverwaltung, bei den Bauherren eine aktuelle Verkehrszählung in der Seestraße durchführen zu lassen. Wobei diese Verkehrszählung nicht in den Wintermonaten durchzuführen wäre.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur Verkehrssituation:

In das aktualisierte Verkehrsgutachten flossen verschiedenste Kennzahlen, mit unterschiedlichen Erhebungszeiträumen ein. So nennt das Gutachten einen für Dörfliche Hauptstraßen (=Seeoner Straße) definierten Grenzbereich von 200 – 1.000 KfZ/h und ordnet das Ergebnis der Zählung mit ca. 270 KfZ/h im unteren des definierten Grenzbereichs ein. So ist bis zur Obergrenze von 1.000 KfZ/h noch ein ausreichend großer Spielraum für zusätzliche Fahrten beispielsweise im Hinblick auf Tourismusverkehr, sommerlichen Verkehr zum Strandbad usw.

Die momentane Situation mit Ausweichmanövern auf den westseitigen Gehsteig wird durch die geplanten Maßnahmen entschärft: Die 30er Zone wurde mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung bis zur Einmündung der Schulstraße verlängert. Darüber hinaus sieht die vorliegende Erschließungsplanung eine Aufweitung der Seestraße im Bereich der Kurve, im Zuge des Abbruchs und Wiederaufbaus der Stützmauer circa einen Meter weiter östlich und unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, vor.

Es liegt bereits eine Erschließungsplanung vor: Ein Gehsteig entlang der neuen Stützmauer und Querungshilfen sind derzeit nicht geplant, dagegen soll die Fahrbahn aufgeweitet werden. Da es sich bei diesem Bereich zukünftig um eine 30er Zone handelt, queren Fußgänger auch ohne Querungshilfen.

Die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt 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. Der berechnete spitzenstündliche Neuverkehr liegt bei ca. 116 zusätzlichen Fahrten/ Tag (Fahrten inkl. Pflegedienst und Carsharing), demgegenüber nennt das Gutachten einen für Dörfliche Hauptstraßen definierten Grenzbereich von 200 – 1.000 KfZ/ pro Stunde.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.15.2 Person 15

Stellungnahme zum BBP

(…)

1. Baugrundgutachten vom 20.08.2019

1.1. Verbauberechnung B2403123 vom 28.03.2024

1.2. Geotechnische Stellungnahme Grundwasserschutz vom 22.03.2024

1.3. Überflutungsnachweis P2405029 vom 16.07.2024

1. Baugrundgutachten

Das Baugrundgutachten wurde zum 20.08.2019 erstellt. Zum damaligen Planungsstand war nur ein Untergeschoß (TG) vorgesehen. Die Aufschlussbohrungen reichten maximal bis in eine Tiefe von 4,10 m unter die Geländeoberkante . Auf Grund der hohen Bohrwiderstände in dichten Schottern wurden die Bohrungen zwischen 3 m und 4,1 m unter GOK abgebrochen!

Somit ist keine verlässliche Aussage bzw. Beweis oder Wertung über die Bodenverhältnisse für ein zweites UG vorhanden. Aus laienhafter Sicht muss daher ein Bodengrundgutachten mit einer Bohrtiefe von mindestens 8 m erfolgen. Wenn man bedenkt, dass in weniger als 40 m Entfernung das Ufer des Klostersees beginnt, so ist es unverantwortlich, kein vollständiges, aussagekräftiges Bodengrundgutachten mit der exakten Tiefe des Bauvorhabens vorzulegen.

In der Bewertung der Untersuchungsergebnisse unter Punkt 7.1 Gründungstechnische Bewertung ist zu entnehmen, dass eine Planung noch nicht vorliegt, sondern das Gutachten als Grundlage für die weitere Planung dienen soll. Somit kann das Gutachten nicht als Grundlage für weitere Stellungnahmen verwendet werden. Noch dazu, da erst zu einem späteren Zeitpunkt (2023) das 2. UG geplant wurde!

1.1. Verbauberechnung

Die Verbauberechnung vom 28.03.2024 ist meines Erachtens nicht zu verwenden und muss neu erstellt werden. Sie bezieht sich in der Berechnung auf das veraltete Baugrundgutachten von 2019 mit nur einem UG.

Außerdem kann man nicht annehmen, dass die Bohrungen im westlichen Bereich ca 1,2 km und die Bohrungen im östlichen Bereich 0,8 km vom Bauort entfernt ausschlaggebend für die Bodenverhältnisse am Bauort sind. Diese beiden Bohrungen sind weit entfernt vom Ufer des Seeoner Sees im Gegensatz zum Bauort mit 40 m Entfernung.

Die Bohrung im westlichen Teil (1,2 km Entfernung) wurde in der Nähe einer (jetzt) stillgelegten Kiesgrube durchgeführt. Die Höhenverhältnisse sind im Gegensatz zum Bauort nicht identisch.

1.2. Geotechnische Stellungnahme Grundwasserschutz

Die Geotechnische Stellungnahme Grundwasserschutz vom 22.03.2024 bezieht sich ebenfalls in vielen Teilen auf das Bodengrundgutachten von 2019.

Unter Punkt 1.1 Feldarbeiten —Aufschlüsse wird auf die Rahmenkernbohrungen im Juni 2023 der Firma GeoPlan bis zu einer Tiefe von maximal 3,5 m unter GOK hingewiesen. Anscheinend ohne Berücksichtigung des geplanten zweiten Untergeschosses.

Unter Punkt 3.4 Überflutungsgefahr und Seeeinfluss ist dargestellt, dass die TG durch eine Schwelle von zufließendem Wasser geschützt sei. Die TG-Zufahrt ist von der Straße aus mit einem Anstieg geplant. Dies hat die Folge, dass aus diesem Anstieg und auch von dem enorm verdichteten Gelände Oberflächenwasser, vor allem bei Starkregenereignissen (siehe Niederschläge vom 13. Bis 17. Sept. 2024) auf die Seestraße und von dort in den See gelangen (Anschluss FFH Gebiet). Bei Überlauf der Straßensickerschächte erfolgt die Entwässerung seit Straßenneubau 2013 mittels eines neuen Kanals, der den alten Kanal aus Betonröhren ersetzte, in den See!

Inwieweit ein erhöhter Grundwasserstand und ein Hochwasserstand des Sees Einfluss auf eine evtl Aufschwemmung der Untergeschosse im Bauvorhaben nach sich zieht, kann ich nicht beurteilen. Es besteht auf alle Fälle ein Zusammenhang mit dem den See nahe gelegenen Bodenverhältnissen.

1.3. Überflutungsnachweis

Auch im Überflutungsnachweis vom 16.07.2024 wird auf das Baugrundgutachten vom 20.08.2019 hingewiesen und ist mit Grundlage für den erstellten Überflutungsnachweis.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1. Baugrundgutachten:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme IBGeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung.

Zu 1.1. Verbauberechnung:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden durch das IB GeoPlan weiterführende Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt und eine ergänzende Geotechnische Stellungnahme mit Datum 02.12.24 vorgelegt. Die Verbauberechnung auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse überprüft und bestätigt. Das Gutachten schlägt für die Baugrubensicherung den Einsatz einer Trägerbohlwand vor. Somit ist eine Bebauung möglich. Eine präzise Aussage zur gewählten Art des Verbaus ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Zu 1.2. Geotechnische Stellungnahme Grundwasserschutz:

Auch die Geotechnische Stellungnahme von Crystal Geotechnik zum Grundwasserschutz wurde auf Grundlage der neueren Untersuchungsergebnisse überprüft und bestätigt.

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert, bis zu einem 30jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, abgestimmt. Auch eine Ableitung von Oberflächenwasser in den See ist damit ausgeschlossen.

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 519 m NHN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m ü NHN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Die ergänzenden Untersuchungen, siehe Geotechnische Stellungnahme IB GeoPlan, 02.12.24, bestätigen dies: Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten dabei über die gesamte Sondiertiefe nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Wechselwirkung mit dem See, z. B. eine Beeinträchtigung des Vorhabens durch Eindringen von Seewasser in die Baugrube bzw. die Tiefgarage kann auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse somit ausgeschlossen werden.

Zu 1.3. Überflutungsnachweis:

Auch der Überflutungsnachweis, ebenfalls erstellt durch IB Geoplan, wurde auf Grundlage der neueren Untersuchungsergebnisse überprüft und bestätigt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.16 Person 16

Stellungnahme zum BBP

(…) unter Bezugnahme auf den Entwurf lege ich hiermit aus folgenden Gründen Einspruch gegen die Planungsabsichten ein:

1.
Laut A 1 der Begründung des Entwurfs ist davon die Rede, dass es vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der steigenden Grundstückspreise aus Sicht der Gemeinde eine wachsende Nachfrage vor allem an kleineren Wohneinheiten gibt. Für das Bauvorhaben errechnet sich eine Gesamtwohnfläche von rund 1.400 m2. Durchschnittlich haben die Wohnungen also eine Wohnfläche von ca. 87 m2. Es sind lediglich 4 Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 70 m2 vorgesehen. Die restlichen 12 Wohnungen sollen Wohnflächen von über 70 m2 erhalten, drei davon sogar 115 m2, 119 m2 und 145 m2! Das geplante Bauvorhaben erfüllt demnach keineswegs die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten.

2.
Auf Seite 6 des Entwurfs heißt es, dass das Bauvorhaben der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum dient. Im Hinblick auf die Durchschnittsgröße der geplanten Wohnungen, ist die Erreichung dieses Ziels äußerst fraglich. Die durchschnittliche Miete je Wohnung liegt bei Minimum € 1.100,-- (€ 13,--/m2) und eher bei € 1.300,-- oder mehr (€ 15,--/m2). Bei der Wohnung mit 140 m2 liegt der Mietpreis im Mittel bei knapp € 2.000,- Welcher Seeoner Bürger will bzw. kann sich eine solche Miete leisten? Oder schreibt die Gemeinde dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern gar auf Dauer bzw. auf einen beschränkten Zeitraum, eine Höchstmiete vor?

3.
Laut dem Gemeinderatsbeschluss vom 22.07.2024 soll zugunsten der Gemeinde ein Ankaufsrecht eingeräumt werden, vermutlich für den Fall, dass das Objekt von Personen bewohnt wird, die nicht ihren Erstwohnsitz in der Gemeinde haben. Es ist davon auszugehen, dass das Objekt in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt wird und dass die Einheiten einzeln oder im Gesamtpaket verkauft werden. Für wie wahrscheinlich hält die Gemeinde es, dass sie hinsichtlich einzelner Wohnungen bzw. des Gesamtpakets von ihrem Ankaufsrecht Gebrauch macht, wenn ein Bezieher einer Wohnung seinen Erstwohnsitz nicht bereits in der Gemeinde hat oder nimmt?

4.
Ist die Nutzung des für einen Pflegedienst vorgesehenen Büros dauerhaft dahin beschränkt, dass es nur durch einen Pflegedienst genutzt werden darf, oder darf das Büro auch zu anderen Zwecken genutzt werden, wenn sich niemand findet, der dort einen Pflegedienst betreiben will? Gleiches gilt für die Wohnung, die für Mitarbeiter des Pflegedienstes vorgesehen ist, sowie den Carsharing-Stellplatz.

5.
Auf Seite 7 des Entwurfs heißt es, dass das Bauvorhaben das Innenentwicklungspotenzial aktiviert und in einer an die Umgebung angepasste Bauweise erfolgt. Ersteres erfüllt das Bauvorhaben, Letzteres darf entschieden bezweifelt werden. Wenn im Ortskern zwei Gebäude mit insgesamt 17 Einheiten gebaut werden, kann nicht von einer moderaten Entwicklung gesprochen werden, wie es auf Seite 8 des Entwurfs heißt.

6.
Auf Seite 9 des Entwurfs ist davon die Rede, dass u.a.

a) wegen des Gebotes des Flächensparens,

b) aufgrund der hohen Grundstückspreise und

c) der innerörtlichen, zentralen Lage eine höhere Dichte (sprich, ein den bisherigen Rahmen sprengendes Baurecht) anzustreben sei.

Die Gründe a) und b) könnte künftig jeder Bauherr anführen, wenn er Grundstücke, die entweder unbebaut oder bisher nur mit Ein- oder Zweifamilienhäuser bebaut waren, mit Mehrfamilienhäusern neu bebauen möchte. Durch ein solch umfangreiches Baurecht werden Begehrlichkeiten anderer Bauträger bzw. Spekulanten geweckt und die Baupreisentwicklung wird beschleunigt. Warum es im Hinblick auf das Ortsbild ausgerechnet in zentraler Lage eines Dorfes Sinn machen soll, zwei Gebäude mit insgesamt 17 Einheiten zu bauen, erschließt sich nicht. Solche Häuser wären wesentlich besser in einem Neubaugebiet und nicht in so exponierter Lage aufgehoben.

7.
Auf Seite 11 des Entwurfs ist unter B 1 davon die Rede, dass

a) die Bebauung in das Ortsbild von Seeon eingebunden werden soll,

b) Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücke vermieden werden sollen und

c) eine angemessene Grünausstattung sichergestellt werden soll.

Inwieweit die Bebauung des Grundstücks mit zwei überaus großen Mehrparteienhäusern (eines davon mit einem Wohnturm) in das Ortsbild eingebunden wird, gibt Rätsel auf. Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken werden nicht vermieden, sondern durch die schiere Größe des Bauvorhabens gerade erst verursacht (insbesondere auch Verschattung, Verkehrsbeeinträchtigungen durch erheblichen Mehrverkehr im Ortskern (An- und Abfahrt der Tiefgarage), Reflexion von Straßenlärm u.a..

Inwieweit eine Bepflanzung des Grundstücks mit zwei Laubbäumen und 5 Obstbäumen sowie Hecken unter Berücksichtigung der massigen Gebäude angemessen sein soll, erschließt sich nicht.

8.
Der „Begegnungsraum" mit einer Fläche von ca. 33 m2 und die Dachterrasse ist zur Mitbenutzung durch die Öffentlichkeit vorgesehen. Wer wird für den geregelten Ablauf der Nutzung dieser Räumlichkeiten sorgen? Ist das Haus ganztags frei zugänglich, damit Interessierte diese Räumlichkeiten ungehindert aufsuchen können? Wer haftet für evtl. Unfälle?

Gleiches gilt für die Tiefgarage und die darin vorgesehenen Besucherparkplätze. Damit Besucher die Parkplätze anfahren können, muss die Tiefgarageneinfahrt auch nachts offen bleiben. Auch muss der Zugang von der Tiefgarage zu den Häusern offen bleiben, damit Besucher diese aufsuchen können.

Auch der oberirdische „Carsharing"-Stellplatz auf einem Privatgrundstück birgt Haftungsrisiken. Zudem stellt sich die Frage, ob es Sinn macht, einen Carsharing-Stellplatz zu erstellen, obwohl Carsharing meines Wissens nach, aktuell gar nicht geplant ist.

9.
Es ist der falsche Ansatz, mit der Begründung "Vermeidung von Versiegelung", ausgerechnet in der Ortsmitte solche gewaltigen Mehrfamilienhäuser zuzulassen. Die Flächenversiegelung könnte ebenso gut durch Erstellung solcher Gebäude am Ortsrand oder im neuen Baugebiet gemildert werden. Dadurch würde das Ortsbild längst nicht einen solchen Schaden nehmen, wie es durch die neu geplanten Gebäude nehmen wird.

10.
Auf Seite 17 unten des Entwurfs ist zu lesen, dass aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hier eine höhere, maximale Versiegelung von GRZ 0,83 zugestanden wird. Einerseits wird eine so starke Versiegelung zugestanden und andererseits davon geschrieben, dass durch die Begrenzung der Versiegelung (auf 83 %!), die notwendige Versiegelung insgesamt reduziert wird (vgl. B 8 der Begründung)?

11.
Lt. B.2.4 des Entwurfs ist das Ziel der Planung eine möglichst flächensparende und zugleich an die dörfliche Umgebung angepasste Bauweise. Es wird bestritten, dass die geplanten beiden massigen Gebäude, eines davon mit einem Wohnturm, das Ziel einer Bauweise erfüllen, die an die dörfliche Umgebung angepasst ist. In der dörflichen Umgebung gibt es keine solchen gewaltigen Mehrparteienhäuser und insbesondere auch keine Wohntürme.

12.
Auf Seite 18 oben des Entwurfs ist zu lesen: "Aufgrund einer zulässigen Versiegelung von bis zu 83 % des Baugrundstücks sind im Grünordnungskonzept mehrere Baumpflanzungen vorgesehen, die zu einer Klima-Pufferung beitragen. Dass durch zwei Laubbäume und 6 Obstbäume eine "angemessene Grünausstattung" gegeben ist, ist stark zu bezweifeln. Der Beitrag dieser Gehölze zur Klima- Pufferung ist nicht nennenswert.

13.
Es kann nicht davon die Rede sein, dass das neue Objekt zusammen mit den Gebäuden des Alten Wirts und der Kirche auch vom Gebäudeumfang her quasi ein "Ortskern-Ensemble" bildet. Erstens haben die genannten Gebäude keinen räumlichen Zusammenhang mit dem Baugrundstück und zweitens verbietet sich ein Vergleich eines neuen Mehrparteienhauses mit 17 Einheiten mit einem historischen Gebäude aus dem 16. Jahrhundert und schon gleich gar mit einem Gotteshaus, das noch geschichtsträchtiger ist. Zudem befinden sich das Gebäude des Alten Wirts und die Kirche nicht in einer so exponierten (— erhöhten und nahe an der Straße befindlichen) Lage. Weder das Gebäude des Alten Wirts noch die Kirche stechen beim Durchfahren des Ortes derart unangenehm ins Auge, wie es von den neu geplanten Gebäuden zu erwarten ist.

14.
Im Entwurf wird ganz besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Einfriedung und Mülltonnenstellplätze gerichtet. Diesbezüglich enthält der Entwurf unter B.2.9 detaillierte Vorschriften, was damit begründet wird, dass das Ortsbild nicht unter der Einfriedung und den Mülltonnenstellplätzen Schaden nehmen darf. Es wird sogar noch ausdrücklich erwähnt, dass auch Kinder-Spielflächen und Kinderspielgeräte nur in Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes auch außerhalb der Bauräume unterkommen dürfen. Andererseits enthält der Entwurf keine Vorschriften hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude. Laut den Ausführungen auf Seite 19 oben des Entwurfs, ist im Hinblick auf die Gebäude (allein) durch die vorgesehenen Baumpflanzungen und die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen hin, mit keinen negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu rechnen!?

15.
Welches sind die Gemeinschaftsflächen und der Öffentlichkeit zugängliche Grünflächen auf Erdgeschoßebene? Auch für solche Flächen stellt sich die Frage nach der Haftung bei Unfällen. Bei der Gelegenheit: Wo ist die Erstellung ein Spielplatzes vorgesehen, der gemäß Art. 7 (3) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) beim Bau eines solchen Mehrparteienhauses vorgeschrieben ist?

16.
Erstaunlich finde ich die Ausführung im Verkehrsgutachten, wo es heißt: "Im Falle von Verkehrsbeeinträchtigungen ist es unwahrscheinlich, dass der Mehrverkehr diese verschärft. Vielmehr sind Verkehrsbelastungen, die bereits im Bestand vorliegen, diesbezüglich als wahrscheinliche Ursache anzuführen." Übersetzt heißt das: Da schon erhebliche Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr vorliegen, können weiter hinzukommende Beeinträchtigungen vernachlässigt werden!? Obendrein wird im Widerspruch zu den vorstehenden Ausführungen, im Entwurf im Zusammenhang mit Stellplatzflächen festgestellt, dass aufgrund der Nutzungen Wohnen, Pflegedienst und Gemeinschaftsraum mit einem erhöhten (Besucher)verkehr zu rechnen ist. Das Verkehrsgutachten

lässt außer acht, dass in einem Gebäude eine Pflegebüro, eine Unterkunft für Pflegekräfte, ferner Stellplätze für Fahrzeuge der Pflegeeinrichtung und ein Carsharing-Parkplatz geplant sind.

17.
Dass gemäß B.9 die Wahrung eines "angemessenen" Ortsbildes eine der wesentlichen Auswirkungen der Planung ist, wird im Hinblick auf den Umfang und die Gestaltung der Baukörper vehement bestritten. Das Gegenteil ist der Fall.

18.
Unter Bezugnahme auf meine vorstehenden Einwände, halte ich folgende Gründe für den Einspruch fest:

a)

Der Entwurf berücksichtigt nur unzureichend die bestehende Bebauung und führt zu unverhältnismäßigen Eingriffen in bestehende Grundstücksnutzungen.

b)

Der Entwurf berücksichtigt nicht ausreichend die Interessen der Anwohner und der Gemeindebürger. Das Bauprojekt ist rücksichtslos gegenüber den Nachbarn und den Bürgern.

Ich bitte um eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Punkt 1:

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung ist ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen erforderlich: So werden Wohnungen für Familien, die sich beispielsweise kein EFH leisten können, ebenso nachgefragt wie kleinere Wohnungen für alleinstehende Rentner. Darüber hinaus gibt es Wohnungsgrößen, welche für Ältere Paare geeignet sind, die aus einem EFH/DH in den Wohnhof umziehen. Das geplante Vorhaben sieht dementsprechend einen Wohnungsmix mit Wohnungsgrößen von 48 bis 145 m² vor. Ein Großteil der Wohnungen, v. a. die kleineren, für Ältere geeignete Wohneinheiten sind barrierefrei.

Zu Punkt 2:

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen; eine Mietpreiskalkulation ist somit nicht Gegenstand dieser Abwägung. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart. So wird eine Hauptwohnsitzbindung an Gemeindebürger vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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.

Zu Punkt 3:

Auf Ebene des Durchführungsvertrages werden die Ziele der Gemeinde gesichert: Ein Ankaufsrecht für die Gemeinde ist nicht geplant, jedoch wird im Durchführungsvertrag ein Aufteilungsverbot vereinbart; mit diesem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert.

Zu Punkt 4:

Die Nutzung ‚Pflegedienst‘ in den ausgewiesenen Räumen (Büro und Mitarbeiterwohnung) und Stellplätzen ist über den Vorhabenplan festgelegt und weiter über den Durchführungsvertrag gesichert. D. h. der Vorhabenträger ist verpflichtet, sich um einen Pflegedienst zu bemühen. Eine anderweitige Nutzung der für den Pflegedienst ausgewiesenen Einheiten ist ausgeschlossen und bedarf einer erneuten Abwägung und Zustimmung der Gemeinde.

Selbiges gilt für das Carsharing: Die geplante Nutzung ist über den Vorhabenplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag langfristig gesichert. Die vertragliche Vereinbarung umfasst die dauerhafte Wartung und Instandhaltung des Carsharingfahrzeugs einschließlich einer Ersatzbeschaffung bei Ausfall.

Zu Punkt 5:

In der Begründung steht der Satz: „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und an die Umgebung angepasste Bauweise“: Dieser Grundsatz muss nicht zwangsläufig ganz eng, im Sinne einer Orientierung an der direkten Nachbarbebauung mit ihren Einfamilienhäusern, ausgelegt werden und steht in Abwägung mit dem prognostizierten Bedarf an Wohnraum, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der zentralen Lage usw. Im Hinblick auf Geschossigkeit, Materialien, Dachneigung u. dgl. zitiert das Vorhaben einzelne Elemente aus der Umgebungsbebauung wie Materialien, Dachneigung u. dgl. (Klosterarchitektur, dem Gasthaus „Zum Alten Wirt“ u. ä.), bleibt jedoch im Maßstab unter deren Gebäudegrößen und wird so in die Umgebung eingebunden. Darüber hinaus sind in Seeon verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen.

Zu Punkt 6:

Eine Klare Zielvorgabe der Regierung von Oberbayern ist eine flächensparende Innenentwicklung. Eigentumsverhältnisse und geringe Grundstücksgrößen in Form von Einfamilienhausgrundstücken stellen einen mangelnde Nachverdichtungsmöglichkeit im Innenbereich dar. Daher ist die hier gegenständliche Situation prädestiniert für eine nachhaltige Innenentwicklung und Nachverdichtung.

So wurde das Vorhaben speziell für dieses Grundstück entwickelt und durch den Vorhabenträger beantragt; es sollte ein Wohnungsbau in zentraler Lage und in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, im Sinne einer Nachverdichtung und Innenentwicklung im Ortsteil Seeon, geschaffen werden.

Die Gemeinde hat sich für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen. Ob vergleichbaren Objekten zugestimmt wird, obliegt einer gleichartigen intensiven Abwägung.

Zu Punkt 7:

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Die normativen Regelungen des Baurechts gewährleisten einen hinreichenden Nachbarschutz. So werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen sind restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m). Weiterhin entspricht die festgesetzte Nutzung „WA“ der faktischen Nutzung in der Umgebung, so dass auch auf dieser Ebene mögliche (Emissions-) Konflikte ausgeschlossen werden können.

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Die Wirkung der geplanten Stützwand hinsichtlich einer Schallreflexion wird in der erweiterten Schalltechnischen Untersuchung von C. Hentschel Consult untersucht: Lediglich an einer Stelle wird der Immissionsgrenzwert nachts überschritten. Mit einer reflexionsmindernden Stützwand liegt auch hier der Wert unter dem Immissionsgrenzwert. Dem folgend, ist für neue Stützmauern Natursteintrockenmauerwerk, ohne Mörtel, mit offenen Fugen oder eine Natursteinverkleidung festgesetzt. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung, einschließlich des höheren Gebäudeteils (sog. ‚Turm‘) im Hinblick auf eine mögliche Schallreflexion wurde ebenfalls untersucht; das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Baukörper keine relevante Pegelerhöhung zu erwarten ist.

Die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt 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. Der berechnete spitzenstündliche Neuverkehr liegt bei ca. 116 zusätzlichen Fahrten/ Tag, demgegenüber nennt das Gutachten einen für Dörfliche Hauptstraßen definierten Grenzbereich von 200 – 1.000 KfZ/h.

Es ist eine im Hinblick auf die innerörtliche Lage angemessene Durchgrünung geplant; . Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich darüber hinaus gehen die grünordnerischen Festsetzungen über die bestehende Grünausstattung (Großbüsche, Obstbäume) hinaus: Auf dem Baugrundstück sind mind. 8 Bäume zu pflanzen; die geplanten Baumpflanzungen lockern das Erscheinungsbild auf und binden die Baukörper in die Umgebung ein. Darüber hinaus sind Strauchpflanzungen und Wiesen- bzw. Rasenflächen, auch im Bereich der TG, geplant; hierfür ist eine entsprechende Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt. Auch dadurch wird ein positives Mikroklima befördert.

Zu Punkt 8:

Die geplante Nutzung der Dachterrasse wird über den Vorhabenplan festgelegt und im Durchführungsvertrag vertraglich vereinbart. Es wird eine Hausverwaltung eingesetzt; diese sorgt für die Umsetzung der Vereinbarungen; eine Hausordnung regelt u. a. die Öffnungs- und Nutzungszeiten; die Nutzungszeiten werden beschränkt.

Die vorgesehenen Besucherstellplätze dienen vornehmlich den Besuchern der Bewohner, hier werden im Zuge der Bauausführung die TG-Zugangsmodalitäten geklärt.

Außer dem Carsharing-Dienst ist keine gewerbliche Nutzung mit Publikumsverkehr vorgesehen: Der Carsharing-Dienst ist Teil eines gemeindlichen Mobilitätskonzeptes und stellt damit eine öffentliche, allgemeine Nutzung dar; somit können alle Bürger der Gemeinde Seeon das Carsharing-Angebot nutzen. Die geplante Nutzung ist über den Vorhabenplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag langfristig gesichert. Die vertragliche Vereinbarung umfasst die dauerhafte Wartung und Instandhaltung des Carsharingfahrzeugs einschließlich einer Ersatzbeschaffung bei Ausfall; ferner werden in diesem Zuge die Haftungsrisiken geregelt.

Zu Punkt 9:

Wie weiter oben bereits ausgeführt, ist eine Klare Zielvorgabe der Regierung von Oberbayern eine flächensparende Innenentwicklung. Eigentumsverhältnisse und geringe Grundstücksgrößen in Form von Einfamilienhausgrundstücken stellen einen mangelnde Nachverdichtungsmöglichkeit im Innenbereich dar. Daher ist die hier gegenständliche Situation prädestiniert für eine nachhaltige Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Der in der Stellungnahme genannte Einwand geht fehl, geplante Dichte und geplanter Wohnungsmix wären am Ortsrand unpassend: Im klassischen Städtebau – und in den meisten Ortschaften -entwickelt sich die Dichte eines Ortes von außen nach innen, d. h. größere Baukörperhöhen und Volumen und ein höherer Versiegelungsgrad sind i. d. R. in den Zentren der Orte gewünscht und anzutreffen. Zum Ortsrand hin nimmt die Dichte ab, um eine bessere Durchgrünung zu ermöglichen und den Ort so in die Landschaft einzubinden. Dennoch ist es Ziel der Gemeinde, auch in Neubaugebieten eine höhere Dichte anzustreben, als bis dato im Rahmen von Einfamilienhaussiedlungen umgesetzt wurde.

Zu Punkt 10:

Der zitierte Passus in der Begründung war missverständlich und wurde korrigiert. So lautet der Passus in der Begründung nun: „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, großräumlich betrachtet, in Teilen erhalten.

Zu Punkt 11:

Das Ziel einer „flächensparenden und an die Umgebung angepasste Bauweise“ ist nicht zwangsläufig ganz eng, im Sinne einer Orientierung an der direkten Nachbarbebauung mit ihren Einfamilienhäusern, auszulegen. Es steht in Abwägung mit dem prognostizierten Bedarf an Wohnraum, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der zentralen Lage usw. Im Hinblick auf Geschossigkeit, Materialien, Dachneigung u. dgl. zitiert das Vorhaben einzelne Elemente aus der Umgebungsbebauung (Klosterarchitektur, dem Gasthaus „Zum Alten Wirt“ u. ä.), bleibt jedoch im Maßstab unter deren Gebäudegrößen und wird so in die Umgebung eingebunden. Darüber hinaus sind in Seeon verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen und verschieden große Baukörpervolumen anzutreffen.

Zu Punkt 12:

Wie weiter oben bereits abgewogen ist eine im Hinblick auf die innerörtliche Lage angemessene Durchgrünung geplant. Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. Darüber hinaus gehen die grünordnerischen Festsetzungen über die bestehende Grünausstattung (Großbüsche, Obstbäume) hinaus: Auf dem Baugrundstück sind mind. 8 Bäume zu pflanzen oder ist jeweils ein entsprechender, bestehender Baum zu erhalten; die geplanten Baumpflanzungen lockern das Erscheinungsbild auf und binden die Baukörper in die Umgebung ein. Darüber hinaus sind Strauchpflanzungen und Wiesen- bzw. Rasenflächen auch im Bereich der TG geplant; hierfür ist eine entsprechende Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt. Damit soll insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Außenbereiche der Wohnungen ein angemessenes Mikroklima (Verschattung, Verdunstung) gesichert und ein Beitrag zur Klima-Pufferung geleistet werden.

Zu Punkt 13:

Entgegen dem Einwand ist in der Begründung keine Rede von einem ‘Ortskern-Ensemble’ oder soll das Vorhaben mit den historischen Bauten verglichen werden. Das Vorhaben kann nicht zugleich mit den 150 m (Kirche) oder 800 m (Kloster) entfernten Baudenkmälern auf einen Blick wahrgenommen werden und tritt damit auch nicht in Konkurrenz mit den historischen Bauten.

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

Räumlich betrachtet befindet sich das Vorhaben in zentraler Lage, wenngleich nicht im eigentlichen, durch die Kirche markierten Ortskern: Im klassischen Städtebau – und in den meisten Ortschaften - entwickelt sich die Dichte eines Ortes von außen nach innen, d. h. größere Baukörperhöhen und Volumen und ein höherer Versiegelungsgrad sind i. d. R. in den Zentren der Orte gewünscht und anzutreffen, weshalb ein Mehrfamilienhaus an dieser Stelle vertreten werden kann. Zum Ortsrand hin

nimmt die Dichte ab, um eine bessere Durchgrünung zu ermöglichen und den Ort so in die Landschaft einzubinden.

Von der Durchfahrtsstraße aus gesehen tritt der Baukörper bzw. der sog. ‚Turm‘ nicht als solitär in Erscheinung, da er von der Stützmauer zurückversetzt platziert wurde und lediglich mit der Schmalseite von Seiten des Straßenraumes aus betrachtet in Erscheinung tritt. Darüber hinaus setzt sich der ‚Turm‘ in seiner mehrfach reduzierten Höhe nur noch unwesentlich von der umgebenden Dachlandschaft ab.

Zu Punkt 14:

Der vorliegenden Bauleitplanung liegt eine Vorhabenplanung zugrunde: Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben wie dargestellt umzusetzen. Die weiterentwickelten Ansichten zum Vorhaben sind uf dem Vorhabenplan dargestellt und damit bindend.

Die aus der Begründung zitierte Aussage hinsichtlich der Auswirkungen der Abstandsflächen und der Baumpflanzungen auf das Landschafts- und Ortsbild entstammt dem Begründungstext zur ‚Maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe‘: Damit wird ausgedrückt, dass unter Einhaltung der Abstandsflächen – wobei die Abstandsflächenregelung in der Gmde. Seeon-Seebruck restriktiver ist als die gem. BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen – im Zusammenspiel mit den festgesetzten maximalen Wandhöhen keine übermäßig hohen Wandhöhen möglich sind. Weiter werden die Baukörper durch die festgesetzten Baumpflanzungen in die Umgebung eingebunden, so dass das Vorhaben nicht als solitär in Erscheinung tritt.

Zu Punkt 15:

Gemäß Art. 7 Abs (3) BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Dieser Anforderung wird entsprochen und ein Kinderspielplatz eingeplant, welcher im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen in der Freiflächenplanung auf dem VEP verortet wird. Weiter sind lediglich die an die Erdgeschosswohnungen angegliederten Privatgärten durch Einfriedungen abgetrennt, die verbleibenden Flächen sind Gemeinschaftsflächen; darüber hinaus ist die geplante Durchwegung öffentlich zugänglich.

Die Verkehrssicherungspflicht hierfür obliegt dem Vorhabenträger. Haftungsfragen z. B. zum Spielplatz betreffen die Ebene der Nutzung.

Zu Punkt 16:

Der Einwand in der Stellungnahme geht fehl, bereits in der Einleitung zur Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme werden Carsharing und Pflegedienst thematisiert. In die Berechnungen findet der Pflegedienst insofern Eingang, als dass im vorliegenden Gutachten 12 zusätzliche Fahrten durch den Pflegedienst pro Tag eingerechnet wurden. Das Carsharing findet mit 4 zusätzlichen Fahrten/ Tag Eingang in die Berechnungen. So geht das Verkehrsgutachten von 116 zusätzlichen Fahrten je 24 Std. durch das Vorhaben aus. Der berechnete spitzenstündliche Neuverkehr (Morgen- und Abendspitze), inkl. Besucherverkehr, liegt bei ca. 12 zusätzlichen Fahrten/h, demgegenüber nennt das Gutachten einen für Dörfliche Hauptstraßen definierten Grenzbereich von 200 – 1.000 KfZ/h und ordnet das Ergebnis der Zählung mit ca. 270 KfZ/h im unteren des definierten Grenzbereichs ein.

Die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt somit 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:

Zu Punkt 17 Und 18:

Bei den hier genannten Bedenken zum Ortsbild handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Die durch die Stellungnahme nahegelegte Auffassung kann nicht nachvollzogen werden:

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Diese nimmt der Gemeinderat in gerechter Abwägung der Interessen aller wahr.

Um die Bürger zu beteiligen und zu hören, werden Bekanntmachungen und Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eingehende Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen usw. werden abgewogen und/ oder fließen in die Planungen ein. So wurde beim vorliegenden Vorhaben in einem intensiven Prozess Anpassungen und Verkleinerungen vorgenommen und ergänzende Untersuchungen durchgeführt, die wiederum in die Planung eingeflossen sind. Somit ist der Vorwurf, die Interessen der Anwohner werden nicht ernst genommen, nicht haltbar.

Dem Einwand der Rücksichtslosigkeit kann nicht gefolgt werden: Dem Gebot der Rücksichtnahme ist hier bereits entsprochen, da die normativen Regelungen des Baurechts bereits einen hinreichenden Rechtsschutz gewährleisten; so werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen bereits restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m). Im Rahmen eines Lärmgutachten wurden Beeinträchtigungen der Umgebung durch Emissionen aus dem Vorhaben untersucht. Dem folgend wurden, wo erforderlich, entsprechende Regelungen durch den Vorhabenplan festgelegt und im Durchführungsvertrag vertraglich vereinbart, wie beispielsweise eine Beschränkung der Nutzungszeiten der Dachterrasse, so dass eine Beeinträchtigung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen ausgeschlossen werden kann. Die Emissionen, die sich aus einer normalen Wohnnutzung ergeben, beispielsweise sozialadäquater Lärm, sind hinzunehmen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.17 Person 17

Stellungnahme zum BBP
(…)

gleich vorweg: Wir sind nicht gegen eine Bebauung des Grundstückes Seestraße 11 in Seeon, jedoch gegen die Billigung der vorliegenden Bauleitplanung. Es ist begrüßenswert wenn sich Investoren finden, die Wohnraum schaffen und diesem Anliegen Rechnung tragen. Nach unserer Einschätzung wird damit kein bezahlbarer Wohnraum für die, in unserer Gemeinde und nahen Nachbargemeinden Wohnungssuchenden geschaffen. In diesem Fall jedoch ist es ein Prestigeobjekt (Trutz- / Trotzburg) das den sogenannten „Gutverdienenden" vorbehalten sein wird. Im Gegenzug wird dafür ein von langer Zeit gewachsenes Ortsbild von einem „ Extrem an dieser Stelle" zur Lächerlichkeit herabgestuft. Veränderung ist ein Lebensprozess. Auch für Orte und Behausungen. Ob sie positiv oder negativ gestaltet wird liegt an uns. Eine „Verdichtung des Wohnraums" wie sie in diesem Fall bevorzugt wird sehen wir nicht als positive Entwicklung für Nachbarschaften, Gemeindebewohner, Infrastruktur, Natur, Grund und Boden.

Wir bitten Sie, Ihre Billigung auf„ Mitte und Maß" hin, nochmals zu reflektieren, nach einem Weg zu suchen, der für die Investoren und Gemeindemitglieder akzeptabel wird.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen, jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart: So wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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/DHH‘s, die ansonsten auf dem Baugrundstück errichtet werden könnten, der Fall wäre.

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

Der geäußerten Bedenken hinsichtlich einer Veränderung des Ortsbildes hin zur Lächerlichkeit spiegeln den persönlichen Geschmack des Einwenders wider. Das Vorhaben wird auch einigen Bürgern und Besuchern des Ortes gefallen, da es sich bei dem Vorhaben eben nicht um eine sterile, gesichtslose Architektur handelt.

Ein Entwicklungsziel der Gemeinde ist es, innerorts nachzuverdichten; diesem Ziel wird hier entsprochen: Für die nächsten Jahre ist ein Bevölkerungszuwachs zu erwarten, dementsprechend soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können. Zur Entwicklung von Wohnbauflächen sollten, gerade auch im Hinblick auf das Gebot des Flächensparens, der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, etc., verstärkt Innenentwicklungspotentiale genutzt werden.

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

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Die Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.18 Person 18

Stellungnahme zum BBP

(…) die Argumente der Gegner und Befürworter des Projekts sind alle bekannt. Ich verweise ausdrücklich auf die Stellungnahmen von [redacted], die ich uneingeschränkt unterstütze. Im Folgenden geht es nur um einige Ergänzungen:

1. Verdichtung: Schon vor einiger Zeit war im Bürgertreff sinngemäß zu hören: Man müsse auch innerorts verdichten, da in der Fläche nicht mehr gebaut werden könne. Ich habe schon damals darauf hingewiesen, dass das für Seeon nicht zutrifft, da ein neues Baugebiet (2,6ha) bereits geplant ist. Am 14.9.24 wurde das gleiche Argument von prominenter Seite wieder vorgebracht. **Aber eine falsche Behauptung wird auch durch Wiederholung nicht richtig!**

Warum verschonen Sie nicht den Bestand im Ort und planen stattdessen (maßvoll) einen Turm im neuen Baugebiet? Das wäre vielleicht mittig an der Friedhofsmauer möglich. (Die Toten und ihre Angehörigen hätten wahrscheinlich nichts dagegen.)

2. Fassade: Das neue Feuerwehrhaus hat in der Präsentation bei der letzten Bürgerversammlung noch ganz normal, akzeptabel ausgesehen. Auf der Schautafel vor dem Rohbau ist es jetzt aber fast schwarz mit einem Fleck Stierblut-Rot. **Wer treibt hier sein Unwesen? Und wer garantiert, dass nicht auch der geplante Turm der Wohnburg doch wieder so schwarz wird wie das Hiebl-Haus, um ihn optisch besonders markant hervorzuheben?** Der Gemeinderat hat ja den Antrag auf Erlass einer Gestaltungssatzung einstimmig abgelehnt. Ich meine, und dem werden sich viele Seeoner anschließen, schwarze Häuser sind bei uns definitiv fehl am Platz und sie werden auch nicht schöner, wenn man sie in einen Käfig aus senkrechten Holzbalken sperrt!

3. Dachterrasse: Die öffentlich zugängliche Dachterrasse wird aufgrund ihrer exponierten Höhenlage unweigerlich durch die zwangsläufig entstehenden Lärmemissionen zu einer ständigen, massiven Belästigung führen, und zwar nicht nur der unmittelbaren Nachbarn, sondern im weiten Umkreis. Und man wird Sie dafür verantwortlich machen. Wollen Sie das?

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1., Verdichtung:

Eine Klare Zielvorgabe der Regierung von Oberbayern ist eine flächensparende Innenentwicklung. Eigentumsverhältnisse und geringe Grundstücksgrößen in Form von Einfamilienhausgrundstücken stellen einen mangelnde Nachverdichtungsmöglichkeit im Innenbereich dar. Daher ist die hier gegenständliche Situation prädestiniert für eine nachhaltige Innenentwicklung und Nachverdichtung. Eine flächensparende Entwicklung ist jedoch ebenso im Neubaugebiet Seeon-Dorf Grundlage der Planung und bildet eine ausgewogene Konzeption aus Dichte, Baukörpergröße und Durchgrünung ab.

Darüber hinaus entwickelt sich – gemäß dem klassischen Städtebau und in den meisten Ortschaften - die Dichte eines Ortes von außen nach innen, d. h. größere Baukörperhöhen und Volumen und ein höherer Versiegelungsgrad sind i. d. R. in den Zentren der Orte gewünscht und anzutreffen. Zum Ortsrand hin nimmt die Dichte ab, um eine bessere Durchgrünung zu ermöglichen und den Ort so in die Landschaft einzubinden. Auch gibt es einen nachgewiesenen Bedarf an Wohnraum und unterschiedlichen Wohnungsgrößen – und dies in möglichst zentraler, fußläufiger Lage zu Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs.

Das Vorhaben wurde speziell für dieses Grundstück entwickelt und durch den Vorhabenträger beantragt; die Gemeinde hat sich für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen. Der Gemeinderat hat sich intensiv in einem längeren Prozess mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zu 2., Fassade:

Der vorliegenden Bauleitplanung liegt eine Vorhabenplanung zugrunde. Die Ansichten zum Vorhaben sind auf dem Vorhabenplan dargestellt und bindend: So sind beim Vorhaben helle Fassadenflächen geplant und festgesetzt.

Zu 3., Dachterrasse:

Der Wohnhof wird, durch die auch für die Allgemeinheit zugängliche Durchwegung und den ‚Turm‘ mit Dachterrasse und Aussicht, ein Stück weit zu einem öffentlichen Gebäude; der Blick vom ‚Turm‘ über den See stellt somit einen Mehrwert für die Allgemeinheit dar. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsraum und Dachterrasse mit Aussicht qualitätvolle Aufenthaltsbereiche beispielsweise für die Bewohner mit kleineren Wohnungen

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.18.1 Person 18

Stellungnahme zum BBP

(…)

bitte nehmen Sie meinen Leserbrief vom 29.04.24 an das Trostberger Tagblatt, den ich an Sie weitergeleitet habe, als Ergänzung zu meiner Stellungnahme vom 24.09.24. Den Tippfehler im 3. Satz bitte ich zu entschuldigen.

(Leserbrief vom 29.04.24)

In Seeon braucht niemand einen "Turm der Begegnung". Es gibt bereits den "Bürgertreff" und viele Gaststätten. Jede Gasstätte ist auch ein Ort der Begegnung. Am 01.12.2023 hat ein ausgewiesener Experte in seinem Vortrag (im Bürgertreff) u.a. darauf hingewiesen, dass sich die geplante Baumaßnahme "nicht rechnet", weil es durch die erforderliche zweigeschossige (!) Tiefgarage viel zu teuer wird. Daraus folgt aber zwangsläufig, dass hier kein "Wohnraum für heimische Familien" geschaffen wird. Eine normale Familie mit durchschnittlichem Einkommen wird sich wahrscheinlich eine familiengerechte Wohnung nicht leisten können. Wenn das so ist, wem nützt das Ganze dann eigentlich?

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Wohnhof wird, durch die auch für die Allgemeinheit zugängliche Durchwegung und den ‚Turm‘ mit Dachterrasse mit Aussicht, ein Stück weit zu einem öffentlichen Gebäude; der Blick vom ‚Turm‘ über den See stellt einen Mehrwert für die Allgemeinheit dar. Jedoch bedeutet der ‚Turm‘ - mit seiner Funktion, ohne weiteres gastronomisches Angebot lediglich eine Aussicht über den Klostersee zu ermöglichen - keine Konkurrenz zu den Gaststätten in Seeon. Darüber hinaus stellen Gemeinschaftsraum und Dachterrasse mit Aussicht einen qualitätvollen Aufenthaltsbereich beispielsweise für die Bewohner mit kleineren Wohnungen dar.

Fragen der Wirtschaftlichkeit, z. B. im Hinblick auf eine zweigeschossige Tiefgarage, sind nicht Gegenstand dieser Abwägung.

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen, jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart: So

wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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/DHH‘s, die ansonsten auf dem Baugrundstück errichtet werden könnten, der Fall wäre. Auch können z. B. Ältere in das MFH mit angegliedertem Pflegedienst ziehen, um dann ihr EFH/DHH einer Familie zur Verfügung stellen zu können.

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen ausschließlich nach § 1 BauGB, d. h. vornehmlich aufgrund des Wohnungsbedarfs. Die vorliegende Bauleitplanung hat nach § 1 Abs. 5 eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.19 Person 19

Stellungnahme zum BBP

(…)

Ich wende mich an Sie mit der Bitte um eine Bestandsaufnahme meines Hauses, bevor mit den Bauarbeiten zum „Wohnhof Seestraße" begonnen wird.

Mein Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zur geplanten Baustelle

Aufgrund der zu erwartenden Baumaßnahmen, insbesondere möglicher Vibrationen durch schwere Baugeräte, mache ich mir Sorgen, dass dadurch Schäden an meinem Haus entstehen könnten.

