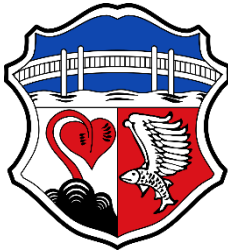


Entwurf
Stand 27.01.25



Gemeinde Seeon-Seebruck
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Bebauungsplan „Truchtlaching-Seeoner Straße 13“

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

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

als **Satzung vom2025**

in der Fassung vom2025

Im Rahmen seines Geltungsbereiches verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan „Truchtlaching-Wehrländer“ inklusive aller seiner Änderungen vollständig. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Truchtlaching-Wehrländer“ unberührt.

Gemeinde
Seeon-Seebruck

Römerstraße 10
83358 Seeon-Seebruck

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

Begründung

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Truchtlaching-Seeoner Straße 13“

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Innenentwicklung	5
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	5
A.5	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.6	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
A.7.1	Besitzverhältnisse	9
A.7.2	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
A.7.3	Verkehr und Infrastruktur	10
A.7.4	Brandbekämpfung	10
A.7.5	Denkmalschutz	11
A.7.6	Schutzgebiete	11
A.7.7	Geschützte Arten	11
A.7.8	Boden	11
A.7.9	Wasser	12
A.7.10	Vorbelastungen	13
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	14
B.1	Ziele der Planung	14
B.2	Wohnbedürfnisse der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung	14
B.3	Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen	14
B.4	Bebauungsplankonzept	15
B.4.1	Städtebauliches Konzept	15
B.4.2	Art der baulichen Nutzung	16
B.4.3	Maß der baulichen Nutzung	16
B.4.4	Höhenentwicklung	18
B.4.5	Abstandsflächen	20
B.4.6	Nebenanlagen	21
B.4.7	Dächer	21
B.4.8	Solaranlagen	22
B.4.9	Einfriedungen	23
B.4.10	Aufschüttungen und Abgrabungen	23
B.5	Grünordnung	24
B.6	Versickerung / Grundwasser / Starkregenereignisse	24
B.7	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze / Infrastruktur	26
B.8	Brandbekämpfung	29
B.9	Immissionsschutz	29
B.10	Klimaschutz und Klimaadaptation	30
B.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	32
B.12	Flächenbilanz	32
C	Umweltbelange	33
C.1	Umweltbericht	33
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	33

Gemeinde Seeon-Seebruck

Begründung

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

33

D Ausfertigung

34

Planung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3

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

Projektnummer: 1362

Anlagen

Artenschutzrechtliche Baubegutachtung

Faunula-Büro für Faunistik, Umweltökologie & Landschaftsplanung, Nikolas Mandl, Chieming; 27.08.2023; 9 Seiten

Schalltechnische Berechnung

C. Hentschel Consult, Claudia Hentschel, Freising; 20.02.2023; 8 Seiten

Schalltechnische Untersuchung

C. Hentschel Consult, Claudia Hentschel, Freising; November 2024; 28 Seiten

Geotechnischer Bericht

GeoPlan GmbH, Hr. Ammering, Rosenheim; 23.10.2023; 55 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bereits heute durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Truchtlaching-Wehrländer“ Baurecht.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Zuzugs in die Region und der steigenden Grundstücks- und Mietpreise gibt es eine wachsende Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum für Familien, aber auch - dem demographischen Wandel geschuldet - nach kleineren Wohneinheiten für Alleinstehende und Paare.

Im Rahmen der Innenentwicklung, und unter Berücksichtigung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, soll nun Baurecht für Wohnungen in unterschiedlichen Größen, von zweigeschossigen Reihenhaustypen bis zu kleinen Wohnungen geschaffen werden, um den Bedürfnissen verschiedener Personengruppen gerecht werden zu können. Damit soll eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortes gestärkt werden und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben.

Dies soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes erfolgen, jedoch soll, um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, innerhalb des Plangebietes eine dichtere Baustruktur als im angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden.

Der Gemeinderat Seeon-Seebruck hat am 18.09.2023 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Entwicklung von bezahlbarem und nachhaltigen Wohnraum beschlossen. Ebenfalls wurde beschlossen, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

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

Vor diesem Hintergrund soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Truchtlaching-Seeoner Straße 13“ im Bereich des Flurstücks Nr. 1219 und einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1210/1, Seeoner Straße, erstellt werden.

A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelvorhaben. Aufgrund der angestrebten Dichte, der geplanten Höhenentwicklung sowie der geplanten Nutzung ist es im gemeindlichen Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen zu können. Insbesondere sollen auch die verschiedenen Wohnungsgrößen sichergestellt werden. Somit wird der Bebauungsplan, entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers, als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem hier gegenständlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Durch diese kommt es, um dem Gebot eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, zu einer Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten in einem bereits überplanten und bebauten Siedlungsbereich. Eine innerörtliche, bereits überplante und bebaute Fläche wird so einer intensiveren und langfristigen Nutzung zugeführt.

Auch die übrigen Bedingungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die im

Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt weit unter den nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB maximal zulässigen 20.000 m². Der Planungsumgriff umfasst, inkl. der anliegenden Straßenverkehrsfläche, lediglich ca. 2.910 m².

Durch die Festsetzungen im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiet) beeinträchtigt.

§ 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird durch die Bebauungsplanung nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB der hier gegenständliche Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Bei dem hier gegenständlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich, wie unter A.2 beschrieben, um einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanung sind ausschließlich bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzte Flächen betroffen. Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Der Bereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans ist durch den Bebauungsplan „Truchtlaching-Wehrländer“ aus dem Jahr 1988 überplant.

Im Rahmen seines Geltungsbereichs verdrängt der hier gegenständliche, vorhabenbezogene Bebauungsplan den Bebauungsplan „Truchtlaching-Wehrländer“ inklusive aller seiner Änderungen vollständig.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans "Truchtlaching-Wehrländer" inkl. aller seiner Änderungen unberührt.

A.5 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück Nr. 1219 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 1210/1 (Seeoner Straße). Es hat eine Größe von ca. 2.910 m² und liegt sämtlich in der Gemarkung Truchtlaching. Von Südwesten nach Nordosten weist der Bereich eine Ausdehnung von bis zu 88 m, von Nordwesten nach Südosten eine Ausdehnung von bis zu 38 m auf.

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Truchtlaching nördlich der Alz. Es befindet sich an der Seeoner Straße, die als Kreisstraße von Truchtlaching Richtung Nordwesten nach Seeon führt.

Nördlich, östlich und westlich ist das Planungsgebiet von weiteren allgemeinen Wohngebietsflächen umgeben. Südlich wird der Geltungsbereich durch die Seeoner Straße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) begrenzt.



Abb. 1: Lage des Planungsgebiets – rot – ohne Maßstab!

A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet. Laut regionalisierter Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamt für Statistik ist für den Landkreis Traunstein, in dem die Gemeinde Seeon-Seebruck liegt, jedoch mit einer Bevölkerungsentwicklung von bis zu 7,5 % bis 2041 zu rechnen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

Aus dem LEP 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 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.
→ *Verdichtete Bauweise unter Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild*

Regionalplan 18

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

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

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

- A I 1 (G): Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).
→ *Schaffung von erschwinglichem, und, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, bedarfsgerechtem Wohnraum*
- A II 2.1 (G): Der Raum um die Städte Traunstein, Traunreut und Trostberg soll in seiner Eigenständigkeit und seiner Attraktivität als Wirtschafts-, Arbeits- und Lebensraum innerhalb der Region gestärkt werden. (...)
→ *Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung der bestehenden Ortsstruktur, moderate Entwicklung*
- B I 2.1 (Z): (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...)
→ *Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge*

B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

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

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

→ *Verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild*

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im hier gegenständlichen Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Die angrenzende Umgebung ist ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.

Im Rahmen des hier gegenständlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ vorgesehen. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit Genüge getan.



Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet - blau - ohne Maßstab!

Ur-Bebauungsplan „Truchtlaching-Wehrländer“

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Truchtlaching-Wehrländer“ (Ur-Bebauungsplan) aus dem Jahr 1988.

Als Art der Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Es handelt sich um ein „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend den Bestimmungen der BauNVO 1977.

Die Erschließung des Geltungsbereichs sieht der Ur-Bebauungsplan über die südwestlich angrenzende Seeoner Straße vor. Diese ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 nach § 17 BauNVO (1977) zulässig. Der festgesetzte Gebäudetyp (maximal zwei Vollgeschosse) hat eine zulässige Gebäudehöhe (OK Gelände neu bis OK Dachhaut an der Traufseite) von maximal 6,25 m.

