

Gemeinde

Markt Kirchseeon

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Nr. 106

für das Gebiet „Rodelbahn“

umfassend die Flurstücke

679/8 (Teilfläche Straße Rodelbahn sowie Am Dachsberg),
486/6, 486/7, 486/8, 486/9, 486/10, 486/11, 486/12, 486/13,
486/14, 486/15, 486/16, 486/17, 486/18, 486/19, 486/20,
486/21, 486/22, 486/23, 486/38, 486/24, 486/25, 679/20,
679/21, 679/22, 679/23, 679/24, 679/25, 679/26, 679/27,
679/28, 679/29, 679/30, 679/41, 679/42, 679/33, 679/46,
679/12, 679/45, 679/11, 486/4, 486/27, 486/3, 486/5, 486/2,
sowie eine Teilfläche Flurstück 285/62.

der Gemarkung Kirchseeon

Planfassung vom

17.07.2025

Planfertiger

Baumann . Architekten
Architekten und Stadtplaner SRL
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

in Zusammenarbeit mit

Lex Kerfers
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner BDLA
Emling 25, 85461 Bockhorn

Begründung:

Inhalt

1	Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation
2	Planungsanlass und Planungsziele
3	Bestand und städtebauliche Situation
4	Plangebiet und Flächenbilanz
5	Art der Nutzung
6	Maß der Nutzung
7	Bauweise
8	Bauliche Gestaltung
9	Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen
10	Verkehrsflächen
11	Grünordnung und Einfriedungen
12	Immissionsschutz
13	Ver- und Entsorgung
14	Auswirkungen und Umsetzung der Planung
15	Belange der Wasserwirtschaft / Hinweise zum Objektschutz
16	Planfertiger
	Anhang 1 und 2

1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 106 ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 4 „Rodelbahn“ - Baulinienplan Dachsberg (Teilbepauungsplan, genehmigt mit Beschluss des Landratsamts Ebersberg vom 19.10.1960 Nr. 5/610-4/2 Kirchseeon) mit zugehöriger Gemeindeverordnung, veröffentlicht im Amtsblatt des Landratsamts Ebersberg am 17.03.1961 mit einer Beschränkung der Geltungsdauer auf 20 Jahre - sowie dessen 1. Änderung i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2014 Bebauungsplan. Ergänzend einbezogen werden die Grundstücke östlich der Straße Rodelbahn (Fl.Nrn. 679/33, 679/46, 679/12, 679/45, 679/11, 486/4, 486/27, 486/3, 486/5 und 486/2).

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 für das Gebiet „Rodelbahn“ wurde vom Marktgemeinderat zunächst für den Geltungsbereich des o.g. Baulinienplans Nr. 4 am 15.07.2024 gefasst und am 25.07.2024 bekanntgemacht. Der Plangebungsbereich wurde später erweitert – Einbeziehung der Grundstücke östlich der Straße Rodelbahn.

Die Verfahrensdurchführung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. den für das Verfahren maßgeblichen Regelungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB ist nicht erforderlich: Die „kritische“ Größe der maßgeblichen Grundfläche ist deutlich unterschritten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Entsprechend § 13 a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 des § 13 a BauGB auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans. Vorliegend wird als Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich festgeschrieben um eine angemessene, ortsbildverträgliche Nachverdichtung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicher zu stellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 ist keine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnen verbunden. Allerdings wird der nordöstliche Planbereich (Fl.Nrn. 486/4, 486/27, 486/3, 486/5 und 486/2) zukünftig auch als „WR“ dargestellt und nicht mehr als „WA“. Weder nutzungs- noch siedlungsstrukturell hat sich dieser Planbereich als Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO entwickelt. Vielmehr entspricht die kleinmaßstäbliche und homogene Nutzung der Charakteristik des westlich der Straße Rodelbahn nachfolgenden Reinen Wohngebiets gem. § 3 BauNVO. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Fortschreibung berichtigt.