Um mögliche zukünftige Konflikte zu vermeiden, bitte ich daher um ein Bestandgutachten durch einen unabhängigen Sachverständigen, das den aktuellen Zustand meines Hauses dokumentiert. Dies wäre eine faire und transparente Lösung, um eventuelle Schäden, die durch die Bauarbeiten entstehen könnten, nachvollziehbar zu machen.

Ich wäre Ihnen sehr dankbar, wenn Sie diesen Antrag prüfen und mir mitteilen könnten, ob und wann eine solche Bestandsaufnahme durchgeführt werden kann. Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, trägt die Gemeinde Seeon-Seebruck Sorge dafür, dass keine Schäden an den benachbarten Grundstücken oder Bestandsgebäuden entstehen.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für die Baumaßnahme können Schäden an der umgebenden Bestandsbebauung weitgehend ausgeschlossen werden. Jedoch wird der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet, ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Bestandsgebäude durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.20 Person 20

Stellungnahme zum BBP

(…)

Das geplante Objekt Wohnhof ist überdimensioniert und zerstört die gewachsene dörfliche Struktur. Optik, Baudichte und schwierige verkehrliche Situation gefährden den sozialen Frieden im Dorf erheblich. Kontroverse Berichte fluten die Presse.

Folgende Punkte müssen zusätzlich geprüft und abgewogen werden.

Bei diesem Baustil spürt man nicht, ob es sich um einen weiteren Klosterbau handeln soll, eine Ritterburg mit Abort-Erker, eine Attraktion in einem Freizeitpark amerikanischen Stils oder gar ein preußischer Gutshof ohne Land. Dadurch entwickelt sich die vom Investor gepriesene Einzigartigkeit zum beliebigen Objekt, das man überall auf der Welt finden kann. Der Seeoner Dorfcharakter verliert seine Einzigartigkeit.

Der geplante Baustil ist nicht nachhaltig und treibt die Kosten in die Höhe. Augenscheinlich gibt es keine Fensterbretter oder Dachvorstände. Die Fassade ist demnach ungeschützt der Witterung ausgesetzt und altert vorzeitig. Wie lange hält das Holz des angehängten Erkers? Womöglich wird die Ansicht schnell zur „Gruselburg" bzw. hoher Renovierungsaufwand entsteht, was wiederum die Wohnkosten in die Höhe treibt.

Ein einfaches und geradliniges Design hingegen beruhigt das Auge, senkt die Bau- und Unterhaltskosten und fördert preisgünstiges Wohnen für Einheimische.

Die Turmterrasse könnte sich zum „Instagram-Hotspot" entwickeln. Gibt es Öffnungszeiten? Werden Eintrittsgelder erhoben? Wie werden die Besucherströme geleitet? Muss eine Shuttlebuslinie eingerichtet werden?

Es gibt sehr viele örtliche Kritiker dieses geplanten Vorhabens, belegt mit Unterschriftslisten und sachlich nachvollziehbaren Einwendungen. Wie viele hiesige Befürworter sind es? Hier fehlt die Abwägung, ob das geplante Vorhaben tatsächlich in Seeon mehrheitlich erwünscht ist.

Meine aufgeführten Punkte sind nur ein kleiner Ausschnitt der zahlreichen kritischen Einwendungen zu dieser fehlerhaften Planung. Bitte geben Sie den Wohnhof in dieser Form auf und wählen eine abgespeckte Form, die den sozialen Frieden in Seeon wieder herstellt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur Dimension, Optik, Baudichte und verkehrliche Situation:

Das Vorhaben wurde speziell für dieses Grundstück entwickelt und durch den Vorhabenträger beantragt; es sollte ein Wohnungsbau in zentraler Lage und in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, im Sinne einer Nachverdichtung und Innenentwicklung im Ortsteil Seeon, geschaffen werden:

In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat, wie weiter unten ausgeführt, intensiv mit der Formensprache der Bebauung auseinandergesetzt.

Geplante Dichte und Wandhöhen im Geltungsbereich sind etwas höher als in der direkten Umgebung aufgrund des bereits im LEP verankerten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, des prognostizierten, zukünftigen Bedarfs an Wohnungen und der zentralen Lage in dem Ortsteil von Seeon, unweit von ähnlich großen Baukörpervolumen. Die Verträglichkeit wurde sorgfältig geprüft und abgewogen; in vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt 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. Der berechnete spitzenstündliche Neuverkehr liegt bei ca. 116 zusätzlichen Fahrten/ Tag, demgegenüber nennt das Gutachten einen für Dörfliche Hauptstraßen definierten Grenzbereich von 200 – 1.000 KfZ/ pro Stunde. Die verkehrliche Situation wird weiter durch das Zurücksetzen der Stützmauer, der Verbreiterung der Fahrspur und weiter durch eine Ausweitung der 30er Zone verbessert.

So kann zusammenfassend festgestellt werden, dass in zahlreichen Untersuchungen, Gutachten, Planungsschritten und Abstimmungsrunden mögliche Konflikte untersucht und ausgeräumt und Fragestellungen gelöst wurden.

Zur baulichen Gestaltung:

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zu den Kosten:

Fragen der Wirtschaftlichkeit, z. B. im Hinblick auf den geplanten Baustil, oder der Mietpreiskalkulation sind nicht Gegenstand dieser Abwägung.

Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der Bauausführung und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Zur Bauausführung gibt es allgemeine Regelwerke, die dort zu beachten sind.

Zur Dachterrassennutzung:

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen. Eintrittsgelder sind derzeit nicht geplant. Die Umleitung der Besucherströme oder die Einrichtung einer Shuttlebuslinie sind nicht Gegenstand dieser Abwägung.

Zur Abwägung, ob das geplante Vorhaben mehrheitlich erwünscht ist:

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. So gibt es in der Gemeinde einen Bedarf an Wohnraum; geeignete Flächenpotentiale stehen der Gemeinde nur begrenzt zur Verfügung. Die Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden.

Um die Bürger zu beteiligen und zu hören, werden Bekanntmachungen und Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eingehende Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen usw. werden abgewogen und/ oder fließen in die Planungen ein. So wurde beim vorliegenden Vorhaben in einem intensiven Prozess

Anpassungen und Verkleinerungen vorgenommen und ergänzende Untersuchungen durchgeführt, die wiederum in die Planung eingeflossen sind.

Die Ergebnisse von Unterschriftenlisten oder Online-Befragungen, und somit eine Bezifferung von Befürwortern oder Gegnern ist nicht Gegenstand dieser Abwägung

Zur Wahl einer abgespeckten Form:

Der Gemeinderat hat sich intensiv in einem längeren Prozess mit der Art und Weise der Bebauung, dem Maß der Nutzung und der Höhenentwicklung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

In zahlreichen Untersuchungen, Gutachten, Planungsschritten und Abstimmungsrunden wurden mögliche Konflikte untersucht und ausgeräumt und Fragestellungen gelöst.

Das Vorhaben wurde mehrmals durch den Gemeinderat positiv beschlossen.

In der vorliegenden Stellungnahme wird eine Gefährdung des sozialen Friedens angeführt. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden: Die normativen Regelungen des Baurechts gewährleisten bereits einen hinreichenden Nachbarschutz; so werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen bereits restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m).

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist, wie weiter oben bereits ausgeführt wurde, jedoch hinzunehmen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.21 Person 21

Stellungnahme zum BBP

(…)

seit ca. 20 Jahren verbringe ich meine Freizeit in meiner Zweitwohnung in Seeon. Mein erster Wohnsitz liegt in München und ich schätze hier die Ruhe und die Idylle in meinem Lieblingsort Seeon. Und ich bin erschrocken, als ich las, dass an der schmalen und unübersichtlichen Straße durch das Dorf ein riesiges Wohnprojekt mit hohem Turm geplant ist, das so gar nicht in diesen beschaulichen Ort passt. Sollte dieses Projekt entstehen, wird hier außerdem eine riesige Grundstücksfläche versiegelt, was jetzt bei den häufig drohenden Unwettern mit Sicherheit zu Überschwemmungen führen wird. Natürlich soll in Seeon neuer und moderner Wohnraum entstehen, aber er muss landschaftlich und ökologisch nach Seeon passen und nicht nur gewinnbringend betrachtet werden! Die massiven Verkehrsbehinderungen, der Baulärm und die lange Bauzeit wird für alle Seeoner eine große Belastung! Ich hoffe so sehr, dass dieses Projekt kleiner wird und ein bisschen Grün um das Gebäude zu sehen ist!

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das Vorhaben wurde speziell für dieses Grundstück entwickelt und durch den Vorhabenträger beantragt; es sollte ein Wohnungsbau in zentraler Lage und in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, im Sinne einer Nachverdichtung und Innenentwicklung im Ortsteil Seeon, geschaffen werden:

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt.

Geplante Dichte und Wandhöhen im Geltungsbereich sind etwas höher als in der direkten Umgebung aufgrund des bereits im LEP verankerten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, des prognostizierten, zukünftigen Bedarfs an Wohnungen und der zentralen Lage in dem Ortsteil von Seeon, unweit von ähnlich großen Baukörpervolumen.

Die Verträglichkeit wurde sorgfältig geprüft und abgewogen; in vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Es kann festgestellt werden, dass in zahlreichen Untersuchungen, Gutachten, Planungsschritten und Abstimmungsrunden mögliche Konflikte untersucht und ausgeräumt und Fragestellungen gelöst wurden.

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann.

Die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt 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. Der berechnete spitzenstündliche Neuverkehr liegt bei ca. 116 zusätzlichen Fahrten/ Tag, demgegenüber nennt das Gutachten einen für Dörfliche Hauptstraßen definierten Grenzbereich von 200 – 1.000 KfZ/ pro Stunde. Die verkehrliche Situation wird weiter durch das Zurücksetzen der Stützmauer, der Verbreiterung der Fahrspur und durch eine Ausweitung der 30er Zone verbessert.

Es handelt sich nicht um eine untypische Baustelle im Innenbereich, gerade im städtischen Bereich bzw. in dicht bebauten Siedlungsbereichen zeigen Beispiele, dass sogar unter noch beengteren Gegebenheiten ein der Bevölkerung zumutbarer Bauablauf organisiert werden kann. Allgemein sind Fragen zum Bauablauf kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Ein Mindestschutz der Bevölkerung wird durch einzuhaltende Baustellenzeiten, gesetzlich geregelte Emissions-Grenzwerte für die eingesetzten Geräte, Maßnahmen zur Verkehrssicherung u. dgl. gewährleistet.

Wie in der Stellungnahme gefordert, ist eine im Hinblick auf die innerörtliche Lage angemessene Durchgrünung geplant: Auf dem Baugrundstück sind mind. 8 Bäume zu pflanzen; die geplanten Baumpflanzungen lockern das Erscheinungsbild auf und binden die Baukörper in die Umgebung ein. Darüber hinaus sind Strauchpflanzungen und Wiesen- bzw. Rasenflächen auch im Bereich der TG geplant; hierfür ist eine entsprechende Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt.

Anzumerken ist auch, dass die Gemeinde ihre planerischen Entscheidungen ausschließlich nach § 1 BauGB, d. h. vornehmlich aufgrund des Wohnungsbedarfs trifft. Die vorliegende Bauleitplanung hat nach § 1 Abs. 5 eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Ein gegebenenfalls

entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.22 Person 22

Stellungnahme zum BBP

(…)

hiermit möchte ich Einspruch gegen das Bauvorhaben „Wohnhof in der Seestraße 11 erheben: Ein Objekt dieser Größenordnung passt nicht ins ländlich geprägte Seeoner Stadtbild.

Grundsätzlich ist es ja eine gute Sache, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Aber moderat und nicht auf Kosten unserer aller Lebensqualität: Bin vor einigen Jahren selbst aus einer größeren Stadt weg- und genau deshalb hierhergezogen, um naturnahe Idylle ohne Hochhäuser und Dauerlärm zu genießen.

Wo wir schon beim ersten Punkt wären: Bei einem für diese Region völlig überdimensionierten Betonbunker im tristen Gefängnislook mit 14 Meter hohem Wachturm von einer aufregenden und zeitlos schönen Architektur zu sprechen, ist ein schlechter Witz. Der Begriff „Wohnburg" trifft es da schon besser. Mit Betonung auf „Burg".

Aber die Schandfleck-Optik mal außen vor — eine über Jahre andauernde Baustelle in dieser engen und viel befahrenen Straße würde definitiv zu einem Verkehrschaos führen. Dazu kommt die extreme Lärmbelastung, nicht nur während der Bauzeit, sondern auch langfristig. In diesem Punkt kann man ausnahmsweise mal von Nachhaltigkeit sprechen.

Und: Aufgrund der massiven Bodenversiegelung auf einer riesigen Fläche steigt die Überflutungsgefahr für die Nachbargrundstücke enorm, vor allem in Verbindung mit den immer häufiger auftretenden Starkregen-Unwettern.

So könnte man die Liste an Negativ-Faktoren noch weiter fortführen, positive Punkte fallen mir leider wenige ein. In diesem Sinne: Keine Wohnburg für Seeon!!!

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur Größe:

Die geplante Dichte im Geltungsbereich ist etwas höher als in der Umgebung aufgrund des bereits im LEP verankerten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, des prognostizierten, zukünftigen Bedarfs an Wohnungen und der zentralen Lage in dem Ortsteil von Seeon, in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs und unweit von ähnlich großen und größeren Baukörpervolumen.

Dabei wurden Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Durch diese punktuelle Überhöhung wird das

Ensemble gegliedert und es entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der öffentlich zugänglichen Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich.

Zu Dimension und Gestaltung:

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zur Baustelle mit Verkehrschaos und Lärmbelastung:

Es handelt sich nicht um eine untypische Baustelle im Innenbereich, gerade im städtischen Bereich bzw. in dicht bebauten Siedlungsbereichen zeigen Beispiele, dass sogar unter noch beengteren Gegebenheiten ein der Bevölkerung zumutbarer Bauablauf organisiert werden kann. Allgemein sind Fragen zum Bauablauf kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Ein Mindestschutz der Bevölkerung wird durch einzuhaltende Baustellenzeiten, gesetzlich geregelte Emissions-Grenzwerte für die eingesetzten Geräte, Maßnahmen zur Verkehrssicherung u. dgl. gewährleistet.

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Zu Bodenversiegelung, Überflutungsgefahr und Starkregen:

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.23 Person 23

Stellungnahme zum BBP

(…) wir wissen, dass Sie es sich nicht einfach machen und Entscheidungen sehr genau abwiegen, obwohl Ihre Arbeit größtenteils ehrenamtlich geleistet wird. Umso wichtiger finden wir, dass Bürger auf Probleme und Risiken aufmerksam machen können, was wir, [redacted] aufgreifen und folgende Einwände gegen das obige Bauvorhaben einbringen.

Einleitung

Das geplante Bauprojekt an der Seestraße in Seeon, das einen Wohnkomplex mit 16 Wohnungen, einem Büro und einer zweigeschossigen Tiefgarage umfasst, bringt erhebliche Risiken für die geologische Stabilität der Region und die ökologische Integrität des Klostersees mit sich. Besonders schwerwiegend ist die Gefahr der irreversiblen Zerstörung der abdichtenden Schicht, die den Klostersee vom darunterliegenden Grundwasserleiter trennt. Diese Schicht ist von zentraler Bedeutung für die Erhaltung des Wasserspiegels und die Qualität des Sees sowie des Grundwassers. Gleichzeitig treten erhebliche Diskrepanzen zwischen den Planungsunterlagen und den geologischen Gegebenheiten auf, insbesondere hinsichtlich der Tiefenangaben zur Tiefgarage im Verhältnis zum Seespiegel. Diese Diskrepanzen verdeutlichen, dass das Bauvorhaben auf unsicheren Annahmen beruht und schwerwiegende Folgen nach sich ziehen kann, wenn die Planungen wie vorgesehen umgesetzt werden.

Die vorliegende Einwendung analysiert die Risiken der Tiefbauarbeiten, die Diskrepanz zwischen den Bauangaben und dem tatsächlichen Seespiegel sowie die Verantwortung der Entscheidungsträger, die nicht behaupten können, diese Risiken nicht gekannt zu haben. Es liegt eine eindeutige Verantwortung bei den Behörden, dieses Projekt zu stoppen, bevor irreparable Schäden eintreten.

1. Geologische und hydrologische Risiken: Die Gefahr der irreversiblen Zerstörung der abdichtenden Schicht

1.1. Die geologische Funktion der Abdichtungsschicht

Der Klostersee liegt in einer Senke, die durch Schmelzwasserschotter, Moränen und Tonablagerungen geologisch geformt wurde. Diese Schichten trennen den See vom darunterliegenden Grundwasserleiter und bilden eine natürliche Abdichtung, die verhindert, dass das Seewasser in den Grundwasserleiter abfließt. Gleichzeitig schützt diese Abdichtungsschicht den See vor aufsteigendem Grundwasser, das die Wasserqualität und das ökologische Gleichgewicht des Sees beeinträchtigen könnte.

Diese Abdichtungsschicht ist entscheidend für die Erhaltung des Wasserspiegels im Klostersee und somit für das gesamte Ökosystem des Sees. Wasserpflanzen, Fische und andere aquatische Lebensformen sind auf einen stabilen Wasserspiegel angewiesen, um zu überleben. Darüber hinaus spielt der See eine wichtige Rolle im hydrologischen Kreislauf der Region, indem er als natürlicher Speicher für Niederschläge fungiert.

1.2. Die Gefahr durch die geplanten Tiefbauarbeiten

Das geplante Bauvorhaben sieht den Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage vor, deren Baugrube bis auf eine Tiefe von etwa 531,1 m über Normalnull (mNN) reicht. Dies bedeutet, dass die Unterkante der Tiefgarage etwa 1,7 m unter dem mittleren Wasserspiegel des Klostersees liegt, der auf 532,8 mNN geschätzt wird. Diese extreme Nähe zur Abdichtungsschicht und sogar der Tiefbau unterhalb des Seewasserspiegels erhöht das Risiko einer irreversiblen Zerstörung der geologischen Barriere.

Besonders problematisch ist, dass die Tiefgarage nicht nur eine mechanische Belastung auf die abdichtende Schicht ausübt, sondern dass durch den Aushub und die Bauarbeiten massive Erschütterungen und Veränderungen im Untergrund verursacht werden. Diese Störungen könnten kleine Risse oder Brüche in der Abdichtungsschicht verursachen, durch die das Seewasser in den Grundwasserleiter absickern könnte. Eine solche Zerstörung der Abdichtungsschicht würde das hydrologische Gleichgewicht des Sees dauerhaft stören, den Wasserspiegel absenken und das Ökosystem schwer schädigen.

Einmal beschädigt, kann die Abdichtungsschicht nicht wiederhergestellt werden. Die geologischen Schichten, die den See und das Grundwasser trennen, haben sich über Jahrtausende hinweg gebildet und sind extrem empfindlich gegenüber mechanischen Einflüssen. Selbst wenn Maßnahmen ergriffen würden, um die Schicht zu stabilisieren, wäre der natürliche Schutzmechanismus des Sees unwiderruflich zerstört.

1.3. Auswirkungen der Zerstörung der Abdichtungsschicht

Sollte die Abdichtungsschicht durchbrochen werden, führt dies zu einem unkontrollierten Wasserverlust aus dem Klostersee in den darunterliegenden Grundwasserleiter. Der Wasserspiegel des Sees würde drastisch absinken, was nicht nur das Ökosystem des Sees zerstören, sondern auch die Wasserversorgung der umliegenden Gebiete beeinträchtigen könnte. Ein sinkender Seespiegel könnte das allgemeine ökologische Gleichgewicht in der Region gefährden.

2. Diskrepanzen in den Tiefenangaben: Eine schwerwiegende Planungsunsicherheit

2.1. Unterkante der Tiefgarage und der Seespiegel

Ein besonders schwerwiegender Punkt in den Planungsunterlagen ist die Diskrepanz zwischen den Angaben zur Unterkante der Tiefgarage und dem tatsächlichen Seespiegel des Klostersees. Laut den neuesten Gutachten wird die Unterkante des zweiten Tiefgaragengeschosses bei etwa 531,1 mNN liegen. Der mittlere Wasserspiegel des Klostersees liegt jedoch bei etwa 532,8 mNN. Dies bedeutet, dass die Tiefgarage etwa ****1,7m unter dem Wasserspiegel des Sees**** gebaut werden soll.

Dies ist alarmierend, da sie zeigt, dass das Bauprojekt in einer Tiefe durchgeführt wird, in der es zu Wassereinbrüchen kommen könnte. Die Nähe zum Seespiegel und die Tatsache, dass die Tiefgarage sogar unterhalb des Wasserspiegels liegt, bedeuten, dass ohne massive Sicherungsmaßnahmen ständig Wasser in die Baugrube eindringen könnte. Die Planung ignoriert scheinbar diese grundsätzliche Problematik oder unterschätzt sie erheblich.

2.2. Auswirkungen auf die Bauarbeiten und die Abdichtungsschicht

Die Tatsache, dass die Baugrube unterhalb des Wasserspiegels des Sees liegt, wurde im Baugrundgutachten von 2019 nicht erwähnt, hier ging man wohl noch nicht von einem zweiten Tiefgaragengeschoß aus. In der Geotechnischen Stellungnahme werden zwar die Höhenangaben gemacht, die Lage unterhalb des Seespiegels aber nicht berücksichtigt. Warum Gefahren für den See "nach menschlichen Ermessen auszuschließen" sind bleibt unbeantwortet. Darüber hinaus ist es fraglich, ob die vorliegenden Planungen überhaupt alle notwendigen Sicherungsmaßnahmen berücksichtigen. Es besteht die Gefahr, dass die Abdichtungsschicht durch die ständigen Bauarbeiten irreparabel beschädigt wird, selbst wenn die Baugrube zunächst stabilisiert wird. Sobald die Schicht einmal beschädigt ist, könnte das Seewasser unkontrolliert in den Grundwasserleiter absinken, und die Folgen wären dramatisch.

2.3. Fehlende klare geologische Abwägung

Die Unterschiede zwischen den Höhenangaben zeigen deutlich, dass keine ausreichende geologische Untersuchung oder keine fundierte Abwägung der Gefahren stattgefunden hat.
Eine so gravierende Abweichung in den Höhenangaben — insbesondere in einem derart sensiblen hydrologischen System — hätte in der Planungsphase berücksichtigt und korrigiert werden müssen. Dies deutet auf erhebliche Planungsfehler hin, die dringend behoben werden müssen, bevor Bauarbeiten begonnen werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es ist unstrittig, dass sensibel mit den Themen Seeabdichtung und Ökosystem umgegangen werden muss:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme IB GeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung.

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 519 m NHN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m ü NHN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Die ergänzenden Untersuchungen, siehe Geotechnische Stellungnahme IB GeoPlan, 02.12.24, bestätigen dies: Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten dabei über die gesamte Sondiertiefe nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees.

Das vorliegende Baugrundgutachten und die ergänzende Geotechnische Stellungnahme von IB GeoPlan,Stand 02.12.24, bescheinigen dem kiesigen Baugrund durch eine hohe Tragfähigkeit und sehr geringe Kompressibilität eine sehr gute Eignung für die Gründung. Darüber hinaus gibt es Grenzwerte, z. B. für Geräte und Baumaschinen, und allgemeine Regelwerke, welche bei der Bauausführung zu beachten sind. So ist eine Umsetzung der Planung, bei einem entsprechendem Verbau der Baugrube (wie z. B. einer Trägerbohlwand gemäß vorliegender Verbauberechnung) ohne weitere Gründungs- oder Wasserhaltungsmaßnahmen geotechnisch gut möglich. Eine Nachverdichtung der Aushubsohle mit Rüttelplatte oder Walze ist voraussichtlich ausreichend.

Eine Wechselwirkung mit dem See, z. B. eine Beeinträchtigung des Vorhabens durch Eindringen von Seewasser in die Baugrube bzw. die Tiefgarage, oder eine Verschmutzung des Grundwassers durch das Vorhaben auch während der Bauphase kann auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse somit ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus werden im Gutachten von Crystal Geotechnik zum Grundwasserschutz Auflagen zur (teilweisen) Vorfilterung des zu versickernden Niederschlagswassers aufgelistet, diese sind für den Vorhabenträger bindend.

Generell obliegt den baurechtlich und allgemeinrechtlich Verantwortlichen eine Prüfpflicht. Darüber hinaus werden im Rahmen des Durchführungsvertrages ergänzende Regelungen, z. B. zur Überwachung der Umsetzung der Auflagen durch ein externes Büro vereinbart. Unter dieser Prämisse ist der Bebauungsplan umsetzbar.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.24 Person 24

Stellungnahme zum BBP

(…)

zu dem Bauvorhaben in der Seestraße wurde bereits viel gesagt und diskutiert.

Es wurden befürwortende Argumente angebracht, aber auch viele Bedenken geäußert. Manche davon berechtigt, andere über die Stränge schlagend, pauschal und nicht zielführend.

Dass in Seeon neu gebaut wird, finden wir prinzipiell begrüßenswert.

Wir möchten in diesem Schreiben unser Unbehagen in Bezug auf die Größe und Höhe des Bauvorhabens äußern. Ein solches Gebäude inklusive eines insgesamt über 12 Meter hohen Turms passt unseres Erachtens nicht in das Dorfbild und die Umgebung.

Wir, als junges Paar und mögliche Zielgruppe, würden uns preiswerte Mieten für die Wohnungen und Seeon wünschen. Diesem Wunsch widerspricht aber das vierte Stockwerk des Turms, der nicht

Wohnzwecken dienen soll. Der Mehrwert des vierten Stocks im Turm inklusiver Terrasse erschließt sich uns nicht.

Eine weitere Befürchtung ist, dass durch dieses private Bauprojekt in geplantem Ausmaß auch der Anreiz für zukünftige Bauinvestoren gesteigert wird, was die Grundstückspreise noch schneller steigen lassen könnte.

Wir haben Bedenken, dass noch mehr Projekte in Seeon mit diesen Ausmaßen kommen werden.

Wie kann die Gemeinde zukünftig Projekte in dieser Dimension verweigern, wenn das aktuelle so genehmigt wird? Könnte das ein Startschuss für weitere Vorhaben in dieser Größenordnung sein?

Wir wollen betonen, dass wir generell ein Bauvorhaben auch mit mehreren Wohnungen auf diesem Grundstück unterstützen, obwohl wir direkt angrenzende Nachbarn sind. Jedoch können wir die Notwendigkeit und die Grundlage für ein vierstöckiges Bauwerk trotz der Informationsangebote nicht gut nachvollziehen.

Hoffentlich lässt sich eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Einigung erzielen. Wir wünschen viel Erfolg dabei.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur Größe und Höhe des Vorhabens:

Ein Entwicklungsziel der Gemeinde ist es, innerorts nachzuverdichten; diesem Ziel wird hier entsprochen: Für die nächsten Jahre ist ein Bevölkerungszuwachs zu erwarten, dementsprechend soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können. Zur Entwicklung von Wohnbauflächen sollten, gerade auch im Hinblick auf das Gebot des Flächensparens, der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, etc., verstärkt Innenentwicklungspotentiale genutzt werden; ähnliche geeignete Flächenpotentiale stehen der Gemeinde nur begrenzt zur Verfügung.

Durch die Wahl des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine höhere Dichte als beispielsweise bei einem Verfahren nach § 34 BauGB, bei dem man sich an der Eigenart der näheren Umgebung orientiert, zugelassen und verwirklicht werden. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten. Darüber hinaus werden unweit des Vorhabens ähnliche Baukörpergrößen angetroffen.

Dichte und Wandhöhen wurden im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Durch diese punktuelle Überhöhung in einem Teilbereich, sog. ‚Turm‘, wird das Ensemble gegliedert und es entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich, auch für z. B. die Bewohner kleinerer Wohnungen.

Zu preiswerten Mieten:

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen; eine Mietpreiskalkulation ist somit nicht Gegenstand dieser Abwägung. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart; diese werden weiter unten ausgeführt. 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.

Der Wohnhof wird, durch die auch für die Allgemeinheit zugängliche Durchwegung und den ‚Turm‘ mit Dachterrasse und Aussicht, ein Stück weit zu einem öffentlichen Gebäude; der Blick vom ‚Turm‘ über

den See stellt somit einen Mehrwert für die Allgemeinheit dar. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsraum und Dachterrasse mit Aussicht qualitätvolle Aufenthaltsbereiche beispielsweise für die Bewohner mit kleineren Wohnungen.

Zum Anreiz für zukünftige Bauinvestoren und der Entwicklung der Grundstückspreise:

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen ausschließlich nach § 1 BauGB, d. h. vornehmlich aufgrund des Wohnungsbedarfs. Um im angemessenen Maße Wohnraum zu moderaten Preisen und in den für die Entwicklung der Gemeinde angemessenen Wohnformen zur Verfügung stellen zu können, wird hier Baurecht in höherer Dichte als beim Bestand (Nachverdichtung) ermöglicht. Jedoch ist dieses auch mit weitreichenden sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, verbunden. Das Vorhaben orientiert sich an den Wohnbedürfnissen der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung. Es wird eine Hauptwohnsichtbindung vertraglich vereinbart. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle.

Die Gemeinde hat sich also für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen. Ob vergleichbaren Objekten zugestimmt wird, obliegt einer gleichartigen intensiven Abwägung.

Die Preisbildung für Grundstücke ist nicht Gegenstand der Abwägung durch die Gemeinde. Jedoch wird angemerkt, dass die Schaffung von Mietwohnungen dem Wohnungsmangel und somit weiteren Grundstücks- oder Mietpreiserhöhungen in der Regel entgegenwirken kann.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.25 Person 25

Stellungnahme zum BBP

(…)

eines der prägenden Merkmale des Ortes Seeon ist in meiner Wahrnehmung das respektvolle Nebeneinander von historischer Bebauung und den modernen zeitgenössischen Wohn- und Zweckgebäuden, die einander im Ortsbild im Sinne einer gewachsenen Struktur ergänzen und Seeon zu einem attraktiven und lebenswerten Ort machen.

Ein solches Nebeneinander der Bauformen erfordert in hohem Maße Rücksichtnahme, damit sich ein Bauwerk nicht auf Kosten der anderen präsentiert und diese dominiert, sondern vielmehr mit ihnen gemeinsam ein vielgestaltiges Ganzes bildet. Bauliche Rücksichtnahme solcher Art ist insbesondere dort gefordert, wo — wie in Seeon — ein derart reiches und historisch wie auch architektonisch einzigartiges Kulturerbe vorhanden ist. Von der Klosterinsel ausgehend, über St Walburgis, St. Maria zu Bräuhausen bis zur Ägidiuskirche und zum Alten Wirt erstreckt sich seit mehr als 1000 Jahren ein Kulturraum, dessen Singularität es zu bewahren gilt für die nächsten Generationen. Neue Bauprojekte in einem solchen Gebiet sind grundsätzlich durchaus möglich. Sie müssen allerdings zwingend den Geboten der baulichen Rücksichtnahme und Nachhaltigkeit entsprechen.

Das Baugesetzbuch trägt diesen Geboten in aller Deutlichkeit Rechnung, indem es in § 1 Abs. 5 BauGB regelt, dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten haben, die

die sozialen, wirtschaftlichen und sonstigen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Ferner haben Bauleitpläne dieser Vorschrift zufolge die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan Seeon — Seestraße II erfüllt im Hinblick auf das Projekt Wohnhof Seestraße 11 die gesetzlich geforderten Vorgaben nicht. Das beabsichtigte Projekt eines nahezu 15 Meter hohen massiven Wohnturms mit erheblicher Grundfläche würde in das historisch und architektonisch empfindliche Umfeld einen Monolith setzen, der die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild nicht baukulturell erhält und sensibel fortentwickelt, sondern die umliegenden Gebäude vielmehr mit seiner Höhe und Wuchtigkeit förmlich erdrückt.

Bauliche Nachverdichtung in derart hohem Maße, zumal wenn sie einen Flächenversiegelungsgrad von weit über 80 Prozent aufweist, ist in einem ländlichen Ort wie Seeon nicht erforderlich und geboten, insbesondere, wenn — wie dies hier der Fall ist — maßgebliche neu auszuweisende Baugebiete im Außenbereich vorhanden sind. Das Ziel, erschwinglichen Wohnraum im Ortsinnenbereich zu schaffen, vermag das beabsichtigte Projekt nicht zu erfüllen.

Durch die technisch aufwendige Bauweise und den Zuschnitt der Wohnungen wird vielmehr ein zwingendermaßen teures Mietobjekt gefördert, das sozialen Belangen kaum gerecht werden dürfte.

Es ist zudem zu befürchten, dass von dem in unmittelbarer Seenähe geplanten Projekt eine nicht unerhebliche Gefährdung der Bausicherheit und der Umwelt ausgeht, die nicht nur das betroffene Grundstück, sondern auch umliegende Grundstücke betreffen dürfte. Dies liegt nicht zuletzt darin begründet, dass an dieser Stelle, nur wenige Meter vom See entfernt, ein Tiefbau von zwei Untergeschossen beabsichtigt ist, dessen Bodenniveau erheblich unter das Seeniveau abgesenkt wird — mit derzeit nicht absehbaren Auswirkungen auf die hydrologische Situation.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorgelegte Bodengutachten aus dem Jahr 2019 nur von einem Garagentiefgeschoss ausgeht und gerade nicht von zwei Garagentiefgeschossen, wie sie derzeit geplant sind. Dies ist aus sicherheitstechnischen und aus rechtlichen Gründen nicht ausreichend und mehr als bedenklich.

Vor diesem Hintergrund wird angeregt, das geplante Bauprojekt von Seiten der Gemeinde Seeon-Seebruck kritisch zu überdenken. Insbesondere wird angeregt, das zweite Tiefgeschoss nicht zu errichten und den beabsichtigten „Wohnturm" niedriger auszugestalten und im Wesentlichen an die übrige Gebäudehöhe anzupassen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur baulichen Rücksichtnahme:

In der vorliegenden Stellungnahme wird ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme angeführt. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden: Dem Gebot der Rücksichtnahme ist hier bereits entsprochen, da die normativen Regelungen des Baurechts bereits einen hinreichenden Nachbarschutz gewährleisten; so werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen sind bereits restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m).

Durch die Schaffung von Wohnraum im Rahmen einer Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung wird einer Versiegelung beispielsweise am Ortsrand, wo zur Entwicklung einer Neubausiedlung neue Straßen erforderlich werden würden, und im Rahmen einer Ausweisung von EFH/DH/RH-Bauflächen weniger Wohnraum geschaffen werden würde, vorgebeugt. Somit erhält man hier mehr Wohnraum bei insgesamt weniger Versiegelung. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden stellt sich das Vorhaben somit als sehr nachhaltig dar.

Zu Entwicklung, städtebaulicher Gestalt und Orts- und Landschaftsbild:

Ein Entwicklungsziel der Gemeinde ist es, innerorts nachzuverdichten; diesem Ziel wird hier entsprochen. Für die nächsten Jahre ist ein Bevölkerungszuwachs zu erwarten, dementsprechend soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können; zur Entwicklung von Wohnbauflächen sollten, gerade auch im Hinblick auf das Gebot des Flächensparens, der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, etc., verstärkt Innenentwicklungspotentiale genutzt werden.

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zu Dichte, Größe und Höhe:

Dichte und Wandhöhen wurden im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Durch diese punktuelle Überhöhung wird das Ensemble gegliedert und es entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich.

Auch liegt das Vorhaben, auch aufgrund der zwischenliegenden Bebauung, nicht unmittelbar in einer Sichtachse mit den historische Bauten, so dass hier keine Konkurrenzen entstehen. Von Seiten des Klosters aus gesehen staffelt sich die Bebauung im Bereich der Seestraße von der Uferbebauung aus und der Baukörper ist hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung eingebunden, so dass hier durch den Turmbau keine ‚einsame Landmarke‘ entsteht.

Zum Versiegelungsgrad:

Eine Klare Zielvorgabe der Regierung von Oberbayern ist eine flächensparende Innenentwicklung. Eigentumsverhältnisse und geringe Grundstücksgrößen in Form von Einfamilienhausgrundstücken stellen einen mangelnde Nachverdichtungsmöglichkeit im Innenbereich dar. Daher ist die hier gegenständliche Situation prädestiniert für eine nachhaltige Innenentwicklung und Nachverdichtung. Eine zeitgemäße, flächensparende Entwicklung ist ebenso in den Neubaugebieten Grundlage der Planung, allerdings nimmt die Dichte zum Ortsrand hin traditionellerweise ab und der Durchgrünungsgrad zu.

Die höhere Dichte im Geltungsbereich ist auch dem prognostizierten, zukünftigen Bedarf an Wohnungen, der zentralen Lage in dem Ortsteil von Seeon in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des Grundbedarfs und der räumlichen Nähe zu ähnlich großen Baukörpervolumen geschuldet.

Weiter wurde die Art des Bebauungsplanes als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gerade aus diesem Gesichtspunkt gewählt.

Zur Wirtschaftlichkeit:

Die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens ist nicht Gegenstand der Abwägung zur Bauleitplanung.

Eine Mietpreiskalkulation ist ebenfalls nicht Gegenstand dieser Abwägung. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart. So wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem

werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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.

Zu Seenähe, hydrologischer Situation und zum Bodengutachten:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme von IBGeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Die Geotechnische Stellungnahme enthält weiterführende Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung.

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 518 m ü NHN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m ü NHN: Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Die ergänzenden Untersuchungen bestätigen dies: Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten über die gesamte Sondiertiefe nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Beeinträchtigung des Sees durch das Vorhaben mit Bau einer Tiefgarage und weiterer Unterkellerung auf dem Grundstück Seestraße 11 in Seeon kann, auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse, somit ausgeschlossen werden.

Die abschließenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.26 Person 26

Stellungnahme zum BBP

(…)

Als engagierte Bürgerin der Gemeinde nehme ich wie folgt Stellung:

1. Größe und Massivität des Wohnhofes - Höhenentwicklung

Auf dem Grundstück eines Einfamilienhauses sollen zwei Gebäude mit insgesamt 16 Wohneinheiten, einer Büroeinheit, einer öffentlichen Terrasse und einem öffentlich zugänglichen Gemeinschaftsraum errichtet werden. Der Turm mit einer Grundfläche von ca. 80 m2 und einer Höhe von 15 Metern überragt den geplanten Gebäudekomplex noch um einige Meter. Der Gemeinschaftsraum befindet sich im 2. DG des Turms. Aus welchem Grund im Turm ein 3. DG geplant ist, erschließt sich nicht aus den Planungsunterlagen und gibt Anlass zu Spekulationen für eine zukünftige Nutzung.

Ein derart massiver Gebäudekomplex, sowohl in der Fläche, als auch in der Höhe passt nicht zum dörflichen Charakter von Seeon und würde einen Präzedenzfall für Seeon darstellen. Auch den Nachbarn müsste dieses Baurecht in Höhe und Verdichtung eingeräumt werden.

Auf Seite 6 der Begründung steht darüber „Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, ist die Gemeinde Seeon-Seebruck mit dem Ortsteil Seeon als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt" Ländlich ist der geplante Wohnhof aus meiner Sicht auf keinen Fall.

In Seeon würde man die gleichen Fehler wiederholen, die in Seebruck bereits vor Jahrzehnten mit den riesigen Apartmenthäusern gemacht wurden und die das Ortsbild massiv bis heute verschandeln.

2. Bodenversiegelung

Durch die geplante Tiefgarage wird eine Versiegelung des Grundstückes von 83 % erreicht. Eine angemessene Eingrünung ist bei einer verbleibenden, unversiegelten Fläche von ca. 300 m2 nicht zu bewerkstelligen.

Auf Seite 22 der Begründung steht hierzu: Ziel des Grünordnungskonzepts ist es, eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des zu sichern: Diese Begründung hört sich gut an, stellt aber bei einer maximal bepflanzbaren Restfläche von ca. 300 m² nicht die Realität dar, zumal auch der Mindestabstand von 1— 3 Metern, je nach Pflanzgut, zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden muss.

3. Niederschlagswasser/Starkrege/Neubildung von Grundwasser

Zudem verhindert diese hohe Versiegelung eine gänzliche Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers und somit die Neubildung von dringend benotetem Grundwasser.

Trotz der zwei geplanten Ringolen und der Versickerungsmulde bezweifle ich sehr, bei einer versiegelten Fläche von 1540 m² bei einem Starkregenereignis von 200 bis 300 Litern/m² eine Versickerung von 300.000 bis 460.000 Liter zu schaffen wären. (vor 2 Wochen in einigen Teilen Österreichs, Tschechiens und Polens in der Realität erfolgt! 2013 hat es in unserer Region auch gut 200 Liter/m² innerhalb einiger Tage geregnet. Starkregenereignisse werden mit dem Klimawandel nachgewiesenermaßen immer häufiger und heftiger)

Beim Überflutungsgutachten von einer Regendauer von 15 Minuten auszugehen, entspricht keiner realistischen Risikobewertung und gibt keine Sicherheit für die benachbarten Grundstücke! Die Befürchtungen der Nachbarn, dass durch abfließendes Regenwasser Ihre Grundstücke und Häuser beeinträchtigt werden, sind sehr wohl nachvollziehbar und nicht von der Hand zu weisen.

4. Eingriff in den Boden und Bodengutachten

Auf Seite 27 der Begründung ist zu lesen: “Gemäß Auskunft des WWA Traunstein liegt der Seewasserspiegel bei 532,8 mNN. Der See weist eine Tiefe von bis zu 16 m auf (ca. 516,5 mNN). **Somit liegen eile TG-Einfahrt ca. 2,5 m und die Unterkante des 2. Untergeschosses ca. 1,7 m über dem Seewasserspiegel.” ???**

Die Berechnung der Unterkante des 2. Untergeschosses kam nicht stimmen! Wenn die ca. 2,5 m TG-Einfahrt stimmen, liegt das 2. Untergeschoss und vor allem die Fundamente des Gebäudes deutlich unter dem Seewasserspiegel des Seeoner Sees- Daher ist es unbedingt erforderlich, dass ein Bodengutachten veranlasst wird, das bis in die Tiefe des geplanten Fundamentes reicht, damit sichergestellt werden kann, dass die Seetonschichten des Seeoner Sees durch die Baumaßnahme nicht beschädigt werden.

Im Überflutungsgutachten vom 16.07.2024 ist nachzulesen: „, Die Gründungskote der Tiefgarage liegt auf 531,04 mNN" und wäre damit bei einem Seewasserspiegel von 532,8 mNN deutlich unter dem Seespiegel des Seeoner Sees.

Die Art der Gründung des Gebäudes ist aus dem nicht ersichtlich. Vermutlich muss das Gebäude auf Pfählen gegründet werden, da es sich um Moränenablagerungen handeln kann, wie in der geologischen Karte von Bayern ersichtlich.

Siehe Seite 11 und 12 der Begründung: “Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (LfU Bayern) liegt das Planungsgebiet im Ablagerungsbereich einer Schmelzwasserrinne mit hochwürmeiszeitlichen Schmelzwasserschottem und würmeiszeitlichen Moränenablagerungen. Die Schmelzwasserbildungen zeichnen sich durch eine feinkornarme Sedimetzusammensetzung aus. **Den tieferen Untergrund bilden würm- bis rißeiszeitliche Geschiebelehme, Seetone und Moräneablagerungen"**

Das vorliegende Bodengutachten, Stand 28.032024, ist nicht aussagekräftig, da die Bohrungen nur bis zu einer Tiefe von 3 Metern vordringen konnten. 2019 erfolgten die Bohrungen bis zu einer Tiefe von 4,1 m. Der Rückschluss auf die tieferen Ebenen erfolgt rein spekulativ aufgrund von Bohrungen bei Grünweg und widerspricht der oben zitierten digitalen geologischen Karte.

Der Baukörper mit zweifacher Unterkellerung zzgl. der Fundamente ragt deutlich tiefer in den Untergrund (schätzungsweise in eine Tiefe von 8-10 Meter) als die untersuchten 3 bzw.. 4,1 Meter Das Bodengutachten gibt keinen Aufschluss über die Bodenbeschaffung unterhalb der 3/4,1 Meter und gibt ebenso keine Auskunft. über die eventuelle Verletzung der des Seeoner Sees. Das Bodengutachten ist für eine Risikoabwägung vollkommen unzureichend!

Allgemein ist in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auffällig, dass um Argumente gerungen wird, um darzulegen, warum die geplanten Baumaßnahmen nicht gegen den Regionalplan 18, dem LEP Bayern usw. sprechen sollen. Diese Argumente sind für mich großteils nicht nachvollziehbar, nicht aussagekräftig und nicht stimmig.

Fazit:

Ich lehne das Projekt aus den oben genannten Gründen in der jetzt geplanten Dimension gänzlich ab.

Das Bodengutachten ist vollkommen unzureichend, um verlässliche Rückschlüsse über die Bodenverhältnisse ziehen zu können. Zudem ist teilweise die Datenbasis für die Risikowertung in den unterschiedlichen Schriftstücken nicht stimmig (siehe obige Ausführungen zur Tiefe der Tiefgarage).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1. Größe und Massivität des Wohnhofes – Höhenentwicklung:

Dichte und Wandhöhen wurden im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Durch diese punktuelle Überhöhung wird das Ensemble gegliedert und es entsteht mit den - auch öffentlich zugänglichen - Gemeinschaftsflächen und der Aussichtsterrasse im 3. OG ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich-

Die geplante Nutzung des ‚Turmgeschosses‘ als Gemeinschaftsraum ist über den Vorhabenplan und den Durchführungsvertrag langfristig festgelegt und geregelt.

Die Darstellung im LEP der Gemeinde Seeon-Seebruck mit dem Ortsteil Seeon als allgemeiner ländlicher Raum muss nicht zwangsläufig als Aufforderung, das Bauvorhaben lediglich an der direkten Nachbarbebauung mit ihren Einfamilienhäusern zu orientieren, ausgelegt werden. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere Einfamilienhausgebiete eine relativ neue Siedlungsform (etwa seit den 1950er Jahren) sind und somit der Verweis auf den gewachsenen Dorfcharakter hier nicht nachvollzogen werden kann.

Art und Weise der Bebauung und Maß der Nutzung stehen in Abwägung mit dem prognostizierten Bedarf an Wohnraum, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der zentralen Lage, dem gemeindlichen Entwicklungsziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Darüber hinaus sind auch

im ländlichen Raum und damit auch im Ortsteil Seeon größere Baukörpervolumen, z. B. beim Gasthaus Alter Wirt oder bei alten Bauernhäusern, anzutreffen.

Darüber hinaus ist das Ortsbild von Seeon geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Dem in der Stellungnahme geäußerten Einwand, durch das Vorhaben würde ein Präzedenzfall geschaffen, kann nicht gefolgt werden: Die Gemeinde hat sich für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen. Ob vergleichbaren Objekten zugestimmt wird, obliegt einer gleichartigen intensiven Abwägung.

Zu 2. Bodenversiegelung:

Bei der maximal zulässigen Versiegelung von 0,83 handelt es sich um eine maximal zulässige GRZ welche, neben Flächen für Stellplätze, Zufahrt und Zuwegung auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) umfasst. Diese sind, aufgrund der Überdeckung und Begrünung, nicht als versiegelte Flächen optisch und ökologisch wirksam.