Es ist ein rechteckiger Bauraum mit einer Größe von ca. 92 m² festgesetzt, im Norden schließt eine Fläche für Garagen und Nebengebäude an. Eine weitere Fläche für Nebengebäude und Garagen ist im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Parallel zur östlichen Grundstücksgrenze ist die Zufahrt zu den Nebengebäuden als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zu Gebäudeformen, Dächern, Einfriedungen und zu erhaltende Bäume sowie weiterführende Festsetzungen zu den Gebäudehöhen enthalten. Der Bebauungsplan wurde bereits mehrfach geändert. Diese Änderungen haben jedoch keine räumlichen oder inhaltlichen Überschneidungen mit dem hier gegenständlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

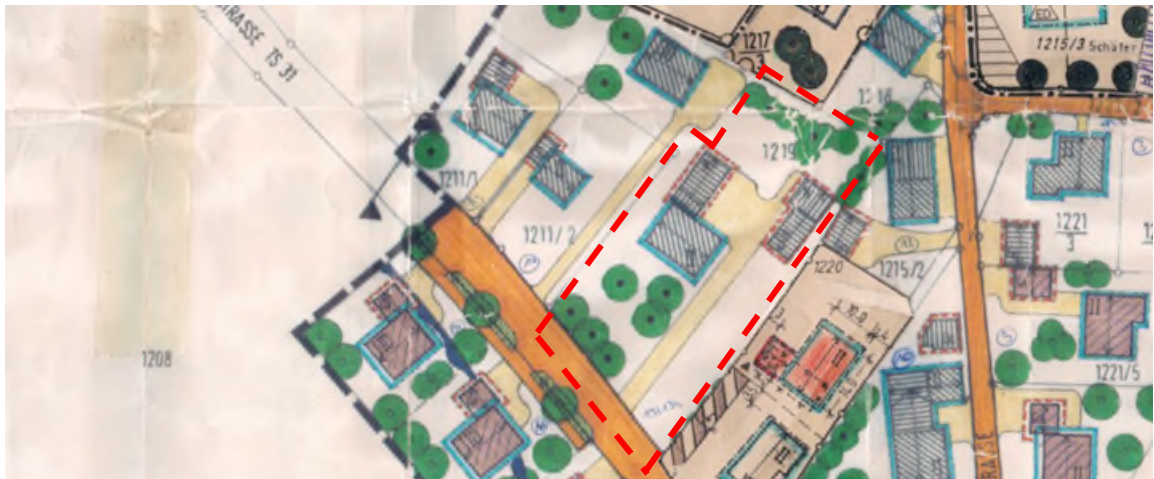


Abb. 3: Ausschnitt Ur-Bebauungsplan „Truchtlaching-Wehrländer“ im Planungsgebiet – rot - ohne Maßstab!

Gemeindliche Satzungen

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

- Stellplatzsatzung
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen in der Gemeinde Seeon-Seebruck

A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.7.1 Besitzverhältnisse

Das Flurstück Nr. 1219 des Vorhabenbereiches, auf dem die Bebauung geplant ist, befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Erforderliche Abstandsflächen auf FlSt.-Nr. 1219/1 werden mittels Abstandsflächenübernahme dinglich gesichert. Die Erlaubnis, die Fläche entsprechend den Vorgaben des Vorhabenplans herzustellen, wird vertraglich gesichert.

Somit verfügt der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans, entsprechend der geplanten Festsetzungen und der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, über die im Vorhabenbereich befindlichen Grundstücke oder die erforderlichen Rechte, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umsetzen zu können.

A.7.2 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine abfallende Topografie von Nordosten nach Südwesten, in Richtung des Flusslaufes der Alz, auf. Das Gelände fällt dabei von ca. 520,80 m ü. NHN auf ca. 518,70 m ü. NHN (Normalhöhennull DHHN 2016) ab.

Das Planungsgebiet ist heute mit einem Einfamilienhaus mit Satteldach und zwei Vollgeschossen und einem nordseitig angebauten Nebengebäude sowie einem weiteren, freistehenden Nebengebäude bebaut. Zufahrt und Hoffläche sind zu Erschließungszwecken versiegelt, die übrigen Bereiche sind intensiv gärtnerisch genutzt. Entlang der Grundstücksgrenzen befinden sich Hecken- und Strauchstrukturen.

Die südwestlich gelegene Seeoner Straße ist Teil des Geltungsbereichs. Es handelt sich dabei um eine Kreisstraße (TS31) mit Anbindung nach Seeon im Norden und den Hauptort Seebruck im Süden.

Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Truchtlaching. Die Alz liegt etwa 110 m südwestlich.

Der Geltungsbereich liegt in einem Wohngebiet, welches durch Einfamilienhäuser sowie vereinzelte Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit diversen Nebengebäuden gekennzeichnet ist. Die Flächen um die Häuser sind intensiv gärtnerisch genutzt. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich untergeordnet kleinere Gewerbenutzungen (z. B. ein Fachhandel für Bürobedarf), jedoch ist die Umgebung weit überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

A.7.3 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr und ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Seeoner Straße im Südwesten. Diese verbindet Truchtlaching dabei mit dem Ortsteil Seeon, und weiter als Kreisstraße mit der Bundesstraße B304 im Norden - und entsprechender überörtlicher Anbindung - und Seebruck im Süden. Somit ist ein ausreichender Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben. Da das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird, ist davon auszugehen, dass es zu zusätzlichen Verkehren kommt, jedoch kann dieser, im Hinblick auf den Durchgangsverkehr, als untergeordnet betrachtet werden.

Die Seeoner Straße weist in weiten Teilen einen Gehsteig auf, so dass Fußgänger über diese zur Ortsmitte gelangen können.

Über eine an der Alzbrücke gelegene Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung besteht, über die Regionalverkehr Oberbayern GmbH, in regelmäßigen Abständen Anschluss in die Umlandgemeinden oder nach Traunstein.

Sonstige Infrastruktur

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

Das Planungsgebiet ist somit faktisch wie planungsrechtlich erschlossen.

A.7.4 Brandbekämpfung

Die geplante Wohnbebauung liegt teilweise etwas weiter als 50 m von der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt. Somit sind gemäß Art. 5 Abs. 1 BayBO voraussichtlich neue Verkehrsflächen oder Feuerwehruzufahrtsflächen sowie eine Feuerwehraufstellfläche auf dem Baugrundstück erforderlich.

Die nächstgelegenen Hydranten liegen in der Seeoner Straße. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist ggf. die Erweiterung des Hydrantennetzes notwendig.

A.7.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Juli 2023) sind im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie kein geschütztes Ensemble verzeichnet.

A.7.6 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.). Jedoch ist der ca. 120 m südwestlich gelegene Bereich der Alz, bzw. dessen Umfeld als Landschaftsschutzgebiet "Oberes Alztal" LSG-00431.01, Fauna-Flora-Habitat „Alz vom Chiemsee bis Altenmarkt (Teilfläche: DE8041302.01) und Vogelschutzgebiet „Chiemseegebiet mit Alz“ (Teilfläche: DE8140471.01) ausgewiesen. Daneben ist die Obere Alz in diesem Bereich als Biotopfläche kartiert (Nr. 8040-1206). Aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Wohnbebauung bestehen jedoch weder funktional noch räumlich Wechselwirkungen mit diesen Schutzgebieten.

Ein Bereich entlang des Flusslaufes der Alz, einschließlich des nördlich des Flusses gelegenen Ortsteils von Truchtlaching und somit auch der hier betroffene Geltungsbereich, ist jedoch im Regionalplan 18 als landschaftliches Vorbehaltsgebiet kartiert.

A.7.7 Geschützte Arten

Das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Baubegutachtung durch das Büro für Faunistik Umweltökologie & Landschaftsplanung – Nikolas Mandl untersucht. Das Gutachten, Stand 27.08.2023, liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Dabei konnten keine geschützten (saP-relevanten) Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet nachgewiesen werden.

Demnach sind, gemäß artenschutzfachlicher Einschätzung, weiterführende Kartierungen für dieses Baugebiet nicht erforderlich. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind durch eine Bebauung nicht zu erwarten, wenn die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen eingehalten werden.

A.7.8 Boden

Gemäß dem der Begründung beiliegendem Geotechnischen Bericht der GeoPlan GmbH wurde eine 20 bis 30 cm mächtige humose Mutterbodenschicht in Form von teils schwach kiesigen bis kiesigen und teils schwach sandigen bis sandigen Schluffen in steifer Konsistenz erkundet. Darunter folgten bei einigen Bohrungen anthropogene Auffüllungen in einer Tiefe von 0,60 m unter GOK bis 2,00 m unter GOK (= 518,51 m NN bis 516,64 m NN). Diese Ablagerungen bestehen aus vorwiegend kiesigen, teils mit Ziegelresten durchsetzten Schluffen in steifer Konsistenz, und weiter aus sandigen, teils schwach schluffigen, teils schwach steinigen und z. T. mit Bauschutt- / Ziegelresten durchsetzten Kiesen in mitteldichter Lagerung. Unterhalb der Oberböden bzw. Auffüllungen konnten hier bis zu den maximalen Erkundungstiefen von 1,80 m unter GOK bis 2,50 m unter GOK (= 518,00 m NN bis 516,61 m NN) überwiegend würmeiszeitliche Schotterablagerungen aufgeschlossen werden. Diese bestehen vorwiegend aus Kiesen in mitteldichter bis dichter Lagerung. Teilweise erhöhte Schlagzahlen deuten auf größere Steine oder dicht gelagerte Bereiche (z. B. Nagelfluhgestein) der Kiesablagerungen hin. Der Kieshorizont lässt sich ab einer Tiefe von ca. 2,00 m unter GOK vermuten.