Zur Sicherung der Planung hat der Marktgemeinderat für einen Teilbereich des Plangebiets den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Auf die betreffenden Regelungen des § 17 BauGB wird verwiesen (Geltungsdauer der Verlängerungssperre).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Kirchseeon

679/8 (Teilfläche Straße Rodelbahn sowie Am Dachsberg), 486/6, 486/7, 486/8, 486/9, 486/10, 486/11, 486/12, 486/13, 486/14, 486/15, 486/16, 486/17, 486/18,

486/19, 486/20, 486/21, 486/22, 486/23, 486/38, 486/24, 486/25, 679/20, 679/21, 679/22, 679/23, 679/24, 679/25, 679/26, 679/27, 679/28, 679/29, 679/30, 679/41, 679/42, 679/33, 679/46, 679/12, 679/45, 679/11, 486/4, 486/27, 486/3, 486/5, 486/2, sowie eine Teilfläche Flurstück 285/62.

Das Plangebiet wird umgrenzt

- im Norden: von dem Grundstück Fl.Nr. 486/36 (Bebauung am Fuchsweg);
- im Osten: von den Grundstücken Fl.Nrn. 926/1, 911/0, 911/3, 679/1, 679/2, 679/3, 679/10 und 679/19;
- im Süden und Westen: von der im FNP als Bannwald dargestellten Waldfläche

2. Anlass und Ziele

Grundsätzlich ist die lockere Baustruktur aus Einzelhäusern im Konzept des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 am Ortsrand gegenüber dem Bannwald noch klar ablesbar – markante städtebauliche Verwerfungen sind bis dato nicht zu verzeichnen. Gem. § 2 der Gemeindeverordnung zum einfachen Bebauungsplan sind Wohn- und Geschäftshäuser mit zwei Vollgeschossen und flach geneigtem Satteldach (25° -30° DN) zulässig, ein Kniestock ist nicht gestattet. Die Gebäudegrundform ist als Rechteck sowie die Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite auszubilden. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 Meter betragen. Im Schemaschnitt auf der Planzeichnung wird die Höhe der beiden Vollgeschosse mit 5,60 Meter vermaßt zzgl. 0,3 Meter Sockel.

Aktuell vorliegend sind Anträge mit beabsichtigter erheblicher Intensivierung der baulichen Dichte bzgl. der Wandhöhen, der Dachgestaltung, der Versiegelung (die Vorgartenzone besteht nahezu ausschließlich aus Stellplätzen und der Garagenzufahrt). Es ist fraglich, ob sich diese Planung i. Z. mit der näheren Umgebung noch verträglich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung darstellt.

Für die Marktgemeinde stellt sich damit die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Klärung, inwieweit eine beabsichtigte Intensivierung der baulichen Nutzung städtebaulich noch vertretbar ist bzw. bereits städtebauliche Spannungen ausgelöst und Fehlentwicklungen begründet werden. Vor diesem Hintergrund besteht für das Gebiet ein städtebauliches Erfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für die Aufstellung eines qualifizierten Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- der Stellplatzthematik (insbesondere Anordnung und Andienung);
- der Abgrenzung der überbaubaren Bereiche gegenüber den nicht überbaubaren / unversiegelten Bereichen;
- der Klärung der verträglichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Höhenlage, Wand- und Firsthöhen);
- der Regelung der zulässigen Grundflächen für Haupt- und Nebenanlagen;
- der Anordnung der Hauptanlagen;
- Regelungen zu Abgrabungen;
- des Immissionsschutzes;
- der grünordnerischen Belange.

3. Bestand und städtebauliche Situation

Wie bereits in Ziffer 2. erläutert, ist die lockere Baustruktur aus Einzelhäusern im Konzept des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 am Ortsrand gegenüber dem Bannwald noch klar ablesbar – markante städtebauliche Verwerfungen sind bis dato nicht zu verzeichnen. Am westlichen Plangebietsrand ist die Topographie deutlich ansteigend. I.Z. mit der ortsbildprägenden Waldkante wird damit ein städtebaulich definierter Ortsrand ausgebildet.

Die Grundzüge dieser intakten Siedlungsstruktur sollen vorliegend nicht beeinträchtigt werden. Die avisierte moderate Nachverdichtung findet innerhalb des Quartiers statt, der ausgeprägte Ortsrand wird beibehalten und gestärkt.