Es ist eine im Hinblick auf die innerörtliche Lage angemessene Durchgrünung geplant. Darüber hinaus gehen die grünordnerischen Festsetzungen über die bestehende Grünausstattung (Großbüsche, Obstbäume) hinaus: Auf dem Baugrundstück sind mind. 8 Bäume, unter Einhaltung eines Mindestabstandes zu den Grundstücksgrenzen von 2 m, zu pflanzen; die geplanten Baumpflanzungen lockern das Erscheinungsbild auf und binden die Baukörper in die Umgebung ein. Darüber hinaus sind Strauchpflanzungen und Wiesen- bzw. Rasenflächen auch im Bereich der TG geplant; hierfür ist eine entsprechende Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt. Auch wird dadurch ein positives Mikroklima befördert.

Zu 3. Niederschlagswasser/ Starkregen/ Neubildung von Grundwasser:

Für das Vorhaben wurde durch das IB GeoPlan ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, abgestimmt. Auch eine Ableitung von Oberflächenwasser in den See ist damit ausgeschlossen.

Der vorliegende Überflutungsnachweis wurde in Anlehnung an die DIN 11986-10 für ein bis zu 30-jährliches Bemessungsregenereignis für die Regendauern von 5, 10 und 15 Minuten erstellt. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Dem wurde eine Überflutungsprüfung für ein 5-Minuten Regenereignis in 100 Jahren gegenübergestellt. Darüber hinaus besteht kein rechtlicher Anspruch auf eine weiterführende Zugrundelegung eines 100jähr. Ereignisses und für längere Dauerstufen.

Zu 4. Eingriff in den Boden und Bodengutachten:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme von IBGeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2.

Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung.

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 518 m ü NHN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m ü NHN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Die ergänzenden Untersuchungen, siehe Geotechnische Stellungnahme, bestätigen dies: Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten dabei über die gesamte Sondiertiefe nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Beeinträchtigung des Sees durch das Vorhaben mit Bau einer Tiefgarage und Unterkellerung auf dem Grundstück Seestraße 11 in Seeon kann, auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse, somit ausgeschlossen werden.

Das vorliegenden Gutachten bescheinigen dem kiesigen Baugrund durch eine hohe Tragfähigkeit und sehr geringe Kompressibilität eine sehr gute Eignung für die Gründung. So ist eine Umsetzung der Planung, bei einem entsprechendem Verbau der Baugrube (wie z. B. einer Trägerbohlwand gemäß vorliegender Verbauberechnung) ohne weiterführende Gründungs- oder Wasserhaltungsmaßnahmen geotechnisch gut möglich; eine Nachverdichtung der Aushubsohle mit Rüttelplatte oder Walze ist voraussichtlich ausreichend.

Der in der Stellungnahme angeführte Zahlendreher hinsichtlich der UK des 2. Untergeschosses wurde korrigiert.

Zu ‚Allgemein ist in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auffällig, (…)‘:

In der Begründung steht unter dem Stichwort Regionalplan, Grundsatz B II 2 (G), „Die Siedlungstätigkeit …soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein“ als Entsprechung zum Bebauungsplan der Satz: „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und an die Umgebung angepasste Bauweise“: Dieser Grundsatz muss nicht zwangsläufig ganz eng, im Sinne einer Orientierung an der direkten Nachbarbebauung mit ihren Einfamilienhäusern, ausgelegt werden und steht in Abwägung mit dem prognostizierten Bedarf an Wohnraum, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der zentralen Lage usw. Im Hinblick auf Geschossigkeit, Materialien, Dachneigung u. dgl. zitiert das Vorhaben einzelne Elemente aus der Umgebungsbebauung, bleibt jedoch im Maßstab unter den Gebäudegrößen beispielsweise des Klosters oder des Gasthauses Alter Wirt und wird so in die Umgebung eingebunden. Darüber hinaus ist das Ortsbild von Seeon geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen.

Der Gemeinderat hat sich in einem längeren Prozess intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen

Zum Fazit:

Zur Ablehnung des Projektes:

Die Aussage spiegelt die persönliche Einstellung des Einwenders wider und wird zur Kenntnis genommen.

Zu Bodengutachten und Datenbasis:

Bei den hier genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese werden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

<u>Beschlussvorschlag</u>

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.27 Person 24

Stellungnahme zum BBP

(…)

I.) Fragen

I.1. Anbindung Kanal

In den ausliegenden Plänen ist für mich die Anbindung an den Kanal nicht ersichtlich, daher meine Frage

a) Wo werden die Baukörper an die Abwasserentsorgung angeschlossen ?

b) Ist der dort vorhandene Kanal für die zusätzlich benötigten Kapazitäten ausreichend ? und wenn nein,

ba) bis zu welcher Größe des Baukörpers wäre der vorhandene Kanal ausreichend ?

bb) welche Kosten entstehen der Gemeinde für eine notwendigen Ertüchtigung bzw. Anpassung der Kanalisation ?

II.) Stellungnahme / Einwendungen

II.1 Kinderspielplätze

Laut Bayerischer Bauordnung ist bei Neubauten die Bereitstellung eines Kinderspielplatzes verpflichtend. In den ausgelegten Plan-Unterlagen ist hierfür keine entsprechende Fläche (Mindestgröße 60 qm) zu erkennen. Im Bebauungsplan findet sich unter „B.2.7 Garagen und Nebenanlagen" der Hinweis:

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.

Unter dem Aspekt, dass hier auch Wohnungen für junge Familien geschaffen werden sollen, deren Kinder auch mal gerne vor die Tür zum Spielen möchten, halte ich die Einrichtung eines Kinderspielplatzes für dringend geboten. Die Option, einen Kinderspielplatz außerhalb des Grundstückes zu nutzen, um sich damit die Fläche für andere Nutzung (z.B. PKW-Stellplätze) freizuhalten, finde ich absolut nicht familienfreundlich,

II.2. Sozialgerechte Bodenpolitik

Seitens der Gemeinde (Verwaltung und Gemeinderat) soll u.a. mittels diesem Bauprojekt ein **„Wohnraumangebot für Einheimische im Sinne der sozialgerechten Bodenpolitik"** geschaffen werden. Dieses Ansinnen ist sehr lobenswert. Dafür reicht es aber nicht aus, die sozialgerechte Bodenpolitik in Sitzungen, öffentlichen Veranstaltungen oder bei anderen Gelegenheiten zu erwähnen, Um dieses Ziel zu erreichen, muss mit den Bauwerbern ein entsprechender notarieller Vertrag geschlossen werden, der die wesentlichen Punkte wie z.B.

a) Mietpreis (Nettomiete je Quadratmeter)

b) Anteil an der gesamten Wohnfläche (Prozentwert)

c) Laufzeit der Mietpreisbindung (Jahre)

d) Auswahl der Mieter (durch die Gemeinde, mittels Kriterienkatalog) Enthält.

Ein entsprechender Vertrag kann in der jetzigen Phase erarbeitet und unterzeichnet werden.

Damit werden die selbstgesteckten Ziele im „Sinne der sozialgerechten Bodenpolitik" nicht erreicht (siehe nachfolgender Auszug aus dem Bebauungsplan)

A.4.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.05.2023, 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 bedarfsgerechtem 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, bedarfsgerechtem 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

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

-> Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und an die Umgebung angepasste Bauweise

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 11(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 vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, bedarfsgerechtem Wohnraum

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu I.1, Anbindung Kanal:

Das auf dem Baugrundstück anfallende Abwasser wird über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt; nach Rücksprache mit der Gemeinde ist der vorhandene Kanal ausreichend. Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser wird, unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen, gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf diesem versickert.

Die bei Umsetzung des Vorhabens anfallenden Kosten für Infrastruktur, einschl. der Kosten für eine möglicherweise erforderliche Erweiterung der Infrastruktur, werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies ist über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Details zum Anschluss der Baukörper an den Abwasserkanal betreffen die Ebene der Bauausführung; auf Ebene der Bauausführung ist eine funktionsfähige Abwasserbeseitigung zu erstellen und gewährleisten.

Zu II.1, Kinderspielplatz:

Gemäß Art. 7 Abs (3) BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Dieser Anforderung wird entsprochen und ein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück eingeplant. Der geplante Kinderspielplatz wird in der Freiflächenplanung auf dem Vorhabenplan verortet.

Zu II.2, Sozialgerechte Bodenpolitik:

Der Einwand, die selbstgesteckten Ziele hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem, bedarfsgerechtem Wohnraum und weiter, mit einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse, würden mit dem Vorhaben nicht erreicht, geht fehl:

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen; eine Mietpreiskalkulation ist somit nicht Gegenstand dieser Abwägung. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart. So wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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. Auch können z. B. Ältere in das MFH mit angegliedertem Pflegedienst ziehen, um dann ihr EFH/DHH einer Familie zur Verfügung stellen zu können.

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung ist ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen erforderlich: So werden Wohnungen für Familien, die sich beispielsweise kein EFH leisten können, ebenso nachgefragt wie kleinere Wohnungen für Rentner. Das geplante Vorhaben sieht dementsprechend einen Wohnungsmix mit Wohnungsgrößen von 48 bis 145 m² vor. Ein Großteil der Wohnungen, v. a. die kleineren, für Ältere geeignete Wohneinheiten sind barrierefrei.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.28 Person 28

Stellungnahme zum BBP

(…)

1.Ausschluss des beschleunigten Verfahrens

Der gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Als Begründung wird angegeben, dass keine Natura 2000 Gebiete beeinträchtigt werden. Das beschleunigte Verfahren ist für die Fälle vorgesehen, in denen die Überplanung typischerweise nur geringe Umweltauswirkungen nach sich zieht. Im konkreten Fall drängen sich mögliche Beeinträchtigungen des Natura 2000 Gebietes „Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seeon" und des gleichnamigen Vogelschutzgebietes regelrecht auf: Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung sind

a)die Dimensionen des erforderlichen Aushubes für die beiden Kellergeschosse in Nähe des Seegewässers, so zum Beispiel die Erschütterungen wegen des Einsetzens von Stützwänden oder Stützpfeilern,

b)ebenfalls hinsichtlich der beiden Kellergeschosse die durch deren Belüftung, zu- und Ausfahrt von PKWs bedingten Emissionen und

c)die Gefahr von Verunreinigungen des Gewässers durch Löschwasser im Falle eines Brandes, die auch durch Sperren nicht vermieden werden können.

2.Nicht ausreichend vorhandene Infrastruktur

Zur Infrastruktur heißt es im Abschnitt A.4.5 der Entwurfsbegründung: *„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."*

Da nach Errichtung des Kanals in den 1960er Jahren von drei weiteren Siedlungsgebieten (Wiesenweg, Heckenweg, Baderpoint) Abwasser in das bestehende Leitungssystem entsorgt wird, wird bezweifelt, dass mit den zusätzlichen 16 Wohneinheiten, dem Büro und dem öffentlichen WC die Abwasserentsorgung ausreichend dimensioniert ist.

3.Der Bebauungsplan dient nicht einer sozialgerechten Bodenpolitik

In der Entwurfsbegründung und in der öffentlichen und nichtöffentlichen Diskussion ist von der Schaffung erschwinglichen und bedarfsgerechten Wohnraums mit dem Tenor ,,Nicht jeder kann sich ein Einzelhaus leisten" die Rede. Aber auch die Miete in den in exponierter Lage mit unverbaubarem See- inclusive Panoramablick auf das ehemalige Kloster, mit aufwändiger Architektur, Tiefgarage, Abstellräumen in einem weiteren Untergeschoss und einer mindestens gehobenen Ausstattung entstehenden Luxus-Wohnungen wird sich nicht jeder leisten können. Ziel einer sozialgerechten Bodenpolitik, das sich auch die Gemeinde Seeon-Seebruck gesetzt hat, ist es jedoch, mit dem Instrument der Bauleitplanung preiswerten - das heißt preisgebundenen und/oder geförderten - Wohnraum zu schaffen. Die hierfür ersatzweise propagierten Vorteile für die Allgemeinheit in sozialer Hinsicht (z. B. Büro für einen ambulanten Pflegedienst, die öffentlich zugängliche Dachterrasse, die beiden öffentliche Wege durch das Grundstück und ein weiteres öffentliches WC) stehen in keinem Verhältnis zu dem gewährten enormen Baurecht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1., Ausschluss des beschleunigten Verfahrens:

Es ist strittig, ob das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann, daher wurde im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung ein Verfahrenswechsel zum Regelverfahren vorgenommen. 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 behandelt, jedoch wurde die Begründung hinsichtlich z. B. einer Wechselwirkung des geplanten Vorhabens mit den Schutzgebieten im Bereich des Klostersees oder der Seeabdichtung noch detaillierter ausformuliert. Die im Regelverfahren notwendigen Unterlagen wie Umweltbericht, FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung, Eingriffsbewertung und dgl. wurden im laufenden Verfahren ebenfalls ergänzt und liegen bereits den Unterlagen bei. Somit sind alle Anforderungen des Regelverfahrens erfüllt und der Bebauungsplan kann entsprechend aufgestellt werden.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden auch weiterführende Untersuchungen zum Baugrund durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme IB GeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung. Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten dabei über die gesamte Sondiertiefe nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Wechselwirkung mit dem See, z. B. eine Beeinträchtigung des Vorhabens durch Eindringen von Seewasser in die Baugrube bzw. die Tiefgarage, oder eine Verschmutzung des Grundwassers durch das Vorhaben auch während der Bauphase kann auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse somit ausgeschlossen werden.

Im vorliegenden, ergänzten Lärmgutachten auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens konnte keine, über die normalen, zumutbaren Emissionen hinausgehende Belastung durch Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich der TG festgestellt werden. Dies gilt auch für die Emissionen durch die Belüftung der Tiefgarage: Bei der geplanten TG mit einer Nutzfläche von weniger als 1000 m² handelt es sich lediglich um eine nicht unübliche Mittelgarage. Hier sind lediglich Lüftungsschächte/-Lüftungsöffnungen geplant.

Die im vorliegenden Gutachten von Crystal Geotechnik zum Grundwasserschutz genannten Empfehlungen u. a. zur Ausführung der Unterkellerung in WU-Beton gingen als Festsetzungen in die vorliegende Bauleitplanung ein. Durch die Ausführung der TG/Unterkellerung in WU-Beton wird ein mögliches Eindringen von in der Unterkellerung möglicherweise anfallendem Löschwasser in Grundwasser und/oder See ausgeschlossen.

Zu 2., Nicht ausreichend vorhandene Infrastruktur:

Das auf dem Baugrundstück anfallende Abwasser wird über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt; nach Rücksprache und Überprüfung Durch die Gemeinde ist der vorhandene Schmutzwasserkanal ausreichend. Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser wird, unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen, gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf diesem versickert. Die bei Umsetzung des Vorhabens anfallenden Kosten für Infrastruktur, einschl. der Kosten für eine möglicherweise erforderliche Erweiterungder Infrastruktur., werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies ist über den Durchführungsvertrag geregelt. Auf Ebene der Bauausführung ist eine funktionsfähige Abwasserbeseitigung zu erstellen und gewährleisten.

Zu 3., Der Bebauungsplan dient nicht einer sozialgerechten Bodenpolitik:

Dem in der Stellungnahme geäußerten Bedenken, durch die vorliegende Bauleitplanung würde lediglich enormes Baurecht gewährt, kann nicht gefolgt werden: Die Gemeinde hat sich für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen. Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen, jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart: So wird eine vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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/DHH‘s, die ansonsten auf dem Baugrundstück errichtet werden könnten, der Fall wäre. Auch können z. B. Ältere in das MFH mit angegliedertem Pflegedienst ziehen, um dann ihr EFH/DHH einer Familie zur Verfügung stellen zu können.

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung ist ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen erforderlich: So werden Wohnungen für Familien, die sich beispielsweise kein EFH leisten können, ebenso nachgefragt wie kleinere Wohnungen für Rentner. Das geplante Vorhaben sieht somit im Hinblick auf eine sozialgerechte Bodenpolitik einen Wohnungsmix mit Wohnungsgrößen von 48 bis 145 m² vor. Ein Großteil der Wohnungen, v. a. die kleineren, für Ältere geeignete Wohneinheiten sind barrierefrei.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.29 Person 29

Stellungnahme zum BBP

(…) die geplante „Wohnburg" an der Seestraße erinnert mich an die Skyline von Manhattan, oder an den Römer in Frankfurt am Main.

Ich kenne kein Dorf in unserer Umgebung, das mit solch einer Bebauung verschandelt ist oder werden soll. Diese Art von Bebauung verändert das Ortsbild bleibend negativ. Es geht mir nicht in den Sinn, wer sich u.a. einen solchen Turm einbildet und diesen unbedingt umzusetzen versucht. Das ist aus meiner Sichtweise ortsplanerisch verantwortungslos. Nur damit man mit aller Rücksichtslosigkeit einen Blick auf den Seeoner See hat? Ohne Rücksichtnahme auf die Nachbarn oder andere Seeoner oder andere Bürger. Das Maß der Umgebungsbebauung bleibt hierbei völlig unberücksichtigt. Das ist nicht nachvollziehbar, auch nicht im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Diese hohe Baudichte ist in Stadtzentren üblich, nicht aber in einem Dorf wie Seeon. Es spricht ja nichts gegen die Schaffung von Wohnraum, aber doch nicht so verdichtet und in seiner "Schlumpfhausen"-Gestaltung. Während andere Eigentümer von Wohnhäusern sich bemühen, der traditionellen, ortsüblichen Bauweise treu zu bleiben und somit zum Denkmalambiente gezählt werden, haut die hier beabsichtigte Planung den Kuckuck aus der Schwarzwalduhr heraus.

Weiterhin möchte ich mich nicht mehr zu dem Bauvorhaben äußern und hoffe das die Planung so nicht gestattet wird. Zumindest erinnert sich die Mehrheit im Gemeinderat daran, dass es Tradition ist, das die Kirchenglocken nachts bereits immer geläutet haben. Es stellt sich im Gegenzug doch dann auch berechtigt die Frage, auf welche Tradition dieses geplante Projekt Rücksicht nimmt.

Auch die Parkgaragensituation sehr ich in dieser Größenordnung u.a. wegen der hohen Lärm-Immissionen als äußerst bedenklich an.

Nichts für ungut, aber das ist meine Meinung als praktizierender Architekt (FH) dazu. Und Meinungsfreiheit ist insbesondere heute ein hohes Gut, dass es verdient hat, bewahrt zu werden. Also bitte, nehmen Sie das bitte nicht persönlich. Sie alle leisten eine zeitaufwendige, gute und auch sehr verantwortungsvolle Arbeit. Und ich bin mir sicher, dass Sie dieser Verantwortung auch hier gerecht werden. (…)

Bitte vergessen Sie nicht, dass der Bürger Sie gewählt hat, um seine Interessen zu vertreten. Und hier liegt nun mal der Fall vor, dass viele derer nicht mit dieser Planung einverstanden sind.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur Veränderung des Ortsbilds, hohen Baudichte und Gestaltung:

Das Vorhaben folgt dem Gebot des Flächensparens. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an erschwinglichem Wohnraum in der Gemeinde Seeon-Seebruck und weiter im Ortsteil Seeon, weshalb eine etwas höhere Dichte als teilweise bei der Umgebungsbebauung anzutreffen ist, angestrebt wurde. Anzumerken ist jedoch, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Durch diese punktuelle Überhöhung wird das Ensemble gegliedert und es entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller, öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereich.

In der vorliegenden Stellungnahme wird ein Verstoß gegen ein Rücksichtnahmegebot angeführt. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden: Dem Gebot der Rücksichtnahme ist hier bereits entsprochen, da die normativen Regelungen des Baurechts bereits einen hinreichenden Nachbarschutz gewährleisten; so werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen sind bereits restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m).

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zur Parkgaragensituation:

Das vorliegende, ergänzte Lärmgutachten auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens kommt zu dem Schluss, dass keine, über die normalen, zumutbaren Emissionen hinausgehende Belastungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich der TG zu erwarten sind. Bei der geplanten TG mit einer Nutzfläche von weniger als 1000 m² handelt es sich lediglich um eine nicht unübliche Mittelgarage.

Zur Interessenvertretung für die Bürger:

Die durch die Stellungnahme nahegelegte Auffassung kann nicht nachvollzogen werden:

Das geplante Vorhaben dient der Entwicklung von Seeon, indem hier benötigter Wohnraum im Rahmen einer Innenentwicklung geschaffen wird.

Um die Bürger zu beteiligen und zu hören, werden Bekanntmachungen und Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eingehende Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen usw. werden abgewogen und/ oder fließen in die Planungen ein. So wurde beim vorliegenden Vorhaben in einem intensiven Prozess Anpassungen und Verkleinerungen vorgenommen und ergänzende Untersuchungen durchgeführt, die wiederum in die Planung eingeflossen sind.

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Diese nimmt der Gemeinderat in gerechter Abwägung der Interessen aller wahr.

Somit ist der Vorwurf, die Interessen der Bürger werden nicht vertreten, nicht haltbar.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.30 Person 30

Stellungnahme zum BBP

(…)

1.Zu: Begründung-Bebauungsplan Seeon-Seestraße II

In B.8 führt das Architektenbüro Wüstinger Rickert an, daß durch die Begrenzung der Versiegelung die notwendige Versiegelung insgesamt reduziert wird-eine wohlwollende Aussage bei einer Versiegelung von 83%.

Das Bauvorhaben ist im Vergleich zur Grundstücksfläche überdimensioniert, die Versiegelungsgröße hochproblematisch, was die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers anbelangt, und der Bau entspricht in keiner Weise der Wahrung eines angemessenen Ortsbildes, wie in B.9 aufgeführt.

2.Zu: Geotechnische Stellungnahme Grundwasserschutz

Ich zitiere Seite 6:"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."

Das bedeutet, daß diese Baumaßnahme im Einzugsgebiet des Brunnens Bauschberg höchst risikoreich und die Wasserversorgung der Bevölkerung bei der Größe der Baumaßnahme (2 geschoßige Unterkellerung)gefährdet ist. Wie sensibel diese Baumaßnahme ist, geht auch aus den Empfehlungen für den Bauzustand hervor: "Der Geräteeinsatz ist auf Geräte mit biologisch abbaubaren Ölen und Schmierstoffen zu begrenzen."

Insgesamt ist mit dem Aushub einer Baugrube von 7 Meter Tiefe zu rechnen, was mit einem sensiblen Eingriff bezüglich der Trinkwasserversorgung nicht vereinbar ist. Auch ist eine Beeinträchtigung des Seeoner Sees bei der Dimension des Bauvorhabens nicht auszuschließen.

Zusammenfassend ist das Bauvorhaben im Vergleich zur Grundstücksfläche zu groß, führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung und Gefährdung der Nachbarn während der Bauphase mit womöglichen Schäden an Grundstücken und Gebäuden, im Fall von Starkregen ist mit einer Überflutung der Nachbargrundstücke und einer Verunreinigung des Seeoner Sees zu rechnen. Zusätzlich besteht die Gefahr für die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung durch den massiven Eingriff in die Bodenstruktur. Das Ortsbild wird durch die Größe und Höhe des Baus unangemessen verändert und entspricht nicht mehr einem typischen oberbayerischen Dorf. Meines Erachtens kann eine Gefährdung des nahe gelegenen Biotops Seeoner See durch die überdimensionierte Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werde.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1., Begründung Bebauungsplan Seeon-Seestraße II, Ziffer B.8:

Das Vorhaben folgt dem Gebot des Flächensparens. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an erschwinglichem Wohnraum in der Gemeinde Seeon-Seebruck und weiter im Ortsteil Seeon, weshalb eine etwas höhere Dichte als teilweise bei der Umgebungsbebauung anzutreffen ist, angestrebt wurde. Anzumerken ist jedoch, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung,

mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Durch diese punktuelle Überhöhung wird das Ensemble gegliedert und es entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller, öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereich.

Bei der maximal zulässigen Versiegelung von 0,83 handelt es sich um eine maximal zulässige GRZ welche, neben Flächen für Stellplätze, Zufahrt und Zuwegung auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) umfasst. Diese sind, aufgrund der Überdeckung und Begrünung, nicht als versiegelte Flächen optisch und ökologisch wirksam.

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, abgestimmt.

Zu 2., Geotechnische Stellungnahme Grundwasserschutz:

Es ist unstrittig, dass sensibel mit diesen Themen umgegangen werden muss; so wurden verschiedene Untersuchungen auch im Hinblick auf die Nähe zum Klostersee und dem Brunnen Bauschberg durchgeführt. Dabei konnten keine Wechselwirkungen nachgewiesen werden:

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 519 m NHN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m ü NHN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Die ergänzenden Untersuchungen, siehe Geotechnische Stellungnahme IB GeoPlan, 02.12.24, bestätigen dies: Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten dabei über die gesamte Sondiertiefe nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees und des Grundwasserzustromes. Eine Wechselwirkung mit dem See, z. B. eine Beeinträchtigung des Vorhabens durch Eindringen von Seewasser in die Baugrube bzw. die Tiefgarage, oder eine Verschmutzung des Grundwassers durch das Vorhaben auch während der Bauphase kann auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse somit ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden im Gutachten von Crystal Geotechnik zum Grundwasserschutz Auflagen z. B. zur (teilweisen) Vorfilterung des zu versickernden Niederschlagswassers u. v. m. aufgelistet, diese sind für den Vorhabenträger bindend.

Zur Zusammenfassung:

Bei einigen der im unteren Absatz genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese werden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Die normativen Regelungen des Baurechts gewährleisten einen hinreichenden Rechtsschutz. So werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen sind restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m).

Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, trägt die Gemeinde Seeon—Seebruck Sorge dafür, dass keine Schäden an den benachbarten Grundstücken oder Bestandsgebäuden entstehen. Die Bauausführung obliegt nicht der Verantwortlichkeit der Gemeinde, hierzu gibt es allgemeine Regelwerke, die in der Bauausführung zu beachten sind. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages jedoch dazu verpflichtet, ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Bestandsgebäude durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen.

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.31 Person 31

Stellungnahme zum BBP

(…)

im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Seeon, Seestraße 11, möchte ich als unmittelbar betroffene Nachbarin meine Einwendungen wie folgt darlegen:

1. Bodeninstabilität und Gebäudeschäden

Das geplante Bauvorhaben birgt erhebliche Risiken für die Stabilität des Bodens und die umliegenden Gebäude. Besonders durch den Aushub für die zweigeschossige Tiefgarage und den massiven Baukörper könnte es zu Erdbewegungen und Setzungen kommen. In einer historischen Umgebung, in der viele Gebäude auf alten Fundamenten stehen, ist die Gefahr von Rissen und irreparablen Schäden nicht von der Hand zu weisen. Zusätzlich besteht das Risiko einer Grundwasserbeeinträchtigung, da der Bau sich in unmittelbarer Nähe zum See befindet. Eine genaue Analyse der Baugrundbedingungen sowie geeignete Maßnahmen zur Stabilisierung müssen vor Baubeginn zwingend durchgeführt und von unabhängiger Stelle überwacht werden.

2. Beeinträchtigung der Privatsphäre und Verdichtung

Das geplante Bauwerk wird durch seine Höhe und Nähe mein Grundstück regelrecht „einbauen". Die direkte Einsicht von Fenstern aus höheren Stockwerken in meinen Garten und meine Privaträume ist inakzeptabel. Ein solch massiver Baukörper in unmittelbarer Nähe entwertet meine Lebensqualität erheblich. Es muss sichergestellt werden, dass der Neubau in einem angemessenen Abstand und Höhe realisiert wird, um diesen gravierenden Eingriff in meine Privatsphäre zu verhindern.

3. Verschattung und Wertminderung

Die geplante Bebauung wird erhebliche Schatten auf meinen Garten und Teile meines Hauses werfen, was die Nutzung dieser Bereiche einschränken und die Effizienz meiner Photovoltaikanlage reduzieren wird. Die Verschattung wird zudem zu einer Wertminderung meines Grundstücks führen. Hier erwarte ich klare Richtlinien zur Begrenzung der Gebäudehöhe sowie eine Schattenwurfanalyse, um mögliche Beeinträchtigungen zu verhindern. Ich rüge einen schweren Verstoß insbesondere gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme (Riegelwirkung der Ostseite in meiner Sichtbeziehung ungebrochen).

4. Belastung der Infrastruktur

Die Dimension des Neubaus wird die bestehende Infrastruktur stark belasten. Wasserleitungen, Abwasser- und Stromversorgung sind nicht auf eine solche Belastung ausgelegt. Es muss von Beginn an sichergestellt werden, dass die Gemeinde Maßnahmen zur Verbesserung und Anpassung der Infrastruktur ergreift, um Engpässe zu verhindern.

5. Versiegelung und Umweltfolgen

Mit einer 83-prozentigen Versiegelung des Grundstücks geht ein erheblicher Verlust von Grünflächen einher. Dies erhöht die Gefahr von Überschwemmungen auf den umliegenden Grundstücken erheblich. Die Versiegelung muss reduziert werden, und es sollten umfangreiche Entwässerungskonzepte vorgelegt und regelmäßig überprüft werden, um die Umweltfolgen zu minimieren.

6. Erschwinglicher Wohnraum und soziale Verantwortung

Es sollte sichergestellt werden, dass ein gewisser Anteil der neu entstehenden Wohnungen für erschwinglichen Wohnraum vorgesehen wird, um soziale Ungleichheit zu vermeiden. Dabei ist es sinnvoll, nicht nur an Familien zu denken, sondern auch an Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, die ebenfalls bezahlbaren und zugänglichen Wohnraum benötigen. Kinderfreundliche Einrichtungen wie Spielplätze und Grünflächen sollten ebenfalls in die Planung einfließen.

7. Denkmalschutz und Ortsbild

Ein unabhängiges Denkmalschutzgutachten muss prüfen, ob das geplante Vorhaben mit dem historischen Charakter des Ortes vereinbar ist. Ein überdimensionierter Neubau mit Turm wäre nicht authentisch für Seeon, das von Kirche und Kloster geprägt ist. Der geplante Bau würde das Ortsbild dominieren.

8. Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit

Die langfristige Nutzbarkeit des Gebäudes sollte schon im Vorfeld gewährleistet werden. Eine Nachhaltigkeitsprüfung muss sicherstellen, dass das Bauwerk flexibel und zukunftsfähig ist und nicht in wenigen Jahren leer steht oder unpassend genutzt wird. Diese Vorgaben müssen auch bei einem zukünftigen Verkauf oder Besitzerwechsel bindend bleiben, um sicherzustellen, dass der Nutzen für die Gemeinde erhalten bleibt. In unmittelbarer Nähe entsteht ein über 20.000 qm grosses Bauland, es gibt dadurch

a) an einer Nachverdichtung mit so massivem Fremdkörper keinen Bedarf und

b) es fehlt ein erforderliches schlüssiges Gesamtkonzept.

Es handelt sich um eine Gefälligkeitsplanung, mit der private Interessen befriedigt werden, also fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 ABS. 3 S. 1 BauGB).

9. Baulärm und Verkehrsbelastung

Das Bauvorhaben wird voraussichtlich über einen längeren Zeitraum eine erhebliche Lärmbelästigung für die Anwohner und eine erhöhte Verkehrsbelastung im Dorf verursachen. Bereits jetzt ist die Straße ein Engpass, der häufig zu Verkehrsbehinderungen führt. Die Gemeinde muss Maßnahmen ergreifen, um die Verkehrs- und Lärmbelastung zu minimieren und die Auswirkungen auf die Lebensqualität der Anwohner gering zu halten.

10. Tourismus und Ortsbild

Eine derartige Neubebauung könnte den Tourismus beeinträchtigen. Seeon lebt von seinem traditionellen Charme und der landschaftlichen Idylle. Touristen, die das authentische Ortsbild und die unberührte Natur suchen, könnten abgeschreckt werden. Dies würde der wirtschaftlichen Basis des Dorfes schaden.

11. Langfristige Wartungskosten

Ein derart komplexes Bauwerk wird in der Zukunft hohe Wartungskosten nach sich ziehen. Es besteht die Gefahr, dass die Gemeinde später für diese Kosten aufkommen muss, was langfristig eine erhebliche finanzielle Belastung darstellt. Dies muss bereits in der Planungsphase durch klare Regelungen ausgeschlossen werden.

12. § 13a BauGB

Das vereinfachte Verfahren ist nicht einschlägig. Insbesondere wäre eine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das nicht nur wegen der Verunstaltung. Unter anderem wird offenbar der Trinkwasserbrunnen gefährdet. Außerdem steigt die Lärmbelastung, die gutachterlich geschätzten 10 Kfz mehr pro Stunde sind untertrieben. Teilweise sind die vorliegenden Gutachten veraltet so bzgl. Bodenverhältnisse (2. Untergeschoß).

Ich bitte Sie eindringlich, meine Einwendungen gründlich zu prüfen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1., Bodeninstabilität und Gebäudeschäden

Es ist unstrittig, dass sensibel mit diesen Themen umgegangen werden muss; so wurden verschiedene Untersuchungen auch im Hinblick auf die Nähe zum Klostersee und dem Brunnen Bauschberg durchgeführt. Dabei konnten keine entsprechenden Wechselwirkungen Klostersee nachgewiesen werden:

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 519 m NHN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m ü NHN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Die ergänzenden Untersuchungen, siehe Geotechnische Stellungnahme IB GeoPlan, Stand 02.12.24, bestätigen dies: Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten dabei über die gesamte Sondiertiefe nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Wechselwirkung mit dem See, z. B. eine Beeinträchtigung des Vorhabens durch Eindringen von Seewasser in die Baugrube bzw. die Tiefgarage, oder eine Verschmutzung des Grundwassers durch das Vorhaben auch während der Bauphase kann auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse somit ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus werden im Gutachten von Crystal Geotechnik zum Grundwasserschutz Auflagen zur (teilweisen) Vorfilterung des zu versickernden Niederschlagswassers aufgelistet, diese sind für den Vorhabenträger bindend.

Das vorliegende Baugrundgutachten und die ergänzende Geotechnische Stellungnahme von IB GeoPlan, Stand 02.12.24, bescheinigen dem kiesigen Baugrund durch eine hohe Tragfähigkeit und sehr geringe Kompressibilität eine sehr gute Eignung für die Gründung. Darüber hinaus gibt es Grenzwerte, z. B. für Geräte und Baumaschinen, und allgemeine Regelwerke, welche bei der Bauausführung zu beachten sind. Unter diesen Prämissen sind i. d. R. keine Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung durch das Vorhaben zu erwarten.

Darüber hinaus wird der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet, ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Bestandsgebäude durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen. Damit werden möglicherweise vorhandene oder entstehende Schäden auch zeitlich voneinander abgegrenzt.

Zu 2., Beeinträchtigung der Privatsphäre und Verdichtung:

Bei der maximal zulässigen Versiegelung von 0,83 handelt es sich um eine maximal zulässige GRZ welche, neben Flächen für Stellplätze, Zufahrt und Zuwegung auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) umfasst. Diese sind, aufgrund der Überdeckung und Begrünung, nicht als versiegelte Flächen optisch und ökologisch wirksam.

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, abgestimmt.

Zu 3., Verschattung und Wertminderung:

In der vorliegenden Stellungnahme wird ein Verstoß gegen ein Rücksichtnahmegebot angeführt bzw. werden Bedenken hinsichtlich Verschattung und möglicher Effizienzeinbußen bei der PV-Anlage des Einwenders geäußert. Diesen Einwänden kann nicht gefolgt werden: Dem Gebot der Rücksichtnahme ist hier bereits entsprochen, da die normativen Regelungen des Baurechts bereits einen hinreichenden Nachbarschutz gewährleisten; so werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen sind bereits restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m). Weiterhin entspricht die festgesetzte Nutzung „WA“ der faktischen Nutzung in der Umgebung, so dass auf dieser Ebene Emissionskonflikte ausgeschlossen werden können.

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Zu den Bedenken hinsichtlich einer Wertminderung beim Grundstück des Einwenders wird angemerkt, dass die Preisbildung auf dem Immobilienmarkt nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung ist.

Das Vorhaben folgt dem Gebot des Flächensparens. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an erschwinglichem Wohnraum in der Gemeinde Seeon-Seebruck und weiter im Ortsteil Seeon, weshalb eine etwas höhere Dichte als teilweise bei der Umgebungsbebauung anzutreffen ist, angestrebt wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig.

Zu 4., Belastung der Infrastruktur

Auf Ebene der Bauausführung ist eine funktionsfähige Strom- und Wasser-Versorgung sowie eine funktionsfähige Abwasserbeseitigung zu erstellen und gewährleisten, so dass Engpässe für Nachbarn oder andere Gemeindebürger von dieser Seite ausgeschlossen werden können.

Die bei Umsetzung des Vorhabens anfallenden Kosten für Infrastruktur, einschl. der Kosten für eine möglicherweise erforderliche Erweiterung der Infrastruktur, werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies ist über den Durchführungsvertrag geregelt.

Zu 5., Versiegelung und Umweltfolgen:

Bei der maximal zulässigen Versiegelung von 0,83 handelt es sich um eine maximal zulässige GRZ welche, neben Flächen für Stellplätze, Zufahrt und Zuwegung auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) umfasst. Diese sind, aufgrund der Überdeckung und Begrünung, nicht als versiegelte Flächen optisch und ökologisch wirksam.

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in das vorliegende Entwässerungskonzept und die Freianlagenplanung: Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung

der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30jährigen Regenereignis, ausgeschlossen werden kann. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, abgestimmt.

Zu 6., Erschwinglicher Wohnraum und soziale Verantwortung:

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart: So wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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/DHH‘s, die ansonsten auf dem Baugrundstück errichtet werden könnten, der Fall wäre. Auch können z. B. Ältere in das MFH mit angegliedertem Pflegedienst ziehen, um dann ihr EFH/DHH einer Familie zur Verfügung stellen zu können.

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung ist ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen erforderlich: So werden Wohnungen für Familien, die sich beispielsweise kein EFH leisten können, ebenso nachgefragt wie kleinere Wohnungen für Rentner. Das geplante Vorhaben sieht dementsprechend einen Wohnungsmix mit Wohnungsgrößen von 48 bis 145 m² vor. Ein Großteil der Wohnungen, v. a. die kleineren, für Ältere geeignete Wohneinheiten sind barrierefrei.

Gemäß Art. 7 Abs (3) BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Dieser Anforderung wird entsprochen und ein Kinderspielplatz eingeplant, welcher in der Freiflächenplanung auf dem VEP verortet wird.

Die geplanten Grünflächen sind ebenfalls in der Freiflächenplanung auf dem VEP dargestellt und verortet. So ist eine im Hinblick auf die innerörtliche Lage angemessene Durchgrünung geplant. Auf dem Baugrundstück sind mind. 8 Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind Strauchpflanzungen und Wiesen- bzw. Rasenflächen auch im Bereich der TG geplant; hierfür ist eine entsprechende Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt.

Zu 7., Denkmalschutz und Ortsbild:

Die Forderung, ein Denkmalschutzgutachten erstellen zu lassen, geht fehl: Bedeutsame Seeoner Baudenkmäler wie die Kirche St. Ägidius, das Gasthaus „Zum Alten Wirt“ oder das Kloster Seeon liegen mindestens 150 m, im Falle des Kloster Seeon sogar ca. 800 m entfernt. Hinsichtlich der wichtigsten Blickachsen in Seeon, unter Berücksichtigung der Seeoner Denkmäler und Sehenswürdigkeiten, ist durch die jeweils dazwischenliegende Bebauung hier keine Beeinträchtigung zu erwarten. Darüber hinaus setzt sich auch der ‚Turm‘ in seiner mehrfach reduzierten Höhe nur noch unwesentlich von der umgebenden Dachlandschaft ab, so dass hier nicht von einem Dominieren des Ortsbildes durch das Vorhaben gesprochen werden kann.

Zu 8., Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit:

Der Forderung, eine Nachhaltigkeitsprüfung erstellen zu lassen, kann nicht gefolgt werden: Durch die Schaffung von Wohnraum im Rahmen einer Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung wird einer Versiegelung beispielsweise am Ortsrand, wo zur Entwicklung einer Neubausiedlung neue Straßen erforderlich werden würden, und im Rahmen einer Ausweisung von EFH/DH/RH-Bauflächen weniger Wohnraum geschaffen werden würde, vorgebeugt. Im Rahmen des Vorhabens erhält man also mehr Wohnraum bei insgesamt weniger Versiegelung. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden stellt sich das Vorhaben somit als sehr nachhaltig dar.

Die geplante Anzahl der Wohnungen soll zu einem großen Teil den nachgewiesenen Bedarf an Mietwohnungen in Seeon decken. Darüber hinaus folgt die geplante Dichte dem Gebot des Flächensparens. Eine zulässige GR von 700 m² entspricht einer max. GRZ für die Wohngebäude von 0,38 und liegt damit unter dem nach BauNVO max. zulässigen Wert von 0,4. Mit den städtebaulich wirksamen Baukörpern, also inkl. Tiefgaragenabfahrt, beträgt die GRZ 0,5, somit wird der Orientierungswert von 0,6 unterschritten. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten. Darüber hinaus können unweit des Vorhabens ähnliche Baukörpergrößen angetroffen werden, so dass das Vorhaben hinsichtlich der Größe kein Alleinstellungsmerkmal hat.

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung und dem Maß der Nutzung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen nach § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei führt sie eine gerechte Abwägung aller Belange durch.

Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung.

Zu 9., Baulärm und Verkehrsbelastung:

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung entspricht den gängigen, gesetzlichen Anforderungen an ein Immissionsgutachten und berücksichtigt die geforderten Parameter im Hinblick auf die Aufgabenstellung.

Die aktualisierte Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, Stand 18.02.25, vom nennt einen für Dörfliche Hauptstraßen (=Seeoner Straße) definierten Grenzbereich von 200 – 1.000 KfZ/h und ordnet das Ergebnis der Zählung mit ca. 270 KfZ/h im unteren des definierten Grenzbereichs ein. So ist bis zur Obergrenze von 1.000 KfZ/h noch ein ausreichend großer Spielraum für zusätzliche Fahrten beispielsweise im Hinblick auf Tourismusverkehr, sommerlichen Verkehr zum Strandbad usw. In der Verkehrserzeugungsberechnung im Gutachten wurde auch der Güterverkehr berücksichtigt. So werden u. a. zwei Schwerverkehrsfahrten (z. B. Müllabfuhr) pro Tag für die Wohnanlage berücksichtigt.

Die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt 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. Der berechnete spitzenstündliche Neuverkehr liegt bei ca. 116 zusätzlichen Fahrten/ Tag, demgegenüber nennt das Gutachten einen für Dörfliche Hauptstraßen definierten Grenzbereich von 200 – 1.000 KfZ/h.

Ungeachtet dessen wurde die 30er Zone mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung bis zur Einmündung Schulstraße verlängert. Darüber hinaus sieht die vorliegende Erschließungsplanung im Zuge des Abbruchs und Wiederaufbaus der Stützmauer circa einen Meter weiter östlich eine Aufweitung der Seestraße im Bereich der Kurve vor. Die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden vollumfänglich freigehalten. Die momentan bestehende, beengte Situation wird entschärft.

Zu 10., Tourismus und Ortsbild:

Der geäußerten Bedenken spiegeln den persönlichen Geschmack des Einwenders wider. Das Vorhaben wird auch einigen Touristen gefallen, da es sich bei dem Vorhaben eben nicht um eine sterile,

gesichtslose Architektur handelt. Darüber hinaus könnte die öffentlich zugängliche Dachterrasse mit Blick über den See auch für den Tourismus von Interesse sein.

Zu 11., Langfristige Wartungskosten:

Fragen der Wirtschaftlichkeit sind nicht Gegenstand dieser Abwägung, eine Mietpreiskalkulation ist ebenfalls nicht Gegenstand dieser Abwägung. Jedoch kann angemerkt werden, dass die beim Vorhaben anfallenden Kosten für Instandhaltung vom Vorhabenträger, wie bei anderen Vorhaben auch, übernommen werden.

Zu 12., § 13a BauGB:

Bei einigen im unteren Absatz genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese werden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Es ist strittig, ob das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann, daher wurde im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung ein Verfahrenswechsel zum Regelverfahren vorgenommen. 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 behandelt, jedoch wurde die Begründung z. B. hinsichtlich einer Wechselwirkung des geplanten Vorhabens mit den Schutzgebieten im Bereich des Klostersees, der Lage im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens Bauschberg sowie hinsichtlich der Seeabdichtung noch detaillierter ausformuliert.

Die im Regelverfahren notwendigen Unterlagen wie FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung, Umweltbericht, Eingriffsbewertung und dgl. wurden im laufenden Verfahren, neben weiterführenden Untersuchungen zu Baugrund, Lärm usw., ebenfalls ergänzt und liegen bereits den Unterlagen bei.

Somit sind alle Anforderungen des Regelverfahrens erfüllt und der Bebauungsplan kann entsprechend aufgestellt werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren ist in das Regelverfahren zu überführen. Die Unterlagen vom 30.07.2025 berücksichtigen dies ausreichend. Weitere, sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 ebenfalls bereits ausreichend enthalten.

A.32 Person 32

Stellungnahme zum BBP

(…)

1. Der massive Baukörper mit 16 Wohneinheiten und einer Büroeinheit fügt sich nicht in die Umgebung des Ortes ein. Die geplante Baudichte liegt weit über der absoluten Obergrenze. Würde das Bauvorhaben in dieser Form realisiert, wäre ein Präzedenzfall für künftige Bauvorhaben in Seeon geschaffen. Der Gemeinderat hat die städtebauliche Verträglichkeit offenbar nicht hinreichend geprüft und die Wünsche der Investoren weitgehend übernommen.
2. Die Wohnburg wird von den Betreibern des Projektes als „neu historisch" bezeichnet. Doch diesen Baustil gibt es nicht. Entweder neu oder historisch. Beides zusammen wäre

architektonischer Kitsch. Und das in einem Ort, der von dem (historischen!) Kloster Seeon geprägt ist!

3. Die massive Bebauung des Grundstücks lässt weder Platz für eine ausreichende umwelt- und naturverträgliche Begrünung noch für genügend Kinderspielflächen. Auch das steht im Widerspruch zum dörflichen Charakter des Ortes. Verdichtung im Innenbereich — ja. Aber nicht ohne Berücksichtigung städtebaulicher und ökologischer Aspekte.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.:

Das Vorhaben folgt dem Gebot des Flächensparens. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an erschwinglichem Wohnraum in der Gemeinde Seeon-Seebruck und weiter im Ortsteil Seeon, weshalb eine etwas höhere Dichte als teilweise bei der Umgebungsbebauung anzutreffen ist, angestrebt wurde. Anzumerken ist jedoch, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Durch diese punktuelle Überhöhung wird das Ensemble gegliedert und es entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich.