Im Gründungsbereich handelt es sich somit um gut tragfähige und gering kompressible Schichten. Es werden voraussichtlich keine Zusatzmaßnahmen für eine sichere Gründung nötig. Sofern auf Höhe der Aushubsohle noch geringer tragfähige Auffüllungen angetroffen werden sollten, wären Zusatzmaßnahmen in Form eines Bodenaustausches bis zu den tragfähigen Kiesen notwendig.

Gemäß Baugrundgutachten liegt das frostfreie Gründungsniveau bei 1,0 m unter GOK.

A.7.9 Wasser

Grundwasser

Im Rahmen der Bodenerkundungsarbeiten wurde kein Grund- bzw. Schichtwasserspiegel bis zur maximalen Erkundungstiefe von 1,80 m unter GOK bis 2,50 m unter GOK (= 518,00 m NN bis 516,61 m NN) angetroffen. Ebenso konnte kein seitlicher Schichtwasserzutritt festgestellt werden. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten wäre der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW) jedoch voraussichtlich bei etwa 516,80 m NN zu vermuten. Der Bemessungswasserstand wäre bei circa 517,50 m NN anzunehmen. Eine direkte Wechselwirkung zwischen geplanter Bebauung und Grundwasser (Aufstauung durch Keller o.Ä.) ist somit voraussichtlich nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist witterungsbedingt jedoch mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten, wie z. B. bindigen Decklagen, in allen Tiefen bis GOK, auch über einem geschlossenen Grundwasserhorizont, zu rechnen. Dies ist auch hinsichtlich der Bauausführung zu beachten.

Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch in einem Hochwassergefahrenbereich HQ extrem. Auch ist im Planungsgebiet kein wassersensibler Bereich verortet. Das nächste Gewässer ist die ca. 110 m südwestlich des Geltungsbereichs und 3,50 m tiefer verlaufende Alz. Der Bereich des Flusses ist als Überschwemmungsgebiete HQ100 bzw. HQ extrem verzeichnet. Diese reichen jedoch max. 40 m bzw. 25 m an den Geltungsbereich heran.

Der Regionalplan 18 weist für einen Bereich entlang des Flusslaufes der Alz einschließlich des Ortsteils von Truchtlaching, in welchem der Geltungsbereich liegt, ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz aus. In Vorranggebieten sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der vorrangigen Nutzung (hier: Hochwasserschutz) vereinbar sind (die Grenzen dieses Vorranggebietes wurden seit 2013 nicht mehr angepasst).

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

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Durch die beschriebene Topografie kann es durch Starkregenereignisse zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers sowie zu Oberflächenabflüssen kommen, was in einem Teilbereich des Planungsgebietes zu Überflutungen führen könnte. Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

Versickerung

Gemäß vorliegendem Baugrundgutachten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser direkt in den Auffüllungen bzw. Decklagen nicht möglich, da diese Schichten gering wasserdurchlässig sind. Die darunter anstehenden Kiese eignen sich jedoch generell gut zur Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser. Hierbei ist jedoch ein Abstand von mindestens 1,0 m zum mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand (MHGW = ca. 516,80 m NN) einzuhalten. Es ist darauf zu achten, dass ein hydraulischer Anschluss an die besser durchlässigen quartären Kiese gegeben ist.

A.7.10 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Zudem lässt die bisherige Flächennutzung als allgemeines Wohngebiet nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung entnommene Bodenproben weisen keine erhöhte Schadstoffkonzentration auf, lediglich eine Probe besitzt einen erhöhten Nickelgehalt und ist somit der Verwertungsklasse Z 1.1 zuzuordnen. Eine eindeutige Aussage und damit verbundene Freigabe zum (Wieder-)Einbau kann, auf Grundlage der neuen Ersatzbaustoffverordnung, entweder durch in situ-Untersuchungen oder erst nach Aushub sowie anschließender Beprobung erfolgen.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Kontaminationen in der Regel lediglich abfallrechtliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Immissionen

Anlagenlärm

Da das Plangebiet von Wohnbebauungen umgeben ist und es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen und -emissionen zu rechnen. Dies ergibt sich insbesondere auch durch die bisherige Festsetzung als WA.

Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Seeoner Straße; hier muss, aufgrund der Bedeutung als Kreisstraße, mit entsprechenden Verkehrsbelastungen und Immissionen gerechnet werden.

Die gesamte Immissionssituation wurde im Vorfeld, im Rahmen einer Schalltechnischen Berechnung von C. Hentschel Consult im Februar 2023, untersucht.

Mit Umsetzung der Planung kann es nachweislich der der Begründung beigelegten Schalltechnischen Untersuchung von C. Hentschel Consult vom November 2024 zu Überschreitungen der Orientierungswerte an der Südwestfassade des südlichen Hauptbaukörpers kommen. An den weiter entfernt liegenden Gebäudeteilen werden die Werte eingehalten.

Die Ergebnisse von Schalltechnischer Berechnung und Schalltechnischer Untersuchung sind unter Ziffer B.7 näher dargestellt und in den Festsetzungen berücksichtigt.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung von neuem Wohnraum mit gemischten Wohntypologien
- Neuorganisation des bestehenden Baurechts und Nachverdichtung
- Ermöglichen einer dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur und Topographie
- Einbindung der Bebauung in das Ortsbild der Gemeinde Seeon-Seebruck
- Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung des Planungsgebietes
- Schaffung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Plangebietes

B.2 Wohnbedürfnisse der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung

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

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

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

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

B.3 Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

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

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

B.4 Bebauungskonzept

B.4.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Truchtlaching soll einen neuen Wohnungsbau, unter Beachtung der Nachhaltigkeit und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, erhalten.

Dazu wird ein längerer, dreigeschossiger Hauptbaukörper senkrecht zum Hang angeordnet und im nördlichen Bereich teilweise eingegraben. Darüber hinaus wird der Baukörper hinsichtlich der Höhe gestaffelt, um niedrigere Wandhöhen nach außen hin zu erhalten und so eine Einbindung in die Umgebungsbebauung zu erreichen.

Das Dachgeschoss springt seitlich zurück, so dass sich der Hauptbaukörper im DG auf eine Tiefe von ca. 11,50 m verjüngt. Die östlich und westlich sich anschließenden, lediglich zweigeschossigen Bereiche erhalten Pultdächer in gleicher Dachneigung wie das Satteldach des dreigeschossigen Gebäudeteils. Darüber hinaus sind diese niedrigeren Gebäudeteile etwas kürzer als der dreigeschossige Bereich.

Geplant sind insgesamt 14 Wohneinheiten. Es ist ein drei verschiedene Haushaltsgrößen abdeckender Wohnungsmix geplant. Die Wohneinheiten im Dachgeschoss sind über einen Aufzug erreichbar und werden barrierefrei nach DIN 18040-2 ausgeführt.

Erdgeschoss und Obergeschoss beherbergen 8 zweigeschossige, reihenhausähnliche Wohneinheiten. Diese Einheiten sind annähernd baugleich. Mittig zwischengeschaltet ist ein Treppenhaus mit Aufzug zur Erschließung von 6 kleineren Wohneinheiten im Dachgeschoss: Dabei handelt es sich um zwei größere Wohnungen mit ca. 120 m² und 4 kleine Wohnungen mit ca. 45 m² Wohnfläche.

Bei der angestrebten Wohnungsaufteilung sind insgesamt 27 Kfz-Stellplätze notwendig. Darüber hinaus wird ein zusätzlicher Stellplatz mit Ladestation hergestellt. Der Stellplatzbereich wird über eine Zufahrt von der Seeoner Straße aus angefahren: Der ruhende Verkehr wird in westseitig, parallel zum Hauptbaukörper angeordneten Garagen (12 Stpl.), einem ostseitig angeordneten Carport (3 Stpl.) und zwischenliegenden, offen anfahrbaren Stellplätzen untergebracht. Um die erforderlichen Abstellräume unterzubringen (- der Hauptbaukörper wurde ohne Keller geplant), erhalten die Garagen eine zweite Ebene.

Die Anordnung des Hauptbaukörpers sowie der parallel dazu angeordneten Nebenanlage in Nord-Südrichtung orientieren sich am Zuschnitt des Baugrundstücks; beide Baukörper erhalten Satteldächer, bzw. die untergeordnete Bauteile Pultdächer. Auch für die Nebenanlage wird das Gelände partiell abgegraben und der Baukörper so in die Topographie eingebunden. Zwischenliegender Hof, Zuwegungen und sämtliche Terrassen befinden sich so barrierefrei auf einer Höhe.

Nördlich, an den Hauptbaukörper angegliedert, befindet sich ein eingeschossiger, fast gänzlich in den Hang eingegrabener Baukörper mit begrüntem und begehbarem Flachdach. Dieser beherbergt eine Fahrradgarage, einen Technikraum sowie einen Müllraum. Die Nebenanlage tritt durch die Überdeckung bzw. Begrünung nicht in Erscheinung.

Der an der südöstlichen Grundstücksgrenze ist ein Carport mit Pultdach geplant, der weitere überdachte Stellplätze ermöglicht.

Alle Gebäudeteile weisen, unter Rückgriff auf die ländliche Umgebung, Lochfassaden mit Holzverschalung oder verputzten Oberflächen und Satteldächer, ferner, auf untergeordneten Bauteilen, Pultdächer auf. Eine im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. im Durchführungsvertrag festgesetzte Holzbauweise unterstützt das angestrebte Ziel der Nachhaltigkeit.