Geologisch lässt die in Kirchseeon vorherrschende „eiszeitliche Endmoräne“ keine guten Versickerungsverhältnisse erwarten.

4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 106 umfasst ca. 3,01 Hektar.

Die Ermittlung der städtebaulichen Nutzungswerte und Flächenbilanzen ist in Tabellenform im **Anhang 1** und **Anhang 2** dargestellt.

Der erwartete Zuwachs der Anzahl der Hauseinheiten und entsprechend der erwarteten Einwohnerzahl wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 106 „übersichtlich“ bleiben – ausgegangen wird von einer sukzessiven Entwicklung.

5. Art der Nutzung

Wie bereits im Bestand vorherrschend wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Regelmäßig zulässig sind die Nutzungen gem. § 3 Abs. 2 BauNVO. Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden, Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

Die zulässige Ausnahme gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 – sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) – dient der sozialen Vernetzung innerhalb des Quartiers, z.B. Nachbarschafts-, Senioren- oder Jugendtreff etc. Der Ausschluss der sonstigen Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 ist der Kleinteiligkeit und nutzungsstrukturellen Eigenart des Plangebiets geschuldet.

Wie bereits in Ziffer 1. beschrieben, wird der nordöstliche Planbereich (Fl.Nrn. 486/4, 486/27, 486/3, 486/5 und 486/2) zukünftig auch als „WR“ dargestellt und nicht mehr als „WA“. Weder nutzungs- noch siedlungsstrukturell hat sich dieser Planbereich als Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO entwickelt. Vielmehr entspricht die kleinmaßstäbliche und homogene Nutzung der Charakteristik des westlich der Straße Rodelbahn nachfolgenden Reinen Wohngebiets gem. § 3 BauNVO.

6. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Ausweisung der zulässigen Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der höchst zulässigen Wandhöhen und Dachneigung.

Wie bereits in Ziffer 2. beschrieben beschränkt sich der bisherige (einfache) Bebauungsplan Nr. 4 auf großzügig dargestellte „Baufenster“, die Ausweisung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der Wandhöhe und Dachneigung, die Stellung der Gebäude und die Sockelausbildung. Vorgaben bzgl. der zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl oder Geschossfläche bzw. Geschossflächen-zahl sind nicht ausgeführt.

In Anbetracht des intensiven Siedlungsdrucks ist eine planungsrechtliche Steuerung der weiteren Entwicklung damit nur noch schwerlich möglich.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Konzeption ist die (notwendige) Festsetzung einer Grundfläche - die bisher gefehlt hat – i. Z. mit zulässigen Wandhöhen und Dachneigung erschöpfend.

In Anbetracht der teilweise ausgeprägten Hanglagen insbesondere am westlichen Plangebietsrand – das Gelände steigt markant in Richtung Bannwald - wird eine Regelung der Höhenentwicklung der Gebäude erforderlich zur Vermeidung städtebaulicher „Verwerfungen“: Basierend auf der vermessungstechnischen Geländeaufnahme wurde für jeden Bauraum eine Höhenbezugskote als Maß ü.NN für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe (unterer Bezugspunkt) festgesetzt. Abgrabungen in Form von Lichtgräben wurden beschränkt.

6.1 Festsetzungssystematik Grundflächen:

Festgesetzt werden für die Baugrundstücke jeweils eine maximal zulässige Grundfläche sowie Grundflächen der baulichen Anlagen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, z.B. Terrassen. Die Grundflächen der baulichen Anlagen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sind sowohl in ihrer Tiefe bezogen auf die Baugrenze als auch in ihrer Fläche (Gesamtfläche) begrenzt und damit hinreichend definiert: maßgeblich ist die zulässige Fläche der Versiegelung durch bauliche Anlagen. Hinweis: Die Differenzierung der Hauptanlagen nach deren Zulässigkeit innerhalb und außerhalb der Baugrenzen wird aus städtebaulichen Gründen erforderlich – „exakte Eingrenzung“ der Baufenster für die Wohngebäude um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Die Hauptanlagen, die außerhalb der Baufenster zulässig sind, beinhalten im Wesentlichen „untergeordnete“ bauliche Anlagen wie Terrassen, Wintergärten, Kelleraußentreppen etc.