Darüber hinaus entspricht die zulässige GR von 700 m² einer max. GRZ für die Wohngebäude von 0,38 und liegt damit unter dem nach BauNVO max. zulässigen Wert von 0,4. Mit den städtebaulich wirksamen Baukörpern, also inkl. Tiefgaragenabfahrt, beträgt die GRZ 0,5, somit wird der Orientierungswert von 0,6 unterschritten. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten. Darüber hinaus können unweit des Vorhabens ähnliche Baukörpergrößen angetroffen werden, so dass das Vorhaben hinsichtlich der Größe kein Alleinstellungsmerkmal hat.

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen ausschließlich nach § 1 BauGB, d. h. vornehmlich aufgrund des Wohnungsbedarfs. Um im angemessenen Maße Wohnraum zu moderaten Preisen und in den für die Entwicklung der Gemeinde angemessenen Wohnformen zur Verfügung stellen zu können, wird hier Baurecht in höherer Dichte als beim Bestand (Nachverdichtung) ermöglicht. Jedoch ist dieses auch mit weitreichenden sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, verbunden. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle. So orientiert sich das Vorhaben an den Wohnbedürfnissen der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung. Es wird eine Hauptwohnsichtbindung vertraglich vereinbart; diese wird über den Durchführungsvertrag langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

Dem Einwand, hier würde ein Präzedenzfall geschaffen, kann nicht gefolgt werden: Die Gemeinde hat sich für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen. Ob vergleichbaren Objekten zugestimmt wird, obliegt einer gleichartigen intensiven Abwägung.

Zu 2.:

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen

Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zu 3.:

Gemäß Art. 7 Abs (3) BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Dieser Anforderung wird entsprochen und ein Kinderspielplatz eingeplant, welcher in der Freiflächenplanung auf dem VEP verortet wird.

Es ist eine im Hinblick auf die innerörtliche Lage angemessene Durchgrünung geplant; Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. In Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum, der Lage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Primats der Innenentwicklung wird hier eine höhere Dichte angestrebt. Jedoch wird eine angemessene Durchgrünung sichergestellt. Dahingehend wurden entsprechende Festsetzungen getroffen: So sind mind. 2 Laubbäume mit einer Wuchshöhe von 10 m und 6 weitere Bäume, z. B. Obstbäume, zu pflanzen. Die grünordnerischen Festsetzungen gehen über die bestehende Grünausstattung (Großbüsche, Obstbäume) hinaus: Auf dem Baugrundstück sind mind. 8 Bäume zu pflanzen; die geplanten Baumpflanzungen lockern das Erscheinungsbild auf und binden die Baukörper in die Umgebung ein. Darüber hinaus sind Strauchpflanzungen und Wiesen- bzw. Rasenflächen auch im Bereich der TG geplant; hierfür ist eine entsprechende Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt. Auch wird dadurch ein positives Mikroklima unterstützt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.33 Person 33

Stellungnahme zum BBP

(…)

Begründung

Neue Wohnbauten sollen den Bedarf der einheimischen Bevölkerung auch nach sozialen Kriterien berücksichtigen. Es werden die steigenden Grundstückspreise und die wachsende Nachfrage an kleinen Wohneinheiten zu erschwinglichen Mietpreisen angeführt. Nach allem, was aus den Unterlagen der Gemeinde und der Vorhabenträger ersichtlich ist, wird es sich um ein sehr hochpreisiges Bauvorhaben handeln. Junge Familien oder Senioren aus unserer Region werden sich in den seltensten Fällen die voraussichtlich entsprechenden Mietpreise leisten können. Diese Preise werden dann zusätzlich den Mietspiegel in der Gemeinde in die Höhe treiben.

Ortsbild

Es handelt sich um einen extrem mächtigen Baukörper, der die angrenzende Bebauung förmlich erschlägt. Gem. Baurecht soll sich die Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies ist m.E. überhaupt nicht der Fall. Hierfür die Kirche und das Gebäude des Alten Wirtes als Rechtfertigung heranzuziehen finde ich befremdlich.

Gestaltung

Als erstes fällt die Fassade auf. Hier bin ich sehr hart: was soll diese pseudomittelalterliche Gestaltung? Ein unsägliches Durcheinander von vielen verschiedenen Fenster- und Öffnungstypen, zusätzlich

eigenartige Türgrößen- und formen. Scheinbar sind auch Öffnungen mit Festverglasung geplant; für mich nicht passend zu den Flächen und Formen. Um als zeitlos bezeichnet werden zu können (wie behauptet wird), fehlt mir die Harmonie.

Freiflächen

Eine sehr große Fläche wird als Schotterrasen ausgebildet. Dies ist ein nicht wirklich offener Boden, der bestenfalls grün aussieht, sich jedoch ebenfalls aufheizt und auch dem Mikroklima nicht sehr zuträglich ist. Ich vermisse die beiden geforderten großen Laubbäume (ein Stammumfang von 14-16 cm ist als Pflanzgröße sehr klein) Wo ist der Ersatz für die gefällten Bäume? So wünschenswert es ist, wieder mehr Obstbäume zu pflanzen, stellt sich doch die Frage, wer die recht intensive Pflege und die Ernte übernimmt. Die Erfahrung mit solchen Pflanzungen im öffentlichen/halböffentlichen Bereich sind nicht so gut. Meist stehen nach einiger Zeit nur noch traurige Gestalten herum, die dann irgendwann entfernt werden. Die Dachterrasse wird als "Garten" bezeichnet. Geht dies so in die Berechnung der Freiflächen ein? Hier wird als Belag Schotterrasen angegeben. Das kann nicht ernsthaft so gemeint sein. Wie soll das funktionieren?

Funktion / Soziales

Nachdem wohl die Einrichtung eines Caf6s im Turm verworfen wurden, hat man den Raum und die Terrasse im Dachgeschoß beibehalten. Der Raum soll für die Bewohner vorgehalten werden, die Terrasse ist "überwiegend" für die Bewohner, aber auch für die Öffentlichkeit gedacht. Was heißt das genau? Vermutlich wird es sehr schnell Ärger geben, wenn jedermann diese Terrasse besuchen kann. Wer gestaltet sie? Wer reinigt sie? Ich glaube nicht, dass diese Idee realistisch ist und funktioniert. Haben bei dieser dichten Überbauung eigentlich Kinder draussen noch wirklichen Freiraum? Mein Gedanke zu dem Vorhaben in der vorgestellten Form ist, dass hier eine Burg entsteht, deren Bewohner kaum Kontakt zu den anderen Dorfbewohnern haben werden.

Meine Meinung

Nachverdichtung: ja Halbwegs nachhaltiges Bauen: selbstverständlich Hochwertige, natürliche Materialien in handwerklicher Ausführung: sehr gerne Auch mal etwas Neues wagen: unbedingt, auch wenn es dann viele Diskussionen gibt Flächen für Gemeinschaft und Begegnung: auf jeden Fall einen Versuch wert Aber für mich werden diese Aspekte durch das vorliegende Vorhaben nicht erfüllt. Die Ausgestaltung der Gebäude ist für mich nicht zeitlos, sondern bestenfalls originell. Es gibt mittlerweile etliche Architekturbüros, die sich auf zeitgemäßes Bauen im dörflichen und ländlichen Raum spezialisiert und hier tolle Konzepte und Gestaltungsangebote haben. Warum kommen in sensiblen Bereichen nicht solche Planer zu Zuge? Ich wünsche mir, dass man dies bei zukünftigen Vorhaben (z.B. der Bebauung des Gruberalm-Geländes) berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu den Einwendungen hinsichtlich der Begründung:

Die Entwicklung des Mietspiegels oder der Grundstückspreise in der Gemeinde sind nicht Gegenstand dieser Abwägung. Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen; eine Mietpreiskalkulation ist somit ebenfalls nicht Gegenstand dieser Abwägung. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart. So wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. eiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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.

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung und der Bedarfe im Ortsteil Seeon ist ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen erforderlich: So werden Wohnungen für Familien, die sich beispielsweise kein EFH leisten können, ebenso nachgefragt wie kleinere Wohnungen für Rentner. Das geplante Vorhaben sieht dementsprechend einen Wohnungsmix mit Wohnungsgrößen von 48 bis 145 m² vor. Jedoch werden zunehmend, im Hinblick auf die demographische Entwicklung, auch Betreuungsangebote nachgefragt: So betreut der Pflegedienst, wenn gewünscht, Personen sowohl im Haus wie auch in der Umgebung.

Zu den Einwendungen hinsichtlich des Ortsbilds:

Eine Klare Zielvorgabe der Regierung von Oberbayern ist eine flächensparende Innenentwicklung. Eigentumsverhältnisse und geringe Grundstücksgrößen in Form von Einfamilienhausgrundstücken stellen einen mangelnde Nachverdichtungsmöglichkeit im Innenbereich dar. Daher ist die hier gegenständliche Situation prädestiniert für eine nachhaltige Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Durch die Wahl des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine etwas höhere Dichte als beispielsweise bei einem Verfahren nach § 34 BauGB, bei dem man sich an der Eigenart der näheren Umgebung orientiert, zugelassen und verwirklicht werden. Da es einen nachgewiesenen Bedarf an Wohnraum und unterschiedlichen Wohnungsgrößen – und dies in möglichst zentraler, fußläufiger Lage zu Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs – gibt, wurde hier das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt.

Die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen werden vollumfänglich eingehalten. Dabei wird angemerkt, dass die Abstandsflächen in der Gemeinde Seeon-Seebruck gemäß der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen“ bereits restriktiver sind als die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Mit dem Gebäude des Alten Wirtes oder der Kirche können darüber hinaus unweit des Vorhabens ähnlich große oder größere Baukörpervolumen angetroffen werden.

Zu den Einwendungen hinsichtlich der Gestaltung:

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zu den Einwendungen hinsichtlich der Freiflächen:

Die Fußwegeverbindungen durch das Grundstück sind als Schotterrasen geplant. Schotterrasen weist bei Niederschlägen eine höhere Sickerfähigkeit als beispielsweise eine Pflasterfläche auf und wird auch von Kleinlebewesen gegenüber einer Pflasterfläche bevorzugt. Damit weist Schotterrasen, auch wenn die Flächen etwas weiter gefasst werden, eine bessere Ökobilanz auf, so dass dem Einwand in der Stellungnahme nicht gefolgt werden kann.

Entgegen dem Einwand umfasst die derzeit bestehende Grünausstattung lediglich einige Großbüsche und einen Obstbaum. Jedoch sind auf dem Baugrundstück mind. 2 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von mind. 10 m und 6 heimische, standortgerechte Obstbäume zu pflanzen oder ist jeweils ein entsprechender, bestehender Baum zu erhalten. Die geplanten Baumpflanzungen lockern das Erscheinungsbild auf. In bayerischen Vorgärten sind Obstbäume wünschenswert und stellen ein Kulturgut dar; das anfallende Obst kann geerntet und genutzt werden

und sie stellen für heimische Vögel und Bienen ein Nährgehölz dar. Details zu Pflege und Ernte der Obstbäume sind nicht abwägungsrelevant.

Darüber hinaus sind Strauchpflanzungen und Wiesen- bzw. Rasenflächen auch im Bereich der TG geplant; hierfür ist eine entsprechende Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt. Auch wird dadurch ein positives Mikroklima unterstützt.

Somit gehen die grünordnerischen Festsetzungen über die bestehende Grünausstattung hinaus.

Im Lageplan zum Überflutungsnachweis wurde für die Dachterrasse symbolisch eine Schotterrasen-Schraffur gewählt; hier kommt ein Gründachaufbau zum Einsatz.

Zu den Themen Funktion und Soziales:

Dem Einwand, dass die Bewohner kaum Kontakt zu Dorfbewohnern haben werden, kann nicht gefolgt werden: Der Wohnhof wird, durch die auch für die Allgemeinheit zugängliche Durchwegung und den ‚Turm‘ mit Dachterrasse und Aussicht, ein Stück weit zu einem öffentlichen Gebäude; der Blick vom ‚Turm‘ über den See stellt einen Mehrwert für die Allgemeinheit dar. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsraum und Dachterrasse mit Aussicht qualitätvolle Aufenthaltsbereiche beispielsweise für die Bewohner mit kleineren Wohnungen. Durchwegung und Dachterrasse mit Aussicht ermöglichen und befördern somit Begegnung und Kontakt.

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Die geplante Nutzung der Dachterrasse wird über den Vorhabenplan festgelegt und im Durchführungsvertrag vertraglich vereinbart.

Die geplanten Grünflächen sind in der Freiflächenplanung auf dem VEP verortet. Gemäß Art. 7 Abs (3) BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Dieser Anforderung wird entsprochen und ein Kinderspielplatz eingeplant, welcher ebenfalls in der Freiflächenplanung auf dem VEP verortet wird.

Zum Absatz ‚Meine Meinung:

Bei den hier genannten Stichworten handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese werden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort. Einige letztgenannte Äußerungen spiegeln den persönlichen Geschmack des Einwenders wider.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.34 Person 34

Stellungnahme zum BBP

(…)

1. Teil

1. Das Gesamtprojekt ist in der jetzigen Form, für eine ländliche Dorfstruktur, wie sie sich in Seeon seit Jahrhunderten entwickelt hat, viel zu groß, geplant. Ein Baukörper von ca. 17x28 m, mit einem,

inkludierten, Turm von ca.14,12 m, ab Straßenniveau, sogar, ca. 15,30 m, ist in der kleinteiligen Wohnstruktur Seeons, ein überdimensionierter Baukörper. Die Baugröße, vom Ausmaß her, der Dorfstruktur anzupassen und den Turm, wegzulassen. Bei einer Lösung, wo nur der Turm entfällt, ist aus o.g. Grund auch inakzeptabel.

2. Der Turm, mit der öffentlich zugänglichen Veranstaltungsterrasse, birgt die Gefahr, der örtlichen Lärmbelästigung und ist, für die Nachbarschaft und durch die exponierte Höhenlage, bis über den See hinaus, absolut störend. Wasser dämpft keinen Schall (Kloster-Hotel und Pensionsbetriebe auf der anderen Seeseite) Der Turm hat mietwohntechnisch keine Relevanz und ist auch fürs Dorfbild, verzichtbar und störend.

3. Zur Erlangung einer gültigen Baugenehmigung, ist eine öffentliche Auslegung, rechtlich, vorgeschrieben. Dies ist sinnvoll, damit sich Jeder, der davon betroffen ist oder Interesse an der dörflichen Bauentwicklung zeigt, sich umfassend informieren und schriftlich dazu Stellung nehmen kann. Hierfür sind Baupläne und gültige Gutachten, ein vorgeschriebenes Mittel. In unserem Fall, Seestraße 11, ist aber das Baugrundgutachten der Firma Frauscher vom 20.8.2019 nicht mehr auf dem bauplanerisch, aktuellen Stand. Auf der Seite 5, Punkt 4 wurden Kleinbohrungen bis maximal 4,1m unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt. Drei weitere Rammsondierungen wurden in einer Endtiefe von zwischen 2,90 m bis 4,90 m unter GOK getrieben. Dies war zum damaligen Zeitpunkt richtig. Da Aufgrund der damals gültigen, Seeoner Stellplatzverordnung, war nur ein kombiniertes Tiefgaragen - Kellergeschoss notwendig. (Baugrubentiefe ca. 4,90 m). Aufgrund der aktuellen Stellplatzverordnung musste die Tiefgarage deutlich, vergrößert werden und ein zweites Kelleruntergeschoss war zur Realisierung des Projektes, rechtlich notwendig.

Das heißt, das Gutachten war ab diesem **Zeitpunkt überholt** und **damit veraltet**. Die weiteren 3 Gutachten, der Firmen: GeoPlan-**Verbauberechnung**- Seitel, 28.3.24 / CRYSTAL GEOTECHNIK-**geotechnische Stellungnahme, Grundwasserschutz-** Seite 4, 22.3.24 / GeoPlan-**Überflutungsnachweis**- Seite1, 16.7.24, haben, wie vorher beschrieben, als **Grundbasis** das, **überholt-veraltete** Gutachten, der Firma Frauscher vom 20.8.2019. Als Basis und sind damit, trotz Datum,2024, nicht bewertungssicher und somit inakzeptabel. Für eine sichere Beurteilung, der stabilen Baugrundsituation verwendbar gültige Gutachten, sind nicht gegeben und müssen erneuert werden. Somit hätte der Bauherr der Gemeinde, aktuelle Gutachten, auf Basis: Tiefgarage + Kelleruntergeschoss d.h. 2 geschossig, vorlegen müssen, damit sich die Bürger in der Auslegung, auf dem **aktuell neuesten**, bautechnischen und gegebenenfalls, rechtsrelevanten, Stand, bringen können. Aufgrund der veralteten Auslegungsunterlagen muss die **Auslegung aufgehoben** und noch einmal wiederholt werden und **mit aktuellen** Gutachten ausgestattet sein.

Siehe 2. Teil (Anwalt)

4. In diesem Zusammenhang fehlen auch:

- Wasserwirtschaftsgutachten,
- Emissionsgutachten,
- Lärmschutzgutachten (Lüftung-Klima/Schall-Tiefgaragenausfahrt / Baulärm),
- Brandschutzgutachten,
- Umweltschutzgutachten.

Diese wichtigen Informationen sind zur Gesamtbeurteilung des geplanten Projekts, für die Bürgerschaft, unbedingt notwendig.

5. Für 16 Wohnungen und ein Pflegedienstbüro, sind nur **3 oberirdisch** schwer anzufahrende Parkplätze vorgesehen. Auch wenn das rechtlich, vielleicht möglich ist, ist die Lage dieser Parkplätze, zu überdenken, da sich die Zufahrt in der Sackgasse, in der Schulstraße zwischen der Nachbarmauer,

Fl.nr. 738/2 und der relativ nahestehenden östlichen Außenmauer des Neubaus, **hintereinander** befinden. Die Plätze können nur vorwärts angefahren und nur rückwärts, im rechten Winkel zur Sackgasse, (siehe Bauplan) verlassen werden. Eine schwieriges Manöver. Bei dem zu erwartenden, täglichen Parteiverkehr kann man davon ausgehen, dass diese Parkplätze überwiegend von den Mietern, als Kurzzeitparkplätze,(bzw. für Familienfeiern und Langzeit -besucher aus dem Ausland) genutzt werden. Für sonstige Besucher stehen, ausgehend von der Seestraße, keine **schnell befahrbaren** Parkmöglichkeiten oberirdisch, zur Verfügung. Es sind zwar 4 Tiefgaragenplätze hierfür vorgesehen, aber selbst diese werden häufig (wie vorab beschrieben) belegt sein, durch Ihre Lage, sind die Plätze nicht auf Anhieb, ersichtlich. Aufgrund dieses Sachverhaltes, wären dafür mindestens 4-5 zusätzliche, **praxistaugliche**, gut erreichbare, Parkplätze oberirdisch erforderlich(Verweis: Ärztehaus und Mietshaus daneben, angeblich 1 Besucherparkplatz bei ca. 14 Wohnungen). Sollte das nicht realisiert werden, ist mit massiven Verkehrsbehinderungen durch wildparkende Autos zu rechnen, sowohl in der Seestraße als auch in der angrenzenden Schulstraße und im Amselweg. Speziell in der Seestraße ist noch eine zusätzliche Gefährdung der Fußgänger zu befürchte, trotz geplanter Mauerrücksetzung. Zudem weise ich darauf hin, dass es sich hier auch um einen Schulweg handelt. Für landwirtschaftliche Geräteträger, mit und ohne Hänger, wird der Platz zur Durchfahrt, sehr eng, gerade in Richtung Bader Point usw. (Saat- und Erntezeit). Allein dieser Umstand wird künftige Gemeinderäte und Bürgermeister noch **erheblichen Ärger und Arbeit** bereiten, eine Erweiterung, wie z.B. im Ärztehaus ist hier aus Platzgründen, nicht möglich. Praxistaugliche Bauplanung, ist das nicht.

6. Wenn dieses Projekt, in seiner jetzigen Größe, realisiert werden sollte, ist mit erheblichen Behinderungen durch Baustellenverkehr über die Seestraße zu rechnen. Wegen, logistisch notwendiger, Auffahrtsrampen, zum Baugelände und eine notwendige LKW Abfahrt da große LKWs mit 3 oder 4 Achsen oder mit Hänger auf diesem, für die Baugröße, kleinen Grundstück, nicht wenden können, wird noch eine zweite Rampenabfahrt notwendig, welche die Seestraße über die gesamte Grundstückslänge, massiv behindert. Wenn die Baugrube mit ca. 1000 qm und ca. 7 m Tiefe (allein hieraus ca. 7000 Kubikmeter Erde und Kies) entstanden ist, wird der Platz für LKW und Baumaterial, noch enger. Die Folge wird sein, dass LKW mit Hänger auf der Seestraße, entladen werden müssen. Wo stehen eigentlich der Aufenthalt- und Materialcontainer. Auch diese Vorplanung ist für die Seeoner Einwohner wegen erwartbarer Verkehrsbehinderungen öffentlich zu machen.

Da sich die Bauzeit, für diese Großbaustelle, allein für Tief- und Rohbau sich nicht über Monate, sondern über Jahre, erstrecken wird (reduzierte Bautätigkeit über die Wintermonate) ist das für das verkehrstechnische, Ortsgeschehen, nicht zumutbar. Es ist davon auszugehen, dass die Seestraße über die Bauzeit, auf eine Spur reduziert werden wird. (Rettungsdienst, Feuerwehr, Busverkehr??). Umleitungen ?? Um den, dann notwendigen Einspurverkehr, verkehrstechnisch abwickeln zu können, wird eine mobile Ampelanlage, zwingend erforderlich sein. Das heißt, während der Rotphase wird sich je nach Tageszeit, eine Schlange von mehreren Hundert Metern bilden können (z.B. ein Sattelzug, Traktor mit Hänger, diverse Lieferwagen, Motorradfahrer und Bus hintereinander).

Auch das Tourismusgeschehen, am Strandbad und in der Dorfmitte, wird durch die häufigen Rückstaus, massiv beeinträchtigt (drei gastronomische Betriebe).

7. Da wir uns auf einem eiszeitlichen Moränenhügel befinden, ist die Wahrscheinlichkeit von Großfindlingen, die nicht mit normalen Baggern oder Radladern beseitigt werden können, gegeben. Je nach Größe, wären auch evtl. Autokrane aus Kosten- und technischen Gründen überfordert. Dies hätte zur Folge, das entweder mit Pressluft oder mit Sprengstoff gearbeitet werden müsste. Auch diese Maßnahmen würden mein Fundament erheblich, gefährden. Ich erinnere auch hier an bürgernahe Sorgfaltspflicht, im Sinne, der anliegenden Nachbarn.

8. Ich möchte zudem auf die, schwierige, Feuerwehrzufahrt, in unserer Sackgasse hinweisen. Diese ist nur für, höchstens, ein Fahrzeug, von minderer Größe, zu befahren. Dies sollte im, noch zu

erstellenden, Brandschutzgutachten berücksichtigt werden. Ich weiß, dass die Seestraße gut geeignet ist aber was ist, wen es hinter den Gebäuden brennt (Vollbrandgefahr)?

9. Die geplante Tiefgaragenausfahrt, verursacht zusätzliche Gefahrenpotentiale für den Fließverkehr, in der Seestraße (Fußgänger und Schulweggefährdung, z.B. Lkw - Gegenverkehr- Lieferwagen und ausfahrender PKW). Muss hier, erst etwas passieren??

10. Massive Bedenken habe ich auch, durch die Schaffung eines Präzedenzfalles. Ein Baukörper dieser Größe, mit bis zu 4 Stockwerken 14m hoch, wird schnell maximalprovitgesteuerte Investoren nach Seeon ziehen (siehe Ex-Lebenshilfe, Wertinstr.). Die einmalige Lage Seeons, mit Kloster und See, lässt sich wohnungsplanerisch, sehr gut und teuer vermarkten. Investoren werden zukünftig passende Grundstücke, zu deutlich höheren Quadratmeterpreisen erwerben .(Strohmanngeschäft: Frau XY für, später, ABC Invest). Ein Investor kann diesen deutlich erhöhten Kaufpreis nämlich leicht auf den Wohnungspreis umlegen.

Somit werden die jetzt schon, nicht geringen, Grundstückspreise, in kurzer Zeit erheblich steigen.

Das kann, aus meiner Sicht, für zukünftige Seeoner mit normalem Einkommen, einen Grundstückskauf unmöglich machen. So eine Zuspitzung, hat mit sozialverträglicher Bodenpreispolitik nichts zu tun.

11. Planerisch ist zu überprüfen, ob die Tiefgarage, mehr als 1000 qm umfasst. Hierfür ist baurechtlich, eine Ein- und Ausfahrt notwendig. Zählen z.B. die Wandungsquerschnittsflächen dazu? Bitte fachlich prüfen und auslegen.

12. Die in der verkehrsgutachtlichen Stellungnahme (Seite2, keine aktuellen Verkehrszahlen, Zählung 2021 / Seite 4, Tabellenwerte nur von 2017/20/21 Coronazeit) aufgeführte Verkehrszählung, ist durch eine exakte Messung während der Sommermonate, für ein präziseres Gutachten, in der öffentlichen Auslegung nachzuliefern (Schallaufkommen, erwartbare Verkehrsbehinderungen). Dies gilt in ähnlicher Form, auch für andere Nachbargebäude. Entstandene Schäden muss ich dann mit dem Bauherrn ausfechten. Dieser Standpunkt mag rechtlich gedeckt sein, entlässt aber die Gemeinde nicht aus ihrer Sorgfaltspflicht gegenüber dem Bürger. Eine, den Bürger schützende Grundeinstellung, wäre hier, auch für die Zukunft, wünschenswert.

13. Ich möchte noch auf eine mögliche Grundwassergefährdung, durch die zu gründende ca. 7 m tiefe Baugrube hinweisen. Da die Gründung der Bohrpfähle / Spundwände ca 7m, gesamt ca. 14 m ab GOK 537 ü.M. in die Tiefe reichen bis ca. 523 ü.M., ist laut Gutachten der Firma Crystal, S.5 2.2 und einem Grundwasserspiegel von 518,1 ü.M., nur noch ein ca. 4-5 m Abstand möglich (ohne Wasserdruckberücksichtigung). Dieses Risiko muss vom Wasserwirtschaftsamt, aufgrund aktueller Gutachten überprüft werden (Grundwassergefährdung). Eine evtl. durch die Tiefe der Bohrung entstehende Seegefährdung sollte mit passenden Prüfmöglichkeiten kontrolliert werden, um ein späteres, böses, Erwachen zu vermeiden, auch dies ist öffentlich auszulegen. Auch bei den Meter ü.M. Angaben ist das abgelaufene Gutachten der Fa. Fauscher noch berücksichtigt d.h. die Werte müssen mit der neuen Gutachtensgrundlage neu berechnet werden um Risiken auszuschließen.

14. Mein Haus, das an der östlichen Grundstücksgrenze seit 1895 durch das Setzen des Baugrubenverbaues mit einer Gesamttiefe von ca.14m (ca.7 m Grube plus ca.7m zusätzliche Gründungsbohrung zur Kippsicherheit) auf einer Gesamtlänge von ca. 160m Grubenumfassung, deutlich bedroht wird. Denn dieses Einbringen wird mit einem Großgerät und sehr viel mechanischer Kraft und damit verbundenen Vibrationen erstellt und je nach Machart auch wieder entfernt, was abermals Erschütterungen erzeugt. Es können durch den geringen Abstand, Setzungen und Risse in meinen 130 Jahre alten Feldsteinfundament entstehen, die dann zu Wand und Tragstrukturrissen im Haus führen. Bei meiner Garage ist das auch zu befürchten, da Diese noch näher an der nötigen Baugrube steht.

Die Gemeinde kann doch ein Projekt, wo solche Schäden durch die direkte Nähe (siehe Plan) sehr wahrscheinlich sind, nicht in dieser Größe, genehmigen. Denn die Gefahr besteht bei allen

Nachbargebäuden in direkter Nähe. Die Gemeinde meinte dazu sinngemäß, das müssen Sie dann mit den Bauherren ausfechten. Das hat mit, die Betroffenen zugewandter Sorgfaltspflicht nichts zu tun, sondern es ist der Gemeinde egal, Sie stiehlt sich in einem weiteren Punkt aus der Verantwortung und missachtet den begründeten Einwand, der in die Zigtausende gehen kann und zu Rechtstreitigkeiten führen, Die vermeidbar wären. Von Regress gegen die Genehmigungsbehörden ganz zu schweigen. Ich will das wirklich nicht. Weshalb ich ja auch über eine vernünftige Bauausführungsgröße, seit 4 Jahren rede.

15. Ein für die Nachbarschaftseinschätzung nötiges Lärmemmisionsgutachten, für Heizung (Wärmepumpestandort, keine Angabe, obwohl sehr wichtig), Be-Entlüftung für Wohnungen / Tiefgarage, Keller / Veranstaltung-Terrasse / Schaltrichter (Tiefgaragenausfahrt) wurde zum Auslegungszeitpunkt nicht bereitgestellt und ist zur Beurteilung der Gesamtsituation, dringend erforderlich. Dazu wäre auch der geplante, evtl. aushäusige, Standort der Heizung und auch Klimaanlage notwendig (z.B. Wärmepumpe der Bücherei nachts, bis zu mir hörbar).

16. Wie aus den Bauplänen ersichtlich und in Ihrer Begründung aufgeführt, soll das Grundstück öffentlich zugänglich sein. Ich bitte dringend darum, die Zugänglichkeit dahingehend abzubremsen (bauseits), dass Radfahrer und Radfahrgruppen nicht mit hohem Tempo durchfahren können. Zudem muss, dringend, etwas für die Kinder getan werden, sowohl spielplatzmäßig als auch sicherheitstechnisch zur Seestraße hin. Bitte nehmen Sie diese Punkte, zwingend, in die Vorgaben für die Bauherren auf.

17. Wie in der, gemeindlichen, Baubegründung aufgeführt z.B. ab Seite 16 B.2.4) Maß der baulichen Nutzung, ist die maximale Verdichtung beschrieben. Ob bei GFZ, Garage, Abstandsflächen, Wandhöhen usw., wird nur mit maximal Auslegung (min.5x) und bei Überschreitung, mit, diversen, Ausnahmeregelungen argumentiert. Nur dadurch ist der riesige Baukörper, mit dem über 14 m hohen Turm, planerisch, vielleicht gerade noch, gedeckt. Auch dies mag, rechtlich, möglich sein, muss aber von einer, neutralen, Stelle, extern überprüft werden. Zudem ist auch dadurch deutlich dokumentiert, dass die Gemeinde nicht an eine dorfverträgliche und bürgernah verdichtende Lösung, groß interessiert ist, sondern nur MAXIMAL denkt. Es werden vorwiegend, die Interessen, der Bauherrn und somit auch, zukünftiger, kapitalkräftiger Investoren, genährt.

18. Um eine ortsverträgliche Bauweise zu ermöglichen, sollte auch bedacht werden, dass alle umgebenden Wohnhäuser, eine Giebelausrichtung in annähender West/Ostausrichtung (1x Ausnahme/ Meir) haben." Dorfverträglicher" Ensembleschutz „sieht anders aus. Eine ensembleische Gestaltung in ähnlicher Ausrichtung wäre laut Bauordnung empfohlen.

19. Es sind auch erhebliche Infrastrukturkosten, durch die Gemeinde zu erbringen, z.B. höhere Hydrantenanzahl (Verweis-Gutachten), Verkehrssicherungsmaßnahmen während der Bauzeit, evtl. Parkverbotszonen, Seestraße, Schulstraße und Amselweg, Wasser und Kanalerweiterung usw. Diese müssen wahrscheinlich von allen Gemeindebürgern, mitbezahlt werden, was nicht zu akzeptieren ist. Welche dieser Kosten übernimmt der Bauherr und welche Kosten kommen auf die Bürger zu (Brücke Mahlerwinkel).

20. Für mein Grundstück, gilt im speziellen, an meiner Westseite, eine geplante Oberflächenwasserentsorgung durch eine sogenannte Rigolentechnik (vereinfacht: ein technischer Gitterholraum), in dem das Wasser ansteigt und dann nach allen Seiten versickern kann. Aufgrund der Nähe zu meiner Bebauung, befürchte ich, Ausspülungen und dadurch Setzungen, meiner Fundamente, und damit Standsicherheitsschäden (siehe Plan-Lage). Ich bitte daher diesen Standort vom Bauamt und Wasserwirtschaftsamt überprüfen zu lassen und dem Bauherrn eine maßgebliche Versetzung zur Schadensvermeidung aufzuerlegen auch hier ist bei Schäden Regressdurchgriff auf die Genehmigungsbehörden, angesagt.

21. Was fordern, meine Frau und ich, von der Gemeinde, im Zusatz:

Eine für Seeon dorfverträgliche, das Gesamtbild nicht überfordernde Bauweise, ohne Turm und der Umgebungsbebauung, in angepasster Bauform. Die von der Gemeinde, als Referenz, angegebenen Gebäude: Alter Wirt (Baujahr ca. 1630, Firsthöhe ca. 12,20 m) und altes Schulhaus (Baujahr 1914) sind beim Ersterem, aufgrund der geringen Giebelhöhe und beim alten Schulhaus, das, selbst heute noch keinen der Nachbarn, irgendwie bedrängt, als Referenz, für einen Turm von ca. 15,30 m ab Straßenniveau, absolut ungeeignet. Die Vorgehensweise, ist in der Argumentationsführung, vorgeschoben und in keiner Weise bürgerfreundlich, und nur durch die eigenen gemeindlich dokumentierten Begründung, zu erklären.

Bei einem Bauprojekt dieser, leider noch geplanten Größenordnung, muss absolute planerische Sorgfaltspflicht angewandt werden, insbesondere Bauschädenvermeidung, verkehrssicherheitsrelevante Umsicht, wie in vorgenannten Punkten ausgeführt, die gilt auch für ein hoffentlich angepasstes Bauprojekt.

Keine kostenmäßige Belastung der Bürger durch notwendige Strukturmaßnahmen.

Eine, für die Zukunft, maßhaltige Bodenpolitik für, Seeoner Normalbürger und nicht für Investoren mit viel Geld.

Auch sollte sich die Gemeinde, durch eine dorfbildverträgliche und umsichtige, bürgernaher Sorgfaltspflicht, von Regressansprüchen schützen. Eine stichhaltig, baulogistische, sorgfältig, umsichtig, fürsorgliche Planung, die Beeinträchtigungen der betroffenen Nachbarn und Seeoner Einwohner wirklich ausschließt, müsste einem gewählte Gremium leichtfallen. Leider ist das bisher, in weiten Bereichen nur den Bauherren angediehen.

2. Teil

Nach Rücksprache mit unserem Rechtsanwalt (Fachanwalt für Verwaltungsrecht) fügen wir außerdem noch folgende fachrechtliche Ausführungen an:

Führt die Änderung eines Bebauungsplans dazu, dass Nachbargrundstücke in anderer Weise oder baulich intensiver als bisher genutzt werden können, so gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung der geltenden Festsetzungen grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial (BayVGH v. 07.03.2024 - 9 NE 23.1648).

Es wird die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) gerügt, Ziff. A.2 der Begründung.

Die zitierten Paragrafen sind schon deshalb nicht einschlägig, weil sie kein Vorhaben zu legitimieren vermögen, dass in der Ortslage ein erdrückend prägender Ausreißer oder Fremdkörper ist. Genau damit haben wir es aber beim sog. Gerichtsdienerhaus/Wohnhof zu tun, dem der Bebauungsplan Seeon-Seestraße II dienen soll, nämlich einer baulichen Anlage, die von ihrem quantitativen Erscheinungsbild und ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen, der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfällt (vgl. BayVGH v. 22.09.2020 - 15 B 19.1495).

Dass es ein Mehrgenerationsgebäude sein soll, ändert an der Störung des Umfelds nichts. Das Gesetz beschränkt den Anwendungsbereich des hier gewählten Verfahrens nicht nur räumlich, sondern auch inhaltlich. Begünstigt werden nur Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. Dabei kommt es nicht darauf an, wie die Gemeinde, die von ihr mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Maßnahmen bezeichnet, sondern allein darauf, dass sie mit diesen "Innenentwicklung" i.S.d. Vorschrift betreibt (BVerwG v. 25.06.2020 - CN 5.1v). Der Plan entwickelt aber nichts in dem Sinne, er führt zu Spannungen, die zu nehmen oder vermeiden eigentlich Sinn und Zweck von Bauleitplanung wäre. Solche boden rechtlich beachtliche und bewältigungsbedürftige Spannungen sind dadurch gekennzeichnet, dass das betroffene Vorhaben die vorhandene Situation im bauplanungsrechtlich relevante Weise verschlechtert, stört oder belastet und das Bedürfnis hervorruft, die Voraussetzungen für seine

Zulassung unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung zu schaffen (vgl. BVerwG v. 16.09.2010 - 4 C 7.10; BayVGH v. 03.03.2016 - 15 ZB 14.1542). Der Planentwurf „Seeon-Seestraße II" löst kein solches Problem, sondern schafft es erst. Es wird sogar die Grenze zur Rücksichtslosigkeit überschritten, weil v.a. uns die sprichwörtliche Luft zum Atmen genommen und damit auch der Verkehrswert unserer aufwändig restaurierten Immobilie gemindert wird.

Es fehlt ein schlüssiges Gesamtkonzept (vgl. BayVGH v. 22.01.2024 -1 ZB 22.52) insbes. für das städtebauliche Erfordernis, § 1 nach § 1 Abs. 3 BauGB BauGB. Vor allem, wenn in der Nähe über 20.000qm Bauland ausgewiesen werden sollen, worüber Ziff. B.2.1 und auch im Übrigen die Begründung schweigt, ist unverständlich, das Grundstück des „Haller Hauses" mit einer die Nachbarschaft abriegelnden „Pseudo-Burg" inkl. Turm zu bebauen. Ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB muss die bauplanungsrechtliche Grundlage für Maßnahmen der Innenentwicklung selbst schaffen. Es reicht daher nicht aus, wenn aufgrund eines nur mittelbaren Ursachenzusammenhangs die Innenentwicklung in anderen Teilen des Siedlungsbereichs positiv beeinflusst wird (ervtn., v. 29.06.2021 - 4 CN 6/19). Ebenso wenig reicht es, wenn sich das Ziel anderswo oder auf andere Weise vielverträglicher erreichen Ließe. Hier will sich ein Vorhabenträger mit seinem Planer einen architektonischen Sonderwunsch erfüllen, der schlichtweg irrational ist. Der vorgebliche oder möglicherweise nur temporäre Zweck heiligt dieses Mittel nicht. Von einer unzulässigen Gefälligkeitsplanung ist — wie hier - auszugehen, wenn eine Planung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen (BVerwG v. 11.05.1999 - 4 BN 15/99).

Im Regelverfahren wäre insbesondere der Bebauungsplan (WA) aus dem Flächennutzungsplan (MD) herauszuentwickeln bzw. zunächst bzw. (bei dringenden Gründen) parallel der FNP zu ändern, § 8 BauGB. Die Wahl des beschleunigten Verfahrens anstelle des Regelverfahrens unter Missachtung des § 13a BauGB führt auch zu gern. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB beachtlichen Folgefehlern, weil- anders als im Grundsatz nach § 2 Abs. 4 BauGB - weder eine Umweltprüfung vorgenommen noch ein Umweltbericht erstellt wird, der einen (gesonderten) Teil der Begründung bildet und als solcher zudem mit dem Entwurf öffentlich auszulegen ist (wieder BayVGH v. 22.01.2024). Eine enge Auslegung ist auch unionsrechtlich geboten (BVerwG v. 29.06.2021 a.a.O.). Es genügen bereits geringfügige Beeinträchtigungen v.a. des Naturschutzguts, um eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens auszuschließen. Vereinfacht und beschleunigt werden darf die Bauleitplanung also nur, wenn zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen von vornherein nicht zu erwarten sind. Die Fläche wird fast in Gänze versiegelt. Crystal Geotechnik weist in ihrer Stellungnahme v. 22.03.2024 u.a. auf eine Gefährdung des Trinkwasserbrunnens hin. Das geologische Gutachten Frauscher von 2019 ist wegen der 2. Tiefgaragenebene überholt, trotzdem verweisen andere Stellungnahmen noch darauf. Der Mangel allein muss zur Neuauslegung führen.

3. Teil

Wie schon mehrfach aufgeführt, hoffe ich auf eine dorfverträglich reduzierte Bauform, mit 10-12 Wohnungen, unterschiedlicher Größe, plus Büro, ohne öffentlich zugänglicher Terrasse und keinen Turm, dafür, praxisgerechte, Besucherparkplatz, oberirdisch, über die Seestraße, unter Beibehaltung der 4 Besucherplätze in der Tiefgarage Ich möchte nochmal, auf meine Stellungnahme vom 01.07.2021 verweisen, in der ich schon, damals, auf viele dieser Punkte hingewiesen habe. Nach all den vorgenannten Punkten ist es wichtig, den Bauherren u.a. folgendes, schriftlich, aufzuerlegen:

- Sicherungsgutachten seitens der Bauherren, für unsere angrenzende Nachbarbebauung eine Bauschadensversicherung in erheblicher Höhe Mehrfachgebäudeschäden z.B. Baugrubengründung.

- Langjährige Festschreibung der Erstwohnsitzvermietung,

- Trotz, zukünftig, reduziertem Bauvolumen, eine, absolute, Sorgfaltspflicht und Führsorgeverpflichtung, für uns Nachbarn.

- Keine Verkehrsbeeinträchtigung während Baufortschreitung, allgemeine Sorgfaltsverpflichtung, gegenüber Dritten und alle die in 1. - 23.bemerkten und hier noch nicht mehr vermerkten Punkte.

Abschließend hoffe ich, dass nach über vier Jahren Projektdiskussion, der Gemeinderat mit Bürgermeister und Bauamtsleiter, bürgernah und Seeon dorfverträglich zugewandt, eine für Alle akzeptable Lösung, möglich macht, im Idealfall natürlich, bitte, mit den Initiatoren und ohne irgendwelche Streitigkeiten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zum 1. Teil:

Zu Punkt 1:

Im Geltungsbereich wird vor dem Hintergrund des in BauGB (vgl. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2), Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan verankerten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung eine höhere Dichte als in der Umgebung angestrebt. Somit kann vor dem Hintergrund des demographischen Wandels der zukünftige Bedarf gerade an kleineren Wohnungen abseits des Einfamilienhauses zentrumsnah realisiert werden. Im Bereich der Kreuzung Altenmarkter Straße / Seestraße, unweit des Vorhabens befinden sich auch bereits Ensemble ähnlicher Dimension. Die hier gegenständliche Situation ist somit prädestiniert für eine nachhaltige Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Art des Bebauungsplanes als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gerade aus diesem Gesichtspunkt gewählt, um hier eine präzise Steuerung zu ermöglichen.

Anzumerken ist jedoch, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses.

Zu Punkt 2:

Durch die punktuelle Überhöhung mit dem sog. ‚Turm‘ wird das Ensemble gegliedert und es entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich, z. B. für die Bewohner kleinerer Wohnungen.

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.

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

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Zu Punkt 3:

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung wurde ein Verfahrenswechsel zum Regelverfahren vorgenommen. 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.

Es liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme von IBGeoPlan, Stand 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält

weiterührende Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung.

Die Verbauberechnung und der Überflutungsnachweis, beides IB GeoPlan, wurden auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse überprüft und bestätigt. Die Geotechnische Stellungnahme von Crystal Geotechnik zum Grundwasserschutz wurde auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse ebenfalls überprüft und bestätigt.

Zu Punkt 4:

Dem Einwand, es würden wichtige Gutachten fehlen, kann nicht gefolgt werden. Es wurden alle im Rahmen der Bauleitplanung notwendigen Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt und im laufenden Verfahren ergänzt. Diese liegen der Begründung als Anlagen zu jedermanns Einsicht bei.

Die vorliegenden Bodengutachten und Geotechnischen Stellungnahmen, u. a. zum Grundwasserschutz, eine Verbauberechnung sowie der Überflutungsnachweis und das vorliegende Entwässerungskonzept decken das Thema Baugrund und Wasser ausreichend ab. Die Planungen wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, abgestimmt. Welches andere „Wasserwirtschaftsgutachten“ notwendig sein sollte bleibt unklar.

Es wurde ein Lärmgutachten auf Grundlage einer verkehrsgutachterlichen Stellungnahme erstellt und laufend ergänzt und weiterentwickelt. Lärmemissionen durch die Tiefgaragenausfahrt an sich werden gemäß den gesetzlichen Maßgaben im vorliegenden Gutachten berücksichtigt. Weitere Emissionen durch Geräte oder Bauteile wie Lüftungs- und Klimageräte oder Tiefgaragentor werden auch durch für die Geräte oder Bauteile festgelegte gesetzliche Grenzwerte geregelt. Somit ist das vorliegende Gutachten ausreichend.

Baulärm ist im Rahmen des gesetzlich Zulässigen hinzunehmen. Auch hier gibt es allgemein gültige Grenzwerte für die zum Einsatz kommenden Geräte und Techniken. Eine detaillierte Untersuchung bzw. Regelung des Bauablaufs etc. ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Welche weiteren „Emissionsgutachten“ notwendig sein sollten, bleibt unklar.

Die Brandschutzplanung wurde mit dem Prüfsachverständigen für Brandschutz und dem Kreisbrandrat abgestimmt. Beim Brandschutz handelt es sich jedoch nur im Hinblick auf Abstände, Aufstellflächen und die Löschwasserversorgung um bauplanungsrechtlich relevante Belange. Diese sind in der Begründung ausreichend abgehandelt. Das Brandschutzgutachten ist somit nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

Umweltschutzbelange wurden im Zuge der Erstellung eines Umweltberichtes noch weiter untersucht und dokumentiert. Das Artenschutzgutachten wurde ergänzt, eine FFH-/SPA-Einschätzung und eine Eingriffsbewertung vorgenommen und das Thema Vogelschlag untersucht.

So kann zusammenfassend festgestellt werden, dass alle planungsrechtlich relevanten Belange, soweit nötig mit gesonderten Gutachten, abgearbeitet wurden.

Zu Punkt 5:

Die - über die nach der Stellplatzsatzung in Verbindung mit der GaStellV hinausgehenden -, erforderlichen Stellplätze einschließlich der geforderten Besucherstellplätze können in der geplanten Tiefgarage und den oberirdisch geplanten Stellplätzen wie gefordert nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze sind entsprechend der rechtlichen Vorgaben dimensioniert und anfahrbar. Eine schlechte Erreichbarkeit der TG-Stellplätze für Besucher des Hauses kann nicht nachvollzogen werden.

Ein Vergleich mit dem Ärztehaus geht fehl, da im Vorhaben keine Nutzungen mit einer ähnlichen Besucherfrequenz wie bei Praxis- oder Ladennutzungen (Apotheke) geplant sind.

Es wurde eine Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben eingeholt, welche als Ergebnis feststellt, dass aus verkehrsplanerischer Sicht durch das geplante Bauvorhaben keine verkehrlichen

Beeinträchtigungen auf der Seestraße zu erwarten sind. Ungeachtet dessen wurde die 30er Zone mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung bis zur Einmündung Schulstraße verlängert. Darüber hinaus sieht die vorliegende Erschließungsplanung, im Zuge des Abbruchs und Wiederaufbaus der Stützmauer circa einen Meter weiter östlich, eine Aufweitung der Seestraße im Bereich der Kurve vor. Die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden vollumfänglich freigehalten. Somit wird die derzeit bestehende, beengte Situation entschärft.