In den Freibereichen ist, um angemessene Wohnverhältnisse sicherzustellen, eine Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Dieses Vorhaben ist im Rahmen einer Vorhabenbeschreibung, eines Vorhabenplanes und eines Durchführungsvertrages genauer definiert.

B.4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet soll, entsprechend dem zugrunde liegenden Vorhaben, der Versorgung der Gemeinde Seeon-Seebruck, bzw. des Ortsteils Truchtlaching mit bezahlbarem Wohnraum dienen. Dies trägt zu einer langfristigen, vitalen Entwicklung des Ortes bei.

Das Planungsgebiet wird somit, entsprechend den umgebenden Bereichen bzw. der Festsetzung im Ur-Bebauungsplan, als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen, um Flächen-Konkurrenzen mit der primären Intention Wohnen im Planungsgebiet auszuschließen.

In diesem Zusammenhang sollen jedoch die für eine Wohnnutzung notwendigen Begleitnutzungen, wie Sie in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig sind, perspektivisch ermöglicht werden.

Im aktuellen Vorhabenplan sind diese nicht vorgesehen, jedoch regelt der Bebauungsplan auch den Rahmen für mögliche zukünftige Entwicklungen. So wäre perspektivisch eine Anpassung des Vorhabenplans im Hinblick auf die Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 möglich.

Darüber hinaus sind einschränkend nur solche Nutzungen zulässig, zu welchen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat. Somit kann die aufgrund der Lage gebotene präzise Steuerung der zulässigen Nutzungen durch die Gemeinde sichergestellt werden.

B.4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die:

- überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum aus Baugrenzen)
- maximal zulässige Grundfläche GR für den Bauraum
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen, Balkone und Loggien
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen sind grundsätzlich die städtebaulich bedeutsamen Baukanten definiert. Durch das vorliegende Baukonzept, in Kombination mit Festsetzungen zur Höhenentwicklung, sind Größe und Stellung der Baukörper zueinander festgesetzt.

Die Form der Baugrenze folgt dabei grundsätzlich dem städtebaulichen Konzept mit einem länglichen Hauptbaukörper.

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

Überschreitungen

Um die städtebaulich besonders wirksamen, wichtigen Bebauungskanten definieren zu können, ist der Bauraum auf den Hauptbaukörper begrenzt.

Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, scheint eine flächenbezogene Festsetzung über eine Verhältniszahl (GRZ) nicht sinnvoll. Darüber hinaus kann so das städtebauliche Konzept präzise verankert werden.

Die zulässige maximale Grundfläche von insgesamt 720 m² bildet im Wesentlichen die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts bzw. des Vorhabens geplante Hauptanlage ab.

Auf den Grundstücken der Umgebung liegt die realisierte GRZ für die Hauptanlage überwiegend bei ca. 0,14-0,18, im Ur-Bebauungsplan ist eine maximal zulässige GRZ von 0,2 festgesetzt.

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässige Grundfläche ergibt eine GRZ von 0,27 und liegt somit unterhalb des Orientierungswertes von 0,4 nach § 17 BauNVO. Dadurch wird dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Notwendigkeit der Errichtung kleinerer, preiswerterer Wohneinheiten (demographische Entwicklung, Immobilienpreisentwicklung) Rechnung getragen. Die angestrebte Dichte wird jedoch nur durch die präzise Ausarbeitung des Hochbaukonzeptes und Rücksichtnahme auf die städtebauliche Umgebung zugelassen.

Im Ur-Bebauungsplan ist eine GFZ von 0,40 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche kann hier jedoch verzichtet werden, da die Kombination aus der Festsetzung der Grundfläche und der Höhenentwicklung die städtebaulich wirksamen Baukörper bzw. -Bauteile ausreichend bestimmt. Darüber hinaus ist die genaue Ausgestaltung der Baukörper in sich durch die Vorhabenpläne definiert.

Überschreitungen

Um einer im Hinblick auf das Ortsbild zu dichten Bebauung vorzubeugen, ist die zulässige Überschreitung der Grundfläche für den Hauptbaukörper entsprechend der städtebaulichen Prägnanz der Anlagen in drei Stufen gestaffelt:

Überschreitung nach § 3 (2):

Bei der quantitativen Festsetzung der Grundfläche für den Bauraum wurde der städtebaulich wirksame Hauptbaukörper zu Grunde gelegt; die Terrassen und Balkone sind grundsätzlich in den Baukörper integriert. Jedoch sollen kleinere Erweiterungen durch weniger prägender Elemente ermöglicht werden. Deshalb ist lediglich eine geringfügige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,28 notwendig.

Überschreitung nach § 3 (3):

Durch Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die Grundfläche somit bis zu einer GRZ von 0,42 überschritten werden. Diese Anlagen besitzen in der Regel auch eine „dritte Dimension“; sie haben den Charakter eines Gebäudes und prägen somit die

wahrnehmbare städtebauliche Struktur. Damit wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung (0,27 + 50 %) um 0,015 überschritten.

Überschreitung nach § 3 (4):

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten dürfen die Grundfläche über die vorgenannten Überschreitungen hinaus zusätzlich überschreiten, da sie durch das Fehlen einer dritten Dimension für die städtebauliche Anmutung des Quartiers weniger relevant sind. Hier ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,70 zulässig.

Die gemäß BauNVO zulässige Gesamtversiegelung von 0,6 (0,4 + 50%), welche sich aus § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergibt, wird mit einer zulässigen GRZ von 0,70 somit geringfügig überschritten und liegt unter dem maximal zulässigen Wert von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Im Übrigen wird die Überschreitung dadurch relativiert, dass, soweit möglich, die Zufahrten, etc. mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung von 70 % des Baugrundstücks ist ausreichend Platz für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Auch kann eine der Umgebung entsprechende, ausreichende Durchgrünung entwickelt werden.

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

Baugrundstück	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Terrassen, Balkone etc. (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Garagen, Carports, Nebenanlagen (bei GRZ von)	Zulässige Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen (bei GRZ von)	Zulässige Gesamtversiegelung (bei GRZ von)
2.712 m ²	720 m ² (0,27)	30 m ² (0,28)	380 m ² (0,42)	760 m ² (0,70)	1.890 m ² (0,70)

B.4.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} über Normalhöhennull (DHHN 2016), differenziert nach Bauteilen und Flächen für Nebenanlagen und Garagen, definiert. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für den jeweiligen Bereich, bezogen auf die einzelnen Bauteile, festgesetzt. Zudem sind für den Bauraum die Bereiche mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen und jeweils eigenen Höhenfestsetzungen mittels entsprechender Linien deutlich voneinander abgegrenzt.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei jeweils der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika. Diese eindeutige Höhendefinition trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Auf die Festsetzung einer zusätzlichen Wandhöhe kann verzichtet werden, da die Festsetzung einer maximalen Oberkante der Wandhöhe und Regelungen zu Abgrabungen die städtebauliche Anmutung ausreichend definieren.

Im Ur-Bebauungsplan sind in diesem Bereich zwei Vollgeschosse zulässig. Auf eine Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird hier ebenfalls verzichtet, da die städtebauliche Wirksamkeit der Baukörper unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse und deren Höhe über die Festsetzung einer maximalen Oberkante der Wandhöhe und die maximal zulässige Dachneigung klar definiert sind.

Auch mit der nun festgesetzten Höhenentwicklung können die Abstandsflächen im Rahmen der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Seeon-Seebruck“ (aber auch der BayBO) innerhalb des Planungsgebiets unterkommen. Somit ist den Ansprüchen des Nachbarnschutzes, gesunder Lebensverhältnisse und des Brandschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Für die Nebenanlage an der westlichen Grundstücksgrenze fallen die Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück im Bereich der Zufahrt. Hierfür liegt eine Abstandsflächenübernahmeerklärung vor (siehe auch unter B 4.5 Abstandsflächen).

Auf die Festsetzung einer Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Hinblick auf die Gefahren von Starkregenereignissen wurde verzichtet, da hier je nach Lage auf dem Grundstück eine spezifisch andere Gefährdung besteht, welcher sinnvoll auf Ebene der konkreten Umsetzung, unter Berücksichtigung der Topographie, begegnet werden kann.

Auf die „Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse“, welche der Satzung beigefügt sind, wird verwiesen.

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe

Für den 3-geschossigen Mittelteil des Hauptbaukörpers ist eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 528,20 m ü NHN (DHHN 2016) festgesetzt. Dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 8,90 m, gemessen von der OK Erdgeschossfußboden des geplanten Gebäudes. Der Baukörper gräbt sich nach Norden hin in den Hang ein, so dass nach außen hin lediglich 2 bis 2,5 Geschosse städtebaulich in Erscheinung treten.

Dementsprechend sind großzügige Abgrabungen zur Einbindung der Baukörper zulässig. Weiterhin wird der Hauptbaukörper west- und ostseitig auf zwei Geschosse reduziert. Diese niedrigeren Gebäudeteile weisen eine zulässige Oberkante der Wandhöhe von maximal 525,65 m ü. NHN auf. Dies entspricht, bezogen auf das geplante Gelände, einer Wandhöhe von circa 6,65 m.