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird für die Baugrundstücke jeweils eigenständig erfasst und beziffert.

Damit ist die zulässige Grundfläche und die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO quantitativ eindeutig definiert. Die betreffenden Summen sind im **Anhang 1** tabellarisch dargestellt.

Hinweis: Eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Bauraum ist nicht erforderlich. Im Zusammenhang der gem. Festsetzung anzuwendenden Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Kirchseeon und den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Stellplatzanlagen (außerhalb der Bauräume ist die Anlage von Stellplätzen nicht zulässig) wird die Option, z.B. „viele Kleinwohnungen“ auszubilden, ausgeschlossen: Der erforderliche Stellplatznachweis könnte nicht geführt werden.

6.2 Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung:

Ausgehend von der Gesamtkonzeption werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gewahrt. Die betreffende rechnerische Auswertung ist im **Anhang 2** dargestellt.

7. Bauweise

Zulässig ist offene Bauweise und in folgenden Teilbereichen abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzanbau

- Fl.Nr. 679/42 nach Süden und Fl.Nr. 679/30 nach Norden;
- Fl.Nr. 486/23 nach Westen und Fl.Nr. 486/38 nach Osten.

7.1 Abstandsflächen:

Einer Anordnung der Geltung der Abstandsflächensatzung der Marktgemeinde i.Z. der offenen Bauweise bedarf es nicht - auskömmliche Abstandsflächen zwischen den „Baugrenzen“ (keine Überdeckung) unter der Maßgabe einer maximalen Ausnutzung der Bauräume (Länge, Breite, Höhe der Gebäude) sind gewahrt. Den Belangen hinreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Wahrung des Wohnfriedens ist ausreichend Rechnung getragen.

Es werden größere Abstände eingehalten, als nach der geltenden gesetzlichen Regelung des Art. 6 BayBO n.F. einzuhalten wären. Damit ist zugleich dem Grunde nach dem in der Abstandsflächensatzung zum Ausdruck kommenden Anspruch der Marktgemeinde dahin Rechnung getragen, eine aufgelockerte Bebauung möglichst analog den früher geltenden Abstandsflächenregelungen sicherzustellen. Einer Bezugnahme auf die Abstandsflächensatzung bedarf es daher nicht.

8. Bauliche Gestaltung

Die betreffenden Festsetzungen beschränken sich auf die wesentlichen Parameter für ein einheitliches Siedlungsbild - Belange der eingesetzten Materialien, Farbgebung und Oberflächen / Fassadenflächen; Regelung von Nebengebäuden; Belange der Einfriedungen und Wintergärten; Dacheindeckung. Dargestellt wurden Festsetzungen zu Werbeanlagen (Ausschluss ab 0,5 m² Fläche) und Solaranlagen.

9. Stellplätze und Garagen

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist gem. den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes

Kirchseeon in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

Damit wird ein „dynamischer“ Bezug hergestellt, der sicherstellt, dass auch zukünftige Satzungen (Hinweis: spätestens zum 01.10.2025 sind diverse Satzungen der Gemeinden zu aktualisieren) und damit der jeweils zeitgemäße Wille der Marktgemeinde zur Anwendung kommen.

10. Verkehrsflächen

Mit der Planung ist keine nachhaltige Änderung der bestehenden Verkehrsanlagen verbunden. Von einer markanten Erhöhung der Verkehrsbelastung für die umliegenden Siedlungsgebiete kann durch die moderate Nachverdichtung nicht ausgegangen werden.