Zu Punkt 6:

Es handelt sich nicht um eine untypische Baustelle im Innenbereich, gerade im städtischen Bereich bzw. in dicht bebauten Siedlungsbereichen zeigen Beispiele, dass sogar unter noch beengteren Gegebenheiten ein der Bevölkerung zumutbarer Bauablauf organisiert werden kann. Allgemein sind Fragen zum Bauablauf nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Somit besteht kein Anspruch auf eine Auslegung eines Baustelleneinrichtungsplanes o. dgl. Für mögliche Beeinträchtigungen durch Baustellen, insbesondere Baulärm etc. gibt es entsprechende allgemeingültige Regelwerke. Eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht notwendig. Eine Inanspruchnahme von Teilbereichen der Seestraße bedarf einer entsprechenden Erlaubnis durch die Gemeinde. Diese wird nur gewährt werden können, wenn negative Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen ausreichend gemindert werden können. Diese Erlaubnis ist jedoch nicht Teil des Bauleitplanverfahrens

Zu Punkt 7:

Gemäß der Geotechnischen Stellungnahme von IB GeoPlan wurden bei den Untersuchungen gut tragfähige, wasserdurchlässige, quartäre Kiesschotter angetroffen. Es waren lediglich leicht steinige bis steinige Anteile anzutreffen, welche i. d. R. ohne größeren Aufwand ausgebaut werden können; größere Findlinge oder Felsbrocken können auf Basis dieser Erkundungsergebnisse ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist dieser spekulative Aspekt nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln.

Zu Punkt 8:

Die - mit dem Prüfsachverständigen für Brandschutz, dem LRA und dem Kreisbrandrat abgestimmte - Brandschutzplanung sieht vor, dass ein möglicher Feuerwehrangriff von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgen kann. Eine Zufahrt der Feuerwehr auf das Grundstück ist nicht erforderlich. Im Bereich der Stichstraße von der Schulstraße wird ein Halteverbot ausgewiesen, so dass ein möglicher Feuerwehrangriff auch ungehindert von der Stichstraße erfolgen kann.

Zu Punkt 9:

Es wurde eine Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben eingeholt, welche, als Ergebnis feststellt, dass aus verkehrsplanerischer Sicht durch das geplante Bauvorhaben keine verkehrlichen Beeinträchtigungen auf der Seestraße zu erwarten sind. Ungeachtet dessen wurde die 30er Zone mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung bis zur Einmündung Schulstraße verlängert. Darüber hinaus sieht die vorliegende Erschließungsplanung, im Zuge des Abbruchs und Wiederaufbaus der Stützmauer circa einen Meter weiter östlich, eine Aufweitung der Seestraße im Bereich der Kurve vor. Die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden vollumfänglich freigehalten. Somit wird die derzeit bestehende, beengte Situation entschärft.

Zu Punkt 10:

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen, wie weiter oben bereits ausgeführt wurde, nach § 1 Abs. 3 BauGB. Um im angemessenen Maße Wohnraum zu moderaten Preisen und in den für die Entwicklung der Gemeinde, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, angemessenen Wohnformen zur Verfügung stellen zu können, wird hier Baurecht in höherer Dichte als beim Bestand (Nachverdichtung) ermöglicht. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle.

So orientiert sich das Vorhaben an den Wohnbedürfnissen der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung Die effektive Nutzung des Bodens entspricht dem Ziel einer sozialgerechten Bodenpolitik

auch 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.

Es ist anzumerken, dass die Schaffung von Mietwohnungen dem Wohnungsmangel und somit weiteren Grundstücks- oder Mietpreiserhöhungen in der Regel entgegenwirken kann.

Dem folgend, hat sich die Gemeinde für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen. Ob vergleichbaren Objekten zugestimmt wird, obliegt einer gleichartigen intensiven Abwägung.

Zu Punkt 11:

Die geplante Tiefgarage weist eine Nutzfläche von weniger als 1000 m² auf. Es handelt sich somit um eine übliche Mittelgarage; eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt ist hier ausreichend.

Zu Punkt 12:

Untersuchungen, Gutachten und Planungen wurden im Laufe des Verfahrens kontinuierlich ergänzt und weiterentwickelt.

In das aktualisierte Verkehrsgutachten flossen verschiedenste Kennzahlen, mit unterschiedlichen Erhebungszeiträumen ein. Die dem aktuellen Verkehrsgutachten zugrunde liegenden Zahlen wurden u. a. durch IB Obermeyer im September 2023 erhoben. Zu diesem Zeitpunkt fanden keine Lockdowns mehr statt. So nennt das Gutachten einen für Dörfliche Hauptstraßen (=Seeoner Straße) definierten Grenzbereich von 200 – 1.000 KfZ/h und ordnet das Ergebnis der Zählung mit ca. 270 KfZ/h (maßgebende Spitzenstunde) im unteren des definierten Grenzbereichs ein.

Das Verkehrsgutachten geht von 116 zusätzlichen Fahrten je 24 Std. durch das Vorhaben aus.

Die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt 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 vorliegende Schalltechnische Untersuchung, von C. Hentschel Consult auf Grundlage der aktualisierten Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme kommt zu dem Schluss, dass bei Umsetzung der Festsetzungen durch das Vorhaben keine gesetzlich relevanten Beeinträchtigungen für die Umgebung zu erwarten sind. Somit ist der Forderung einer Sorgfaltspflicht gegenüber dem Bürger genüge getan.

Zu Punkt 13:

Es ist unstrittig, dass sensibel mit diesen Themen umgegangen werden muss; so wurden verschiedene Untersuchungen auch im Hinblick auf die Nähe zum Klostersee und die Lage im Einzugsbereich des Brunnens Bauschberg durchgeführt.

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 519 m NHN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m ü NHN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Die ergänzenden Untersuchungen, siehe Geotechnische Stellungnahme IB GeoPlan, 02.12.24, bestätigen dies: Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen konnten über die gesamte Sondiertiefe von 15 m nicht festgestellt werden. Das Bauvorhaben findet sich somit außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees. Eine Wechselwirkung mit dem See, z. B. eine Beeinträchtigung des Vorhabens durch Eindringen von Seewasser in die Baugrube bzw. die Tiefgarage, oder eine Verschmutzung des Grundwassers durch das Vorhaben auch während der Bauphase kann auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse somit ausgeschlossen werden.

Die Verbauberechnung, ebenfalls IB GeoPlan, wurde auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse überprüft und bestätigt. Es fand eine Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, statt.

Zu Punkt 14:

Die Verbauberechnung schlägt für das Vorhaben einen Trägerbohlwand vor, ein Spundwandkasten oder eine Wasserhaltung sind gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht erforderlich oder geplant.

Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, trägt die Gemeinde Seeon-Seebruck Sorge dafür, dass keine Schäden an den benachbarten Grundstücken oder Bestandsgebäuden entstehen. Die Bauausführung obliegt jedoch nicht der Verantwortlichkeit der Gemeinde.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für die Baumaßnahme können Schäden an der umgebenden Bestandsbebauung weitgehend ausgeschlossen werden. Der Vorhabenträger wird jedoch im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet, ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Bestandsgebäude durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen.

Zu Punkt 15:

Die aktualisierte Schalltechnische Untersuchung entspricht den gängigen, gesetzlichen Anforderungen an ein Immissionsgutachten und berücksichtigt die geforderten Parameter im Hinblick auf die Aufgabenstellung. Zu den Lärmemissionen beispielsweise aus Bauteilen wie Tiefgaragentoren o. ä. gibt es darüber hinaus gesetzlich festgelegte Grenzwerte. Diese werden bei der Bauausführung berücksichtigt.

Hinsichtlich der Heiztechnik ist der Einsatz einer Luftwärmepumpe geplant. Diese soll im Südwesten im Freien platziert werden. Die aktualisierte Schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die Luftwärmepumpe am geplanten Standort. Dem folgend, wird ein maximaler Schallleistungspegel für das Wärmepumpen-Aggregat im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus gibt es zu den Lärmemissionen aus Wärmepumpen gesetzlich festgelegte Grenzwerte und Mindestabstände, welche aus Gründen des Nachbarschutzes einzuhalten sind. So kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Aufenthaltsqualität in der Umgebung beeinträchtigt wird.

Eine Schallreflexion durch die geplanten Stützwand wird in der erweiterten Schalltechnischen Untersuchung von C. Hentschel Consult untersucht: Lediglich an einer Stelle wird der Immissionsgrenzwert nachts überschritten. Mit einer reflexionsmindernden Stützwand liegt auch hier der Wert unter dem Immissionsgrenzwert. Dem folgend, ist für neue Stützmauern Natursteintrockenmauerwerk, ohne Mörtel, mit offenen Fugen oder eine Natursteinverkleidung festgesetzt. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung, einschließlich des höheren Gebäudeteils (sog. ‚Turm‘) im Hinblick auf eine mögliche Schallreflexion wurde ebenfalls untersucht; das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Baukörper keine relevante Pegelerhöhung zu erwarten ist.

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Zu Punkt 16:

Auf Ebene des Durchführungsvertrages werden die Ziele der Gemeinde gesichert: Für die Nutzung der Durchwegung durch die Öffentlichkeit wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Im Durchführungsvertrag wird darüber hinaus geregelt, dass die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltungslast ausschließlich beim Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger verbleibt. Durch die Ausgestaltung der Durchwegung ist nicht mit einem „durchrasen“ von Radfahren zur rechnen.

Gemäß Art. 7 Abs (3) BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Dieser Anforderung wird entsprochen und ein Kinderspielplatz eingeplant, welcher in der Freiflächenplanung auf dem VEP verortet wird.

Im Bereich der Stützmauer ist eine Einfriedung/Absturzsicherung vorgesehen. Diese wird, wie auch der Kinderspielplatz, in der Freiflächenplanung auf dem VEP verortet und damit festgelegt.

Zu Punkt 17:

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen, wie weiter oben bereits ausgeführt wurde, nach § 1 Abs. 3 BauGB BauGB. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung.

Die Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden, so wurden, von Seiten der Träger öffentlicher Belange, u. a. die Regierung von Obb., verschiedene Sachgebiete des Landratsamtes und zahlreiche weitere Fachstellen beteiligt und eingebunden.

Anzumerken ist darüber hinaus, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses.

Zu Punkt 18:

Grundsätzlich ist Seeon, insbesondere im Ortszentrum von einer heterogen, dörflichen Gebäudestruktur geprägt. Ein besonderes Gestaltmerkmal, welches aus einer einheitlichen Giebelausrichtung abzuleiten wäre, besteht nicht. In dieses Gefüge fügt sich das geplante Ensemble angemessen ein.

Zu Punkt 19:

Die durch die Stellungnahme nahegelegte Auffassung kann nicht nachvollzogen werden: Die bei Umsetzung des Vorhabens anfallenden Kosten für Baustelle und Infrastruktur werden vom Vorhabenträger, wie bei anderen Vorhaben auch, übernommen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Erschließungskosten für den Umbau der Seestraße zu übernehmen. Unmittelbare Folgen des Vorhabens über die technische Infrastruktur hinaus, wie beispielsweise Kindergarten, Grundschule etc. sind in der Maßstäblichkeit des Vorhabens nicht messbar und einer normalen Innenentwicklung gleichzusetzen.

Zu Punkt 20:

Die Mindestabstände für Rigolen von den Grundstücksgrenzen und von der Nachbarbebauung sind gesetzlich geregelt und werden bei der Bauausführung berücksichtigt.

Zu Punkt 21:

Dichte und Wandhöhen wurden im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ mit einer Wandhöhe von 10,75 m unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses, die geplante Firsthöhe beläuft sich nunmehr auf ca. 14,10 m.

Dem Einwand einer Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht kann nicht gefolgt werden: Es erfolgte eine sorgfältige Abwägung verschiedenster Belange, es wurden zahlreiche Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt, um Risiken sicher ausschließen zu können. Im Rahmen einer Weiterentwicklung der Planung wurden die Gutachten laufend ergänzt; sie finden sich als Anlage zur Begründung. Die Verträglichkeit wurde sorgfältig geprüft und abgewogen: In einem gemeinsamen Planungs- und Abstimmungsprozess mit der Gemeinde fanden in mehreren Schritten Verkleinerungen und Anpassungen des Vorhabens statt, die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden vollumfänglich eingehalten, die erforderlichen Stellplätze können vollumfänglich auf dem Grundstück nachgewiesen werden, u. dgl. mehr.

Ansonsten handelt es sich bei den hier genannten Stichworten um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese werden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Zum 2. Teil:

Dem Vorwurf des Einwenders, die Interessen der Nachbarn würden nicht ausreichend in die Abwägung einfließen, kann nicht gefolgt werden. 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 kleinerer - Wohnungen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) oder das Primat der Innenentwicklung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) gegenüber.

Im Zuge der Abwägungen und der Weiterentwicklung der Planungen wurden zahlreiche weiterführende Untersuchungen durchgeführt, ergänzende Gutachten erstellt und fanden zahlreiche Abstimmungsrunden mit den Fachbehörden und der Gemeinde statt. Die Ergebnisse flossen wiederum in die nun vorliegenden Planungen ein.

Weiter wurde im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung ein Verfahrenswechsel zum Regelverfahren vorgenommen.

Die im Regelverfahren notwendigen Unterlagen wie Umweltbericht, Eingriffsbewertung und weitere Untersuchungen und Gutachten wurden im laufenden Verfahren ebenfalls ergänzt und liegen den Unterlagen bei. Somit sind alle Anforderungen des Regelverfahrens erfüllt und der Bebauungsplan kann entsprechend aufgestellt werden.

In der Gemeinde gibt es einen Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen; geeignete Flächenpotentiale stehen der Gemeinde nur begrenzt zur Verfügung.

Das Vorhaben wurde speziell für dieses Grundstück entwickelt. Ein Entwicklungsziel der Gemeinde ist es, innerorts nachzuverdichten, um so den Wohnungsbedarf mit möglichst geringen Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich decken zu können. Darüber hinaus sollen die Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs für die Bewohner fußläufig erreichbar sein um hier angemessene Wohnangebot, gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels anbieten zu können.

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen, wie weiter oben bereits ausgeführt wurde, nach § 1 Abs. 3 BauGB BauGB. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung. Dies gilt auch für „architektonische Sonderwünsche“ Privater.

Wie weiter oben bereits im Detail aufgeführt wird der Bebauungsplan nicht mehr nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nun im Regelverfahren, es wird ein Umweltbericht erstellt.

Die umgebende Bebauung weist überwiegend Wohnen auf. Eine Durchmischung gemäß eines Dorfgebietes ist hier weder möglich noch zielführend: 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 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 Emissionskonflikte zu erwarten sind. Da es sich bei den angrenzenden Nutzungen um Wohnnutzungen handelt sind keine entsprechenden Emissionskonflikte zu erwarten. Die Begründung des Bebauungsplans wurde entsprechend ergänzt.

Zu den Gutachten hinsichtlich Boden und Grundwasserschutz siehe weiter oben.

Zum 3. Teil:

Wie weiter oben bereits ausgeführt wurde, wurden Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde und anderen Planungsbeteiligten mehrmals reduziert, so dass nun eine verträgliche Planung vorliegt.

Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, trägt die Gemeinde Seeon-Seebruck Sorge dafür, dass keine Schäden an den benachbarten Grundstücken oder Bestandsgebäuden entstehen. Die Bauausführung obliegt jedoch nicht der Verantwortlichkeit der Gemeinde.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für die Baumaßnahme können Schäden an der umgebenden Bestandsbebauung weitgehend ausgeschlossen werden. Der Vorhabenträger wird jedoch im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Bestandsgebäude durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen. Damit werden möglicherweise vorhandene oder entstehende Schäden auch zeitlich voneinander abgegrenzt.

Eine Hauptwohnsitzbindung mit einer angemessenen, rechtssicheren Laufzeit wird mit den Vorhabenträgern vertraglich vereinbart. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert.

Bei den weiteren, in diesem Absatz geäußerten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.35 Person 35

Stellungnahme zum BBP

(…)

1. Vorbemerkungen

1.1. Beweggrund für die Stellungnahme Es ist ersichtlich, dass in den Bauplänen und dem Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan viel Arbeit und Engagement stecken. Deshalb habe ich mich schwer damit getan, diese Stellungnahme einzureichen. Der vorliegende Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans wirft für mich jedoch viele Fragen auf.

Vielleicht fehlt es mir an dem notwendigen Sachverstand, möglicherweise habe ich nicht alle erforderlichen Informationen erfasst. Sollte ich Fehler in dieser Stellungnahme gemacht haben oder die Sachlage falsch eingeschätzt haben, dann bitte ich schon mal vorab darum, mir dies nachzusehen.

1.2. Verwendete Informationsquellen

Ich verwende im Wesentlichen die Entwürfe vom 17.07.2024 von

- Begründung' (im Folgenden Begründung genannt),
- Vorhabenplan2 und
- Bebauungsplan3.

(aufgerufen im Internet am 19.09.2024)

1.3. Vorgehensweise

Um den Leserinnen dieser Stellungnahme meine Bedenken anschaulich darzustellen, beziehe ich mich im Wesentlichen auf Textpassagen aus dem Text zum Bebauungsplan „Seeon-Seestraße II" und nehme dazu Stellung.

1 https://www.seeon-seebruck-rathaus.de/fileadmin/seeonseebruck/Rathaus/Formulare/Formulare_Bauamt/Bebauungsplanes Seeon-Seestrasse_11_/01_01_240717_**Begruendung.pdf**

2 https://www.seeon-seebruck-rathaus.de/fileadmin/seeonseebruck/ Rathaus/Formulare/Fornnulare_Bauamt/Bebauungsplanes Seeon-Seestrasse _11201_03_240717- **Vorhabenplan.pdf**

3 https://www.seeon-seebruck-rathaus.de/fileadmin/seeonseebruck/ Rathaus/Formulare/Fornnulare_Bauannt/Bebauungsplanes Seeon- Seestrasse_IIJ01_02_240717_**Bebauungsplan.pdf**

2. Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Begründung, Seite 9

A.4.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

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

Begründung, Seite 8, B II 2 (G)

Grundsätze des Regionalplan 18 B II 2 (G):

Begründung, Seite 7, 3.1. (G)

„Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein

A.4.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

[...]

3.1 (G):

„Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden.”

Stellungnahme

Die Planer erkennen offensichtlich an, dass sich in der Umgebung „vorwiegend Wohnnutzung mit Doppel- und Einfamilienhäusern" befinden. Dem gegenüber sieht der Entwurf des Bebauungsplans bis zu vier Vollgeschosse und eine zweigeschossige Unterkellerung mit einer Tiefgarage vor.

Schlussfolgerung: Wenn die Aussage, dass sich in der Umgebung „vorwiegend Wohnnutzung mit Doppel- und Einfamilienhäusern" befinden als ortspezifische Gegebenheit anerkannt wird, dann könnte dies in Verbindung mit dem o.g. Grundsatz 3.1 (G) des Landesentwicklungsplans und dem o.g. Grundsatz B II 2 (G) des Regionalplans im Widerspruch zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans stehen. Soll heißen: Möglicherweise trägt der Bebauungsplan dem Grundsatze 3.1 des Landesentwicklungsplans sowie dem Grundsatz B II 2 des Regionalplans in nicht ausreichender Weise Rechnung.

3. Ziele der Planung des Vorhabens

Begründung, Seite 14, B.1

B1. Ziele der Planung

Städtebauliche, ortsplanerische und grünordnerische Ziele

Zweiter Punkt:

„Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von zwei Wohngebäuden mit 16 Wohneinheiten und einer integrierten Büroeinheit.

Stellungnahme

Wenn der Bedarf für Wohnraum geschaffen werden soll, ist es erklärungsbedürftig, weshalb als Ziel formuliert wird, Büroraum zu schaffen.

4. Vorhaben

Begründung, Seite 14, B.2.

B.2 Vorhaben

(…)

Abs. II

„Im Erdgeschoss des größeren, südlich gelegenen Baukörpers ist zudem die Unterbringung einer 17. Einheit, nämlich eines Büroraums für einen Pflegedienst, vorgesehen. Eine der vorgenannten Wohneinheiten soll den Mitarbeitern des Pflegedienstes zur Verfügung stehen."

Abs. IV S.1

„Außerdem ist im 2. Dachgeschoss mit Dachterrasse eine weitere, ebenfalls der Öffentlichkeit zugängliche Gemeinschaftsfläche geplant."

In Verbindung mit:

Begründung, Seite 4, A.1

A.1 Anlass der Planung

„Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der steigenden Grundstückspreise gibt es aus Sicht der Gemeinde eine wachsende Nachfrage vor allem an kleineren Wohneinheiten. Insgesamt erscheint es als ein für Seeon Seebruck passendes und für die Ortsentwicklung Seeon-Seebruck sinnvolles Vorhaben.

Übersicht

Unter A.1 Anlass der Planung wird die Sinnhaftigkeit des Vorhabens mit der wachsenden Nachfrage vor allem an kleinere Wohneinheiten gegründet. Das Vorhaben wird unter B.2 Vorhaben mit Wohneinheiten beschrieben. Zusätzlich zu den Wohneinheiten beinhaltet die Planung die Erstellung von

- einer Büroeinheit (33 qm)*,
- einer Wohneinheit für die Mitarbeiter des Pflegedienstes (115 qm)* und
- im 2. Dachgeschoss eine der Öffentlichkeit zugängliche Dachterrasse (33 qm)*

Es wird ferner ausgeführt, dass die Dachterrasse eine weiter für die Öffentlichkeit zugängliche Gemeinschaftsfläche sein soll.

* Die Flächen sind den Tabellen auf Seite 31 entnommen.

Fragen:

- Welche weitere der Öffentlichkeit zugängliche Gemeinschaftsfläche gibt es?

- Welche Fläche nehmen die beiden obersten Geschosse des „Turms" ein?

- Werden die Mitarbeiter des Pflegedienstes ihren 1. Wohnsitz in der Wohnung Nr. 12 haben oder dient die Wohneinheit lediglich als „Aufenthaltsraum"?

Vorhaben (Flächenplanung)

Der Anlass des Vorhabens sieht die Schaffung von Wohnraum vor. Auf Seite 31 der Begründung sind folgende Flächen aufgeführt:

Art der Fläche	Fläche [qm]	in %	kleiner Wohneinheiten**	in qm	in % Wohnraum Fläche gesamt	Kaltmiete bei 18 EUR/qm
(1) Wohnraumschaffung gemäß Anlass der Planung						
Wohnung 1	145					2.610
Wohnung 2	93					1.674
Wohnung 3	75		x	75		
Wohnung 4	80		x	80		
Wohnung 5	92					1.656
Wohnung 6	52		x	52		
Wohnung 7	85					1.530
Wohnung 8	48		x	48		
Wohnung 9	66		x	66		
Wohnung 10	82					1.476
Wohnung 11	119					2.142
Wohnung 13	71		x	71		
Wohnung 14	77		x	77		
Wohnung 15	81					1.458
Wohnung 16	65		x	65		
Wohnraum Fläche gesamt	**1.231**	**87%**		**534**	**43%**	
(2) Zusätzliche Flächenschaffung						
Wohnung 12	115					
Büro	33					
Dachterrasse	33					
weitere öffentliche Fläche						
Zusätzliche Flächen Gesam	**181**	**13%**				
Fläche Gesamt	**1.412**	**100%**				

** Flächenbedarf: Einpersonen-Haushalt 60 qm, Zweipersonen-Haushalt 80 qm

Stellungnahme

a) Betrachtung der Effizienz

Als Wohnraum im Sinne des Vorhabens werden 1.231 qm geschaffen. Darüber hinaus werden Flächen, die nicht dem originären Anlass des Vorhabens entsprechen im Umfang von 181 qm geschaffen, was 13 % der Gesamtfläche von 1.412 qm entspricht.

In der Planung bleibt unklar:

- Weshalb sieht das Vorhaben einen Pflegedienst vor?
- Welchen Zweck haben die Dachterrasse und einer oder mehrere weitere nicht weiter beschriebenen Flächen, die auch für die Öffentlichkeit zugänglich sind?

Die Anzeige in den Seeon-Seebrucker Nachrichten vom 20.09.2024 auf den Seiten 18 und 19 enthält Informationen zu diesen Fragen:

Unter Punkt 3. „Turm-Terrasse Ort der Begegnung" wird ausgeführt, dass: „Auf Anraten des Landratsamtes wird auf einen Cafebetrieb verzichtet."

Ich interpretiere obige Aussage so, dass ursprünglich ein Cafebetrieb geplant war. Es ergibt sich an dieser Stelle für mich die Frage, weshalb man den Betrieb eines Cafes in diesem Objekt in Betracht gezogen hat, da es doch um die Schaffung von Wohnraum geht.

Unter Punkt 4. Büro mobiler Pflegedienst plus Unterkunft für die dazugehörigen Pflegekräfte wird ausgeführt: „Zum einen soll der Pflegedienst den Bewohnern des Mehrgenerationenhauses bei Bedarf zur Seite stehen, zum anderen soll er mobil für die Gemeindebürger unterwegs sein.

Ich interpretiere obige Aussage so, dass die Betriebsräume eines (gewerblichen) Pflegedienstes in diesem Bauvorhaben eingerichtet werden sollen. Aufhänger hierfür ist das „Mehrgenerationenhaus", welches in dem Entwurf Bebauungsplans jedoch nicht erwähnt wird. Angenommen in allen 15 vermarktbare Wohnungen leben pflegebedürftige Menschen, dann würde ein Pflegedienst, der diese Menschen „pflegt" nur zu einem Bruchteil ausgelastet sein. Zudem wird eine Wohnung für die Mitarbeiter des Pflegedienstes (die sechstzehnte mit 115 qm) und das Büro (33 qm) der Schaffung von Wohnraum entzogen.

Das Motiv, in einem Bauvorhaben - mit dem Zweck Wohnraum schaffen zu wollen - Flächen für einen Pflegedienst vorzuhalten erscheint mir unangemessen.

Es ist zwar geplant, dass der Pflegedienst auch für externe Kunden tätig wird. Weshalb sich der Pflegedienst jedoch gerade in diesem Objekt niederlassen soll, verstehe ich angesichts der ohnehin schon sehr hohen GRZ nicht.

Schlussfolgerung: Die in der Anzeige der potentiellen Bauherren geäußerten Motive (vormals ein Café einzurichten, Betrieb eines Pflegedienstes im Objekt, öffentlich zugängliche Terrasse) passt nicht zu dem von der Gemeinde beabsichtigten Schaffung von Wohnraum. Es wird entweder Potential für die Schaffung von originär benötigtem Wohnraum verschwendet oder das Objekt wird unangemessen groß, weil man zusätzliche Motive neben der Schaffung von Wohnraum in diesem Objekt mit umsetzen will.

Der Hintergrund und die Motive für die Flächen, die nicht originär der Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum dienen, werden nicht genannt. Aus meiner Sicht entsteht hier eine argumentative Lücke, die zu Unklarheit und Intransparenz führt.

b) Strukturelle Betrachtung der Planung

Der Anlass der Planung wird auf der wachsenden Nachfrage vor allem an kleineren Wohneinheiten argumentiert. Kleinere Wohneinheiten werden wohl deshalb nachgefragt, weil es immer mehr Ein- und Zweipersonen-Haushalte gibt. Die folgende Annahme sieht vor, dass ein Einpersonen-Haushalt 60 qm und ein Zweipersonen-Haushalt 80 qm benötigt. Wenn man hier die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten definiert, dann würden mit dem Bauvorhaben lediglich acht Wohnungen (50 % der Wohnungen) bzw. lediglich 534 qm (43 °/0) der geplanten tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehenden Fläche von 1.231 qm tatsächlich dem Anlass der Planung entsprechend geschaffen.

c) Monetäre Betrachtung der Planung

Nimmt man niedrig geschätzt eine Kaltmiete von 18 EUR/qm/Monat an, dann würden die 7 Wohnungen, die nicht zu kleineren Wohneinheiten zugerechnet werden (<= 80 qm) zwischen 1.458 EUR/Monat und 2.610 EUR/Monat Kaltmiete liegen. Die Einkommens- und Sozialstruktur der Bevölkerung wird mit diesen hohen Mieten wahrscheinlich nicht angemessen abgebildet, womit die Schaffung von Wohnraum für die lokale Bevölkerung bezweifelt werden könnte.

Schlussfolgerung:

13% der geplanten Fläche sind kein neuer Wohnraum und nur 43 % des geplanten Wohnraums deckt die mit der Planung beabsichtigte Schaffung von kleineren Wohneinheiten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Begründung, Seite 15 f., B.2.3

B.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche

[...]

Abs. III und IV

„[...] Seeon ist geprägt von einer relativ kleinteiligen Baustruktur, welche jedoch durch einzelne größere Baukörper mit Sondernutzungen unterbrochen wird, z. B. die Kirche Sankt Ägidius oder Gaststätte Zum Alten Wirt. 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.”

Stellungnahme

Die Planung verweist auf die in Seeon vorherrschende relativ kleinteilige Baustruktur und stellt fest, dass es größere Baukörper mit Sondernutzung gibt: die Kirche Sankt Ägidius oder Gaststätte Zum Alten Wirt. Das Vorhandensein einer Kirche als größeres Gebäude darf für ein oberbayrisches Dorf als ortstypisch angenommen werden und stellt insofern keine das typische Ortsbild störende Struktur dar. Das Gebäude mit seiner Gaststätte Zum Alten Wirt ist als Gebäude in die Dorfstruktur harmonisch und organisch eingebettet. Die zitierte Kirche Sankt Ägidius und die Gaststätte Zum Alten Wirt liegen in unmittelbarer Nähe zu einander.

Das neue Vorhaben wird jedoch rund 160 m entfernt von besagter Kirche Sankt Ägidius und Gaststätte Alter Wirt geplant und könnte sich somit außerhalb eines strukturellen Zusammenhangs zu diesen Gebäuden befinden. Anstatt in dem argumentierten strukturellen Zusammenhang wird das Vorhaben am Ortsrand in exponierter Lage geplant.

Schlussfolgerung:

Die Aussage, dass das geplante Bauvorhaben das Gesamtbild des Dorfes „durch das hier gegenständliche Vorhaben weiterentwickelt" werden soll, ist aus meiner Sicht sachlich nicht nachvollziehbar.

6. Maß bauliche Nutzung

Begründung, Seite 17, B.2.4

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

(…)

Maximal zulässige Grundfläche

[...]

„Auf den Grundstücken der Umgebung liegt die realisierte GRZ bei ca. 0,19-0,32. Somit liegt im Geltungsbereich die GRZ der Hauptanlagen höher als in der Umgebungsbebauung. Dieser höhere Wert ist zum einen durch die bereits im Rahmen der Bauräume beschriebene Sonderstellung des Vorhabens in der Umgebung gerechtfertigt, zum anderen wird somit dem in § 1a Abs. 2 BauGB

vorgegebenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen."

[…]

„Der Orientierungswert für die Versiegelung von allgemeinen Wohngebieten von 0,6 (0,4 + 50%) kann somit nicht eingehalten werden. In der neuesten Fassung der BauNVO von 2021 sind diese Grenzwerte nicht mehr als Obergrenzen, sondern nur noch als Orientierungswerte zu betrachten. Um jedoch an dieser Stelle eine hinsichtlich des in § la Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden möglichst dichte Bebauung zu ermöglichen, wird hier eine höhere, maximale Versieglung von GRZ 0,83 zugestanden. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden

Stellungnahme

Es wird ausgeführt, dass die GRZ in der Umgebung bei ca. 0,19 - 0,32 liegt und damit die GRZ der Hauptanlage höher ist als in der Umgebungsbebauung. Gerechtfertigt wird dies mit der „Sonderstellung" und mit der gesetzlichen Forderung nach schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Es wird ferner aufgeführt, dass die frühere Obergrenze von GRZ 0,6 in Wohngebieten mit der neuesten Fassung der BauNVO von 2021 nicht mehr Obergrenze ist, sondern als Orientierungsgröße zu betrachten ist.

Quantitativ betrachtet:

- GRZ 0,19 - 0,32 Umgebungsbebauung
- Früher GRZ 0,6 Obergrenze Wohngebiete
- Seit 2021 GRZ 0,6 Orientierungsgröße
- Geplantes Bauvorhaben GRZ 0,83

Die Frage an dieser Stelle: Gilt die GRZ 0,6 als Orientierungsgröße für hochverdichtete Städte oder gilt diese Orientierungsgröße auch für ländliche Dorfstrukturen?

Das Bauvorhaben ist in einer dörflichen, ländlichen Struktur geplant.

Wenn man die Orientierungsgröße von GRZ 0,6, die für diese dörflich ländliche Struktur bereits sehr hoch erscheint, mit GRZ 0,6 plant, dann müssten zwingende Gründe vorliegen.

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit muss geprüft werden.

Pro	Contra
Nachfrage kleinere Wohneinheiten	Es werden 50% der Wohnungen über 80 qm geplant Zusätzliche Flächen wie Büro, Wohnung für Pflegepersonal, Dachterrasse nutzen der Schaffung von Wohnraum nicht.
Schonender Umgang mit Grund und Boden	Es gibt z. B. unbebaute Flächen an der alten Feuerwehr und das Projekt Seeon Dorf.
usw.	usw.

Die Verhältnismäßigkeitsbetrachtung sollte man noch weiter ausführen. Wenn man den Orientierungswert von GRZ 0,6 um noch mal GRZ 0,23 überschreitet, dann sollte eine wasserdichte und in der Verhältnismäßigkeit eine sachlich richtige und klare Argumentation angeführt werden. Soweit ich die vorliegende Planung und Begründung verstehe, finde ich eine solche Verhältnismäßigkeitsbetrachtung in den vorliegenden Unterlagen nicht. Es wird vielmehr immer das Hauptargument des „Schonenden Umgang mit Grund und Boden" angeführt und herausgestellt, das Bauvorhaben würde sich in die Struktur des Dorfes einfügen und würde die Struktur ergänzen.

7. Oberster Gebäudepunkt

Begründung, Seite 19, B.2.5

B.2.5 Höhenentwicklung

[...]

Oberster Gebäudepunkt

[...1

Abs. II, S. 2

„Da bei der vorliegenden Vorhabenplanung mit einem sehr großen

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.”

Stellungnahme

Gerade, wenn ein Gebäude in seinen Ausmaßen in der horizontalen besonders groß ist, dann wirkt sich dessen Höhe durch die flächige Erscheinung des Baukörpers erst recht negativ auf das das Orts- und Landschaftsbild aus. Ein Beispiel: Ein 15 m hoher Rundstahl von 5 cm Durchmesser wirkt sich weniger negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus als ein 15 m hoher Turm mit einem Durchmesser von 5 m.

Gerade im Ortsrandbereich in dem die Wohnbebauung strukturell niedriger ist, würde ein viergeschossiges Gebäude ins Auge fallen. Wenn sich man di Silhouette der Bebauung des südlichen Seeufers z. B. von dem Nordufer (Feldstraße /Weinbergstraße) aus betrachtet, wird meiner Einschätzung nach klar, dass sich ein derartig großes Gebäude deutlich von der Umgebung absetzen würde.

Schlussfolgerung: Die o. g. Annahme der Planung, dass durch Festsetzung eines obersten Gebäudepunktes mit 551,3 m ü NHN die negative Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbilds ausgeschlossen werden kann, ist aus meiner Sicht nicht ausreichend argumentiert und darüber aus meiner nicht nachvollziehbar.

8. Aufschüttung und Ausgrabung

Begründung, Seite 21, B.2.10

B.2.10 Ausgrabung und Aufschüttung

(...)

Abs. III

Um die Höhenunterschiede im Nordwesten und Westen zur Seestraße hin auszugleichen, sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen abweichend Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 537,0 m ü. NN (DHHN2016) zulässig

Stellungnahme

Aus dem Schnitt Z des vorliegenden Plans geht hervor, dass eine Aufschüttung gegenüber Straßenniveau von bis zu ca. 2,2 m geplant ist. Die Straße wird von der Stützwand gegenüber der Landschaft nach Süden abgeschottet (Blickachse blockiert, Schattenwurf usw.). Diese Aufschüttung könnte deshalb ein erheblicher und unangenehm wahrnehmbarer Eingriff in die ortsübliche (Höhen-) Struktur sein.

Um schon heute einen räumlichen Eindruck von der geplanten Aufschüttung und der damit verbundenen Stützwand zu bekommen, könnte man sich die Oberkante des jetzigen Zauns als ungefähre Höhe der zukünftigen Stützwand vorstellen. Das ist zwar nur eine zusätzliche Erhöhung des Niveaus um etwa 70 cm. Diese nochmalige Erhöhung gegenüber dem Straßenniveau wird das Ortsbild an dieser Stelle deutlich verändern.

Darüber hinaus wirkt die Aufschüttung zur Anhebung des Niveaus des gesamten Grundstücks insbesondere auf der Nord- und Westseite zusammen mit der Natursteinmauer wie eine optische Anhebung der Gebäude, was aus meiner Sicht die ohnehin schon dominante Optik des voluminösen Bauvorhabens zusätzlich negativ aus dem Ortsbild hervorhebt. Schlussfolgerung: Die Aufschüttung und die Höhe der Stützwand werden das Ortsbild in unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens vermutlich deutlich negativ beeinträchtigen.

9. Sonstiges

9.1 Verkehr

Begründung, Seite 10, A.4.5

A.4.5 Verkehr und Infrastruktur Straßenverkehr und ÖPNV

(…)

Abs. IV.

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

Stellungnahme

Persönliche Beobachtung: Wegen der unübersichtlichen und engen Straßenführung weichen Kraftfahrzeuge im Bereich der Seestraße Hausnummern 6, 8 und 10 teilweise auf den Gehsteig aus und überfahren diesen über mehrere Meter.

Schlussfolgerung: Fußgänger sind auf dem Gehsteig wegen der engen Verkehrslage potentiell gefährdet.

9.2 Altlasten

Begründung, Seite 13, A.4.14

A.4.14 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.”

Stellungnahme

Die vorhandene Bausubstanz stammt aus einer Zeit, in der z. B. Asbest verwendet wurde.

Schlussfolgerung: Nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen, könnte sich als vorschnelle Annahme Herausstellen.

10. Ungeklärte Sachverhalte

- Leider liegt der Planung des Vorhabens keine fundierte Analyse für Wohnraumbedarf nach bestimmten Wohnungsgrößen in der Gemeinde Seeon- Seebruck bei.
- Es wird nicht deutlich, weshalb ein Pflegedienst sein Büro in einem der Gebäude haben soll und weshalb eine Wohnung mit 119 qm (rd. 1/10 der Gesamt- Wohnfläche) für die WG von Pflegedienstmitarbeitern vorgehalten wird. Der geplante Gebäudekomplex soll vermutlich gewerblich genutzt werden.
- Wenn der Gebäudekomplex als Senioren-Wohnanlage genutzt werden sollte, macht ein Pflegedienst sicherlich Sinn. Wenn dieser Pflegedienst jedoch extern tätig wird, dann würde geforderter Wohnraum blockiert. Dieser Umstand würde der Argumentation für die Größe der Gebäude und die hohe GRZ weiter schwächen.
- Weshalb sollen eine Dachterrasse sowie weitere Flächen der Nutzung durch die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden?
- Die Motive für die Flächen, die nicht originär der Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum dienen bleiben unklar.
- Mit Blick in die Zukunft gerichtet: Das geplante Bauvorhaben ist ungewöhnlich komplex und umfangreich. Solche Bauvorhaben stellen sich nach vielen Jahrzehnten oft als Problemimmobilien heraus. Ist mit Hinblick auf die Nachhaltigkeit eine im Grundbuch eingetragene Rückbauverpflichtung bei Nichtnutzung geplant?

11. Zusammenfassung

Aus meiner Sicht hat die Begründung für die Planung des Vorhabens einige Schwächen:

- Diskrepanz zwischen Argumentation aufgrund von Nachfrage nach spezifischem Wohnraum, insbesondere nach kleineren, bezahlbaren Wohneinheiten einerseits und der tatsächlich geplante Wohnungsstruktur andererseits.

- Unverhältnismäßigkeit in der Argumentation mit Schonung Grund und Boden einerseits und die Planung von nicht dem Zweck der Planung des Vorhabens entsprechende Verplanung von Flächen für große Wohneinheiten, Büroraum, Räume für Angestellte, Flächen für die Öffentlichkeit.

- Diskrepanz zwischen dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramm Bayern unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten Flächen zu schaffen sowie dem Grundsatz des Regionalplans die Siedlungstätigkeit an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition auszurichten einerseits sowie die geplante Größe der Baukörper mit einer außergewöhnlichen GRZ von 0,83 und dem deutlichen Eingriff in die Geländehöhe durch Aufschüttung andererseits.

- Unklarheit und Intransparenz bezüglich der Motive und der Begründung für Schaffung von Flächen, die nicht der Schaffung von bedarfsbasiertem Wohnraum dienen.

- Unklarheit und Intransparenz bezüglich der Motive und der Begründung für den Betrieb eines Pflegedienstes, für die Verwendung der Wohnung Nr. 12 für Mitarbeiter des Pflegedienstes sowie für die der Öffentlichkeit zugänglichen Flächen.

- Fehlende Rückbauverpflichtung

12. Würdigung

Die Verfasser des Entwurfs vom 17.07.2024 argumentieren mit einer Nachfrage nach Wohnraum. Weiter wird angeführt, dass schonend mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Daraus wird abgeleitet, dass das beplante Grundstück mit möglichst viel Wohnfläche versehen werden soll. Die Orientierungsgrenze von GRZ 0,6 für Wohngebiete (auch in Städten) wird mit GRZ 0,83 weit überschritten, was eben mit der gesetzlichen Forderung nach schonendem Umgang mit Grund und Boden argumentiert wird.

Da die Gemeinde eine Stellplatzsatzung beschlossen hat, müssen für die geplanten Wohneinheiten Stellplätze geschaffen werden. Da oberirdisch bereits die Flächen mit Wohnungen geplant sind und aufgrund der GRZ von 0,83 nicht ausreichend Flächen für oberirdische Stellplätze vorhanden sind, wird eine Tiefgarage und Keller mit zwei Untergeschossen geplant.

Die Planung des Vorhabens offenbart, dass zwar Wohneinheiten geschaffen werden, aber auch Flächen, die eigentlich nicht primär der Wohnraumschaffung dienen, geplant sind. Das sind immerhin rund 13 % der gesamt geplanten Flächen. Darüber hinaus sollen Flächen der Öffentlichkeit zugänglich sein. Hinzu kommt, dass entsprechend der Bedarfsdarstellung acht sogenannte kleinere Wohneinheiten geschaffen werden, aber sieben der als Wohnraum ausgewiesenen Einheiten größer als 80 qm sind, davon die größte mit 145 qm und die zweitgrößte mit 119 qm.

Man bekommt den Eindruck, dass die Gebäude deshalb so großvolumig und komplex sind, weil Flächen geplant werden, die eigentlich nicht primär der Bedarfsbefriedigung nach Wohnraum dienen. Damit einher geht die großformatige Tiefgarage, die eine zweigeschossige Unterkellerung erfordert, was wiederum eine Niveauanhebung des Grundstücks erforderlich macht.

Die bauliche Tradition wird mit diesem exponierten Bauvorhaben meines Erachtens nicht gewahrt. Durch die außergewöhnlich großen Ausmaße im Vergleich mit der übrigen Bebauungsstruktur insbesondere der Höhe eines der geplanten Baukörper wird der Ortsbereich als Lebensraum wohl nicht attraktiver.

Die traditionelle und dörfliche Struktur in Seeon wird durch das Bauvorhaben eher gehemmt und gestört.

Das große Potential, welches in der Nutzung der schützenswerten Heimatkultur liegt, wird gehemmt und dessen Weiterentwicklung wird durch dieses Vorhaben wahrscheinlich gestört.

In der Gesamtschau nehme ich das geplante Bauvorhaben als eine im Ortsbild sehr dominante Gebäudeformation wahr, welches in der Struktur wegen der hohen Dichte an Flächen und Funktionen sehr komplex wirkt. Es scheint so, als würde an einigen Stellen die Grenzen des Vertretbaren bis zum Letzen ausgeschöpft. Im Gesamten wirkt das Bauvorhaben deshalb möglicherweis so dominant.

13. Fazit

Das geplante Bauvorhaben widerspricht möglichweise einigen Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm Bayern und des Regionalplan 18.

Darüber hinaus wird die Rechtfertigung des ungewöhnlich großen Baukörpers und die enorm hohe GRZ von 0,83 mit teils unplausiblen und teils sachlich nicht nachvollziehbaren Schlussfolgerungen argumentiert.

Störend ist ferner die Tatsache, dass Flächen geplant werden, die nicht dem eigentlichen Zweck der Wohnraumschaffung dienen. Die Motive für diese Flächen bleiben unklar. Gleiches gilt für den geplanten Betrieb eines Pflegedienstes.

Das geplante Vorhaben ist an der vorhandenen Besiedlungsstruktur gemessen unverhältnismäßig groß. Die Planung des Vorhabens ist meines Erachtens zudem mit unplausiblen Argumenten sowie mit erheblichen ungeklärten Sachverhalten behaftet.

Es wäre wünschenswert, wenn bezüglich des Wohnraums eine fundierte Bedarfsanalyse mit Bestandsaufnahme, Prognose und alternativen Lösungsszenarien als Grundlage für die Genehmigung solcher größerer Bauvorhaben - insbesondere im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans - in der Begründung dargestellt würden.

Darüber hinaus sollte in dem Bebauungsplan transparent gemacht werden, weshalb wohnraumfremde Flächen geschaffen werden und welche alternativen Standorte für dieses Bauvorhaben geprüft wurden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 2. Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Zu den Grundsätzen 3.1 (G) des Landesentwicklungsplans und B II 2 (G) des Regionalplans:

Die in der Begründung genannten und z. T. oben zitierten Ziele und Grundsätze aus dem LEP und dem Regionalplan müssen nicht zwangsläufig ganz eng, im Sinne einer Orientierung an der direkten Nachbarbebauung mit ihren Einfamilienhäusern, ausgelegt werden und stehen in Abwägung mit dem prognostizierten Bedarf an Wohnraum, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der zentralen Lage in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen für Güter und Dienstleitungen des Grundbedarfs usw. Im Hinblick auf Geschossigkeit, Materialien, Dachneigung u. dgl. zitiert das Vorhaben einzelne Elemente aus der Umgebungsbebauung (u. a. der Klosterarchitektur, dem Gasthaus „Zum Alten Wirt“ usw.), bleibt jedoch im Maßstab unter deren Gebäudegrößen und wird so in die Umgebung eingebunden.