Die Höhenentwicklung für den Hauptbaukörper übersteigt den Höhenkanon der näheren Umgebung, hier sind Wandhöhen von ca. 6,0-6,5 m vorhanden. Die Höhenlage des Gebäudes wurde entsprechend festgelegt, um den Baukörper in das Gelände und somit in die Umgebungsbebauung einzubinden. Darüber hinaus sind die zulässigen Wandhöhen durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerechtfertigt.

Höhe Nebenanlagen

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen dem Hauptgebäude unterordnen. So wird ein angemessenes, durch klare Baukörper definiertes Ortsbild sichergestellt. Auch kann so eine bessere Einbindung der Nebenanlagenflächen in die umgebende Topographie und die Grünstrukturen erreicht werden.

Für den nordseitig sich an den Hauptbaukörper anschließenden Technik- und Nebenraumbereich wurde eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 523,00 m ü NHN festgesetzt. Dieser Bereich soll weitgehend in die Topographie/ den Hang eingebunden werden und erhält ein begehbare Gründach. Die als maximal zulässig festgesetzte Höhe berücksichtigt, dass dieser Baukörper in Teilbereichen eine Absturzsicherung erhalten soll. Die eigentliche Oberkante des geplanten Gründaches liegt somit ca. 1,0 m niedriger als die maximal zulässige Wandhöhe.

Für die Abstandsfläche der Nebenanlage an der westseitigen Grundstücksgrenze, welche im Bereich der Flur-Nr. 1219/1 erforderlich wird, liegt eine Grunddienstbarkeit vor: Über den Garagen werden in einem Obergeschoss Abstellräume angeordnet, so dass hier eine höhere als die übliche Wandhöhe von 3,0 m für Grenzbebauungen zugelassen wird. Durch die Einbindung in die Topographie ähnlich wie beim Hauptbaukörper soll, trotz zweier Geschosse, das

Nebengebäude lediglich mit einer Wandhöhe von maximal ca. 4,80, bezogen auf das geplante Gelände im Innenhof, umgesetzt werden. Im südwestlichen Bereich des Grundstücks ergibt sich nach außen eine Wandhöhe von 4,90, die sich in Richtung Nordosten durch den Einschnitt in die Topographie verringert. Somit wird für diese Nebenanlage eine Wandhöhe von 523,90 m ü. NHN festgesetzt.

In einer weiteren Nebenanlagenfläche im südlichen Bereich ist eine Wandhöhe von ca. 3,0 m zugelassen. Dies entspricht einer Höhe von 522,0 m ü. NHN.

B.4.5 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Somit gilt die „Satzung der Gemeinde Seeon-Seebruck über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung. Diese setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Damit sind ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume, wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig, aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich. (Lediglich zwischen den Hauptbaukörpern wird eine abweichende Regelung zur Abstandsflächentiefe erforderlich.)

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

Abweichende Regelungen zur Abstandsflächentiefe

Zwischen dem Garagenbau und dem Hauptbaukörpern darf die Abstandsfläche entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO verkürzt werden.

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

Im Hinblick auf den Brandüberschlag wird bei der Platzierung der Baukörper ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten; in der Bauausführung bedeutet dies, dass der geforderte Mindestabstand mit allen Bauteilen einzuhalten ist. Die geplanten Baukörper werden jedoch in einem Abstand von mindestens 8,20 m platziert. Somit braucht es hierzu keine weiterführenden Regelungen auf Ebene der Bauleitplanung.

Die Verkürzung der Abstandsflächen ist nur aufgrund der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen in der Gemeinde Seeon-Seebruck erforderlich. Die gemäß den Regelungen der BayBO erforderlichen Abstandsflächen werden nicht unterschritten. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach Art. 45 Abs. 2 BayBO bezüglich ausreichender Belichtung und Belüftung auch mit der verkürzten Abstandsflächentiefe eingehalten werden können.

Grunddienstbarkeiten

Für die Abstandsfläche der Nebenanlage an der westseitigen Grundstücksgrenze, welche auf der Zufahrt zum Anwesen Seeoner Straße 13a mit der Flurstücks-Nr. 1219/1 zu liegen kommt, liegt eine Grunddienstbarkeit des Grundstückseigentümers von FINr. 1219/1 zur Abstandsflächenübernahme (dingliche Sicherung durch Notarvertrag) vor.

Auf dem Baugrundstück befindet sich eine Bebauungsbeschränkung (Abstandsflächenübernahme o. ä.) aus der benachbarten Flurstücks Nr. 1215/2. Die Bebauungsbeschränkung bzw. Übernahme zugunsten des Nachbarn wirkt sich jedoch nicht auf das Vorhaben aus: Die Fläche wird – auch von Abstandsflächen, welche durch das Vorhaben erforderlich werden - freigehalten.

B.4.6 Nebenanlagen

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen von Garagen und Nebenanlagen durch die Angabe von maximal zulässigen Oberkanten der Wandhöhen (OK_{WH}) in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016) (m ü. NHN) festgesetzt.

Um städtebaulichen Missständen vorzubeugen und zusammenhängende Grünräume sicherzustellen, sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports mit einer Grundfläche über 10 m² nur in den Bauräumen und in Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig. Von der Regelung ausgenommen sind: Offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen.

Anlagen mit einer Grundfläche unter 10 m² sind hier, insbesondere für das Ortsbild, weniger relevant. Somit können diese auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden. Auch offene Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereich (Terrassen) sowie Zufahrten und Zuwegungen sind aufgrund ihrer fehlenden dritten Dimension weniger relevant für die Ortsgestalt. Auch diese sind dem folgend auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Einfriedungen und Stützmauern sind schon aufgrund ihrer Zweckbestimmung auch außerhalb dieser Flächen notwendig und zulässig. Um hier städtebaulichen Missständen vorzubeugen sind durch andere Festsetzungen Regelungen zu Stützmauern und Einfriedungen getroffen.

In den Flächen für Nebenanlagen ist auch die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von bis zu 2,50 m über dem natürlichen Gelände möglich. Die Fläche für Nebenanlagen im Süden des Geltungsbereiches wurde entsprechend weit gefasst. Aufgrund der Höhe und wandartigen Wirkung ist eine Lärmschutzwand außerhalb dieser Flächen somit nicht zulässig.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen, sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebenanlagen oder in den Flächen für Nebenanlagen, und dort beispielsweise innerhalb sichtiggeschützter Bereiche, zu integrieren. Abweichend davon ist am Abholtag eine Bereitstellung der Mülltonnen im Freien im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig.

B.4.7 Dächer

Der lokalen Bautradition folgend, und in Anlehnung an die Festsetzungen des in der Umgebung nach wie vor gültigen Ur-Bebauungsplanes, werden die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, und Dacheindeckung weitgehend übernommen. Im Sinne einer Weiterentwicklung und der Nachverdichtung werden sie jedoch punktuell ergänzt und angepasst. So sind nun Dachziegel und Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe und in Grautönen zulässig. Diese Anpassung lässt sich damit begründen, dass umliegende Hauptbaukörper bereits graue Dachziegel bzw. Dachsteine aufweisen.

Gemäß den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen zulässig. Jedoch ist ein flacherer Neigungswinkel als im Ur-Bebauungsplan zulässig, um ein gut nutzbares Dachgeschoss zu ermöglichen. Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten.

Auf Dachflächen mit einer Grundfläche bis einschließlich 10 m² ist die Dachform freigestellt, da diese weniger prägend für das Ortsbild sind.

Um entsprechend der baulichen Umgebung ruhige, dem Gebäude untergeordnete Dachflächen sicherzustellen sind Quergiebel, Dachgauben, Dachaufbauten und Einschnitte nicht zulässig. In Abwägung mit ihrer technischen Notwendigkeit sind abweichend jedoch Kamine, Entlüftungsrohre und Solaranlagen zulässig.

Damit eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper unter Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes ermöglicht werden kann, sind unter bestimmten Voraussetzungen auch Dachflächenfenster zulässig. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, sind jeweils maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche (Dachüberstände werden hier nicht mit angesetzt) als Dachflächenfensterfläche zulässig. Darüber hinaus sind alle Dachflächenfenster in derselben Höhe anzuordnen und müssen in der Ebene der Dachhaut liegen; dies gilt nicht für technisch zur Entrauchung notwendige Dachflächenfenster mit einer Fläche von max. 1,5 m².

Als Dachdeckung sind, entsprechend den in der Umgebung vorhandenen Dachdeckungen, bei geneigten Dächern und Dachflächen größer 10 m² nur Dachziegel und Dachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig.

Dachflächen, welche dem Hauptdach untergeordnet sind, sind auch als Pultdächer zulässig. Der First eines Pultdaches über einem dem Hauptbaukörper untergeordneten Bauteil muss an das Hauptgebäude mindestens 0,6 m unter der tatsächlich hergestellten OK WH des Hauptdaches anschließen, um die Symmetrie des Hauptdaches zu erhalten. Die Neigung von Pultdächern über den dem Hauptbaukörper untergeordneten Bauteilen soll in gleicher Dachneigung und mit gleicher Dachdeckung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Somit bleibt die einheitliche und ruhige Dachform des Hauptdaches erhalten und es sind gleichzeitig kleinere, das Gebäude strukturierende Vorbauten ohne überdimensionale Dachkonstruktionen möglich.