11. Grünordnung und Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, negative Einwirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima trotz der Bebauung und Versiegelung zu minimieren und Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Mit der Förderung der Durchgrünung und Pflanzung zukunftsfähiger Baumarten verfolgt der Markt Kirchseeon die Ambition, das Wohngebiet auf die Herausforderungen des Klimawandels anzupassen und auch in Zukunft attraktive Erholungsräume für die Bewohner zu sichern. Dabei zeichnen sich Zukunftsbäume durch hohe Trockenstresstoleranz, Hitzeresistenz sowie Frosthärte und generell eine geringe Anfälligkeit für Krankheiten und Schädlinge aus.

Im Hinblick auf mehr Durchgrünung und nachhaltigeres Niederschlagswassermanagement wurden ergänzende Festsetzungen getroffen: Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sowie befestigte Flächen auf den Grundstücken sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Stellplatzanlagen müssen durch Bäume gegliedert werden. Dächer von erdgeschossigen Anbauten und Nebengebäuden können im Hinblick auf mehr Durchgrünung, eine bessere Integration in das grüne Umfeld sowie die Wasserrückhaltung ebenfalls begrünt werden.

Um eine langfristig gute Durchgrünung und Stärkung des ländlichen Charakters zu gewährleisten, wird vorhandener prägender Baumbestand durch die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen gesichert. Die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung von alten Bäumen kann bei Neupflanzungen in vielen Fällen erst nach mehreren Jahren erreicht werden. Sollte Bestand aus Alters- und Sicherheitsgründen nicht zu erhalten sein, dann ist er artengleich oder durch zukunftsfähige, an den Klimawandel angepasste Arten zu ersetzen.

Bei der Anordnung der als „neu zu pflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern.

Für die Grundstücke wird festgesetzt, dass je 250 m² der Grundstücksfläche ein großer, ein mittlerer oder zwei kleine zukunftsfähige Laubbäume zu pflanzen sind. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand eingerechnet werden. Durch

die Festsetzung wird eine gute Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet und ein fließender Übergang zum Waldrand geschaffen. Die Straßenbäume dienen als Trittsteine zwischen den Gärten, welche eine Erweiterung des Lebensraums für verschiedene Tierarten darstellt. Dadurch wird das angrenzende Landschaftsschutzgebiet hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes gestärkt.

Um dauerhaft gute Wuchs- und Lebensbedingungen zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Herstellung von Straßenbegleitgrün und Aussagen zur Pflanzqualität von Bäumen getroffen. Die Mindestgröße stellt dabei sicher, dass sich im Wohngebiet mittelfristig, also in einem Zeitraum von 10 bis 20 Jahren, der gewünschte ortsbildprägende Charakter erreichen bzw. festigen lässt.

Die Flächen für öffentliche Stellplätze sowie Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen dienen zur Gliederung des Straßenraumes und der Stellplatzflächen sowie der Eingrünung des Bebauungsplan-Gebiets an geeigneter Stelle. Zudem tragen sie durch Wasseraufnahme, Verdunstung und Schattenwirkung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Aufgrund der bestehenden Topographie des Geländes werden für die Einbindung von Stellplätzen, Terrassen und Freisitze notwendige Höhenmodellierungen als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung bis zu 1:3 zugelassen. Ausnahmsweise werden Stützmauern für die Geländemodellierung mit einer max. Ansichtshöhe von 0,8 m akzeptiert, wenn diese 1,00m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind und diese begrünt sind. Hierdurch soll eine angemessene Freifläche für die Nutzung der Bewohner als Freisitz ermöglicht, jedoch eine unnatürliche Geländeabstufung und hohe Stützmauern verhindert werden. Die Begrünung von Stützmauern soll scharfe Kanten in der Geländemodellierung abmildern und den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen verzögern.

Blickdichte Zäune, Mauern und Gabionen als Einfriedungen von Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erlaubt. Die Höhe der Einfriedung entlang der öffentlichen Flächen ist auf max. 1,20 Meter begrenzt. Diese Festsetzungen haben zum Ziel, den ländlichen Charakter des Siedlungsgebiets zu stärken, ein gutes nachbarschaftliches Miteinander der Bewohner zu ermöglichen sowie Flora und Fauna durch barrierearme Übergänge zu fördern.

Im Sinne des Artenschutzes sind Einfriedungen sockellos mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche herzustellen, um Kleintieren eine mühelose und hindernisfreie Durchwegung des Wohngebietes zu ermöglichen.