Zu 3. Ziele der Planung des Vorhabens:

Zum geplanten Büroraum:

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung und der Bedarfe im Ortsteil Seeon ist ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen erforderlich: So werden Wohnungen für Familien, die sich beispielsweise kein EFH leisten können, ebenso nachgefragt wie kleinere Wohnungen für Rentner. Jedoch werden zunehmend, im Hinblick auf die demographische Entwicklung, auch Betreuungsangebote als wohnortnahe Dienstleistungen nachgefragt. Um kurze Wege – gerade auch für eine mögliche Betreuung im Haus - gewährleisten zu können, ist im Vorhabenplan ein Büroraum für den Pflegedienst festgelegt. Die geplante Nutzung ‚Pflegedienst‘ ist im WA, Allgemeines Wohngebiet, zulässig.

Zu 4. Vorhaben:

Die in der Stellungnahme unter dem Unterpunkt ‚B.2 Vorhaben‘ aufgeführten Fragen können wie folgt beantwortet werden:

Für die Öffentlichkeit zugänglich sind die geplante Durchwegung, Gemeinschaftsraum und Dachterrasse im 3. Obergeschoss (sog. ‚Turm‘) sowie ein öffentliches WC im 2. Obergeschoss. Diese Nutzungen sind über den Vorhabenplan festgelegt und im Durchführungsvertrag gesichert.

Der größere der beiden Hauptbaukörper (GR ca. 500 m²) erhält in einem kleineren Teilbereich (GR ca. 80 m²) ein 3. Obergeschoss. Der sog. ‚Turm‘ beherbergt einen Gemeinschaftsraum; von dort aus ist eine Dachterrasse zugänglich. Die Stellungnahme legt die Auffassung nahe, dass es ein weiteres Turmgeschoss gäbe. Diese Annahme geht fehl.

Um Mitarbeitern des Pflegedienstes den erforderlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können und um kurze Wege – auch für eine mögliche Betreuung im Haus - gewährleisten zu können, ist im Vorhabenplan, neben der o. g. Büronutzung, eine Wohnung für 4 Pflegedienstmitarbeiter

(Wohngemeinschaft) festgelegt. Diese dient zu Wohnzwecken nicht zum bloßen vorübergehenden Aufenthalt.

Zu den unter der Überschrift ‚a) Betrachtung der Effizienz‘ aufgeführten Fragen und Aussagen:

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung und der Bedarfe im Ortsteil Seeon ist, ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen erforderlich: So werden Wohnungen für Familien, die sich beispielsweise kein EFH leisten können, ebenso nachgefragt wie kleinere Wohnungen für Rentner. Jedoch werden zunehmend, im Hinblick auf die demographische Entwicklung, auch Betreuungsangebote nachgefragt. Um dies zu ermöglichen werden Flächen für den Pflegedient in das Vorhaben integriert. Um hier insgesamt ein sinnvolles Konzept für ganz Seeon entwickeln zu können, ist auch ein Angebot des Pflegedienstes in der Umgebung vorgesehen. Der Pflegedienst ist hier übergeordnet als dem Wohnen zugeordnet zu verstehen. Durch diesen wird es gerade Senioren ermöglicht selbstbestimmt alleine in Wohnungen wohnen zu können. Um Mitarbeitern des Pflegedienstes den erforderlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können der sonst in Seeon nur schwer zu finden ist und um kurze Wege – auch für eine mögliche Betreuung im Haus - gewährleisten zu können, ist im Vorhabenplan eine Wohnung für 4 Pflegedienstmitarbeiter (Wohngemeinschaft) festgelegt.

Inwieweit sich die jüngeren und älteren Mitbewohner gegenseitig im Alltag unterstützten, ein gemeinschaftliches Miteinander entsteht und sich der Wohnhof somit zu einem Mehrgenerationenhaus entwickelt, ist nicht Gegenstand dieser Abwägung zur Bauleitplanung, sondern betrifft die Ebene der Nutzung. Jedoch werden mit dem Gemeinschaftsraum und der Dachterrasse Räume zur Verfügung gestellt, in denen Begegnung und ein gemeinschaftliches Miteinander ermöglicht werden.

Daneben wird der Wohnhof, durch die auch für die Allgemeinheit zugängliche Durchwegung und den ‚Turm‘ mit Dachterrasse und Aussicht, ein Stück weit zu einem öffentlichen Gebäude; der Blick vom ‚Turm‘ über den See stellt einen Mehrwert für die Allgemeinheit. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsraum und Dachterrasse qualitätvolle Aufenthaltsbereiche z. B. für die Bewohner mit kleineren Wohnungen.

Lediglich für den Gemeinschaftsraum war kurzzeitig auch ein Cafebetrieb angedacht, dies wurde aus verschiedenen Gründen verworfen. Neben dem Gemeinschaftsraum und dem Büro für den Pflegedienst dienen alle Flächen dem Wohnen.

Zum Punkt ‚b) Strukturelle Betrachtung der Planung‘:

Die steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen muss nicht mit einer Wohnanlage beantwortet werden, in welcher lediglich Singlewohnungen angeboten werden: Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde ist ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen erforderlich. So werden Wohnungen für Familien, die sich beispielsweise kein EFH leisten können, genauso nachgefragt wie kleinere Wohnungen für Rentner. Das geplante Vorhaben sieht dementsprechend einen Wohnungsmix mit Wohnungsgrößen von 48 bis 145 m² vor.

Zum Punkt ‚c) Monetäre Betrachtung der Planung‘:

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen; eine Mietpreiskalkulation ist somit nicht Gegenstand dieser Abwägung. 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.

<u>Zu 5. Überbaubare Grundstücksfläche:</u>

Das Vorhaben besteht aus einem Ensemble aus zwei voneinander getrennten Gebäuden. Ensemble ähnlicher Größe befinden sich nicht nur im unmittelbaren Umfeld der Kirche sondern auch bereits jenseits der Schulstraße. Im gesamtdörflichen Kontext befinden sich diese Gebäude aber auch das hier

gegenständliche Vorhaben noch im Bereich des Ortszentrums. Die geplante Bebauung stellt somit, wie in der Begründung bereits ausgeführt eine angemessene Weiterentwicklung des bisherigen Ortsbildes dar.

Zu 6. Maß bauliche Nutzung:

In der Umgebung sind 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). Dies wurde in der Begründung ergänzt. Die in der Stellungnahme nahegelegte Logik, eine hohe Grundflächenzahl sei mit einer Städtischen Struktur gleichzusetzen kann nicht nachvollzogen werden. Insbesondere in gewachsenen Ortskernen ist auch auf dem Land eine hohe Grundflächenzahl vorhanden.

Insbesondere innerörtliche Lagen, in direkter Nähe der Infrastruktureinrichtungen, kommen für eine verdichtete Wohnbauentwicklung in Frage. Darüber hinaus kann durch eine höhere bauliche Dichte die Inanspruchnahme heute unbebauter Flächen im Außenbereich vorgebeugt werden. Im Rahmen der Planung wurde nachgewiesen, dass auch vor dem Hintergrund der relativ hohen Dichte noch eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erfolgen, die Stellplätze untergebracht und eine ausreichende Eingrünung sichergestellt werden kann. Eine Eingrünung ist insbesondere durch die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage möglich. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt.

Zu 7. Oberster Gebäudepunkt:

Die Argumentation der Begründung zum Bebauungsplan wird durch die Stellungnahme fehlinterpretiert. Durch die Festsetzung eines obersten Gebäudepunktes werden gegenüber der bloßen Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe überhohe Dachkonstruktion, welche bei großen Baukörpertiefen entstehen würden, vorgebeugt.

Zu 8. Aufschüttung und Ausgrabung:

Den Einwänden hierzu in der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden:

Die im Vorhabenplan angegebene Höhe von 2,20 betrifft lediglich eine Stelle im Bereich der Stützmauer (OK Gully 534,78 m ü NHN). Die OK Straße befindet sich im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze bei 535,10 m ü NHN, im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze bei ca. 535,60 m ü NHN. Die OK der bestehenden Stützmauer befindet sich auf 536,60 bis 536,95 m ü NHN. Das dahinterliegende Gelände liegt überwiegend bei OK Gelände 536,70 m ü NHN. Die OK der neu zu errichtenden Stützmauer ist bei 537,00 m ü NHN geplant. Das geplante Gelände im Bereich der Stützmauer wird somit lediglich zwischen 5 und 40 cm angehoben. Darüber hinaus läuft das Gelände in Richtung Süden zur Straße hin aus und die Stützmauer wird in diesem Bereich entsprechend niedriger. Zur Tiefgaragenzufahrt ist ein Höhensprung geplant.

Daneben ist die neue Stützmauer um 1 m in Richtung Osten versetzt geplant.

Insgesamt ist die geplante Stützmauer, insbesondere auch in Relation zur bereits bestehenden Situation, für das Ortsbild verträglich.

Zu 9. Sonstiges:

Zur Situation für Fußgänger:

Die momentane Situation mit Ausweichmanövern auf den westseitigen Gehsteig wird durch die geplanten Maßnahmen entschärft: Die 30er Zone wurde mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung bis zur Einmündung der Schulstraße verlängert. Darüber hinaus sieht die vorliegende Erschließungsplanung eine Aufweitung der Seestraße im Bereich der Kurve, im Zuge des Abbruchs und Wiederaufbaus der Stützmauer circa einen Meter weiter östlich und unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, vor.

Zur Bausubstanz:

Bei den in der Begründung genannten Altlasten handelt es sich z. B. um Kontaminationen des Bodens u. dgl. Das Vorhandensein von Asbest und anderen bedenklichen Materialien im Baubestand ist nichts Ungewöhnliches. Der Abbruch derartiger Materialien ist gesetzlich geregelt und betrifft die Ebene der Bauausführung.

Zu 10. Ungeklärte Sachverhalte:

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik weist ein jährliches Wachstum von 0,2 % für Seeon-Seebruck auf. Zusätzlich werden durch den demographischen Wandel insbesondere auch kleinere Wohnungen, jenseits des Einfamilienhauses erforderlich. Somit besteht ein entsprechender Wohnungsbedarf.

Eine genaue Aufschlüsselung in konkrete Wohnungszahlen erscheint aufgrund der Vielzahl von Faktoren nicht möglich. Aufgrund des hohen Anteils von Einfamilienhäusern in Seeon in Relation zur durchschnittlichen Belegung der Wohneinheiten, lässt sich jedoch eine Bedarf an kleineren Wohneinheiten ableiten. Dies ergibt sich insbesondere auch aus den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes, welche übergroße Wohnungen oder Häuser für große Teile der Bevölkerung nichtmehr bezahlbar macht.

Warum das Vorhaben in absehbarer Zeit nichtmehr genutzt werden sollte, erscheint nicht nachvollziehbar. Die Komplexität ergibt sich insbesondere im Zuge der Errichtung.

Im Übrigen handelt es sich bei einigen unter diesem Punkt genannten Anmerkungen um die Wiederholung bereits an anderer Stelle der Stellungnahme vorgebrachter Sachverhalte. Auf die Abwägung an diesen Stellen wird verwiesen.

Zu 11. Zusammenfassung:

Bei den hier genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Zu 12. Würdigung:

Bei den hier genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Jedoch ist anzumerken, dass das Ortsbild von Seeon geprägt ist durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung und de Maß der Nutzung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zu 13. Fazit:

Ein Entwicklungsziel der Gemeinde ist es, innerorts nachzuverdichten; diesem Ziel wird hier entsprochen: Für die nächsten Jahre ist ein Bevölkerungszuwachs zu erwarten, dementsprechend soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können. Zur Entwicklung von Wohnbauflächen sollten, gerade auch im Hinblick auf das Gebot des Flächensparens, der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, etc., soweit möglich verstärkt Innenentwicklungspotentiale genutzt werden.

Bei den weiteren in diesem Absatz genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.36 Person 36

Stellungnahme zum BBP

(…)

vermutlich wurden in zahlreichen Stellungnahmen der Bürger bereits viele Argumente und Bedenken geäußert. Viele Seeoner haben sich sicher intensiv mit der Materie auseinandergesetzt, andere haben einfach nur ihr „Bauchweh" bzgl. des Bauvorhabens Seestraße 11 kundgetan. Ein demokratischer Prozess, dem ich mich hiermit anschließen möchte. Auch ich habe Probleme mit der Dichte und der Höhe der Bebauung. Ein Turm mit einem der Öffentlichkeit zugängigen Stockwerk lässt auch bei mir Alarmglocken schrillen.

Wo werden die Besucher parken? Wo parken diejenigen, die dort gerne feiern wollen? Die Seestraße hat keine Parkplätze — ganz im Gegenteil — zum Parken bleiben nur Schulstraße und Wiesenweg. Die Parksituation in der Dorfmitte ist jetzt schon schwierig. Wie wirken sich parkende PKWs in den engen Straßen auf die Durchfahrt von großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen aus? Wie auf die Müllwagen? Die Fahrzeuge der Handwerker und der Lieferanten? Die Einfahrt von der Seestraße in die Schulstraße ist jetzt schon durch parkende Autos der Bewohner und Besucher des neuen „Hiebelhauses" auf beiden Seiten der Schulstraße erschwert. Das Parkproblem lässt die Besucher und Bewohner des Hiebelhauses bereits zeitweise auf die Parkplätze der Bücherei und des Friedhofs ausweichen. War das jemals so geplant?

Die zweigeschossige Tiefgarage ist natürlich hilfreich, aus 40 Jahren Großstadtleben weiß ich allerdings, dass eine Tiefgarage noch lange kein Garant dafür ist, dass die Bewohner auch tagsüber dort parken. Für Fahrten mit den Kindern zur Schule, zum Sport, zum Einkaufen usw. verzichtet man doch schnell auf das zeitraubende Einparken in der Tiefgarage mit dem ständigen Umweg über die Seestraße. Man parkt halt mal schnell ums Haus herum. Auf den Besucherparkplätzen. Der Mensch ist bequem.

Ein weiterer Punkt: bezahlbarer Wohnraum für Einheimische. Das wäre für mich ein Argument für das Projekt gewesen. Da wir es aber mit einem privaten Investor zu tun haben, der für dieses ambitionierte Bauvorhaben samt zweistöckiger Tiefgarage eine Menge Geld veranschlagen muss, ist mit bezahlbarem Wohnraum für Einheimische eher nicht zu rechnen. Nicht die junge Seeoner Familie wird dort wohnen - es gibt auch keinen Spielplatz -, sondern betuchtere Senioren (Pflegedienst im Haus), bestenfalls gut verdienende Arbeitnehmer der ortsansässigen Betriebe. Ist das die Klientel, von der man hofft, dass sie unsere örtlichen Vereine bestückt, z.B. die Feuerwehr?

Man weiß es nicht. Ich befürchte nur, dass wir da eine Enttäuschung erleben könnten, inzwischen wurde aber in der Gemeinde bereits eine Situation geschaffen, ein Präzedenzfall, der für zukünftige Bauvorhaben als Muster dienen wird. Größer, höher, tiefer ... auf kleinster Fläche. Diese Entscheidung wird den Boden bei uns noch wertvoller machen und die Preise noch höher treiben. Marktwirtschaft. Klar! Nichts dagegen einzuwenden, bloß dass der Großteil der Bevölkerung in Seeon davon nichts hat. Nämlich diejenigen, die bezahlbaren Wohnraum suchen.

Und dann noch ein letzter Punkt: Der soziale Frieden. Natürlich weiß ich, dass Sie, Herr Bürgermeister, und Sie geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, sich selbstverständlich im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten entscheiden werden. Sie haben das Wohlergehen unserer Gemeinde im Auge. Wir sind eine parlamentarische Demokratie und sie sind unsere gewählten Vertreter. Wir

schätzen sie und brauchen sie. Und doch kann es sein, wie in diesem Fall, dass ein Teil der Bevölkerung nicht Ihrer Meinung ist. Gerade in diesem Fall wird ihr Gehör und Ihre Flexibilität besonders gebraucht und erwartet. Als Grüne weiß ich, wovon ich rede: Politikmüdigkeit und die Abkehr der Bürger von den demokratischen Parteien hin zu extremeren Randparteien. Der Bürger will mitgenommen werden. Wir Grüne müssen da viel dazulernen. Und vielleicht ist ein Dorf nicht gerade der Ort, um mit Experimenten anzufangen. Dafür eignen sich größere, anonymere Orte besser.

Ich komme zum Ende: aus den von mir aufgeführten, und den von anderen Bürgern sicher gut durchdachten Bedenken, bin auch ich nur für eine moderate, sprich sanfte Nachverdichtung. Eine so gewachsene und ländliche Gemeinschaft wie sie in Seeon besteht, sollte behutsam verändern werden. Das geplante Bauprojekt , gegen das ich grundsätzlich vom Stil her nichts einzuwenden hätte, wäre meiner Meinung nach einer Stadt oder eines anderen Ortes durchaus würdig, aber zu extrem für die Mitte eines Ortes mit einem dörflichem Charakter wie Seeon.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Bedenken hinsichtlich Dichte und Höhe der Bebauung:

Die geplante Dichte im Geltungsbereich ist etwas höher als in der Umgebung aufgrund des bereits im LEP verankerten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, des prognostizierten, zukünftigen Bedarfs an Wohnungen und der zentralen Lage in dem Ortsteil von Seeon, in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs und unweit von ähnlich großen und größeren Baukörpervolumen. Weiter ist anzumerken, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung vorliegt, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Durch diese punktuelle Überhöhung wird das Ensemble gegliedert und es entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der auch für die Öffentlichkeit zugänglichen Dachterrasse mit Aussicht ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich.

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Zu Bedenken hinsichtlich der Parksituation:

Die Befürchtung, dass ein Großteil auch der Bewohner oberirdisch parkt und dies zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation führen könnte, geht fehl: Die – über die nach der Stellplatzsatzung in Verbindung mit der GaStellV hinausgehenden -, erforderlichen Stellplätze einschließlich der geforderten Besucherstellplätze - können in der geplanten Tiefgarage und den oberirdisch geplanten Stellplätzen wie gefordert nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze sind entsprechend der rechtlichen Vorgaben dimensioniert und anfahrbar. Darüber hinaus sind keine Nutzungen geplant, die einen hohen Besucher- oder Kundenverkehr erwarten lassen, wie z. B. Praxis-, Ladennutzung u. dgl. Der Vergleich mit dem Hiebelhaus geht somit fehl.

Zum bezahlbaren Wohnraum für Einheimische, bzw. zum Nutzerkreis:

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen; eine Mietpreiskalkulation ist somit nicht Gegenstand dieser Abwägung. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart. So wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem

werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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.

Gemäß Art. 7 Abs (3) BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Dieser Anforderung wird entsprochen und ein Kinderspielplatz eingeplant, welcher in der Freiflächenplanung auf dem VEP verortet wird.

Zur Befürchtung, dass hier ein Präzedenzfall geschaffen wird:

Die Gemeinde hat sich für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen. Ob vergleichbaren Objekten zugestimmt wird, obliegt einer gleichartigen intensiven Abwägung.

Die Preisbildung für Grundstücke oder Mietwohnungen ist nicht Gegenstand der Abwägung durch die Gemeinde. Jedoch wird angemerkt, dass die Schaffung von Mietwohnungen dem Wohnungsmangel und somit weiteren Grundstücks- oder Mietpreiserhöhungen in der Regel entgegenwirken kann.

Zum sozialen Frieden:

In der vorliegenden Stellungnahme werden Bedenken hinsichtlich des sozialen Friedens in der Gemeinde angeführt. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden: Die normativen Regelungen des Baurechts gewährleisten bereits einen hinreichenden Nachbarschutz; so werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen sind bereits restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m).

Der Orientierungswert für die Versiegelung von allgemeinen Wohngebieten von 0,6 wird geringfügig überschritten. Mit den städtebaulich wirksamen Baukörpern, also inkl. Tiefgaragenabfahrt, beträgt die GRZ 0,5, somit wird der Orientierungswert von 0,6 (0,4 + 50% gem. BauNVO) unterschritten. Die Gesamtversiegelung ergibt inkl. der Tiefgarage einen Wert von 0,83 und liegt somit nur geringfügig über dem nach BauNVO max. zulässigen Wert von 0,8, die BauNVO ermöglicht durch § 19 Abs. (4) explizit die Zulässigkeit einer weiteren Überschreitung in geringfügigem Ausmaß. Da die Tiefgarage unter der Geländeoberfläche liegt, hat sie lediglich einen zu vernachlässigenden Einfluss auf das Stadtbild und ist zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu begrüßen.

Wie oben bereits ausgeführt wurde, wurden Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert.

Hinsichtlich des Einwandes, dass ein Teil der Bevölkerung anderer Meinung ist, kann angemerkt werden, dass die Planungshoheit der Gemeinde obliegt. Diese nimmt der Gemeinderat in gerechter Abwägung der Interessen aller wahr.

Zum Einwand, das Vorhaben sei zu extrem für die Mitte eines Ortes mit einem dörflichen Charakter wie Seeon:

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung und dem Maß der Nutzung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.37 Person 37

Stellungnahme zum BBP

(…)hiermit nehme ich wie folgt Stellung zu dem geplanten Vorhaben bzgl. **Gefährdung der Nachbargrundstücke und -häuser durch Tiefgarage und übermäßige Bebauung mit 83% Bodenversiegelung:**

Im Bodengutachten vom 20.8.2019 (es ist also bereits über 5 Jahre alt und entspricht nicht mehr dem aktuellen Kenntnisstand) wurden Bohrungen (KRB) bis 4.1 m Tiefe und 4,9 m Tiefe ausgeführt. „Auf Grund der hohen Bohrwiderstände in dichten Schottern wurden die Bohrungen zwischen 3,0 m und 4,1 m u. GOK abgebrochen".

In tiefere Schichten wurde also nicht weiter gebohrt. Die Doppelstöckige Tiefgarage soll aber mehr als 7 m tief sein.

Wie kann man nun von einem **bebauungsfähigen und tragfähigen Untergrund** ausgehen, wenn nicht mindestens bis zur Tiefe der geplanten Tiefgarage (bzw. darüber hinaus) gebohrt wurde?

Abschließend im Gutachten heißt es u. a. „Das vorliegende Baugrundgutachten beschreibt die durch die Bodenaufschlüsse und Felduntersuchungen festgestellten Baugrundverhältnisse in geologischer, bodenmechanischer und hydrologischer Hinsicht. Die bautechnischen Aussagen beziehen sich auf den zum **Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bekannten Planungs- und den sich durch die Aufschlüsse ergebenden Kenntnisstand. Bei Fortschreibung und insbesondere Änderung der Planung sowie bei neuen Erkenntnissen zum beurteilten Themenkomplex sollte der Gutachter zur weiteren Beratung hinzugezogen** werden. Dies gilt insbesondere, wenn Abweichungen gegenüber den erwähnten Annahmen bzw. der Baugrundbeschreibung vorliegen. Die Gründungssohlen müssen vom Baugrundgutachter abgenommen werden und auf das Zutreffen der vorausgesetzten Eigenschaften überprüft werden." (Frauscher Geologie Ingenieurgeologie — Geotechnik, Bergfeldstr. 23, 84427 Sankt Wolfgang, 20.8.2019)

Seit 2019 hat sich die Planung geändert. Wann wird ein neues Gutachten in Auftrag gegeben, das in die geforderte Tiefe bohrt und einen Unbedenklichkeitsnachweis bringt bzw. die „vorausgesetzten Eigenschaften" überprüft?

Weitere Bedenken:

Bodensenkung: Eine der größten Gefahren sehe ich in der Möglichkeit der Bodensenkung. Durch die massive Versiegelung wird die natürliche Wasseraufnahme des Bodens stark reduziert, was zu Instabilitäten führen kann. Dies könnte nicht nur das Bauvorhaben selbst, sondern auch angrenzende Grundstücke gefährden.

Ein weiteres großes Risiko besteht m. E. in einer möglichen Rissbildung in Nachbarhäusern: Die Veränderungen im Bodenprofil und die damit verbundene Setzungsbewegung könnten zu Rissen in den Nachbarhäusern führen. Insbesondere ältere Gebäude sind oft nicht auf solche Veränderungen vorbereitet und könnten erheblichen Schaden nehmen. Nahezu alle Nachbarhäuser sind älter als 40 Jahre (zwei sogar weit über 100 Jahre) und sind nicht auf solche Veränderungen vorbereitet. Wer kommt für entstehende Schäden auf? Die Gemeinde? Die Investoren?

Ein weiteres Risiko sehe ich durch die enorme Bodenversiegelung: Mit einer Versiegelung von über 83 % wird die natürliche Versickerung des Regenwassers stark eingeschränkt. Die Versiegelung von Flächen führt zu einer Erhöhung der Oberflächentemperaturen und kann zu einer verstärkten Überflutung bei Starkregenereignissen führen und die lokale Flora und Fauna negativ beeinflussen. Es sollen ja mehrere Bäume (6 Obstbäume und 2 heimische Laubbäume) gepflanzt werden. Wo sollen sie noch Platz und Halt finden?

Darüber hinaus wird durch **das massive Bauvorhaben mit „Turm",** was ja de facto mit seiner **Grundfläche von ca. 84 Quadratmetern und seiner Höhe bzw. Geschosszahl ein Hochhaus darstellt, das örtliches Bild aufs massivste verändert.** Ein Bauvorhaben sollte sich aber in die Umgebung einfügen und das Ortsbild wahren (vgl. § 34 BauGB). Das geplante Bauvorhaben mit Hochhaus und massiven, langen Nebengebäuden steht in enormem Kontrast zum charakteristischen Erscheinungsbild des Dorfes. Diese Diskrepanz wird das bislang harmonische Gesamtbild erheblich stören und kann den ländlichen Charakter des Dorfes und damit das historische und kulturelle Erbe der Gemeinde enorm gefährden. Man bedenke auch künftige Bauvorhaben, die sich an diesem Objekt orientieren werden. Zum Vergleich: In der benachbarten Gemeinde Pittenhart wurde jüngst ein wesentlich kleineres Bauvorhaben (Mehrparteienhaus mit 4 Wohneinheiten) abgelehnt, da es zu massiv gewesen wäre und sich nicht ins Ortsbild eingefügt hätte (Begründung u. a. durch §34 BauGB) (veröffentlicht am 28.9.2024, Trostberger Tagblatt). Hier wurden erfreulicherweise die Bedenken der Anwohner ernst genommen und entsprechend gehandelt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das geplante Bauvorhaben aus baurechtlichen, sozialen und umweltrechtlichen Gesichtspunkten problematisch ist und daher in dieser Form und **an diesem speziellen Ort** nicht genehmigt werden sollte. An einer geeigneten Stelle (z. B. Dorfrand) könnte ich mir dieses Projekt jedoch sehr gut vorstellen. Hier käme es gut zur Geltung. Ich fände es daher einen sehr guten Kompromiss, den Fokus darauf zu legen, einen geeigneten Platz für dieses prestigeträchtige Projekt zu finden, anstatt zu „mauern" und den Entschluss entgegen aller Bedenken durchzupressen.

Zum menschlichen Umgang:

Bedauerlicherweise zeigen Sie sich, sehr geehrter Herr Bürgermeister und auch der Großteil des Gemeinderats als wenig beweglich, wenig dialogfähig und wenig zugänglich für sachliche Argumente. Die Aufgabe eines Bürgermeisters sollte es doch eigentlich sein, zu vermitteln und die Gemeinde wieder zusammenzubringen, statt sie noch mehr zu spalten. Die Strategie des „beleidigt" seins und die Reaktanz halte ich definitiv für die falsche Strategie und finde ich auch unprofessionell.

Auf dem Infotreffen hätte ich mir gewünscht, dass die anwesenden Gemeinderäte zumindest einige Fragen beantworten. Lediglich Frau Kosanovic vom Gemeinderat hat überhaupt Stellung genommen. Diese eine Stellungnahme möchte ich lobenswert erwähnen. Stattdessen wird in der nächsten Gemeinderatssitzung hinter mehr oder weniger verschlossenen Türen eigentlich nur geschimpft und sich echauffiert. Die Bedenken und Sorgen der Bürger scheinen leider überhaupt nicht angekommen zu sein, denn sonst wäre die Reaktion eine andere. Dies ist nicht im Sinne einer Demokratie und auch nicht im Sinne einer Gemeinde.

Durch diese „Strategie" wird auch kein Konflikt gelöst, sondern nur mehr weiter verstärkt. Ist dies wirklich in Ihrem Sinne? Aufgrund der Voreingenommenheit seitens der Gemeinde stellt sich natürlich die Frage, welchen Nutzen die einzelnen Mitglieder von dem Vorhaben haben könnten und in weiterer Folge stellt sich die Frage, in wieweit die Neutralität in der Bewertung gegeben ist.

Es sollte auf einer sachlichen Ebene diskutiert werden, kein „Durchpressen" eines Entschlusses gegen den Willen der Anwohner erfolgen und es sollte eine akzeptable Lösung für alle Beteiligten angestrebt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur Kritik am Bodengutachten von 2019:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme von IBGeoPlan vom 02.12.24 vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt.

Diese enthält Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung.

Verbauberechnung, Überflutungsnachweis und Entwässerungskonzept wurden auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse überprüft und bestätigt; ebenso wurden das Gutachten von Crystal Geotechnik zum Grundwasserschutz auf dieser Grundlage überprüft und bestätigt.

Eine Abnahme der Gründungssohle durch einen Baugrundgutachter betrifft die Ebene der Bauausführung und ist nicht Gegenstand dieser Abwägung.

Zu den Befürchtungen hinsichtlich einer Bodensenkung:

Das vorliegende Baugrundgutachten und die ergänzende Geotechnische Stellungnahme von IB GeoPlan bescheinigen dem kiesigen Baugrund durch eine hohe Tragfähigkeit und sehr geringe Kompressibilität eine sehr gute Eignung für die Gründung. Auch ist der anstehende Baugrund als wasserdurchlässig und gut versickerungsfähig einzustufen.

Darüber hinaus gibt es Grenzwerte, z. B. für Geräte und Baumaschinen, und allgemeine Regelwerke, welche bei der Bauausführung zu beachten sind. Unter diesen Prämissen sind i. d. R. keine Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung durch das Vorhaben zu erwarten.

Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, trägt die Gemeinde Seeon—Seebruck Sorge dafür, dass keine Schäden an den benachbarten Grundstücken oder Bestandsgebäuden entstehen. Die Bauausführung obliegt nicht der Verantwortlichkeit der Gemeinde, hierzu gibt es allgemeine Regelwerke, die in der Bauausführung zu beachten sind. Dementsprechend liegt die Haftung für Schäden beim Vorhabenträger bzw. den ausführenden Firmen.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet, ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Bestandsgebäude durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen. Damit werden möglicherweise vorhandene oder entstehende Schäden auch zeitlich voneinander abgegrenzt.

Zum Versiegelungsgrad:

Dem in der Stellungnahme skizzierten Risikoszenario kann nicht gefolgt werden: Bei der maximal zulässigen Versiegelung von 0,83 handelt es sich um eine maximal zulässige GRZ welche, neben Flächen für Stellplätze, Zufahrt und Zuwegung auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) umfasst. Diese sind, aufgrund der Überdeckung und Begrünung, nicht als versiegelte Flächen optisch und ökologisch wirksam. Darüber hinaus weisen die Grundstücke in der Umgebung oftmals eine weitaus höhere Versiegelung auf als die genannte GRZ für die Hauptbaukörper von 0,4. Ferner ist innerorts eine höhere Versiegelung nicht unüblich, so dass dem Vorwurf einer ‚enormen Bodenversiegelung‘ nicht gefolgt werden kann.

Es sind mindestens 8 Baumpflanzungen festgesetzt und die geplanten Fußwege sind als wasserdurchlässige Schotterflächen geplant. Eine Erhöhung der Oberflächentemperaturen, die über einen üblicherweise anzunehmenden Wert hinaus geht, ist somit nicht zu erwarten.

Einige der festgesetzten Baumpflanzungen sind u. a. im Bereich zwischen der Stützmauer und der Tiefgaragenaußenkante geplant. Die geplanten Bäume sind vom Vorhabenträger dementsprechend auszuwählen, zu pflanzen und zu erhalten, d. h., hier ist bei Umsetzung des Vorhabens dafür zu sorgen, dass im Hinblick auf die gewählte Art, die Größe der Pflanzgrube etc. für einen dauerhaften Bewuchs in angemessener Qualität gesorgt wird.

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, abgestimmt. Auch eine Ableitung von Oberflächenwasser in den See ist damit ausgeschlossen.

Zur ‚Massivität‘ des Bauvorhabens und zum Erscheinungsbild:

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Die gerechte Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden.

Das Vorhaben folgt dem Gebot des Flächensparens. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an erschwinglichem Wohnraum in der Gemeinde Seeon-Seebruck und weiter im Ortsteil Seeon, weshalb eine etwas höhere Dichte als teilweise bei der Umgebungsbebauung anzutreffen ist, angestrebt wurde.

Anzumerken ist jedoch, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung, mit auch in der Umgebung durchaus üblichen Wandhöhen von maximal 6,6 m über Gelände, vorliegt. Lediglich in einem Teilbereich, dem sog. ‚Turm‘, ist eine höhere Wandhöhe zulässig. Jedoch bleibt auch der sog. ‚Turm‘ unterhalb der Wandhöhen z. B. des alten Schulhauses. Durch diese punktuelle Überhöhung wird das Ensemble gegliedert und es entsteht mit den Gemeinschaftsflächen und der Dachterrasse im 3. OG ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich.

Das Vorhaben liegt, auch aufgrund der zwischenliegenden Bebauung, nicht unmittelbar in einer Sichtachse mit den örtlichen Baudenkmälern, so dass hier keine Konkurrenzen entsteh. Von Seiten des Klosters aus gesehen staffelt sich die Bebauung im Bereich der Seestraße von der Uferbebauung aus und der Baukörper ist hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung eingebunden, so dass hier durch den Turmbau keine ‚einsame Landmarke‘ entsteht.

Auch kann die durch die Stellungnahme nahegelegte Auffassung, die Bedenken der Anwohner würden nicht ernst genommen, nicht nachvollzogen werden:

Um die Bürger zu beteiligen und zu hören, werden Bekanntmachungen und Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eingehende Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen usw. werden abgewogen und/ oder fließen in die Planungen ein. So wurde beim vorliegenden Vorhaben in einem intensiven Prozess Anpassungen und Verkleinerungen vorgenommen und ergänzende Untersuchungen durchgeführt, die wiederum in die Planung eingeflossen sind.

Zur Standortwahl:

Eine Klare Zielvorgabe der Regierung von Oberbayern ist eine flächensparende Innenentwicklung. Eigentumsverhältnisse und geringe Grundstücksgrößen in Form von Einfamilienhausgrundstücken stellen einen mangelnde Nachverdichtungsmöglichkeit im Innenbereich dar. Daher ist die hier gegenständliche Situation prädestiniert für eine nachhaltige Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Das Vorhaben wurde speziell für dieses Grundstück entwickelt und durch den Vorhabenträger beantragt; es sollte ein Wohnungsbau in zentraler Lage und in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, im Sinne einer Nachverdichtung und Innenentwicklung im Ortsteil Seeon, geschaffen werden.

Auch entwickelt sich im klassischen Städtebau - und in den meisten Ortschaften - die Dichte eines Ortes von außen nach innen, d. h. größere Baukörperhöhen und Volumen und ein höherer Versiegelungsgrad sind i. d. R. in den Zentren der Orte gewünscht und anzutreffen. Zum Ortsrand hin nimmt die Dichte ab, um eine bessere Durchgrünung zu ermöglichen und den Ort so in die Landschaft einzubinden.

Zum ‚menschlichen Umgang‘:

Die in der Stellungnahme gewählten Formulierungen hinsichtlich eines persönlichen Umgangs sind nicht Gegenstand dieser Abwägungen.

Die durch die Stellungnahme nahegelegte Auffassung, die Bedenken und Sorgen der Bürger würden nicht ernst genommen, kann nicht nachvollzogen werden: Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. So gibt es in der Gemeinde einen Bedarf an Wohnraum; geeignete Flächenpotentiale stehen der Gemeinde nur begrenzt zur Verfügung. Die gerechte Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden. Um die Bürger zu beteiligen und zu hören, werden Bekanntmachungen und Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eingehende Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen usw. werden gerecht abgewogen und/ oder fließen in die Planungen ein. So wurde beim vorliegenden Vorhaben in einem intensiven Prozess Anpassungen und Verkleinerungen vorgenommen und ergänzende Untersuchungen durchgeführt, die wiederum in die Planung eingeflossen sind.

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen ausschließlich nach § 1 BauGB, d. h. vornehmlich aufgrund des Wohnungsbedarfs. Um im angemessenen Maße Wohnraum zu moderaten Preisen und in den für die Entwicklung der Gemeinde angemessenen Wohnformen zur Verfügung stellen zu können, wird hier Baurecht in höherer Dichte als beim Bestand (Nachverdichtung) ermöglicht. Jedoch ist dieses auch mit weitreichenden sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, verbunden. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter oder ein persönlicher Nutzen für die einzelnen Mitglieder spielen bei dieser Entscheidung keine Rolle. So orientiert sich das Vorhaben an den Wohnbedürfnissen der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung und es werden eine Vermietung an die Gemeindebürger sowie eine Hauptwohnsichtbindung vertraglich vereinbart; dies wird über den Durchführungsvertrag wie auch dinglich langfristig gesichert. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.38 Person 38

Stellungnahme zum BBP

(…)

hiermit nehme ich wie folgt Stellung zu dem geplanten Vorhaben bezüglich **der Unterschriftenlisten gegen den Wohnhof und Anzeige der Investoren im Amtsblatt vom 20.09.2024 mit QR-Code-Aktion.**

Ich möchte die Entscheidungsträger der Gemeinde dringend auf die folgenden Punkte aufmerksam machen:

1. Ca. 540 Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde haben sich auf dem regulären Weg der Unterschriftslisten gegen den Wohnhof in der geplanten Form ausgesprochen. Dies ist eine Zahl die Beachtung verdient und keinesfalls ignoriert werden darf.
2. Es sollte dem Gemeinderat zu denken geben, dass sich die Bauherren mit dem QR-Code im Amtsblatt bei der “Möglichkeit für die Befürworter Ihre Stimme auszudrücken" eines Instruments bedienen, auf dessen Grundläge keinerlei repräsentative Aussagen gemacht werden dürfen und einem Missbrauch Tür und Tor geöffnet ist (Anonymität und beliebig oft aufrufbar durch den, Anwender…).

(…)

hiermit nehme ich wie folgt Stellung zu dem geplanten Vorhaben bezüglich der **Gefährdung des Ziels sozialgerechter Bodenordnung:**

Welche Gedanken haben sich die Entscheidungsträger über folgende Punkte gemacht und wie ist ihre Einschätzung bezüglich des Mietpreises?

Die Gemeinde sieht das Vorhaben im Rahmen ihres Ziels einer "sozialgerechten Bodenordnung", d. h. mit dem Bau eines "Mehrfamilienhauses für Seeoner" sollen preisgünstige Mietwohnungen gemischter Größe für Gemeindebürger unterschiedlichen Alters geschaffen werden.

Es stellt sich die Frage, ob dies mit dem Vorhaben - so wie es geplant ist - gelingen kann. Die extrem dichte Bebauung mit dem "Turm der Begegnung", der zweigeschossigen Unterkellerung und dem mittelalterlichen Baustil erscheinen aufwändig und teuer:

Die Herstellungskosten des Objekts werden dadurch unweigerlich in die Höhe getrieben und machen damit eher einen Zuzug finanzkräftiger Interessenten, das Entstehen von Zweitwohnsitzen sowie eine generelle Steigerung der Miet- und Bodenpreise wahrscheinlich.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Unterschriftenlisten und Meinungsabfragen:

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Diese nimmt der Gemeinderat in gerechter Abwägung der Interessen aller wahr. Meinungsabfragen von Privatpersonen sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und bedürfen somit hier keiner Abwägung. Die Beteiligungsquote an Umfragen und Unterschriftenaktionen ist für die Gemeinde nicht verifizierbar.

Zur sozialgerechten Bodenordnung, zum Mietpreis, zu den Baukosten und der Entstehung von Zweitwohnsitzen:

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen; eine Mietpreiskalkulation ist somit nicht Gegenstand dieser Abwägung. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart. So wird eine Hauptwohnsitzbindung vertraglich vereinbart. Weiter wird ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist eine Vermietung an Gemeindebürger.

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.

Die Preisbildung für Grundstücke oder Mietwohnungen ist nicht Gegenstand der Abwägung durch die Gemeinde, jedoch wird angemerkt, dass die Schaffung von Mietwohnungen dem Wohnungsmangel und somit weiteren Grundstücks- oder Mietpreiserhöhungen in der Regel entgegenwirken kann.

Ansonsten sind Fragen der Wirtschaftlichkeit nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.39 Person 39

Stellungnahme zum BBP

(…)

hiermit erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf:

A)

Der Bebauungsplan darf nicht als Satzung beschlossen werden, da die Planung gegen materielles Recht verstößt und eine diesbezügliche Satzung beklagt werden könnte und aufgehoben werden müsste.

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine GRZ von 0,6 genehmigt werden, obwohl die Baunutzungsverordnung einen obersten Orientierungswert von 0,4 vorschreibt. Laut Baunutzungsverordnung ist eine **geringfügige** Erweiterung möglich, aber nur dann, wenn damit nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion verbunden ist.

Das Gegenteil ist der Fall. Es handelt sich nicht um eine geringfügige Erweiterung. Die hohe Versiegelung von 83% bei einem 2 geschossigem UG haben hohe negative Auswirkungen auf die Bodenfunktion, die keinesfalls mehr als „geringfügig" bezeichnet werden können (s. 2.e, 2.f).

Auf Seite 16 der Begründung unter dem Punkt „maximal zulässige Grundfläche" ist zu lesen „ 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". Es drängt sich der Gedanke auf, von der Unzulässigkeit der tatsächlichen Grundflächenzahl ablenken zu wollen.

Die Gemeinde erkennt in ihrer Begründung aber, dass eine Überschreitung unzulässig ist!

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

Aber sie erklärt deren Zulässigkeit wie folgt (ebenfalls Seite 16): „Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in **geringfügigem** Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 2 BayBO einhalten. Im Einzelnen bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall". Die gravierende Überschreitung ist jedoch laut Begründung vertretbar, da Wege, Zufahrten, Tiefgarage keine „3.Dimension" haben und keine städtebaulichen Auswirkungen. Sie hätten „nur" Auswirkungen auf die Bepflanzung, Bodenfunktion, Versickerung und Grundwasser".

Zum einen sind weder die Überschreitung, noch die damit verbundenen Auswirkungen geringfügig, zum anderen ist der Artikel 6(Abs. 2) Bayerische Bauordnung als Begründung nicht heranzuziehen, da der dortige Sachverhalt nicht vergleichbar ist: „Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden".

Da der Bebauungsplan, sofern er in vorliegender Fassung rechtskräftig beschlossen würde, gegen materielles Recht verstößt, wäre dessen Rechtswirksamkeit anfechtbar.

B)

Der Bebauungsplanentwurf darf nicht als Satzung beschlossen werden, da die Planung unter einem schweren Abwägungsmangel leidet.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Planung ohne Mangel im Abwägungsvorgang anders ausgefallen wäre.

§1 (7) Baugesetzbuch schreibt vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Den wirtschaftlichen Interessen des Investors nach maximaler Bebaubarkeit und maximalem Profit müssen also sämtliche anderen Belange gegenübergestellt und gewichtet werden und eine objektive, d.h. gerechten Entscheidung getroffen werden. Dies ist nicht erkennbar.

1.)

Von der Gemeinde aufgeführte Belange:

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben des Investors und rechtfertigt die Planung mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und einer sozialgerechten Bodenpolitik (Begründung zum Bebauungsplan), die laut Gemeinde im öffentlichen Interesse liegen. Ebenso läge es im öffentlichen Interesse, dass die Terrasse des Wohnturms öffentlich zugänglich sei.

Alle vom Vorhaben berührten Belange werden diesen, von der Gemeinde gesetzten Zielen untergeordnet. Eine gerechte Abwägung ist somit nicht gegeben, auch weil viele Belange gar nicht in die Abwägung eingestellt wurden.

Stellungnahme zu den vorgenannten Belangen:

a) Schaffung von bezahlbarem Wohnraum:

Es ist völlig unklar, welchen Mietpreis die Gemeinde als „bezahlbaren Wohnraum" ansetzt.

Es ist völlig unklar, mit welchem Mietpreis der Investor kalkuliert (und zwar bei Vermietung und in den darauf folgenden Jahren).

Auch wenn der Investor einen Mietpreis in den Raum stellt, müsste die Gemeinde auf einer entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnung und einem Finanzierungsnachweis einer Bank bestehen, anderenfalls wären alle anderen Aussagen Spekulation.

Gerät der Investor in eine finanzielle Schieflage, könnte eine Aufteilung in WEG und Verkauf als Eigentumswohnungen nichts entgegengesetzt werden. - auch wenn sich der Investor aktuell dazu verpflichten möge, die Wohnungen im Eigentum zu behalten –

b) Sozialgerechte Bodenpolitik:

Beispiele dafür sind der soziale Wohnungsbau, Mitpreisbindung, Förderung von Genossenschaftswohnungen, Ausweisung von Einheimischengrund, Vermietung vorrangig an Familien mit Kindern und verpflichtende Errichtung eines Kinderspielplatzes, keine Umwandlung in Eigentumswohnungen……..

Die Gemeinde kann die Planung somit weder mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, noch mit der sozialgerechten Bodenpolitik begründen.

c) Öffentlich zugänglicher Dachterrasse und Gemeinschaftsraum im „Wohnturm", Wegerecht

Diese Nutzung kann den überdimensionierten Bau nicht rechtfertigen, da die damit verbundenen Nachteile (s. nachfolgende Ausführungen) überwiegen. Es drängt sich zudem der Gedanke auf, dass eine derartige Planung des Investors die Genehmigung des Bauvorhabens erleichtern soll. Eine Abwägung hat nicht stattgefunden.

Ein Wegerecht kann seitens der Gemeinde auch bei einem verkleinerten Bauvorhaben durchgesetzt werden, denn die Planungshoheit liegt immer noch bei der Gemeinde und nicht beim Investor.

Die Vereinbarungen im Durchführungsvertrag sind nicht offengelegt. Auch wenn der Vertrag keine unzulässige Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung enthält, liegt darin stets auch eine faktische

Vorabbindung der Abwägung, also die grundsätzliche Bereitschaft der Gemeinde, das Vorhaben nach dem Wunsch des Investors durch eine entsprechenden Bebauungsplan zu erfüllen.

Der Inhalt des Durchführungsvertrags und die Vorabbindungen der Abwägungen sind Teil des Abwägungsprozesses und in der Begründung des Bebauungsplans enthalten.

2.)

Weitere Belange, die gegen die Planung sprechen, und entsprechend in die Abwägung eingestellt werden müssen:

a) Die Planung verändert das Ortsbild und den Ortscharakter unumkehrbar negativ

Nach § 1 (5) Baugesetzbuch soll die Bauleitplanung die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Ortsmitte Seeons ist als Dorfgebiet ausgewiesen und soll nun in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Bisher existierte für das Plangebiet kein Bebauungsplan und wäre nur nach §34 Baugesetzbuch bebaubar, d.h. die Bebauung wäre nur zulässig wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung..... in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde. Unter dieser Voraussetzung, wäre das Vorhaben in keinster Weise realisierbar, denn das Vorhaben würde sich in der geplanten Größenordnung niemals in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sondern den Ortscharakter und das Ortsbild nachhaltig negativ verändern.