Dächer über Garagen und Nebengebäuden sind als Gründächer oder flach geneigte Pultdächer bzw. Satteldächer mit o. g. Deckungen oder aber auch Blechdeckung zulässig. Die Neigung dieser Pult- oder Satteldächer soll, aus Gründen der Proportion und aus Nutzungsgründen, flacher als die des Hauptdaches ausgeführt werden; hier ist eine Dachneigung von 5° bis 10° zulässig. Flachdächer sind, aus Gründen der Retention und zur Förderung eines positiven Mikroklimas im Geltungsbereich, als Gründächer mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von 10 cm auszuführen.

Die Dachüberstände für die einzelnen Bauteile werden im Rahmen der Vorhabenplanung, in Abhängigkeit von Baukörpervolumen, Höhenlage, Funktion etc., definiert.

B.4.8 Solaranlagen

Um im Zuge des Klimawandels vermehrt auf eine nachhaltige Energieerzeugung zu setzen, sind mindestens 40 % der gesamten Dachfläche des Hauptgebäudes mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen, da diese einen untergeordneten Flächenanteil darstellen und ein Nutzungskonflikt besteht.

Um ein möglichst homogenes und ruhiges Erscheinungsbild und eine ansprechende Dachlandschaft zu unterstützen, sollen sich Solaranlagen dem Gebäude und dem Dach möglichst unterordnen. Dementsprechend sind Photovoltaikanlagen ausschließlich im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig. Abstände zur Dachhaut sind nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig.

Um auch auf zulässigen Flachdächern die aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu ermöglichen, dürfen auf diesen Dächern Solaranlagen aufgeständert werden. Durch das Zurücktreten von der Attikaaußenkante wird die Wahrnehmbarkeit der aufgeständerten Solaranlagen vermindert und eine homogene Dachlandschaft gewährleistet.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind ausgeschlossen, da die nicht bebauten Bereiche in den Baugebieten möglichst freigehalten und attraktiv gestaltet werden sollen.

B.4.9 Einfriedungen

Um den dörflichen und offenen Charakter im Ortsteil Truchtlaching fortzuführen und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren, sind als Einfriedungen nur Zäune aus Naturholz, Hecken aus Laubgehölzen und mit Hecken oder mit Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Um das für die Allgemeinheit wahrnehmbare Ortsbild zu schützen, sind Hecken oder Laubgehölzen auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Einfriedungen zu pflanzen. Wo keine Verkehrsfläche oder öffentlich zugängliche Fläche anliegt, ist dies freigestellt.

Das Planungsgebiet soll keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

Um einem angemessenen Ortsbild entgegenstehende Barrieren auszuschließen, dürfen Einfriedungen maximal 1,20 m hoch sein. Natürliche Hecken aus Laubgehölzen und begrünte Lärmschutzwände im Bereich der Seeoner Straße sind hiervon ausgenommen, hier ist eine maximale Höhe von 2,50 m über dem natürlichen Gelände, unter Berücksichtigung der zu den Grundstücksgrenzen einzuhaltenden Abstandsflächen, zulässig.

B.4.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

Um eine angemessene Einbettung der Anlagen in den Höhenkanon der bestehenden Topografie zu gewährleisten, sind auf dem gesamten Baugrundstück Aufschüttungen bis zu einer Differenz von 0,5 m zum bestehenden Gelände zulässig. Durch die Festsetzung eines Maximalwertes kann das bestehende Gelände weitestgehend erhalten bleiben und es entstehen keine unnatürlichen Verläufe in der Topografie.

Darüber hinaus sind auf dem gesamten Baugrundstück Abgrabungen bis zu einer Höhendifferenz von 2,50 m zulässig. Durch die zulässigen Abgrabungen werden der Hauptbaukörper sowie der westseitige Garagenbau, welche senkrecht zum Hang und parallel zur längeren Grundstücksgrenze angeordnet werden, in das Gelände eingebunden. Die zulässige Wandhöhe der beiden Baukörper tritt somit weniger in Erscheinung als bei Platzierung auf Höhe des Urgeländes. Ferner soll so ermöglicht werden, ein nordseitig angeordnetes Nebengebäude weitgehend in den Hang einzubinden; mit einem Gründach, welches sich nur unwesentlich über das Urgelände erhebt und begehbar ausgebildet werden soll, tritt das geplante Nebengebäude somit kaum in Erscheinung.

Abgrabungen zur Anlage von Versickerungsmulden und -gräben zur Regelung des Wasserabflusses sind uneingeschränkt zulässig.

Stützmauern und eine Kombination mehrerer dieser sind, um die vorgenannte Einbindung der Baukörper auch außerhalb der Bauräume zu ermöglichen, bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m zulässig. Da sie lediglich nach innen wirksam werden, ist keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu befürchten. Dabei dürfen Stützmauern mit einer Höhe von über 50 cm eine Länge von 10,0 m je Wand nicht überschreiten, um einem zu massiven Erscheinungsbild entgegen zu wirken; diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass der Abstand zwischen zwei hintereinander liegenden Stützmauern mindestens deren Höhe betragen muss. Stützmauern mit einer Höhe über 100 cm müssen aus Natursteintrockenmauerwerk ohne Mörtel und mit offenen Fugen hergestellt oder mit Naturstein verkleidet werden, um hier ein möglichst natürliches Erscheinungsbild zu

gewährleisten. Bei Stützmauern mit einer Höhe von weniger als 1,0 m können auch andere Materialien zum Einsatz kommen, beispielsweise Winkelstützmauern, um hier auch konstruktiv einen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Generell sind die Zwischenräume zwischen zwei Einzelmauern als zu bepflanzen festgesetzt, um ein natürliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und um Kleinlebewesen einen Lebensraum zu bieten.

Zum Schutz der nachbarlichen Belange und um grenzstehende Mauern zu vermeiden, müssen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern einen Mindestabstand von der Grundstücksgrenze in ihrer jeweiligen Höhe, gemessen zum Urgelände an der Grundstücksgrenze, einhalten. Somit sollen auch negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke, insbesondere im Hinblick auf den Abfluss von Niederschlagswasser, verhindert werden.

B.5 Grünordnung

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist die Fortführung und Ergänzung der bestehenden, qualitativvollen Durchgrünung des Ortsteils. Bereits der Ur-Bebauungsplan sieht eine großzügige Durchgrünung des Ortsteils vor.

Dem folgend werden Neupflanzungen von mindestens 3 heimischen, standortgerechten Laubbäumen mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mind. 15 m, und 5 heimischen, standortgerechten Laubbäumen mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mind. 10 m, oder alternativ Obstbäume, festgesetzt. Durch die Festsetzung von zu erwartenden Endwuchshöhen von mindestens 10 und 15 m soll sichergestellt werden, dass die Bäume eine Relevanz für das Ortsbild entfalten und so für eine bessere Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung sorgen. Auf die Festsetzung bestimmter Arten wurde verzichtet, um innerhalb des Spektrums der heimischen Laubbäume oder entsprechender Obstbäume einen größeren Spielraum zu geben und um so, im Hinblick auf den Klimawandel, einen möglichst robusten, diversen Gesamtbestand zu erhalten.

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

Um auf möglichst vielen Flächen des Baugrundstücks eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten und so den Oberflächenabfluss zu vermindern, sind befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. In Abwägung mit den hohen Ansprüchen insbesondere im Zusammenhang mit Schneeräumung und den Belangen des Brandschutzes (Feuerwehrezufahrt, Feuerwehraufstellfläche) o. dgl. sind hier lediglich die öffentliche Straßenverkehrsfläche und die Zufahrt zu den Garagen ausgenommen.

B.6 Versickerung / Grundwasser / Starkregenereignisse

Versickerung / Niederschlagswasserentsorgung

Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen direkt auf dem Baugrundstück zu versickern. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine oberflächige Versickerung voraussichtlich eher schwer möglich. Durch die relativ geringe Bebauung kann jedoch voraussichtlich eine Versickerung durch angemessene Rückhaltung, die Verwendung von sickerfähigen Belägen im

Außenbereich und sehr großen Sickermulden oder Rohrrigolen etc. dennoch sichergestellt werden. Ggf. ist in den für eine Versickerung vorgesehenen Bereichen ein Bodenaustausch erforderlich.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Traunstein-Wasserrecht zu beantragen.

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

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, hinsichtlich möglicher Verschmutzungen ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zurückgegriffen werden.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und eines gewissen Flächenanteils auf dem Baugrundstück im Bereich der Zufahrt, mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Sie sind von Abflusshindernissen wie Bebauungen, Verfüllungen, Anpflanzungen (über die o. g. Bepflanzung hinaus), Zäunen oder ähnlichem freizuhalten. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen, um eine dauerhafte Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Auch sind die Ablagerung von Baumaterialien auf diesen Flächen sowie das Befahren oder ein Bodenaushub bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit wird durch den Klimawandel noch zunehmen. In deren Folge kann es zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dieser Effekt wird durch die vorliegenden Bodenverhältnisse noch verstärkt.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über anstehendem Gelände liegen.

Gebäude sind, an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten. Dabei sind insbesondere Keller wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Licht- und Lüftungsschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen, etc.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Höhenfestsetzungen, lassen eine entsprechende Konstruktion zu.