Zudem ist die Beleuchtung von Straßen, Wegen und Freianlagen insektenfreundlich nach dem Stand der Technik zu wählen, um eine Gefährdung verschiedener Tierarten zu reduzieren. §44 BNatSchG ist bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 106 einzuhalten, um die Biodiversität zu erhalten und zu fördern.

12. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Rodelbahn" des Marktes Kirchseeon wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das

Verkehrsgeräusche:

Nördlich des Geltungsbereiches „Rodelbahn“ verlaufen die Bahnstrecken 5510 und 5555. Die Geräuschsituation wird größtenteils von den im Planungsgebiet vorhandenen Erschließungsstraßen geprägt. Zur Nachtzeit sind im nördlichsten Teil des Planungsgebietes die Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs maßgeblich. Weiter südlich werden zunehmen die Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Straßen mit der Abstandsgewinnung zu den Bahnstrecken maßgeblich.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete in Höhe von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts sind nahezu im gesamten Gebiet eingehalten. Überschreitungen treten lediglich an einigen, den Erschließungsstraßen zugewandten Fassaden sowie im nördlichsten Bereich des Planungsgebiets aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke auf.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts werden im gesamten Planungsgebiet eingehalten.

Die Verkehrsgeräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden.

Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Dennoch werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2025 zweckmäßigen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm empfohlen. Dies entspricht einem gesamt bewerteten Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB. In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB, was der Mindestanforderung nach DIN 4109-1:2018-01 entspricht.

Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

13. Ver- und Entsorgung

Die betreffenden Belange wurden unter Hinweise B 4. dargestellt.

14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Marktgemeinde erwartet durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 eine moderate Nachverdichtung des Baugebiets entsprechend der Bedürfnisse der Anlieger und Bauwerber im Rahmen der Konzeption sowie die langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Belange des Denkmalschutzes:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

15. Belange der Wasserwirtschaft / Hinweise zum Objektschutz:

Die betreffenden Belange wurden unter Hinweise B 5. dargestellt.

Für die Errichtung der baulichen Anlagen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 25 cm über Geländeoberkante bzw. HHW (Klärung im Rahmen des Baugesuches) als besondere Sicherungsmaßnahme;
- Verzicht auf Unterkellerung bzw. falls unbedingt erforderlich, Ausbildung als weiße Wanne auftriebssicher;
- Ausbildung von Zugängen ins und Öffnungen am Gebäude ab 25 cm über Geländeoberkante bzw. HHW. Das betrifft Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen / Fenster, Be- und Entlüftung, Installations- und Mauerdurchleitungen etc.

16. Planfertiger

Die Marktgemeinde Kirchseeon hat mit der Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen das Büro Baumann.Architekten beauftragt.

Marktgemeinde: Markt Kirchseeon, den

.....
(Jan Paeplow, Erster Bürgermeister)

Anhang 1 – Städtebauliche Nutzungswerte

Zusammenstel. der Flächen der Anlagen nach § 19 Abs. 2 + 4 S. 1 Nr. 1-3 BauNVO

Teilgebiet	GR max. zul.* (m²)	GR max. zul.** (m²)	GR §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m²)	GR Summe (m²)
WR 1	126	60	50	236
WR 2	84	60	115	259
WR 3	130	60	115	305
WR 4	130	60	115	305
WR 5	130	60	115	305
WR 6	130	60	115	305
WR 7	130	60	115	305
WR 8	136,5	60	130	327
WR 9	136,5	60	115	312
WR 10	136,5	60	120	317
WR 11	136,5	60	120	317
WR 12	168	80	130	378
WR 13	110	60	120	290
WR 14	110	60	100	270
WR 15	102	60	115	277
WR 16	75	60	30	165
WR 17	99	60	70	229
WR 18	168	80	130	378
WR 19	120	60	70	250
WR 20	120	60	115	295
WR 21	151,5	80	100	332
WR 22	151,5	80	100	332
WR 23	147	60	115	322
WR 24	136,5	60	130	327
WR 25	131	60	130	321
WR 26	168	80	100	348
WR 27	147	80	100	327
WR 28	147	80	120	347
WR 29	130	60	100	290
WR 30	115	60	100	275
WR 31	115	60	115	290
WR 32	115	60	120	295
WR 33	115	60	115	290
WR 34	115	60	120	295
WR 35	129	60	115	304
WR 36	115	60	150	325
WR 37	168	80	150	398
WR 38	72	60	50	182
WR 39	72	60	70	202
WR 40	117	60	70	247
WR 41	117	60	70	247
WR 42	117	60	70	247
WR 43	147	80	100	327
Summe (m²)	5.417	2.760	4.515	12.692