Deshalb will man die Überdimensionierung des Vorhabens mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan legitimieren.

Mit einer geplanten Turmhöhe von fast 15 Metern überragt die Projektbebauung den Ort deutlich. Aber die Gemeinde rechtfertigt sowohl die Vertretbarkeit von Baukörpergröße, als auch Höhe damit, dass der Gasthof Alter Wirt und die Kirche St. Ägidius größere Baukörper in der ansonsten kleinteiligen Baustruktur des Orts darstellen und dass somit das Gesamtbild durch das Planvorhaben entsprechend weiterentwickelt wird (Seite 16 und 18 Begründung der Gemeinde zum vorl. Bebauungsplan). Eine völlig unpassende Begründung und Vergleich: Der Gasthof Alter Wirt ist auf die Klostertaverne zurückzuführen, 1616 erstmals erwähnt. Die gotische Ägidiuskirche stammt ca. aus dem 15. Jahrhundert. Den Neubau als eine Weiterentwicklung des Gesamtbild zu betrachten entbehrt jeglicher Grundlage. Kultur muss verpflichten. Historisch prägende Bauwerke des Ortes werden durch derartige Projekte in ihrer Bedeutung beschädigt.

Auch die kuriose Baugestaltung, die keinem einheitlichen Stil zuzuordnen ist, verstärkt den Eindruck eines Fremdkörpers in der Dorfmitte.

b) Schaffung von Präzedenzfällen

Das Bauvorhaben könnte, auch unter Bezugnahme auf § 34 Baugesetzbuch, als Mustervorlage für weitere überdimensionierte Wohnbauten in der Ortsmitte von Seeon dienen, Investoren und deren wirtschaftliche Interessen ein lukratives Bestätigungsfeld bieten und damit eine negative Entwicklung für den Ort einläuten. Bereits das sog. Hiebl Anwesen wurde in hohem Masse nachverdichtet.

Seeons Attraktivität für den Tourismus lebt nicht nur von dem kulturhistorisch bedeutsamen Kloster und der Geschichte der Familie Leuchtenberg, sondern auch vom gewachsenen Dorfcharakter, den man dabei ist, zu zerstören.

Derartige Bauvorhaben gehören an den Ortsrand, oder neu ausgewiesene Baugebiete, nicht in den Ortskern von Seeon, wo er sich nicht in das Bild einfügt. Hier wäre die Gemeinde in der Verantwortung, derartige Projekte unter dem Aspekt „sozialgerechte Bodenpolitik" und „bezahlbarer Wohnraum" anzustoßen.

c) Fehleinschätzung der Gemeinde zur Auswirkung des Bauvorhabens auf Ortsbild etc.

Das Bauvorhaben wird ferner, in Anlehnung an den Regionalplan 18, damit begründet, dass „angemessene Entwicklungsflächen zur **Stärkung der bestehenden Dorfstruktur"** geschaffen werden und es sich um eine **„moderate Entwicklung"** handelt (Seite 5 Begründung der Gemeinde).

Auf Seite 8 ist zu lesen, dass die „ verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild" erfolgt, in einer **„an die Umgebung angepassten Bauweise".**

Auf Seite 14 wiederholt man die Aussage, dass zum Planungsziel der Gemeinde die **Einbindung der Bebauung in das Ortsbild** von Seeon gehört. Weitere gleichlautende Aussagen finden sich im Begründungstext zum vorl. Bebauungsplan.

Es handelt sich sämtlich um konstruierte, nicht nachvollziehbare Begründungen, um das Projekt im Sinne des Investors und dessen wirtschaftlichen Interessen zu rechtfertigen.

d) Fehleinschätzung der Gemeinde zur Auswirkung des Bauvorhabens auf die Nachbargrundstücke

Nach Seite 14 der Begründung zum vorl. Bebauungsplan soll eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke vermieden werden, geht jedoch auf mögliche Nachteile gar nicht ein.

Die Planung lässt jedoch jegliche Rücksichtnahme auf die Nachbargrundstücke bzw. der in der Nachbarschaft lebenden Anwohner vermissen. Eine diesbezügliche Abwägung fand nicht statt.

Das Bauvorhaben verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot alleine schon deswegen, dass es gegen materielles Recht verstößt. Insbesondere ein benachbarter Anwohner muss das nicht hinnehmen.

Zum Wohnturm und öffentlicher Aussichtsterrasse mit Gemeinschaftsraum

Insbesondere muss er nicht akzeptieren, dass durch die öffentliche Aussichtsplattform Einblick in sein gesamtes Grundstück gewährt wird und der Freiraum für die private Lebensgestaltung deutlich eingeschränkt wird.

Ferner wäre die Nachbarschaft durch eine verstärkte öffentliche Frequentierung eines Wohngebäudes mit erhöhtem Lärm und Unruhe konfrontiert, welcher über das Maß einer normalen Wohnbebauung hinausgeht. Ein sun downer (zunächst mit selbst mitgebrachten Getränken) auf der Aussichtsplattform, attraktiv in den sozialen Medien in Szene gesetzt, würde eine nicht unerhebliche Anzahl von, auch auswärtigen Besuchern, ansprechen. Welche Entscheidung trifft die Gemeinde, wenn dann noch eine roof top bar gefordert wird?

Das Objekt verfügt mit einer öffentlichen Zugänglichkeit über nicht ausreichend oberirdische Parkplätze. Es besteht das Risiko des Parkens auf der ohnehin mit ca 4,5m engen Seestrasse.

Zudem wurde das Verkehrsrisiko/Sicherheitsrisiko auf die Allgemeinheit aufgrund der öffentlichen Zugänglichkeit und damit stärkerer Frequentierung, als auch aufgrund der unübersichtlichen Lage der TG Ausfahrt nicht geprüft. Auch bei Tempo 30 wäre das Sicherheitsrisiko gegenüber dem jetzigen Zustand deutlich erhöht.

Zum Lärmgutachten:

Im Lärmgutachten wurden ausschließlich die Auswirkungen des Verkehrs auf das Neubauvorhaben untersucht, jedoch nicht auf den, auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Bestand und deren Bewohner Es ist davon auszugehen, dass die Dimensionierung des Baukörpers den Schall des Straßenverkehrs zurückwirft und die dortigen Anwohner einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt sind wie derzeit.

Dies wäre unzumutbar, auch weil das erstellte Lärmgutachten eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte aussagt. Dabei ist eine möglicherweise starke Frequentierung der Wohnturmterrasse durch die Öffentlichkeit noch gar nicht berücksichtigt. Und wie lange soll die Terrasse öffentlich zugänglich sein, auch spät abends?

Auch mit Tempo 30 könnten die Einhaltung der Grenzwerte nicht erreicht werden, laut Gutachten. Im Lärmgutachten wird gefordert, dass eine Nutzungsaufnahme, also Vermietung, erst möglich ist, wenn die Tempo 30 Zone ausgeweitet wird. Auflagen sind ferner, dass sich an der Straßenseite keine zu öffnenden Fenster befindet etc. . Schutzmaßnahmen, die auf den Schutz der neuen Anwohner abzielen, aber den Seeoner Bürger, der zusätzlichen Lärm ertragen muss, nichts hilft. Ein sog. Flüsterbelag, der eine 2db Einsparung bewirken könnte, wie angedacht, kann jedoch zur langfristigen db Reduzierung nicht in Ansatz gebracht werden, da der Belag mit der Zeit seine dämpfende Wirkung verliert und davon auszugehen ist, dass die Gemeinde diese Maßnahme nicht durchführt.

Zur Büroeinheit/Pflegedienst

Unklar ist, ob es sich bei der Büroeinheit um einen Pflegestützpunkt handelt, also von dort ambulante Pflegekräfte ihren Dienst beginnen. Wenn ja, werden die Pflegekräfte in der Regel mit einem Pkw zum Dienst kommen und dort parken müssen. Dann stellt sich die Frage wieviele Firmenfahrzeuge auf dem Areal untergebracht sind, die im ambulanten Dienst im Einsatz sind. Eine derartige Frequentierung, die damit einhergeht, geht wiederum über das Maß einer reinen Wohnbebauung hinaus, und belastet die Parksituation und die benachbarten Anwohner.

e) Unzureichende Risikobetrachtung im sog. Überflutungsnachweis

— im Übrigen wurde die Entwässerungsplanung vom 3.7.24 der Firma Berger GbR Raubling der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht.

Die hohe Versiegelung und die zweigeschossige Tiefgarage haben eine deutliche Verschlechterung der Bodenfunktion zur Folge.

Aufgrund der durch den Klimawandel verursachten, steigenden Starkniederschlagereignisse muss eine maximale Risikobetrachtung erfolgen, um insbesondere die Bewohner und die unmittelbare Nachbarschaft zu schützen. Der Überflutungsnachweis ist somit **generell** für ein 100 jähriges Regenereignis durchzuführen (bei Versiegelung über 70% grundsätzlich vorgeschrieben), in Verbindung mit einer deutlich höheren Regendauer als 5 Minuten.

„Aus Sicherheitsgründen einen Überflutungsnachweis mit schadlosem Rückhalt nur für Dauerstufen von 5, 10 oder 15 Minuten zu führen, wäre fachlich nicht korrekt und auch nicht im Sinne der technischen Regelwerke (DIN 1986-100, DWA- A117, DWA-A 138). Grundprinzip bei der Bemessung ist es immer, den **ungünstigsten** Fall zu ermitteln. Dieser wird im Regelfall bei deutlich längeren Einstaudauern auftreten. Typisch sind maßgebliche **Dauerstufen von einigen Stunden**. Diese Einschätzung teilt auch die DWA-Arbeitsgruppe ES-3.1 in ihrem Arbeitsbericht von 2011 [4]" (Dr. Heiko Sieker Prof. an der TU Berlin). Der Überflutungsnachweis ist also aus Risikovorsorge auch für längere Dauerstufen zu ermitteln.

Die Versicherungsfähigkeit des Bodens ist bei einem 2 geschossigem Untergeschoss alleine schon wegen der geringeren Versickerungsfläche in der Tiefe deutlich schlechter.

Nicht nachvollziehbar ist, dass bei einer bebaubaren Grundfläche von 700qm eine Dachfläche von lediglich 666qm zu Grunde gelegt wurde. Dachüberstände und auch die Dachterrasse müssen dazugerechnet werden, da auch diese entwässert werden muss. Somit müsste die Berechnung für eine- Dachfläche berechnet werden, die der maximalen Bebaubarkeit entspricht. Die Dachfläche dürfte somit bei annähernd 800qm liegen, also ca 20% höher.

Nicht nachvollziehbar ist, dass der Boden als gut versickerungsfähig eingestuft wurde, obwohl die Probebohrungen unterhalb 1 Meter als mittel bis sehr schwer zu bohren beurteilt wurden und bei den 3 Bohrpunkten deshalb bei 3Meter, 3,5Meter und 4,1Meter abgebrochen werden mussten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Starkregenereignissen aufgrund unzureichender Versickerungsfähigkeit (der Überflutungsnachweis wurde nicht für den ungünstigsten Fall ermittelt und es wurde eine zu geringe Dachfläche zu Grunde gelegt, es wurde nicht berücksichtigt, dass 2

Untergeschosse errichtet werden und damit eine deutlich geringere Bodenfläche zur tieferen Versickerung zur Verfügung steht), das Niederschlagswasser in tieferliegendes Gelände und die dortige Bebauung läuft. Verstärkt wird dies dadurch, dass das Gelände zur Seestrasse hin abfällt.

Da die anfallende zu versickernde Wassermenge offensichtlich zu gering berechnet wurde, ist fraglich, ob die Dimensionierung der Entwässerungsrinne, der Grundleitungen, die Rigolen und auch der Sickermulde zu gering dimensioniert ist.

Laut Überflutungsnachweis wird „der verbleibende Teil der Asphaltfahrspur vor der Tiefgaragenabfahrt über eine gesonderte Entwässerungsrinne gefasst und mittels Hebeanlage der Schmutzwasserableitung zugeführt". Hier ist unklar, ob damit das öffentliche Kanalnetz gemeint ist, oder ob das Wasser mit dem Straßenabwasser der Seestrasse zusammengefasst in den See geleitet wird, was unzulässig wäre und gegen das WHG verstoßen würde.

f) Bodenversiegelung

Die hohe Bodenversiegelung von 83% bei geplanter Errichtung von 2 Tiefgaragengeschossen hat nachteilige Wirkung, u.a. auf die natürliche Bodenfunktion, auf die künftige Bepflanzung, und auf die Versickerung von Niederschlagwässern s.e)

g) Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung nicht realisierbar.

Aufgrund der hohen Versiegelung sollen laut Begründung zum vorläufigen Bebauungsplanentwurf Baumpflanzungen zur Klima Pufferung gepflanzt werden. Im Detail werden 6 Obstbäume genannt und 2 heimische Laubbäume die 10 Meter hoch, einen ortsbildprägenden Charakter haben sollen. Um einen ortsbildprägenden Charakter zu erfüllen, müssten die Laubbäume die Firsthöhe und die Wohnturmhöhe deutlich überragen. Die Grünausstattung ist für die Größe des Baukörpers völlig unzureichend. Ferner ist davon auszugehen, dass nicht einmal die geplante Bepflanzung realisiert werden kann, weil die dafür zur Verfügung stehende Fläche zu gering ist, Abstandflächen beachtet werden müssen, eine großzügige Fläche um die Tiefgarage mit Rollkies aufgefüllt werden soll, Grundleitungen, Rigolen und Sickermulde die zu bepflanzende Fläche zusätzlich schmälern.

h) Unzureichende Risikobetrachtung auf Grund nicht aktuellem Bodengutachten

Das Bodengutachten basiert auf der Annahme der Errichtung eines Tiefgaragenuntergeschosses, Tatsächlich sollen 2 Untergeschosse errichtet werden. Die Gründungssohle der TG wird also deutlich tiefer liegen, bei einer Aushubtiefe von mindestens 6 Metern.

Der Gutachter klassifiziert die Bodenschicht ab 1Meter unter GOK 536,69 mit Bodenklasse 3 und einer mittleren/großen Durchlässigkeit, also Versickerungsfähigkeit. Bodenklasse 3: „Leicht lösbare Bodenarten; nichtbindige bis schwachbindige Sande, Kiese und Sand-Kies-Gemische mit bis zu 15 Gewichtsprozent Beimengungen an Schluff und Ton und mit höchstens 30 Gew. -% Steinen über 63 mm Korngröße und bis zu 0,01 m3 Rauminhalt".

Es wurden 3 Rammbohrungen durchgeführt. Eine Bohrung musste aufgrund der hohen Bohrwiderstände in dichten Schottern bei 3Meter abgebrochen werden, eine weitere bei 3,5 Metern und die Dritte bei 4,1 Meter. Das steht im Gegensatz zur Definition w.v. Bodenklasse 3 und der Aussage einer guten Versickerungsfähigkeit.

i) Unzureichende Akzeptanz des Vorhabens

Ein nicht unerheblicher Teil der Seeoner Bevölkerung lehnt das Projekt in der angedachten Größenordnung mit einem fast 15 Meter hohen Wohnturm ab. Eine entsprechende Veranstaltung der Bürgerinitiative wurde von ca 150 Personen besucht, über 500 Unterschriften von Seeoner Bürgern gesammelt. Das zeigt, dass das Vorhaben nicht im Allgemeinwohl liegt. Eine gerechte Abwägung aller Sachverhalte müsste zum Ergebnis führen, die Planung grundlegend zu überdenken, weil sie vorrangig dem Investor und dessen wirtschaftlichen Interessen dient.

C FAZIT

Nach §1 (3) Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist;

Ein Bebauungsplan ist nur dann im Sinne des Gesetzes erforderlich, wenn ihm keine materiell rechtlichen Regelungen entgegenstehen. Wie jedoch ausführlich dargelegt, verstößt der Bebauungsplanentwurf gegen Vorschriften des Baugesetzbuchs/Baunutzungsverordnung.

Das planerische Ermessen der Gemeinde wird überschritten, bzw. greift hier nicht, da materielles Recht verletzt wird und Gesetzesvorschriften nicht eingehalten werden.

Ferner ist ein dringend notwendiger Wohnraumbedarf nicht erkennbar.

Dieses Ergebnis führt bereits dazu, dass der vorläufige Bebauungsplanentwurf nicht als Satzung verabschiedet werden darf und einer Überarbeitung bedarf.

Unabhängig davon leidet der Bebauungsplanentwurf an einem schweren Abwägungsmangel, wie ausführlich dargelegt, und darf auch deshalb nicht rechtskräftig werden.

Die Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzbuchs mit einer GRZ von 0,4 würde dem Wunsch der Gemeinde nach Nachverdichtung ebenso gerecht, wie dem Wunsch der Bürgerinitiative nach einer Verkleinerung des Baukörpers, Verzicht auf einen Wohnturm mit öffentlich zugänglicher Dachterrasse und öffentlich zugänglichem Gemeinschaftsraum und Verzicht auf 1 UG.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu A) Der Bebauungsplan darf nicht als Satzung beschlossen werden, da die Planung gegen materielles Recht verstößt (…):

In der rechtskräftigen Fassung der BauNVO von 2021 sind in §17 lediglich Orientierungswerte erhalten. Ein absoluter Grenzwert besteht nicht. Die Orientierungswerte sind einer gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Die Gesamtversiegelung ergibt inkl. der Tiefgarage einen Wert von GRZ 0,83 und liegt somit nur geringfügig über dem nach BauNVO max. zulässigen Wert von 0,8, die BauNVO ermöglicht durch § 19 Abs. (4) explizit die Zulässigkeit einer weiteren Überschreitung in geringfügigem Ausmaß.

Nach §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO kann entweder eine Grundfläche oder eine Grundflächenzahl festgesetzt werden. Die in der Stellungnahme unterstellte „Ablenkung“ kann somit nicht nachvollzogen werden.

Die zitierte Passage aus der Begründung zu den Überschreitungen der Baugrenzen wird von der Stellungnahme aus dem Kontext gerissen. Diese hat nichts mit der zulässigen Bebauungsdichte im Sinne einer Grundfläche oder Grundflächenzahl zu tun.

Ein Rechtsverstoß durch den Bebauungsplan und Zweifel an dessen Rechtswirksamkeit nach Beschluss sind nicht erkennbar.

Zu B) Der Bebauungsplanentwurf darf nicht als Satzung beschlossen werden, da die Planung unter einem schweren Abwägungsmangel leidet:

Dem Vorwurf des Einwenders kann nicht gefolgt werden. Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde, diese nimmt der Gemeinderat in gerechter Abwägung der Interessen Aller wahr; eine gerechte Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgt im Rahmen zahlreicher Planungs- und Beteiligungsrunden:

So wurden im Zuge der Abwägungen und der Weiterentwicklung der Planungen zahlreiche weiterführende Untersuchungen durchgeführt, ergänzende Gutachten erstellt und fanden zahlreiche Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, den Fachbehörden und weiteren Beteiligten statt. Die

Ergebnisse flossen wiederum in die nun vorliegenden Planungen ein. Somit ist dem gemeindlichen Abwägungsgebot genüge getan.

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen nach § 1 Abs. 3 BauGB. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung.

Zu 1.) Von der Gemeinde aufgeführte Belange:

Zu a) Schaffung von bezahlbarem Wohnraum:

Ein Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung ist aktuell nicht vorgesehen; eine Mietpreiskalkulation ist somit nicht Gegenstand dieser Abwägung. Jedoch sind weitreichende sozialgerechten Auflagen und Maßnahmen zum langfristigen Erhalt der geplanten Situation, die dinglich und vertraglich gesichert werden, vereinbart. So werden unter anderem eine Hauptwohnsitzbindung und ein Aufteilungsverbot vertraglich vereinbart; mit letzterem werden spekulative Veräußerungsabsichten unterbunden und die Nutzungsabsicht gesichert.

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. Die entspricht insbesondere auch den Anforderungen an den Wohnungsmix im Rahmen des demographischen Wandels.

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans seine finanzielle Leistungsfähigkeit zur Durchführung des Vorhabens nachzuweisen.

Zu b) Sozialgerechte Bodenpolitik:

Es wird auf die Abwägung zu Ziffer B verwiesen.

Zu c) Öffentlich zugängliche Dachterrasse und Gemeinschaftsraum im „Wohnturm“, Wegerecht:

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen, wie weiter oben bereits ausgeführt wurde, nach § 1 Abs. 3 BauGB BauGB. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung, somit geht die Annahme, Nutzungen wie die öffentlich zugängliche Dachterrasse oder die Durchwegung würden die Genehmigung des Vorhabens erleichtern, fehl. Wie die Einwendende selbst feststellt, wären entsprechende Regelungen auch mit einem anderen baulichen Konzept durchsetzbar.

Die Ziele der Gemeinde werden auf Ebene der Vorhabenplanung und des Durchführungsvertrages gesichert. Der Gemeinderat, in Vertretung der Bürger, und die Verwaltung sind mit der Vertragsverhandlung beauftragt. Vereinbarungen aus dem Durchführungsvertrag finden darüber hinaus, soweit für die Bauleitplanung notwendig, Eingang in die Begründung und sind dort für jedermann einsehbar.

Zu 2.) Weitere Belange, die gegen die Planung sprechen, und entsprechend in die Abwägung eingestellt werden müssen:

Zu a) Die Planung verändert das Ortsbild und den Ortscharakter unumkehrbar negativ:

Es ist richtig, dass das Vorhaben nach § 34 BauGB voraussichtlich nicht genehmigungsfähig wäre. Deshalb wird die Gemeinde hier bauplanerisch tätig. Durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Gemeinde das geplante Vorhaben im Detail regeln. Somit wird unter Abwägung aller Belange eine Verträglichkeit mit der Umgebung bis ins Detail geprüft und sichergestellt.

In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung, dabei wurde in mehreren Planungsschritten die Gebäudehöhe, inkl. der Höhe des sog. ‚Turmes‘ reduziert

(Firsthöhe nun 14,10), so dass nun eine verträgliche Planung vorliegt. Die Überhöhung in einem Teilbereich des Baukörpers, sog. ‚Turm‘ wurde beibehalten, um das Ensemble zu gliedern. Negative Wechselwirkungen mit dem Ortsbild und mit den bestehenden historischen Gebäuden sind nicht zu erwarten.

Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

Zu b) Schaffung von Präzedenzfällen:

Der Gemeinde ist bewusst, dass sich durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan auch der Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB in der Umgebung verändern wird. Dem steht vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB) nichts entgegen.

Die tatsächliche Verträglichkeit von Einzelvorhaben außerhalb des Geltungsbereichs ist hier nicht verfahrensgegenständlich und kann erst im Kontext dieser Bauvorhaben geprüft werden. Soweit notwendig wird die Gemeinde in diesem Kontext auch in Zukunft von ihren planungsrechtlichen Möglichkeiten Gebrauch machen.

Der geäußerten Bedenken hinsichtlich der Attraktivität für den Tourismus spiegeln den persönlichen Geschmack des Einwenders wider. Der Gemeinderat hat auch den Belang des Tourismus in seine Abwägung mit einbezogen und kam mehrheitlich zu einer anderen Ansicht.

In den meisten Ortschaften, so auch in Seeon, entwickelt sich die Dichte eines Ortes weitgehend von außen nach innen, d. h. größere Baukörperhöhen und Volumen und ein höherer Versiegelungsgrad sind i. d. R. in den Zentren der Orte gewünscht und anzutreffen. Zum Ortsrand hin nimmt die Dichte ab, um eine bessere Durchgrünung zu ermöglichen und den Ort so in die Landschaft einzubinden. Dennoch ist es Ziel der Gemeinde, auch in Neubaugebieten eine höhere Dichte anzustreben, als bis dato im Rahmen von Einfamilienhaussiedlungen umgesetzt wurde, um den Verbrauch an Grund und Boden zu reduzieren.

Zu c) Fehleinschätzung der Gemeinde zur Auswirkung des Bauvorhabens auf Ortsbild etc.:

Die bestehende Dorfstruktur wird durch ein differenziertes Wohnraumangebot in zentraler Lage, in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen Grundbedarfs, im Sinne einer Nachverdichtung und Innenentwicklung im Ortsteil Seeon gestärkt. Darüber hinaus folgt die geplante Dichte dem Gebot des Flächensparens.

Es handelt sich um die Weiterentwicklung der bestehenden Dorfstruktur unter Berücksichtigen des dörflichen Kontextes. Dies erscheint sinnvoller als das bloße replizieren bestehender Strukturen.

Bei den weiteren, in diesem Absatz genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Zu d) Fehleinschätzung der Gemeinde zur Auswirkung des Bauvorhabens auf die Nachbargrundstücke:

In der vorliegenden Stellungnahme wird ein Verstoß gegen ein Rücksichtnahmegebot angeführt. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden: Dem Gebot der Rücksichtnahme ist hier bereits entsprochen, da die normativen Regelungen des Baurechts bereits einen hinreichenden Nachbarschutz gewährleisten; so werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen sind bereits restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m).

Es erfolgte eine sorgfältige und gerechte Abwägung verschiedenster Belange, es wurden zahlreiche Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt, um Risiken, insbesondere für die Nachbarn, sicher ausschließen zu können.

Somit kann auch dem Einwand, die Gemeinde würde die Auswirkung des Bauvorhabens auf die Nachbargrundstücke ‚fehleinschätzen‘, nicht gefolgt werden.

Zum Wohnturm und öffentlicher Aussichtsterrasse mit Gemeinschaftsraum:

Die normativen Regelungen des Baurechts gewährleisten einen hinreichenden Rechtsschutz. So werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen sind restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m). Weiterhin entspricht die festgesetzte Nutzung „WA“ der faktischen Nutzung in der Umgebung, so dass auch auf dieser Ebene mögliche (Emissions-) Konflikte ausgeschlossen werden können.

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung insbesondere der Wohnungen entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Für die vorgesehenen Nutzungen sind ausreichend Stellplätze vorhanden. Wenn Fahrzeuge, verkehrswidrig in den Umgebenden Straßen abgestellt werden, wird die Gemeinde im Rahmen der Verkehrsüberwachung außerhalb des Bebauungsplans dagegen vorgehen. Im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans kann jedoch von gesetzeskonformem Verhalten ausgegangen werden.

Hinsichtlich dem in der Stellungnahme geäußerten Einwand, das Vorhaben würde zu einer Erhöhung des Verkehrsrisikos/Sicherheitsrisikos beitragen, kann angemerkt werden:

Die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Schluss, dass aus verkehrsplanerischer Sicht durch das geplante Bauvorhaben keine verkehrlichen Beeinträchtigungen auf der Seestraße zu erwarten sind; Darüber hinaus sieht die vorliegende Erschließungsplanung, im Zuge des Abbruchs und Wiederaufbaus der Stützmauer circa einen Meter weiter östlich, eine Aufweitung der Seestraße im Bereich der Kurve vor. Die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden vollumfänglich freigehalten. Somit kann auf dieser Ebene ein Verkehrsrisiko/Sicherheitsrisiko minimiert werden.

Zu den Anmerkungen zum Lärmgutachten:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. In diesem Zuge wurden weiterführende Berechnungen hinsichtlich möglicher Schallemissionen durch das Vorhaben durchgeführt und das Lärmgutachten entsprechend ergänzt. So wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft und es finden sich nun Aussagen zur Nutzung der Dachterrasse im Lärmgutachten.

Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verankert.

Weiter wurden mögliche Schallreflexionen des Straßenverkehres durch die geplanten Baukörper und die Stützmauer, Emissionen durch Wärmepumpen, u. v. m., untersucht und in das Gutachten aufgenommen. Eine relevante Verschlechterung der Situation für die Anwesen um das Vorhaben durch Reflexionen kann, bei Umsetzung der Festsetzungen, ausgeschlossen werden. Dies gilt aufgrund der im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen geringen Verkehrsmehrung auch für den Verkehrslärm.

Im Rahmen der Anlagenlärmemissionen konnte nachgewiesen werden, dass auch hier, bei Umsetzung der Festsetzungen, keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu den Anmerkungen zur Büroeinheit/Pflegedienst:

Im Rahmen des Pflegedienstes ist auch eine Betreuung von Personen außerhalb des Vorhabenbereichs vorgesehen.

Die für den Pflegedienst geforderten Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Insbesondere findet bei der in der Stellungnahme beschriebenen Nutzung ja lediglich ein Fahrzeugwechsel im Planungsgebiet statt. Die Privatfahrzeuge des Pflegepersonals können während der Arbeitszeiten auf den Stellplätzen der „Einsatzfahrzeuge“ stehen. In der Regel sind die Fahrzeuge in längeren Intervallen am Stück unterwegs; es werden deshalb 12 zusätzliche KfZ-Fahrten pro Tag (zusätzlich zu den 100 Kfz-Fahrten/24 h durch die rund 50 Einwohner und weiter 4 zusätzlichen Fahrten/Tag durch das Carsharing) durch den Pflegedienst angenommen. Diese fließen in die Berechnungen ein. Dies stellt, auch im Hinblick auf den vorhandenen Verkehr in der Seestraße, eine kaum spürbare Zunahme der Fahrzeugbewegungen durch den Pflegedienst dar.

Um Mitarbeitern des Pflegedienstes den erforderlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können und um kurze Wege – auch für eine mögliche Betreuung im Haus - gewährleisten zu können, ist im Vorhabenplan eine Wohnung für 4 Pflegedienstmitarbeiter (Wohngemeinschaft) festgelegt.

Zu e) Unzureichende Risikobetrachtung im sog. Überflutungsnachweis:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme IBGeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung. So ist der anstehende Baugrund als wasserdurchlässig und gut versickerungsfähig einzustufen.

Hinsichtlich der Versickerung wirkt sich das 2., kleinere Untergeschoss voraussichtlich nicht zusätzlich aus: Die Außenwände des 2. Untergeschosses sind nach innen versetzt, so dass in diesem Bereich eine kegelförmige Versickerung, wie sie auch bei einer eingeschossigen Unterkellerung der Fall wäre, möglich ist.

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30-jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann. Die vorliegende Entwässerungsplanung und die Dimensionierung der Sickeranlagen wurden auf Grundlage des Überflutungsnachweises erstellt.

Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, vorabgestimmt. Auch eine Ableitung von Oberflächenwasser in den See ist damit ausgeschlossen.

Hinsichtlich der dem Überflutungsnachweis zugrunde liegenden Dachflächen wurde je nach Material/Art der Bedachung unterschieden. So werden für eine harte Bedachung (ca. 666 m²) andere Kennziffern angesetzt als beispielsweise für ein Gründach. Für die Dachterrasse ist beispielsweise ein Gründachaufbau mit z. T. Terrassenbelag geplant und rechnerisch angesetzt. Ferner sind keine Dachüberstände geplant.

Eine Entwässerungsplanung ist in der Regel erst im Rahmen der Baueingabe vorzulegen. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung jedoch bereits im Rahmen der Bauleitplanung geprüft.

Zu f) Bodenversiegelung:

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind, aufgrund der festgesetzten Mindestüberdeckung, mit Begrünung und Bepflanzung nicht als versiegelte Flächen optisch wirksam. Auch im ökologischen Sinne ergeben sich wesentlich geringe Auswirkungen. Im Hinblick auf die Versickerung wird auf die Abwägung zu e) verwiesen. Durch die festgesetzte Mindestüberdeckung der

Tiefgarage kann auch auf dieser eine angemessene Bepflanzung sichergestellt werden. Darüber hinaus bleibt außerhalb der Tiefgarage noch Platz für Baumpflanzungen mit Bodenkontakt.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion durch die Planung minimiert. Die dennoch verbleibende Verschlechterung, welche mit jeder Bebauung einher geht, ist im Rahmen der Gesamtabwägung hinzunehmen.

Zu g) Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung nicht realisierbar:

Es ist eine im Hinblick auf die innerörtliche Lage angemessene Durchgrünung geplant. Die geplanten Baumpflanzungen, u. a. 2 heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 10 m, lockern das Erscheinungsbild auf und binden die Baukörper in die Umgebung ein. Da das Ortbild primär aus der Fußgängerperspektive wahrgenommen wird, entfalten auch bis zu 10 m hohe Bäume eine wesentliche Wirkung auf das Ortsbild. Darüber hinaus sind Strauchpflanzungen und Wiesen- bzw. Rasenflächen auch im Bereich der TG geplant; hierfür ist eine entsprechende Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt. Höhere Bäume sind, entgegen der Anregung des Einwenders, in einem dicht bebauten örtlichen Kontext nicht zwangsläufig angemessen. Insbesondere sind derartige Bäume auf den Baugrundstücken der Umgebung auch nur vereinzelt vorhanden.

In bayerischen Vorgärten sind Obstbäume, insbesondere im ländlichen Kontext tradiert. Mit einer Wuchshöhe von ca. 5-6 m kann auch hier nicht von ‚mickrig‘ gesprochen werden. Darüber hinaus gehen die grünordnerischen Festsetzungen über die bestehende Grünausstattung (Großbüsche, Obstbäume) hinaus.

Zu h) Unzureichende Risikobetrachtung auf Grund nicht aktuellem Bodengutachten:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. Wie weiter oben bereits ausgeführt wurde, liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme IBGeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält weiterführende Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit und auch zur Seeabdichtung: Sie bescheinigt dem kiesigen Baugrund durch hohe Tragfähigkeit und sehr geringe Kompressibilität eine sehr gute Eignung für die Gründung. Auch ist gemäß der Geotechnischen Stellungnahme der anstehende Baugrund als wasserdurchlässig und gut versickerungsfähig einzustufen.

Zu i) Unzureichende Akzeptanz des Vorhabens:

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Diese nimmt der Gemeinderat in gerechter Abwägung der Interessen aller wahr.

Meinungsabfragen privater Dritter sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und bedürfen somit hier keiner Abwägung. Die Beteiligungsquote an Umfragen und Unterschriftenaktionen ist für die Gemeinde nicht verifizierbar.

Wie weiter oben bereits ausgeführt wurde, trifft die Gemeinde ihre planerischen Entscheidungen nach § 1 Abs. 3 BauGB BauGB. Dabei führt sie eine gerechte Abwägung aller Belange durch. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung.

<u>Zu C Fazit:</u>

Es handelt sich um die erneute Aufzählung bereits weiter oben in der Stellungnahme vorgebrachte Belange. Auf die Abwägung zu diesen wird verwiesen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik weist ein jährliches Wachstum von 0,2 % für Seeon-Seebruck auf. Zusätzlich werden durch den demographischen Wandel insbesondere kleinere Wohnungen, jenseits des Einfamilienhauses erforderlich. Somit besteht ein entsprechender Wohnungsbedarf.

Weitere Hinweise des Einwenders hinsichtlich einer weiteren Reduktion der Bebauung werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.40 Person 40

Stellungnahme zum BBP

(…) unter Vorlage einer Kopie der mir erteilten schriftlichen Vollmacht zeige ich an, dass ich [redacted], anwaltlich vertrete.

Gegenstand meiner Beauftragung ist die Stellungnahme zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Seeon-Seestraße 11 (Wohnhof Seestraße 11) im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 376 Gemarkung Seeon.

Namens und im Auftrage meiner Mandantschaft bringe ich hier folgende Einwendungen vor:

1.

In § 10 der Festsetzungen des Bebauungsplans wird in Ziffer 3 eine uneingeschränkte Zulässigkeit von Abgrabungen festgesetzt. Grundlage dieser Festlegung ist das vorliegende Baugrundgutachten Frauscher vom 20.08.2019. Dieses Baugrundgutachten geht allerdings nur von einer eingeschossigen Tiefgarage aus, die zu diesem Zeitpunkt wohl gegeben war und Gegenstand der Planung war. Zwischenzeitlich hat sich diese Planung jedoch dahingehend verändert, dass laut Vorhaben- und Erschließungsplan vom 17.07.2024 tatsächlich jedoch zwei Kellergeschosse vorgesehen sind. Das Kellergeschoss 2 soll die Unterfahrt Duplexparker, sowie Technik- und Nebenräume einschließlich der Flächen für deren Erschließung beherbergen.

Diese Tiefe der Abgrabung in das Baugrundstück ist jedoch im Baugrundgutachten nicht dargestellt und berücksichtigt. Das vorliegende Baugrundgutachten kann daher keine Grundlage für die Einschätzung des Bebauungsplanentwurfes sein. Es fehlt daher für die Einschätzung des Bauvorhabens und der Zulässigkeit des Bebauungsplans eine notwendige fachliche Stellungnahme.

2.

Im Bebauungsplan wird unter B § 3 festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,83 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, genutzt werden darf. Dies ist aufgrund der geplanten Tiefgarage im Kellergeschoss 1 auch tatsächlich in diesem Maß umgesetzt. Des Weiteren wird zum Maß der Nutzung festgesetzt, dass oberflächlich das Grundstück bis zu einer Grundfläche von einer maximalen Grundflächenzahl von 0,65 überbaut werden darf.

Aufgrund der entsprechenden Versiegelung des Untergrundes i.H.v. 83 % steht dementsprechend für eine Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers noch lediglich eine Grundfläche von 17 % zur Verfügung. Aus dem Überflutungsnachweis der Firma Geoplan GmbH geht hervor, dass der Nachweis der schadlosen Überflutung des Grundstücks lediglich für die Differenz zwischen dem 30- und dem 5-jährlichen Bemessungsregenereignis erbracht werden kann.

Aufgrund des Bebauungsplans B § 14 ist sämtliches, auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen zurückzuhalten, gegebenenfalls vorzureinigen und breitflächig zu versickern.

Dies ist aufgrund der extremen Flächenversiegelung allerdings gar nicht mehr möglich.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der aktuellen Klimaentwicklung davon auszugehen ist, dass die Klimaänderungen auch für die Zukunft bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden müssen. Die Versickerungsmöglichkeiten dürfen daher nicht nur für ein 5 bis 30-jähriges Starkregenereignis berechnet werden, sondern müssen zum Schutz sämtlicher Bewohner des Grundstücks, aber auch zum Schutz sämtlicher Anwohner, insbesondere der Unterlieger von weit höheren Regenereignissen aus bemessen werden. Da sich der tiefste Geländepunkt im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet an der Nord-West-Ecke, der Tiefgaragenausfahrt zur Seestraße hin mit einer Höhenlage von 535 über Normalnull, befindet, ist davon auszugehen, dass das anfallende Wasser über diese Grundstücksbereiche auf die Seestraße und dann dementsprechend auch auf die gegenüberliegenden Grundstücke, insbesondere die Hausnummern 12, 10 und 8 sich ergießen wird.

Das Risiko eines entsprechenden Regenereignisses ist aufgrund der aktuellen Erkenntnisse (vergleiche Sommerhochwasser 2024 in Bayern) latent und muss hier im Bebauungsplan bereits berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan führt hier auf der einen Seite mit seiner Zulassung des Versiegelungsbereichs von 83 % und auf der anderen Seite der Pflicht zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu einem Konflikt, der im Bebauungsplan nicht gelöst wird. Nachdem das Thema der Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers auch nachträglich in einem Baugenehmigungsverfahren aufgrund der zulässigen Flächenversiegelung nicht gelöst werden kann, muss eine Lösung im Bebauungsplan gefunden werden, die aktuell fehlt.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt daher gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, sowie gegen das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber den Anliegern, weil eine erhebliche Gefährdung der Überflutung durch Niederschlags- und Oberflächenwasser vom Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus besteht und nicht gelöst wird.

3.

Im Bebauungsplanentwurf wird bezüglich der Höhenentwicklung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalnull mit 543,5 m über Normalnull festgesetzt. Der maximal zulässige oberste Gebäudepunkt wird mit 551,3 m über Normalnull bestimmt.

Dies bedeutet, dass von der Oberfläche oberhalb des Kellergeschosses 1, das mit 537,0 m über Normalnull festgelegt ist, bis zum obersten Gebäudepunkt, also dem Dachfirst über dem höchsten Gebäudeteil, dem sogenannten Turm, der allerdings mit einer Grundfläche von mehr als 80 m2, etwa einem Einfamilienhaus in der Grundfläche entspricht, eine Höhenentwicklung von 14,3 m für zulässig erachtet wird.

Hier muss allerdings auch noch darauf hingewiesen werden, dass der Anschluss, des Grundstücks an die Seestraße, also die Tiefgaragenausfahrt auf einer Höhe von 535,0 m über Normalnull anschließt. Dies bedeutet, dass an der Nord-West-Ecke des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von dort aus gesehen die Höhenentwicklung bis zum höchsten Punkt tatsächlich 16,3 m beträgt.

Hier ist auch zu berücksichtigen, dass entlang der Seestraße das Kellergeschoss 1 praktisch an der Nord-West-Ecke des Baugrundstücks komplett frei liegt zur Seestraße hin und noch an der Süd-West-Ecke die Tiefgarage immerhin noch über 1 m aus dem Niveau der Seestraße herausragt. An dieser Ecke ist daher die Höhenentwicklung zum obersten Gebäude immerhin auch noch 15,3 m.

Dies bedeutet, dass von der Seestraße her gesehen das Bauvorhaben als 4 bis 5- geschossiges Gebäude wahrgenommen wird.

In der Umgebungsbebauung befinden sich in der Regel zweigeschossige Einfamilienhäuser. Diese Höhenentwicklung ist daher absolut überragend für den gesamten Ortsbereich, der sich um den Bebauungsplanbereich befindet und entspricht daher nicht mehr dem Grundsatz einer gesunden städtebaulichen Entwicklung.

Insofern ist darauf hinzuweisen, dass die Bebauungsplangebiete Seeon-Schulstraße und Seeon-Süd, die ebenso wie das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet Seeon- Seestraße 11 als allgemeine Wohngebiete ausgestaltet sind, allenfalls zweigeschossige Bebauung zulassen.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die zulässige überbaubare Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,7 ebenfalls nicht den üblichen Festsetzungen im Ortsteil Seeon entspricht. Im Verhältnis zu der Umgebungsbebauung, die zwischen 0,19 und 0,32 Grundflächenzahl bebaut ist, ist hier eine übermassive Verdichtung geplant, die nicht ortsverträglich ist.

Auch bezüglich der Verdichtung und der Höhenentwicklung, die im Bebauungsplanbereich geplant sind, verstößt daher dieser Bebauungsplan gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, weil dieses Bebauungsplangebiet, das ja nur ein Grundstück umfasst, in krassem Gegensatz zu der bisherigen Festsetzungspraxis der Gemeinde bezüglich der umliegenden Bebauungsplangebiete liegt und daher einen erheblichen Konflikt auslöst.

Dieser Konflikt wäre auch in einem anschließenden Baugenehmigungsverfahren nicht zu lösen.

4.

Die Höhenentwicklung und die massive Verdichtung der Bebauung, insbesondere zur Seestraße hin, führt dazu, dass auf dem Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entlang der Seestraße die zulässige Immissionsbelastung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht durchgängig eingehalten wird. Dies ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung, die den Bebauungsplanunterlagen beigefügt ist, vom Juni 2024. Dies wird im Bebauungsplangebiet durch Festsetzungen zum Immissionsschutz am Gebäude gelöst.

Allerdings wird durch die Massivität der Bebauung und insbesondere auch die oben bereits dargelegte Geschossigkeit des Gebäudes auch für die westlich der Seestraße gelegenen Anlieger eine erhebliche Lärmerhöhung erfolgen durch die Echowirkung die durch den Riegel der Bebauung auf dem Bebauungsplangrundstück ausgelöst wird.

Entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplangebiet zur Vermeidung dieser Echowirkung sind nicht festgesetzt, entsprechende Auswirkungen der Bebauung für die umliegende Bebauung wurde nicht einmal untersucht. Dies stellt einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar.

Entsprechende notwendige Festsetzungen zum Schutz der Nachbarbebauung gegen die verstärkten Lärmimmissionen, die durch die Riegelbebauung ausgelöst werden, sind nachzubessern.

5.

Durch das geplante Bauvorhaben und die entsprechende Ausnutzung des Baugrundstücks ist eine ausreichende Sicherung der Baugrube nicht vom Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus möglich, sondern es muss auch ein entsprechender Bauraum außerhalb in Anspruch genommen werden.

Dies bedeutet, dass während der Bauzeit entlang der Seestraße erhebliche Flächen für die Durchführung des Bauvorhabens in Anspruch genommen werden müssen, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Anlieger, aber auch des gesamten Durchgangsverkehrs im Ortsteil Seeon führen wird. Die Bauzeit insgesamt ist sicherlich mit ca. zwei Jahren zu beziffern.

Auch hier nimmt die Gemeinde bei ihren Planüberlegungen und der immensen Verdichtung und Versiegelung des Baugrundstücks entsprechende Einschränkungen des Verkehrsflusses, wie auch eine

erhebliche Steigerung der Lärmimmissionen auf die westlichen Anlieger in Kauf, ohne dies in irgendeiner Weise zu würdigen.

Eine Reduzierung der durch Baumaßnahmen im Untergrund beanspruchten Fläche hätte ohne weiteres dazu führen können, die gesamte Abwicklung der Baustelle auf dem Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchführen zu können, wodurch diese Beeinträchtigungen der Anlieger, aber auch des Durchgangsverkehrs zu vermeiden wären.

Auch insoweit verstößt der Bebauungsplan gegen das allgemeine Rücksichtnahmegebot.

6.

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, dass eine Dachterrasse unmittelbar gegenüber dem Grundstück meiner Mandantin erstellt werden soll, die rund um die Uhr an sieben Tagen in der Woche für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Diese Terrasse liegt unmittelbar gegenüber dem Grundstück meiner Mandantschaft und erlaubt eine volle Einsehbarkeit dieses Grundstücks, insbesondere auch in entsprechende Fenster. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohngefühls meiner Mandantschaft dar.

Des Weiteren steht zu befürchten, dass diese öffentlich zugängliche Terrasse in den Sommermonaten auch nachts entsprechend durch verschiedene Nutzer genutzt wird und zu erheblichen Lärmimmissionen führen wird.

Insofern wird angeregt, bereits im Vorfeld eine Nutzung nur während der Tageszeiten zuzulassen und insbesondere auch den Verzehr von Essen und Getränken darauf auszuschließen.

7.

Die Brauchwasserentsorgung aus dem Bebauungsplangebiet soll über den öffentlichen Kanal erfolgen. Aufgrund der erheblichen Verdichtung im Bebauungsplangebiet sollen dort 17 Einheiten entstehen, wobei davon auszugehen ist, dass eine erhebliche Abwassermenge anfällt und meine Mandantin Unterlieger dabei ist. Dem Bebauungsplan ist derzeit nichts zu entnehmen, ob der Durchmesser des Hauptkanals für die Aufnahme entsprechender Abwassermengen geeignet ist oder für das Grundstück meiner Mandantin eine Überlauf- oder Rückstaugefahr besteht.

Diese Frage ist vor Erlass des Bebauungsplans aus Gründen des Rücksichtnahmegebotes für die Nutzer der Kanalisation zu klären, was angeregt wird.

8.