Im Rahmen von Starkregenereignissen können auch Zuflüsse von Oberflächenwässern von außerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere von den nördlich angrenzenden Grundstücken, nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Aufstau und Eingriffe ins Grundwasser

Der mittlere höchste Grundwasserstand MHGW liegt gemäß Baugrundgutachten bei 516,80 m ü NHN und damit ca. 2 m unter dem Straßenniveau. Nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern liegt die Baumaßnahme weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich, der Bemessungswasserstand wäre gemäß Baugrundgutachten in etwas bei 517,50 m ü NHN anzunehmen. Da auf Keller verzichtet wird, ist bei dem Vorhaben somit nicht von einem Eingriff in den Grundwasserleiter auszugehen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist möglicherweise mit Schichtenwasser zu rechnen, jedoch ist hier nicht mit Beeinträchtigungen des Vorhabens oder der Nachbarbebauung zu rechnen.

B.7 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze / Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die südlich des Baugrundstücks verlaufende Seeoner Straße ausreichend erschlossen. Diese ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Aufgrund des Umfangs der Nachverdichtung ist nur mit einer moderaten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Diese kann von der bestehenden Seeoner Straße, einer Kreisstraße, aufgenommen werden.

Für die Vermeidung von Gefahren für ausfahrende Fahrzeuge am südlichen Rand des Planungsgebietes auf die Seeoner Straße wurde ein Sichtdreieck mit 3,0 m Anfahrtssicht und einer Schenkellänge von 70 m in den Hinweisen berücksichtigt. Eine Schenkellänge von 70 m ergibt sich aus dem Grund, da sich die verkehrliche Erschließung des Gebietes innerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet und hier eine Geschwindigkeit von 50 km/h erlaubt ist.

Auf Grundlage der Sichtverhältnisse wurden Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Stellplätzen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind. Diese sind noch etwas umfassender, als sie gemäß der Sichtdreiecke sein müssten, um noch bessere Sichtverhältnisse zu schaffen.

Da der Geltungsbereich im Süden direkt an eine Kreisstraße (TS31, Seeoner Straße) angrenzt, sind für vorgesehene Neupflanzungen von Bäumen und aufgehende Bauteile Mindestabstände von 2,0 m zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße gemäß den Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesystemen (RPS) einzuhalten. Dieser Bereich wurde somit als Fläche festgesetzt, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Stellplätzen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind.

Die 2 m breite Verbotszone für Neubepflanzungen entlang der Kreisstraße wurde in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und beschriftet.

Stellplätze

Truchtlaching liegt im ländlichen Bereich und weist weitgehend nur Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs auf. Der ÖPNV ist nur rudimentär vorhanden. Dem folgend besteht eine große Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr.

In der Gemeinde Seeon-Seebruck besteht eine Stellplatz- und Garagensatzung. Dem folgend sind je Wohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 45 m² mindestens ein Stellplatz, und für Wohnungen

> 45 m² zwei Stellplätze zu errichten. Zudem müssen 10 % von den notwendigen KFZ-Stellplätzen für Besucher nachgewiesen und ausgeführt werden.

Für das im Rahmen der Vorhabenpläne und der Vorhabenbeschreibung festgeschriebene Konzept mit insgesamt 14 Wohneinheiten ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von insgesamt 27 Stellplätzen.

Die Zahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist gem. Art. 47 Abs. 2 Satz 1 BayBO i.V. m. § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) nach der Anlage zur GaStellV in der jeweils gültigen Fassung und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeon-Seebruck in der gültigen Fassung zu bemessen.

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

Abweichend bzw. ergänzend zur GaStellV sind durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde und durch die gegenständlichen Vorhabenplanung Regelungen zur Anzahl der Stellplätze in Bezug auf die Wohnungsgrößen, zu Besucherstellplätzen und Stellplätzen für Menschen mit Behinderung getroffen:

- Stellplätze in Bezug auf die Wohnungsgröße

Abweichend zur Garagen- und Stellplatzverordnung wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde für Wohnungen entsprechend ihrer Größe ein differenzierter Stellplatzbedarf festgelegt.

Bei Wohnungen mit mehr als 45 m² ist, aufgrund des untergeordneten Öffentlichen Nahverkehrs im Ländlichen Raum, mit mindestens 2 Stellplätzen zu rechnen. Somit sind für Wohnungen mit mehr als 45 m² jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen.

Somit sind 24 Stellplätze für die Wohnnutzung notwendig.

- Besucherstellplätze

Abweichend zur GaStellV wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde der Nachweis und die Herstellung von Besucherstellplätzen als „zusätzlich“ festgelegt.

Die Garagen- und Stellplatzverordnung sieht bei einer Vorhaltung von ausreichenden Stellplätzen für die Bewohner, die nicht zugewiesen sind, ein Potential für Besucher innerhalb der notwendigen Stellplätze und gibt daher an, die Besucherstellplätze „hiervon“ nachzuweisen. Werden 90 % der Stellplätze den Wohnungen und übrigen Nutzungen zugewiesen, so werden die verbleibenden 10 % Besucherparkplätze jedoch nicht ausreichend freigehalten. Somit müssen 10 % von den notwendigen KFZ-Stellplätzen für Besucher zusätzlich nachgewiesen und ausgeführt werden, hier ist auf die nächsthöhere Zahl aufzurunden.

Somit sind für die Wohnnutzung 3 zusätzliche Stellplätze für Besucher notwendig.

- Stellplätze für Menschen mit Behinderung

Ergänzend zur Garagen- und Stellplatzverordnung wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde der Nachweis von zusätzlichen Stellplätzen für Menschen mit Behinderung festgelegt.

Da die GaStellV auch hier von keiner Zuweisung der Stellplätze ausgeht, werden keine barrierefreien Stellplätze für Besucher gefordert. Somit wird hier, im Rahmen der gemeindlichen Satzung, eine ergänzende Regelung getroffen. Es ist, je 10 notwendige

Stellplätze (zusätzliche Besucherparkplätze sind hierbei nicht heranzuziehen), ein Besucherparkplatz barrierefrei für Menschen mit Behinderung herzustellen. Ab 30 notwendigen Stellplätzen ist davon auszugehen, dass die barrierefreien Besucherstellplätze nicht durchweg für Besucher mit Behinderung freigehalten werden können, so dass ein zusätzlicher barrierefreier Besucherstellplatz herzustellen ist.

Da im Geltungsbereich lediglich 27 Stellplätze nachzuweisen sind, ist im Rahmen des Vorhabens jedoch kein zusätzlicher Besucherstellplatz mit den Anforderungen nach DIN 18040-2 herzustellen.

Übersicht:

Stellplatzbedarf Wohnen

Nutzung	Fläche	Stellplatzbedarf
		nach Satzung
WE 1 (EG+OG)	~ 131 m ²	2 StPI
WE 2 (EG+OG)	~ 120 m ²	2 StPI
WE 3 (EG+OG)	~ 120 m ²	2 StPI
WE 4 (EG+OG)	~ 120 m ²	2 StPI
WE 5 (EG+OG)	~ 120 m ²	2 StPI
WE 6 (EG+OG)	~ 120 m ²	2 StPI
WE 7 (EG+OG)	~ 120 m ²	2 StPI
WE 8 (EG+OG)	~ 143 m ²	2 StPI
WE 9 (DG)	~ 119 m ²	2 StPI
WE 10 (DG)	~ 44 m ²	1 StPI
WE 11 (DG)	~ 44 m ²	1 StPI
WE 12 (DG)	~ 44 m ²	1 StPI
WE 13 (DG)	~ 44 m ²	1 StPI
WE 14 (DG)	~ 113 m ²	2 StPI
Stellplatzbedarf Wohnen		24 StPI
Zusätzlich sind 3 Stellplätze (10 %) für Besucher herzustellen und zu kennzeichnen; 3 Stellplätze aus den Besucherstellplätzen sind barrierefrei herzustellen.		3 StPI
Zusätzlich ist 1 weiterer Stellplatz (ab 30 Stpl) als Besucherstellplatz mit den Anforderungen nach DIN 18040-2 herzustellen		0 StPI

Gesamter Stellplatzbedarf	27 StPI
----------------------------------	----------------

Für das im Rahmen der Vorhabenpläne und der Vorhabenbeschreibung festgeschriebene Konzept ergibt sich somit ein Bedarf von insgesamt 27 Stellplätzen: Im Rahmen der Vorhabenplanung sind 12 Einzelgaragen, 3 Carportstellplätze sowie mindestens 12 offen anfahrbare Stellplätze im südlichen Geltungsbereich vorgesehen. Somit können die notwendigen 27 Stellplätze nachgewiesen werden.

Ein zusätzlicher, offen anfahrbarer Stellplatz soll mit einer Elektro-Ladestation versehen werden und so zu einem zukunftsfähigen Mobilitätskonzept beitragen.

Somit werden für die hier gegenständliche Vorhabenplanung 28 Stellplätze festgelegt.

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

Technische Infrastruktur

Die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen im Baugrundstück aufgrund der bisherigen Nutzung bereits vor, oder kann das Bauvorhaben im Rahmen des Bauvollzuges mit angemessenem Aufwand erschlossen werden.