Zusammenstellung der Geschossflächen nach § 20 Abs. 1 BauNVO

Teilgebiet	GR max. zul.* (m²)	Vollgeschosse max. zul. (Zahl)	Anrechnung (Zahl)	GF Summe (m²)
WR 1	126	2	2,0	252
WR 2	84	2	2,0	168
WR 3	130	2	2,0	260
WR 4	130	2	2,0	260
WR 5	130	2	2,0	260
WR 6	130	2	2,0	260
WR 7	130	2	2,0	260
WR 8	136,5	2	2,0	273
WR 9	136,5	2	2,0	273
WR 10	136,5	2	2,0	273
WR 11	136,5	2	2,0	273
WR 12	168	2	2,0	336
WR 13	110	2	2,0	220
WR 14	110	2	2,0	220
WR 15	102	2	2,0	204
WR 16	75	2	2,0	150
WR 17	99	2	2,0	198
WR 18	168	2	2,0	336
WR 19	120	2	2,0	240
WR 20	120	2	2,0	240
WR 21	151,5	2	2,0	303
WR 22	151,5	2	2,0	303
WR 23	147	2	2,0	294
WR 24	136,5	2	2,0	273
WR 25	131	2	2,0	262
WR 26	168	2	2,0	336
WR 27	147	2	2,0	294
WR 28	147	2	2,0	294
WR 29	130	2	2,0	260
WR 30	115	2	2,0	230
WR 31	115	2	2,0	230
WR 32	115	2	2,0	230
WR 33	115	2	2,0	230
WR 34	115	2	2,0	230
WR 35	129	2	2,0	258
WR 36	115	2	2,0	230
WR 37	168	2	2,0	336
WR 38	72	2	2,0	144
WR 39	72	2	2,0	144
WR 40	117	2	2,0	234
WR 41	117	2	2,0	234
WR 42	117	2	2,0	234
WR 43	147	2	2,0	294
Summe (m²)	5.417			10.833

Anhang 2 – Gesamtbilanz städtebauliche Nutzungswerte

Anhang 2: Gesamtbilanz			
Teilfläche		Teilfläche	
		(m²)	(m²)
Bruttobauland (BBL)		30.123	30.123
Abzgl. öffentliche Verkehrsfläche (Am Dachsberg, Rodelbahn)			3.727
Abzgl. Straßenbegleitgrün			117
Nettobauland (NBL)			26.279
Summe GR Hauptanl. max zulässig innerhalb der Baugrenzen		5.417	
Summe GR Hauptanl. zulässig außerhalb der Baugrenzen		2.760	
resultierende GRZ: GR mix. zulässig / NBL ((5.417 + 2.760) / 26.279)		0,31	
Hinweis: Die Obergrenzen gem. §17 Abs. 1 BauNVO im WR sind gewahrt.		< 0,4	
Summe GR incl. Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO		11.258	
resultierende GRZ: GR / NBL (12.692 / 26.279)		0,48	
Hinweis: Die Obergrenzen gem. §17 Abs. 1 BauNVO i.Z. mit §19 Abs. 4 BauNVO sind gewahrt.		< 0,8	
Summe GF rechnerisch		10.833	
resultierende GFZ: GF / NBL (10.833 / 26.279)		0,41	
Hinweis: Die Obergrenzen gem. §17 Abs. 1 BauNVO im WA sind gewahrt.		< 1,2	