Des Weiteren ist aufgrund der geplanten Höhenentwicklung und insbesondere des zusätzlichen höchsten Gebäudepunktes mit einer erheblichen Verschattung im Bereich des Grundstücks meiner Mandantschaft zu rechnen. Diese hat auf ihrer Dachfläche eine Photovoltaikanlage installiert, die aufgrund der Verschattung einen wesentlich geringeren Ertrag erbringen wird. Auch dies greift in den Rechtsbestandsschutz des Grundstücks meiner Mandantschaft ein, was im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde.

Auch insoweit wird eine Reduzierung der Höhe des geplanten Gebäudes dringend angeregt.

Insgesamt wird namens und im Auftrage meiner Mandantschaft die Gemeinde gebeten, im Hinblick auf diese Einwendungen die Planung noch einmal zu überdenken und das Maß der baulichen Nutzung und im Hinblick auf die Höhenentwicklung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern und entsprechend zu reduzieren, sodass eine der Umgebungsbebauung angepasste bauliche Entwicklung dieses Grundstücks möglich ist und trotzdem die Ziele der Gemeinde erreicht werden können.

Insbesondere auch die Abwendung erheblicher Überflutungsrisiken für die westlichen Anlieger sollte der Gemeinde am Herzen liegen, da insoweit der Schutz der Bürger vor solchen Risiken gegenüber den planerischen Überlegungen hinsichtlich der verträglichen Ortsentwicklung Vorrang genießen sollte.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Punkt 1:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme IBGeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält weiterführende Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit etc. und auch zur Seeabdichtung.

Zu Punkt 2:

Hinsichtlich der Versickerung wirkt sich das 2., kleineres Untergeschoss nicht zusätzlich aus: Die Außenwände des 2. Untergeschosses sind nach innen versetzt, so dass in diesem Bereich eine kegelförmige Versickerung, wie sie auch bei einer eingeschossigen Unterkellerung der Fall wäre, möglich ist.

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen und die Anordnung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen. Das Gelände wurde entsprechend modelliert und Rinnen u. dgl. so angeordnet, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30-jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, abgestimmt. Somit ist nachgewiesen, dass die unbebauten Flächen für eine Versickerung des Niederschlagswassers ausreichen. Der planlichen Konfliktbewältigung ist somit ausreichend genüge getan.

Der vorliegende Überflutungsnachweis wurde in Anlehnung an die DIN 11986-10 für ein bis zu 30-jährliches Bemessungsregenereignis für die Regendauern von 5, 10 und 15 Minuten erstellt. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Dem wurde eine Überflutungsprüfung für ein 5-Minuten Regenereignis in 100 Jahren gegenübergestellt. Darüber hinaus besteht kein rechtlicher Anspruch auf eine weiterführende Zugrundelegung eines 100jähr. Ereignisses und für längere Dauerstufen. Zukünftige Klimaveränderungen sind, soweit sinnvoll möglich in diesem Zusammenhang bereits im Rahmen der zu Grunde liegenden Regenspende als Wert des Deutschen Wetterdienstes berücksichtigt. Unbestimmte zusätzliche Zuschläge erscheinen nicht sinnvoll.

Eine vollumfängliche Rückhaltung jeglichen Niederschlagswassers und auch eventueller Zuflüsse aus der Umgebung im Katastrophenfall kann auf den Baugrundstück, wie auch im heutigen Zustand und allen angrenzenden Grundstücken nicht gewährleistet werden. Dies ist jedoch gesetzlich auch nicht erforderlich.

Eine mangelnde Rücksichtnahme durch die Planung kann somit nicht erkannt werden.

Zu Punkt 3:

Dem Einwand kann nicht gefolgt werden:

Der Gemeinderat hat sich intensiv in einem längeren Prozess mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister und weiteren Beteiligten erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung, dabei wurde in mehreren Planungsschritten die Gebäudehöhe, inkl. der Höhe des sog. ‚Turmes‘ reduziert. Die maximal mögliche Wandhöhe von 6,60 m ist auch in der Umgebung anzutreffen. Jedoch wurde die Überhöhung in einem Teilbereich des Baukörpers grundsätzlich beibehalten, um das Ensemble zu gliedern und um, im Zusammenspiel mit der öffentlichen Zugänglichkeit, eine Mitte in diesem Teilbereich von Seeon zu definieren. Mit einer Firsthöhe von 14,10 m bleibt der sog. Turm deutlich unter dem First des Jugendstil-Schulhauses mit rund 16 m Höhe. Von Seiten des Klosters aus gesehen staffelt sich die

Bebauung im Bereich der Seestraße von der Uferbebauung aus und der Baukörper ist hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung eingebunden.

Die Anwesen östlich der Seestraße stehen generell leicht erhöht, in Richtung Westen fällt das Gelände zum See hin ab. Die geplante Stützmauer, bzw. Oberkante Gelände, ist lediglich ca. 40 cm höher als die bestehende Stützmauer/ Oberkante Gelände. Darüber hinaus ist sie um 1 m nach Osten versetzt geplant. Die Erhöhung mit einem 3. Obergeschoss, der sog. ‚Turm‘, ist ca. 6- 9 m von der geplanten Stützmauer zurückversetzt und lediglich mit der Schmalseite zur Straße hin platziert.

Die genannten Faktoren sorgen dafür, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Höhe in die Umgebung einfügt und durch den Turmbau keine ‚einsame Landmarke‘ entsteht.

Eine Klare Zielvorgabe des BauGB (vgl. § 1 Abs. 2 und § 1a Abs. 5) sowie des LEP und des Regionalplans ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang der Innenentwicklung. Dem folgend wurde an dieser im Ortsgefüge zentralen Lage eine größere, von der Einfamilienhausbebauung, abweichende Bebauung zugelassen. In diesem Zusammenhang ist auch auf die bereits bestehende, verdichtete Bebauung im Bereich der Kreuzung Altenmarkter Straße / Seestraße hinzuweisen. Insbesondere können an dieser gut erschlossenen Stelle auch im Rahmen des demographischen Wandels vermehrt auch für ältere Menschen notwendigen kleineren Wohnungen realisiert werden.

Anzumerken ist jedoch, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung vorliegt: Eine zulässige GR von 700 m² entspricht einer max. GRZ für die Wohngebäude von 0,38 und liegt damit unter dem nach BauNVO max. zulässigen Wert von 0,4. Mit den städtebaulich wirksamen Baukörpern, also inkl. Tiefgaragenabfahrt, beträgt die GRZ 0,5, somit wird der Orientierungswert von 0,6 (§ 17 i.V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO) unterschritten. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten. Darüber hinaus können, wie zuvor bereits erwähnt, unweit des Vorhabens ähnliche Baukörpergrößen angetroffen werden, so dass das Vorhaben hinsichtlich der Größe kein Alleinstellungsmerkmal hat.

Der Aussage, der Bebauungsplanentwurf würde hinsichtlich Höhenentwicklung und Dichte gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verstoßen, kann somit nicht gefolgt werden.

Zu Punkt 4:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. In diesem Zuge wurden weiterführende Berechnungen hinsichtlich möglicher Schallemissionen durch das Vorhaben durchgeführt und das Lärmgutachten entsprechend ergänzt. So wurde im Hinblick auf Anlagenlärm die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft, Ergänzungen im Hinblick auf die Wärmepumpennutzung vorgenommen etc..

Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten wurden ergänzende Beschränkungen und Regelungen, z. B. zu den Nutzungszeiten für die Dachterrasse, verbindlich festgeschrieben und weitere Festsetzungen in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen. Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm), ist jedoch hinzunehmen.

Im Zuge der Weiterentwicklung und Ergänzungen des Lärmgutachtens wurde im Hinblick auf den Verkehrslärm auch eine mögliche Schallreflexion des Straßenverkehres durch die geplanten Baukörper und die Stützwandwie sowie Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr untersucht und in das Gutachten aufgenommen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass, bei Umsetzung der Festsetzungen, weder durch Reflexionen noch durch den zusätzlichen Verkehr relevante Auswirkungen auf die umgebende Bebauung durch das Vorhaben entstehen.

Zu Punkt 5:

Grundsätzlich kann von einer angemessenen Durchführbarkeit der Baumaßnahmen ausgegangen werden. Insbesondere in Innenstadtlagen sind wesentlich dichtere Bebauungen Usus. Darüber hinaus sind Fragen zum Bauablauf im Detail nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Für den konkreten Bauablauf gibt es entsprechende gesetzliche Rahmenbedingungen, welche unabhängig der Bauleitplanung einzuhalten sind. Dies vorausgesetzt ist mit keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu rechnen.

Dem in der Stellungnahme geäußerten Einwand eines Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot im Zusammenhang mit einer möglichen Schallreflexion durch das Vorhaben kann somit nicht gefolgt werden.

Zu Punkt 6:

Eine Nutzung des öffentlich zugänglichen Gemeinschaftsraumes/ der Dachterrasse als Cafe o. ä. ist nicht geplant.

Die Annahme, die Dachterrasse solle rund um die Uhr der Öffentlichkeit zugänglich sein, geht fehl:

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm) ist jedoch hinzunehmen.

Hinsichtlich einer möglichen Einsicht in ein Nachbargrundstück kann angemerkt werden: Die normativen Regelungen des Baurechts gewährleisten bereits einen hinreichenden Nachbarschutz; so werden die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die in der Gemeinde Seeon-Seebruck zulässigen Abstandsflächen sind darüber hinaus bereits restriktiver als die gemäß BayBO zulässigen Abstandsflächen von 0,4 H (mindestens jeweils 3 m).

Zu Punkt 7:

Das auf dem Baugrundstück anfallende Abwasser wird über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt; nach Rücksprache mit der Gemeinde ist der Schmutzwasserkanal ausreichend. Die bei Umsetzung des Vorhabens anfallenden Kosten für Infrastruktur, einschl. der Kosten für eine möglicherweise erforderliche Erweiterung der Infrastruktur, werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies ist über den Durchführungsvertrag geregelt. Auf Ebene der Bauausführung ist eine funktionsfähige Abwasserbeseitigung zu erstellen und gewährleisten, so dass ein Überlauf oder Rückstau für die Unterlieger von dieser Seite ausgeschlossen werden kann.

Zu Punkt 8:

Im Rahmen des Vorhabens sind die über die Regelungen der BayBO hinausgehenden Abstandsflächen nach der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen in der Gemeinde Seeon-Seebruck“ eingehalten. Somit sind ausreichende Abstände eingehalten. Ein darüber hinaus gehender Anspruch auf Besonnung oder Ähnliches besteht nicht.

Bei weiteren hier genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.41 Person 41

Stellungnahme zum BBP

(…)

unter Vorlage einer Kopie der mir erteilten schriftlichen Vollmacht zeige ich an, dass ich [redacted] anwaltlich vertrete.

Gegenstand meiner Beauftragung ist die Stellungnahme zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Seeon-Seestraße 11 (Wohnhof Seestraße 11) im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 376 Gemarkung Seeon.

Namens und im Auftrage meiner Mandantschaft bringe ich hier folgende Einwendungen vor:

1.

In § 10 der Festsetzungen des Bebauungsplans wird in Ziffer 3 eine uneingeschränkte Zulässigkeit von Abgrabungen festgesetzt. Grundlage dieser Festlegung ist das vorliegende Baugrundgutachten Frauscher vom 20.08.2019. Dieses Baugrundgutachten geht allerdings nur von einer eingeschossigen Tiefgarage aus, die zu diesem Zeitpunkt wohl gegeben war und Gegenstand der Planung war.

Zwischenzeitlich hat sich diese Planung jedoch dahingehend verändert, dass laut Vorhaben- und Erschließungsplan vom 17.07.2024 tatsächlich jedoch zwei Kellergeschosse vorgesehen sind. Das Kellergeschoss 2 soll die Unterfahrt Duplexparker, sowie Technik- und Nebenräume einschließlich der Flächen für deren Erschließung beherbergen.

Diese Tiefe der Abgrabung in das Baugrundstück ist jedoch im Baugrundgutachten nicht dargestellt und berücksichtigt. Das vorliegende Baugrundgutachten kann daher keine Grundlage für die Einschätzung des Bebauungsplanentwurfes sein. Es fehlt daher für die Einschätzung des Bauvorhabens und der Zulässigkeit des Bebauungsplans eine notwendige fachliche Stellungnahme.

2.

Im Bebauungsplan wird unter B § 3 festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,83 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, genutzt werden darf. Dies ist aufgrund der geplanten Tiefgarage im Kellergeschoss 1 auch tatsächlich in diesem Maß umgesetzt. Des Weiteren wird zum Maß der Nutzung festgesetzt, dass oberflächlich das Grundstück bis zu einer Grundfläche von einer maximalen Grundflächenzahl von 0,65 überbaut werden darf.

Aufgrund der entsprechenden Versiegelung des Untergrundes i.H.v. 83 % steht dementsprechend für eine Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers noch lediglich eine Grundfläche von 17 % zur Verfügung. Aus dem Überflutungsnachweis der Firma Geoplan GmbH geht hervor, dass der Nachweis der schadlosen Überflutung des Grundstücks lediglich für die Differenz zwischen dem 30- und dem 5-jährlichen Bemessungsregenereignis erbracht werden kann.

Aufgrund des Bebauungsplans B § 14 ist sämtliches, auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen zurückzuhalten, gegebenenfalls vorzureinigen und breitflächig zu versickern.

Dies ist aufgrund der extremen Flächenversiegelung allerdings gar nicht mehr möglich.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der aktuellen Klimaentwicklung davon auszugehen ist, dass die Klimaänderungen auch für die Zukunft bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden müssen. Die Versickerungsmöglichkeiten dürfen daher nicht nur für ein 5 bis 30-jähriges Starkregenereignis berechnet werden, sondern müssen zum Schutz sämtlicher Bewohner des Grundstücks, aber auch zum Schutz sämtlicher Anwohner, insbesondere der Unterlieger von weit höheren Regenereignissen aus bemessen werden. Da sich der tiefste Geländepunkt im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet an der Nord-West-Ecke, der Tiefgaragenausfahrt zur Seestraße hin mit einer Höhenlage von 535 über Normalnull, befindet, ist davon auszugehen, dass das

anfallende Wasser über diese Grundstücksbereiche auf die Seestraße und dann dementsprechend auch auf die gegenüberliegenden Grundstücke, insbesondere die Hausnummern 12, 10 und 8 sich ergießen wird.

Das Risiko eines entsprechenden Regenereignisses ist aufgrund der aktuellen Erkenntnisse (vergleiche Sommerhochwasser 2024 in Bayern) latent und muss hier im Bebauungsplan bereits berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan führt hier auf der einen Seite mit seiner Zulassung des Versiegelungsbereichs von 83 % und auf der anderen Seite der Pflicht zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu einem Konflikt, der im Bebauungsplan nicht gelöst wird. Nachdem das Thema der Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers auch nachträglich in einem Baugenehmigungsverfahren aufgrund der zulässigen Flächenversiegelung nicht gelöst werden kann, muss eine Lösung im Bebauungsplan gefunden werden, die aktuell fehlt.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt daher gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, sowie gegen das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber den Anliegern, weil eine erhebliche Gefährdung der Überflutung durch Niederschlags- und Oberflächenwasser vom Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus besteht und nicht gelöst wird.

3.

Im Bebauungsplanentwurf wird bezüglich der Höhenentwicklung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalnull mit 543,5 m über Normalnull festgesetzt. Der maximal zulässige oberste Gebäudepunkt wird mit 551,3 m über Normalnull bestimmt.

Dies bedeutet, dass von der Oberfläche oberhalb des Kellergeschosses 1, das mit 537,0 m über Normalnull festgelegt ist, bis zum obersten Gebäudepunkt, also dem Dachfirst über dem höchsten Gebäudeteil, dem sogenannten Turm, der allerdings mit einer Grundfläche von mehr als 80 m2, etwa einem Einfamilienhaus in der Grundfläche entspricht, eine Höhenentwicklung von 14,3 m für zulässig erachtet wird.

Hier muss allerdings auch noch darauf hingewiesen werden, dass der Anschluss, des Grundstücks an die Seestraße, also die Tiefgaragenausfahrt auf einer Höhe von 535,0 m über Normalnull anschließt. Dies bedeutet, dass an der Nord-West-Ecke des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von dort aus gesehen die Höhenentwicklung bis zum höchsten Punkt tatsächlich 16,3 m beträgt.

Hier ist auch zu berücksichtigen, dass entlang der Seestraße das Kellergeschoss 1 praktisch an der Nord-West-Ecke des Baugrundstücks komplett frei liegt zur Seestraße hin und noch an der Süd-West-Ecke die Tiefgarage immerhin noch über 1 m aus dem Niveau der Seestraße herausragt. An dieser Ecke ist daher die Höhenentwicklung zum obersten Gebäude immerhin auch noch 15,3 m.

Dies bedeutet, dass von der Seestraße her gesehen das Bauvorhaben als 4 bis 5- geschossiges Gebäude wahrgenommen wird.

In der Umgebungsbebauung befinden sich in der Regel zweigeschossige Einfamilienhäuser. Diese Höhenentwicklung ist daher absolut überragend für den gesamten Ortsbereich, der sich um den Bebauungsplanbereich befindet und entspricht daher nicht mehr dem Grundsatz einer gesunden städtebaulichen Entwicklung.

Insofern ist darauf hinzuweisen, dass die Bebauungsplangebiete Seeon-Schulstraße und Seeon-Süd, die ebenso wie das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet Seeon- Seestraße 11 als allgemeine Wohngebiete ausgestaltet sind, allenfalls zweigeschossige Bebauung zulassen.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die zulässige überbaubare Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,7 ebenfalls nicht den üblichen Festsetzungen im Ortsteil Seeon entspricht.

Im Verhältnis zu der Umgebungsbebauung, die zwischen 0,19 und 0,32 Grundflächenzahl bebaut ist, ist hier eine übermassive Verdichtung geplant, die nicht ortsverträglich ist.

Auch bezüglich der Verdichtung und der Höhenentwicklung, die im Bebauungsplanbereich geplant sind, verstößt daher dieser Bebauungsplan gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, weil dieses Bebauungsplangebiet, das ja nur ein Grundstück umfasst, in krassem Gegensatz zu der bisherigen Festsetzungspraxis der Gemeinde bezüglich der umliegenden Bebauungsplangebiete liegt und daher einen erheblichen Konflikt auslöst.

Dieser Konflikt wäre auch in einem anschließenden Baugenehmigungsverfahren nicht zu lösen.

4.

Die Höhenentwicklung und die massive Verdichtung der Bebauung, insbesondere zur Seestraße hin, führt dazu, dass auf dem Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entlang der Seestraße die zulässige Immissionsbelastung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht durchgängig eingehalten wird. Dies ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung, die den Bebauungsplanunterlagen beigefügt ist, vom Juni 2024. Dies wird im Bebauungsplangebiet durch Festsetzungen zum Immissionsschutz am Gebäude gelöst.

Allerdings wird durch die Massivität der Bebauung und insbesondere auch die oben bereits dargelegte Geschossigkeit des Gebäudes auch für die westlich der Seestraße gelegenen Anlieger eine erhebliche Lärmerhöhung erfolgen durch die Echowirkung die durch den Riegel der Bebauung auf dem Bebauungsplangrundstück ausgelöst wird.

Entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplangebiet zur Vermeidung dieser Echowirkung sind nicht festgesetzt, entsprechende Auswirkungen der Bebauung für die umliegende Bebauung wurde nicht einmal untersucht. Dies stellt einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar.

Entsprechende notwendige Festsetzungen zum Schutz der Nachbarbebauung gegen die verstärkten Lärmimmissionen, die durch die Riegelbebauung ausgelöst werden, sind nachzubessern.

5.

Durch das geplante Bauvorhaben und die entsprechende Ausnutzung des Baugrundstücks ist eine ausreichende Sicherung der Baugrube nicht vom Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus möglich, sondern es muss auch ein entsprechender Bauraum außerhalb in Anspruch genommen werden.

Dies bedeutet, dass während der Bauzeit entlang der Seestraße erhebliche Flächen für die Durchführung des Bauvorhabens in Anspruch genommen werden müssen, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Anlieger, aber auch des gesamten Durchgangsverkehrs im Ortsteil Seeon führen wird. Die Bauzeit insgesamt ist sicherlich mit ca. zwei Jahren zu beziffern.

Auch hier nimmt die Gemeinde bei ihren Planüberlegungen und der immensen Verdichtung und Versiegelung des Baugrundstücks entsprechende Einschränkungen des Verkehrsflusses, wie auch eine erhebliche Steigerung der Lärmimmissionen auf die westlichen Anlieger in Kauf, ohne dies in irgendeiner Weise zu würdigen.

Eine Reduzierung der durch Baumaßnahmen im Untergrund beanspruchten Fläche hätte ohne weiteres dazu führen können, die gesamte Abwicklung der Baustelle auf dem Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchführen zu können, wodurch diese Beeinträchtigungen der Anlieger, aber auch des Durchgangsverkehrs.

Auch insoweit verstößt der Bebauungsplan gegen das allgemeine Rücksichtnahmegebot.

Insgesamt wird namens und im Auftrage meiner Mandantschaft die Gemeinde gebeten, im Hinblick auf diese Einwendungen die Planung noch einmal zu überdenken und das Maß der baulichen Nutzung

und im Hinblick auf die Höhenentwicklung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern und entsprechend zu reduzieren, sodass eine der Umgebungsbebauung angepasste bauliche Entwicklung dieses Grundstücks möglich ist und trotzdem die Ziele der Gemeinde erreicht werden können.

Insbesondere auch die Abwendung erheblicher Überflutungsrisiken für die westlichen Anlieger sollte der Gemeinde am Herzen liegen, da insoweit der Schutz der Bürger vor solchen Risiken gegenüber den planerischen Überlegungen hinsichtlich der verträglichen Ortsentwicklung Vorrang genießen sollte.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Punkt 1:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. So liegt nun zusätzlich zum bereits vorliegenden Baugrundgutachten eine Geotechnische Stellungnahme IBGeoPlan, 02.12.24, vor, welcher eine Bohrung bis 15 m Tiefe unter GOK, also bis weit unter die Unterkante der Gründung des 2. Untergeschosses, zu Grunde liegt. Diese enthält weiterführende Aussagen zu Schichtwasser, Grundwasser, Tragfähigkeit des Baugrundes, Sickerfähigkeit etc. und auch zur Seeabdichtung.

Zu Punkt 2:

Hinsichtlich der Versickerung wirkt sich das 2., kleineres Untergeschoss nicht zusätzlich aus: Die Außenwände des 2. Untergeschosses sind nach innen versetzt, so dass in diesem Bereich eine kegelförmige Versickerung, wie sie auch bei einer eingeschossigen Unterkellerung der Fall wäre, möglich ist.

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen und die Anordnung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen. Das Gelände wurde entsprechend modelliert und Rinnen u. dgl. so angeordnet, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30-jährigen Regenereignis ausgeschlossen werden kann. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, abgestimmt. Somit ist nachgewiesen, dass die unbebauten Flächen für eine Versickerung des Niederschlagswassers ausreichen. Der planlichen Konfliktbewältigung ist somit ausreichend genüge getan.

Der vorliegende Überflutungsnachweis wurde in Anlehnung an die DIN 11986-10 für ein bis zu 30-jährliches Bemessungsregenereignis für die Regendauern von 5, 10 und 15 Minuten erstellt. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Dem wurde eine Überflutungsprüfung für ein 5-Minuten Regenereignis in 100 Jahren gegenübergestellt. Darüber hinaus besteht kein rechtlicher Anspruch auf eine weiterführende Zugrundelegung eines 100jähr. Ereignisses und für längere Dauerstufen. Zukünftige Klimaveränderungen sind, soweit sinnvoll möglich in diesem Zusammenhang bereits im Rahmen der zu Grunde liegenden Regenspende als Wert des Deutschen Wetterdienstes berücksichtigt. Unbestimmte zusätzliche Zuschläge erscheinen nicht sinnvoll.

Eine vollumfängliche Rückhaltung jeglichen Niederschlagswassers und auch eventueller Zuflüsse aus der Umgebung im Katastrophenfall kann auf den Baugrundstück, wie auch im heutigen Zustand und allen angrenzenden Grundstücken nicht gewährleistet werden. Dies ist jedoch gesetzlich auch nicht erforderlich.

Eine mangelnde Rücksichtnahme durch die Planung kann somit nicht erkannt werden.

Zu Punkt 3:

Den Einwänden hinsichtlich der Höhenentwicklung kann nicht gefolgt werden:

Der Gemeinderat hat sich intensiv in einem längeren Prozess mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister und weiteren Beteiligten erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung, dabei wurde in

mehreren Planungsschritten die Gebäudehöhe, inkl. der Höhe des sog. ‚Turmes‘ reduziert. Die maximal mögliche Wandhöhe von 6,60 m ist auch in der Umgebung anzutreffen. Jedoch wurde die Überhöhung in einem Teilbereich des Baukörpers grundsätzlich beibehalten, um das Ensemble zu gliedern und um, im Zusammenspiel mit der öffentlichen Zugänglichkeit, eine Mitte in diesem Teilbereich von Seeon zu definieren. Mit einer Firsthöhe von 14,10 m bleibt der sog. Turm deutlich unter dem First des Jugendstil-Schulhauses mit rund 16 m Höhe. Von Seiten des Klosters aus gesehen staffelt sich die Bebauung im Bereich der Seestraße von der Uferbebauung aus und der Baukörper ist hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung eingebunden.

Die Anwesen östlich der Seestraße stehen generell leicht erhöht, in Richtung Westen fällt das Gelände zum See hin ab. Die geplante Stützmauer, bzw. Oberkante Gelände, ist lediglich ca. 40 cm höher als die bestehende Stützmauer/ Oberkante Gelände. Darüber hinaus ist sie um 1 m nach Osten versetzt geplant. Die Erhöhung mit einem 3. Obergeschoss, der sog. ‚Turm‘, ist von der geplanten Stützmauer zurückversetzt und lediglich mit der Schmalseite zur Straße hin platziert.

Die genannten Faktoren sorgen dafür, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Höhe in die Umgebung einfügt und durch den Turmbau keine ‚einsame Landmarke‘ entsteht.

Eine Klare Zielvorgabe des BauGB (vgl. § 1 Abs. 2 und § 1a Abs. 5) sowie des LEP und des Regionalplans ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang der Innenentwicklung. Dem folgend wurde an dieser im Ortsgefüge zentralen Lage eine größere, von der Einfamilienhausbebauung, abweichende Bebauung zugelassen. In diesem Zusammenhang ist auch auf die bereits bestehende, verdichtete Bebauung im Bereich der Kreuzung Altenmarkter Straße / Seestraße hinzuweisen. Insbesondere können an dieser gut erschlossenen Stelle auch im Rahmen des demographischen Wandels vermehrt auch für ältere Menschen notwendigen kleineren Wohnungen realisiert werden.

Anzumerken ist jedoch, dass Dichte und Wandhöhen im Zuge des Planungsprozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde mehrmals reduziert wurden, so dass nun eine verträgliche Planung vorliegt: Eine zulässige GR von 700 m² entspricht einer max. GRZ für die Wohngebäude von 0,38 und liegt damit unter dem nach BauNVO max. zulässigen Wert von 0,4. Mit den städtebaulich wirksamen Baukörpern, also inkl. Tiefgaragenabfahrt, beträgt die GRZ 0,5, somit wird der Orientierungswert von 0,6 (§ 17 i.V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO) unterschritten. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten. Darüber hinaus können, wie zuvor bereits erwähnt, unweit des Vorhabens ähnliche Baukörpergrößen angetroffen werden, so dass das Vorhaben hinsichtlich der Größe kein Alleinstellungsmerkmal hat.

Der Aussage, der Bebauungsplanentwurf würde hinsichtlich Höhenentwicklung und Dichte gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verstoßen, kann somit nicht gefolgt werden.

Zu Punkt 4:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen wurden weiterführende Untersuchungen durchgeführt und ergänzende Gutachten vorgelegt. In diesem Zuge wurden weiterführende Berechnungen hinsichtlich möglicher Schallemissionen durch das Vorhaben durchgeführt und das Lärmgutachten entsprechend ergänzt.

So wurde u. a. die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Hinsichtlich der Heiztechnik ist der Einsatz einer Luftwärmepumpe geplant. Diese soll im Südwesten im Freien platziert werden. Die aktualisierte Schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die Luftwärmepumpe am geplanten Standort. Dem folgend, wird ein maximaler Schallleistungspegel für das Wärmepumpen-Aggregat im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus gibt es zu den Lärmemissionen aus Wärmepumpen gesetzlich festgelegte Grenzwerte und Mindestabstände, welche aus Gründen des Nachbarschutzes einzuhalten sind. So kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Aufenthaltsqualität in der Umgebung beeinträchtigt wird.

Die Wirkung der geplanten Stützwand wird in der erweiterten Schalltechnischen Untersuchung von C. Hentschel Consult untersucht: Mit einer reflexionsmindernden Stützwand liegt der Wert für eine Schallreflexion unter dem Immissionsgrenzwert. Dem folgend, ist für neue Stützmauern Natursteintrockenmauerwerk, ohne Mörtel, mit offenen Fugen oder eine Natursteinverkleidung festgesetzt. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung, einschließlich des höheren Gebäudeteils (sog. ‚Turm‘) im Hinblick auf eine mögliche Schallreflexion wurde ebenfalls untersucht; das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Baukörper keine relevante Pegelerhöhung zu erwarten ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass, bei Umsetzung der Festsetzungen, somit weder durch die o. g. Punkte, noch durch den zusätzlichen Verkehr relevante Auswirkungen für die angrenzenden Gebäude durch das Vorhaben entstehen.

Zu Punkt 5:

Grundsätzlich kann von einer angemessenen Durchführbarkeit der Baumaßnahmen ausgegangen werden. Insbesondere in Innenstadtlagen sind wesentlich dichtere Bebauungen Usus. Darüber hinaus sind Fragen zum Bauablauf im Detail nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Für den konkreten Bauablauf gibt es entsprechende gesetzliche Rahmenbedingungen, welche unabhängig der Bauleitplanung einzuhalten sind. Dies vorausgesetzt ist mit keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu rechnen.

Dem in der Stellungnahme geäußerten Einwand eines Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot im Zusammenhang mit einer möglichen Schallreflexion durch das Vorhaben kann somit nicht gefolgt werden.

Bei den im letzten Absatz genannten Bedenken handelt es sich um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.42 Person 42 Unterschriftenliste

Stellungnahme zum BBP

FÜR SEEON - KEINE WOHNBURG

- **Massiver Eingriff in Ortsbild und Landschaft**
- **Über 14 Meter hoher "Turm" mit 84 m² Grundfläche**
- **Lärmärgernis durch öffentlich zugängige Dachterrasse**
- **Über 80% Bodenversiegelung**
- **Überschwemmungsgefahr der Nachbaranwesen bei Starkregen**
- **Gemeinde gewährt extrem hohes Baurecht - Nutzen für Seeon?**
- **Negatives Beispiel - Zukünftig 3 bis 4 Stockwerke in Seeon?.**

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger und alle, die an einer positiven Entwicklung Seeons interessiert sind!

Der **Aktionskreis** „Für Seeon - **Keine Wohnburg!"** möchte Sie informieren.

Es geht um das Bauvorhaben Wohnhof, Seestraße 11 in Seeon. Dafür hat der Gemeinderat am 22. Juli 2024 die Billigung für die Bauleitplanung erteilt. Gegenwärtig läuft bis 30. September die öffentliche Auslegung, in der die Bürgerinnen und Bürger ihre Einwände und Bedenken an die Gemeinde richten können.

Geplante bauliche Nutzung

• 16 Wohneinheiten und ein Büro
• Bodenversiegelung über 80 %
• Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) sind für den ländlichen Bereich extrem hoch
• Turm: 15 m über Straßenniveau - 84 m2 Grundfläche - 4 Stockwerke mit je 12 m x 7 m – steile Dachneigung - öffentlich zugängliche Dachterrasse
• zweigeschossige Unterkellerung mit 43 Stellplätzen für Bewohner
• insgesamt riesige Anlage mit einem weit über das für eine ländliche Siedlung übliche Baurecht, das die Gemeinde den Bauherren einräumt

Wir sind nicht generell gegen das Vorhaben. Wir sprechen uns für eine **moderate Verdichtung** aus. Seit 2021 haben Nachbarn und weitere Bürgerinnen und Bürger in Eingaben und Gesprächen immer wieder auf die kritischen Punkte der Planung hingewiesen. Die vorliegende Planung sprengt jedoch weiterhin jeden Rahmen; noch dazu, wenn ein paar hundert Meter entfernt zeitgleich ein großes Baugebiet („Seeon Dorf") ausgewiesen wird.

Einwendungen

• **Das Vorhaben geht uns alle an**, denn die riesige Anlage stellt in ihrer Massivität und Höhe einen nicht wieder gut zu machenden Eingriff in **Ortsbild und Landschaft** dar.

• Dies zeigt sich insbesondere im Turm, der aus der Seestraße steil emporragt und weithin über den See zu sehen ist. Wem nutzt dieser? Was ist der Preis dafür? Er **entstellt das Ortsbild auf Generationen hinaus und schafft einen Präzedenzfall für zukünftige drei- bis viergeschossige Bauten in der Ortsmitte.**

• Es klingt wie Hohn, wenn auf S. 32 der Begründung des Bauvorhabens steht: „Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung" und „Wahrung eines angemessenen Ortsbildes". Das Gegenteil ist der Fall!

• Die unmittelbaren Nachbarn **befürchten** eine **optische** und **akustische Belästigung** durch die öffentliche Nutzung der Dachterrasse. Deren Zugang, Aufenthaltsraum und Treppenhaus befinden sich im dritten Geschoss, warum dann ein viertes? Die großen Fenster / Loggien auf den Seeseiten des Turms lassen in weiterer Zukunft eine andere Nutzung vermuten (zum Vergleich: der „schlanke" Ameranger Turm (20 m2) des gleichen Architekten ist bis unter das Dach bewohnt).

• Die **extrem hohe Bodenversiegelung** birgt die Gefahr, dass bei Starkregen die tiefer liegenden Nachbargrundstücke überschwemmt werden. Welche Konsequenzen hat dies für den nahe gelegenen See?

• Drei oberirdische Besucherparkplätze reichen bei weitem nicht aus. Wo ist in der Ortsmitte noch Platz für diese Parker?

Unsere Anliegen:
Seeon soll seinen Dorfcharakter bewahren! Die Einwendungen und Ängste von Bürgerinnen und Bürgern ernst nehmen! Den Turm auf die übrige Dachhöhe einebnen! Den öffentlichen Zugang zur Dachterrasse streichen! Die Gesamtanlage deutlich abspecken!

Gegenüberstellung Einwohnerzahl - Unterschriften

Anzahl Unterschriften	**543**	
Gemeindebereiche	Personen	%-Satz
Gesamteinwohner Seeon-Seebruck (incl. Kinder u. Jugendliche)	4690	11,58%
Einwohner ehem. Gemeinde Seeon (incl. Kinder u. Jugendliche)	1920	28,28%
Wahlberechtigte Seeon-Seebruck	3695	14,70%
Wahlberechtigte ehem. Gem. Seeon	1468	**36,99%**

Aufstellung Seiten U-Listen / Anzahl Unterschriften

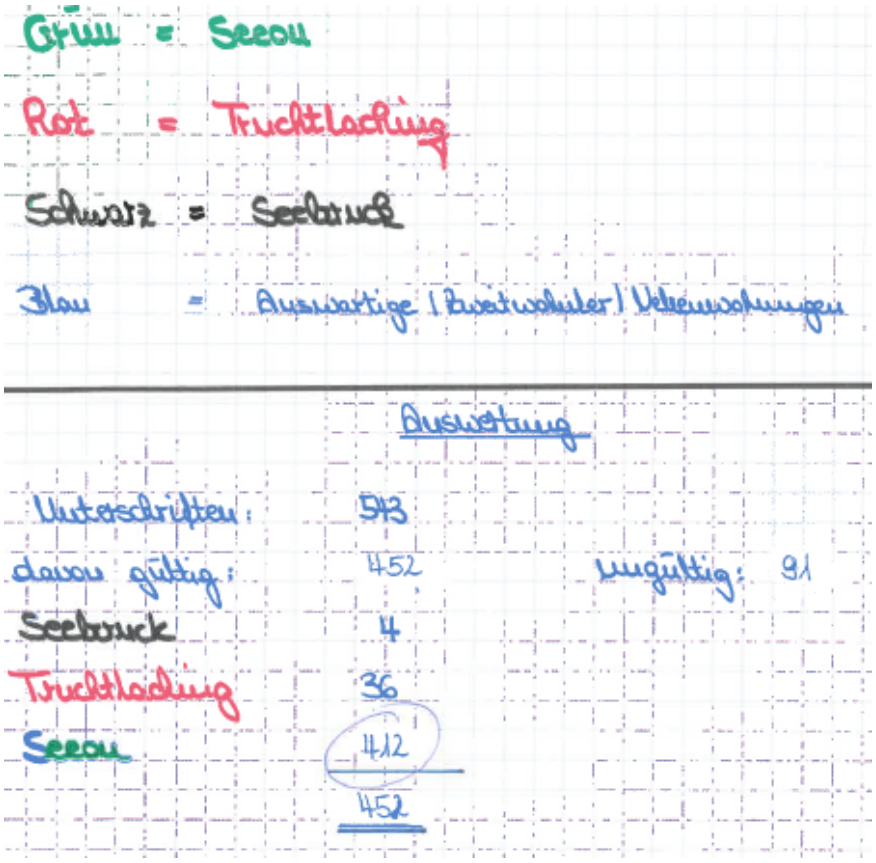
Blatt-Nr.	Anzahl U	Blatt-Nr.	Anzahl U
		Übertrag	401
1	20	31	9
2	20	32	20
3	20	33	5
4	7	34	16
5	20	35	20
6	7	36	20
7	20	37	3
8	20	38	0
9	20	39	2
10	11	40	0
11	1	41	0
12	1	42	15
13, 13a	22	43	20
14	18	44	12
15	0		
16	21		
17	4		
18	0		
19	0		
20	20		
21	20		
22	12		
23	0		
24	20		
25	20		
26	20		
27, 27a	30		
28	10		
29	17		
30	0		
Zwi.-Summe	**401**	**Gesamt**	**543**

Wohnhof Seestraße 11 Seeon **Seeon, September 2024**

Wir wenden uns gegen das Bauvorhaben Wohnhof Seestr. 11 in Seeon wie im Flyer "Für Seeon - keine Wohnburg" vom September 2024 dargestellt.

Die einzelnen eingegangenen Unterschriftenlisten werden aus Gründen des Datenschutzes hier nicht dargestellt.

Unterschriftenliste



Grün = Seeon

Rot = Truchtlaching

Schwarz = Seebruck

Blau = Auswärtige (Zweitwohnler) Ferienwohnungen

Auswertung

Unterschriften:	543		
davon gültig:	452	ungültig:	91
Seebruck	4		
Truchtlaching	36		
Seeon	412		
	452		

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu den einleitend aufgelisteten Stichpunkten:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die einleitend aufgelisteten Stichpunkte sind im Detail in den folgenden Punkten der Einwendung nochmals ausgeführt. Auf die Abwägung zu diesen wird verwiesen.

Im Hinblick auf Wechselwirkungen mit dem Projekt „Seeon – Dorf“ ist darauf hinzuweisen, dass aus Sicht der Gemeinde, untermauert von entsprechenden Untersuchungen, beide Projekte erforderlich sind, um den Bedarf an Wohnraum zu decken und insbesondere ein vor dem Hintergrund des demographischen Wandels angemessenes Wohnungsangebot für Seeon entwickeln zu können.

Zu den Einwendungen im Hinblick auf Größe und Höhe:

Im Bereich des angrenzenden Ortszentrums, im Bereich der Kreuzung Altenmarkter Straße und Seestraße, bestehen im Hinblick auf die Gebäudegröße (abgesehen von der Höhe) bereits ähnliche Ensembles. Somit ist die Planung eine Weiterentwicklung der bestehenden Ortsstruktur.

Im Hinblick auf die Höhe staffeln sich die Gebäude grundsätzlich von der Uferbebauung in den Ort nach oben. Der Baukörper ist hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung eingebunden, auch wenn er diese überragt.

Der Gemeinderat hat sich intensiv in einem längeren Prozess mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister und weiteren Beteiligten erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung, dabei wurde in mehreren Planungsschritten die Gebäudehöhe, inkl. der Höhe des sog. ‚Turmes‘ reduziert; die

Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden vollumfänglich eingehalten, die erforderlichen Stellplätze können vollumfänglich auf dem Grundstück nachgewiesen werden, u. dgl. mehr. Die Verträglichkeit wurde sorgfältig geprüft und abgewogen.

Zu den Einwendungen hinsichtlich des Turmes:

Der Gemeinderat hat sich intensiv in einem längeren Prozess mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister und weiteren Beteiligten erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung, dabei wurde in mehreren Planungsschritten die Gebäudehöhe, inkl. der Höhe des sog. ‚Turmes‘ reduziert. Jedoch wurde eine Überhöhung in einem Teilbereich des Baukörpers (sog. ‚Turm‘ mit einem 3. OG) beibehalten, um das Ensemble zu gliedern und um, im Zusammenspiel mit der öffentlichen Zugänglichkeit, eine Mitte in diesem Teilbereich von Seeon zu definieren.

Von Seiten des Klosters aus gesehen staffelt sich die Bebauung im Bereich der Seestraße von der Uferbebauung aus und der Baukörper ist hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung eingebunden, so dass hier durch den Turmbau keine ‚einsame Landmarke‘ geschaffen wird.

Der Gemeinde ist bewusst, dass sich durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan auch der Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB in der Umgebung verändern wird. Dem steht vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB) nichts entgegen.

Die tatsächliche Verträglichkeit von Einzelvorhaben außerhalb des Geltungsbereichs ist hier nicht verfahrensgegenständlich und kann erst im Kontext dieser Bauvorhaben geprüft werden. Soweit notwendig wird die Gemeinde in diesem Kontext auch in Zukunft von ihren planungsrechtlichen Möglichkeiten Gebrauch machen.

Zu den Einwendungen zur geplanten Durchgrünung:

Die Planung stellt eine angemessene Weiterentwicklung des heutigen Ortsbildes dar. Insgesamt wird der Charakter von Seeon gewahrt. Im Detail wird auf den vorherigen Punkt der Stellungnahme und dessen Abwägung verwiesen.

Es ist eine im Hinblick auf die innerörtliche Lage angemessene Durchgrünung geplant. Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. In Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum, der Lage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Primats der Innenentwicklung wird hier eine höhere Dichte angestrebt. Jedoch wird eine angemessene Durchgrünung sichergestellt.: Es ist die Pflanzung von mind. 8 Bäume festgesetzt, 2 Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von mind. 10 m und 6 heimische, standortgerechte Obstbäume. Die geplanten Baumpflanzungen lockern das Erscheinungsbild auf und binden die Baukörper in die Umgebung ein. Darüber hinaus sind Strauchpflanzungen und Wiesen- bzw. Rasenflächen auch im Bereich der TG geplant; hierfür ist eine entsprechende Tiefgaragen-Mindestüberdeckung festgesetzt. Weiter gehen die grünordnerischen Festsetzungen über die bestehende Grünausstattung (Großbüsche, Obstbäume) hinaus.

Zu den Einwendungen im Hinblick auf die geplante Dachterrasse:

Durch ein Lärmgutachten wurde die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung für die Umgebung geprüft. Gemäß den Empfehlungen im Lärmgutachten werden Beschränkungen und Regelungen zu den Nutzungszeiten verbindlich festgeschrieben.

Ein reguläres Maß an Emissionen, welche aus der üblichen Nutzung entstehen (sog. Sozialadäquater Lärm) ist jedoch hinzunehmen. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen in der Gemeinde Seeon-Seebruck“ sind ausreichende Abstände zu den benachbarten Nutzungen, insbesondere von der Dachterrasse eingehalten.

Gemeinschaftsraum und Dachterrasse befinden sich im 3. Obergeschoss, welches das oberste Geschoss darstellt. Insofern ist die Stellungnahme nicht nachvollziehbar. Im Rahmen der Vorhabenpläne ist die Nutzung der einzelnen Bereiche präzise festgesetzt. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Zu den Einwendungen hinsichtlich der geplanten Bodenversiegelung:

Für das Vorhaben wurde ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der verwendeten Materialien erstellt; die Berechnungsergebnisse fanden Eingang in die vorliegenden Planungen. Die Versickerungsanlagen wurden dementsprechend dimensioniert und das Gelände entsprechend modelliert, so dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke oder der öffentlichen Verkehrsflächen, wie gesetzlich gefordert bis zu einem 30jährigen Regenereignis, ausgeschlossen werden kann. Der Überflutungsnachweis sowie die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wurden mit dem WWA und dem LRA Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, abgestimmt. Auch eine Ableitung von Oberflächenwasser in den See ist damit ausgeschlossen.

Zu den Einwendungen bezüglich der Besucherparkplätze:

Die über die - nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeon-Seebruck in Verbindung mit der GaStellV hinausgehenden - erforderlichen Stellplätze einschließlich der geforderten Besucherstellplätze können in der geplanten Tiefgarage und den oberirdisch geplanten Stellplätzen nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze sind entsprechend der rechtlichen Vorgaben dimensioniert und anfahrbar. Die Behauptung der Stellungnahme, diese Anzahl an Stellplätzen sei zu gering, bleibt völlig unbegründet und kann somit nicht nachvollzogen werden.

Zu den Bedenken hinsichtlich der Bewahrung des Dorfcharakters von Seeon:

Wie aus den obigen Abwägungen zu den Einzelpunkten der Stellungnahme hervorgeht, ist aus Sicht der Gemeinde der dörfliche Charakter von Seeon durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Im Hinblick auf das dritte Obergeschoss, die Dachterrasse und die Gesamtgröße des Vorhabens wird auf die Abwägung zu diesen Punkten in den vorherigen Absätzen verwiesen.

Zur Unterschriftenliste und dem Umgang mit Einwendungen und Ängsten von Bürgern:

Meinungsabfragen privater Dritter sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und bedürfen somit hier keiner Abwägung. Die Beteiligungsquote an Umfragen und Unterschriftenaktionen ist für die Gemeinde nicht verifizierbar. Es wird jedoch zur Kenntnis genommen, dass die Einwendungen/Kritikpunkte von mehreren Personen geteilt werden.

Dagegen werden, um die Bürger zu beteiligen und zu hören, Bekanntmachungen und Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eingehende Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen usw. werden gerecht abgewogen und/ oder fließen in die Planungen ein. So wurde beim vorliegenden Vorhaben in einem intensiven Prozess Anpassungen und Verkleinerungen vorgenommen und ergänzende Untersuchungen durchgeführt, die wiederum in die Planung eingeflossen sind. Somit ist der Vorwurf, die Einwendungen und Ängste von Bürgerinnen und Bürgern werden nicht ernst genommen, nicht haltbar.

Jedoch obliegt die Planungshoheit der Gemeinde. Der Gemeinderat nimmt die Planungshoheit in gerechter Abwägung der Interessen aller wahr.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung vom 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.