Der Geltungsbereich wird von einer Wasserleitung gequert, über welche das benachbarte Grundstück mit der FINr. 1219/1 versorgt wird. Die Leitung soll langfristig erhalten bleiben, es ist lediglich in Teilbereichen eine Verlegung erforderlich. Dem folgend ist eine Dienstbarkeit (Leitungsrecht) im Bereich des (geänderten) Leitungsverlaufs zu Gunsten der Gemeinde Seeon-Seebruck bzw. des örtlichen Wasserversorgers einzutragen.

B.8 Brandbekämpfung

Teile des Planungsgebiets bzw. des Bauraumes liegen weiter als 50 m von der nächsten Straßenverkehrsfläche entfernt. Dem folgend sind auf dem Grundstück Flächen für die Feuerwehr gemäß Richtlinien, also Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellfläche, erforderlich. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Insbesondere sind ausreichend versiegelte Flächen zulässig.

Aufgrund der festgesetzten Wandhöhen kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen, so dass in dieser Hinsicht keine zusätzlichen Stellflächen für Hubrettungsfahrzeuge oder Ähnliches benötigt werden.

Ein Wasseranschluss besteht in der Seeoner Straße. Im Zuge des Bauvollzuges kann das in der Umgebung vorhandene Hydrantennetz erweitert werden. Die konkrete Planung und die Festsetzung von Hydranten hat im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.

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

B.9 Immissionsschutz

Im Rahmen einer Schalltechnischen Berechnung und weiter einer Schalltechnischen Untersuchung (jeweils C. Hentschel Consult) wurden die Einwirkungen durch Verkehrslärm auf das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Planungsgebiet untersucht und auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt. Daneben wurden zur Beurteilung die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2023		16.BImSchV Ausgabe 1990/2020	
Nutzung	Orientierungswert (ORW _{DIN 18005})		Immissionsgrenzwert (IGW _{16.BImSchV})	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45	59	49

Die Untersuchungen haben ergeben, dass die zulässigen Orientierungswerte an den südlichen Fassadenflächen sowohl tags als auch nachts nicht durchgehend eingehalten werden können und somit Schallminderungsmaßnahmen erforderlich sind.

Laut dem Gutachten stehen hierbei folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Einhalten von Mindestabständen
- Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und/oder
 - Senkung von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit
 - Einbau von lärminderndem Asphalt
 - Schallschutzwänden und -wällen
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Möglichkeit eins fällt hier bereits weg, da sich bei der geplanten Bebauung der Abstand zur Straße nur vergrößern ließe, wenn auf Wohneinheiten verzichtet werden würde. Dies steht jedoch aus Gründen des Bedarfs an Wohnraum nicht zur Disposition.

Auf der Seeoner Straße ist bereits ein lärmindernder Fahrbelag aufgebracht. Die Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit erweist sich im Bereich einer Kreisstraße in der Regel als kaum durchsetzbar.

Eine Verbesserung der Geräuschsituation wird, zumindest an der südwestlichen Gebäudeecke, durch eine abschirmende Anordnung eines Nebengebäudes erzielt.

Eine Lärmschutzwand in einer praktikablen Höhe, vor der Südfassade im Bereich der Grünfläche, bewirkt jedoch lediglich eine Verbesserung für die erdgeschossigen Nutzungen. Weitere Nebengebäude oder Lärmschutzwände in auch für die Obergeschosse nutzbringender Höhe wären unverhältnismäßig und würden das Grundstück zu hermetisch abriegeln, was hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung nicht gewünscht ist.

Folglich wurde zum Schutz der Aufenthaltsräume eine Grundrissorientierung festgesetzt: Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohn-Schlaf- und Kinderzimmer) sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade (EG, OG und DG) nicht zulässig. Fenster für die Belichtung sind zulässig. Ist dies nicht möglich, müssen Räume ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen aufweisen, oder es werden vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten oder besondere Fensterkonstruktionen vorgesehen. Da es sich hier jedoch um ein Reihenhaus handelt, ist es möglich, an der Südfassade auf Fenster zu verzichten oder lediglich Fenster zur Belichtung vorzusehen, da die Aufenthaltsräume entsprechend über die ost- und westseitigen Fenster belüftet werden können. Ist dies aus Gründen der Grundrissorganisation oder anderen begründeten Ausnahmefällen nicht möglich, so kann eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorgesehen werden. Für den Betriebszustand der Lüftungseinrichtung ist zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ein maximaler Eigengeräuschpegel von 27 DB(A) im Raum festgesetzt.

Um hier hinsichtlich der Fassadengestaltung ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten, wird ein zu erreichendes, bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß für die Außenflächen von Aufenthaltsräumen für Wohnungen (R'_{wges}) für den Hauptbaukörper festgesetzt.

B.10 Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

Durch die Begrenzung der Versiegelung bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in den weiteren Bereichen erhalten und es verbleiben größere, zusammenhängende Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse). Dies wird durch die Festsetzung, einen Großteil der versiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, unterstützt.

Umfängliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur Eingrünung führen langfristig zu einer Verschattung und einer klimadämpfenden Wirkung im Planungsgebiet.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechende hochwasserangepasste Bauweise (lokale Hochwässer durch vermehrt auftretende Starkregenereignisse) möglich.

Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern im Bereich von Garagen, Nebenanlagen und auf untergeordneten Bauteilen reduziert den Oberflächenabfluss und führt durch Verdunstung zu positiven Effekten auf das Mikroklima.

Klimaschutz (Mitigation)

Das städtebauliche Konzept sieht einen kompakten Hauptbaukörper zur Unterbringung von verschiedenen Wohnungstypen vor. Somit können flächensparende und bedarfsorientierte (kleinere) Wohneinheiten entstehen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes. Weiter ermöglicht dies eine Minderung des notwendigen laufenden Verbrauchs für Heizenergie sowie der Primärenergie zur Erstellung der Gebäude.

Der Primärenergiebedarf zur Erstellung der Gebäude wird durch den überwiegenden Einsatz von Holz als Baustoff ebenfalls unterstützt. Eine Holzbauweise unterstützt auch das angestrebte Ziel der Nachhaltigkeit.

Durch die Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsgefüge wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben, und somit auch die Gemeinde Seeon-Seebruck, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG Reduktionsziele festgesetzt (vgl. § 3 und § 3a KSG).

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

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Die u. g. Betrachtung orientiert sich an den in der KSG formulierten Sektorzielen:

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

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

Der in Abwägung mit der Umgebung relativ kompakte Baukörper sowie der überwiegende Einsatz von Holz als Baustoff (Außenwände, Innenwände, Dach) stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Da der Geltungsbereich faktisch bereits erschlossen ist und sich in engem räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsteilen von Truchtlaching (und somit den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen) befindet, bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Vermeidung oder Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Aufgrund des kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen. Insgesamt kann somit die Planung, unter Abwägung der generellen Planungserfordernis, auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die wesentlichen Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Moderate Erhöhung der möglichen baulichen Nutzung durch Nachverdichtung
- Schaffung einer kompakten Wohnanlage mit verschiedenen Wohntypologien
- Grünordnerische Einbindung der neuen Bebauung

B.12 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	2.712 m ²	93 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	198 m ²	7 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	2.910 m²	100 %

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

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Truchtlaching - Seeoner Straße 13“ wird entsprechend § 13a und § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Beim hier gegenständlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Truchtlaching - Seeoner Straße 13“ handelt es sich um einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Somit entsteht kein Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch den hier gegenständlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand. Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 des BNatSchG verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Da sich derzeit jedoch noch ein Bestandsgebäude auf dem Baugrundstück befindet, wurde eine Artenschutzrechtliche Baubegutachtung durch das Büro für Faunistik Umweltökologie & Landschaftsplanung - Nikolas Mandl durchgeführt. Das Gutachten vom 27.08.2023 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Zuge der Begutachtung wurden an zwei Stellen Abdrücke von Mehlschwalbennestern und Nester von Haussperlingen gefunden. Darüber hinaus wurden keine weiteren Spuren gefunden, welche auf das Vorhandensein von planungsrelevanten Tierarten hinweisen.

Mit den Bauherren und der Unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass als Ausgleich vor Beginn der Bauphase eine „Spatzenampel“ mit mindestens sechs Nistkammern aufgestellt wird. Darüber hinaus sind Mehlschwalben-Nisthilfen nach Fertigstellung des Hauses anzubringen. Die Maßnahmen sind nach Durchführung als formlose Fotodokumentation an die Untere Naturschutzbehörde Traunstein zu melden.

Um eine Gefährdung von gebäudebewohnenden Fledermäusen auszuschließen, soll der Abriss von Mitte August bis Mitte März vorgenommen werden. Die Demontage von Bauteilen, in denen Fledermäuse gerne überwintern, muss vorsichtig geschehen, so dass eventuell vorhandene Fledermäuse nicht verletzt werden. Sollte wider Erwarten eine Nutzung der betreffenden Stellen als Quartier vorliegen, sind die Arbeiten einzustellen und ist ein Fachmann hinzuzuziehen. Für die Planung sollte ein Verzicht auf die Lüftungsgitter im Traufbereich und bei der Schalung erfolgen.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Truchtlaching - Seeoner Straße 13“ in Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Seeon-Seebruck, den

(Siegel)

.....

Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister