



Markt Kirchseeon

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 110
„Gemeindezentrum Eglharting“

ENTWURF

Fassung: 08.12.2025

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AK NW + BayAK
B.Eng. Elena Syr

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Verfahrensart	3
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	3
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	3
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation	5
3.4	Grünordnerische Grundlagen	5
3.5	Artenschutz	7
3.6	Denkmalschutz	7
3.7	Verkehr und Erschließung	8
3.8	Ver- und Entsorgung	8
3.9	Vorbelastungen	8
4	Ziele des Bebauungsplanes	8
5	Planungskonzept	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung	9
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	9
5.4	Stadtgestalt	10
5.5	Abstandsflächen	10
5.6	Grünordnungskonzept	10
5.7	Artenschutz	11
5.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
5.9	Verkehrs- und Erschließungskonzept	12
5.10	Schallschutzkonzept	12
6	Auswirkungen der Planung, Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)	12
7	Quellenverzeichnis	13

1 Anlass der Planung

Das aus den 1960er Jahren stammende Gebäudeteil der Schule Eglharting (die ursprüngliche Schule) ist brandschutztechnisch sowie räumlich nicht mehr hinreichend. Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit der Erneuerung bzw. Errichtung eines Ersatzbaus für das Gebäudeteil aus den 1960er Jahren, einen baulichen Anschluss an das weiterhin genutzte Gebäudeteil aus den 2000er Jahre sowie einer Ertüchtigung des Gebäudeteils aus den 2000er Jahren. Damit einhergehend müssen die bestehenden Sportflächen verlagert werden. In einer Machbarkeitsstudie wurden drei Entwicklungsszenarien untersucht. In allen drei Szenarien wird ein notwendiger Neubau im Bereich der bisher als Sportanlagen genutzten Freifläche angeordnet.

Für das Schulgelände besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1970, der allerdings die Schulsportanlagen südlich der Gebäude nicht umfasst. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Schulerweiterung zu schaffen ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung erforderlich.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.07.2025 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 110 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet und es sich um eine Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt.

Die Planung sieht kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i.S. der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG vor. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden durch die Marktgemeinde im Zuge des Bebauungsplanes abgehandelt, sodass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt.

Eine Umweltprüfung sowie eine Ausgleichsbilanzierung müssen nicht durchgeführt werden. Denn in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren anzupassen.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Eglharting. Es umfasst eine Fläche von rd. 1,7 ha und wird begrenzt durch die Graf-Ulrich-Straße im Norden, die Ilchinger Straße bzw. das Wohngebiet am Josef-Englmann-Weg im Osten, landwirtschaftliche Flächen im Süden und das Wohngebiet an der Graf-Ulrich-Straße im Westen.

Es umfasst die Flurstücke Nr. Flurnummer 140/1, 142/2, 1176, 1177, 1178, 1179, 190 (Teilfläche), 192/70 (Teilfläche), die sich vollständig im Eigentum der Marktgemeinde befinden.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Regionalplan

Die Marktgemeinde Kirchseeon ist als Grundzentrum dargestellt und soll entsprechend ihrer Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Entfernung versorgen.

Das Planungsgebiet ist im Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche) dargestellt. Die den Siedlungsbereich Eglharting umgebenden Flächen sind als Regionaler Grünzug mit prioritärer Funktion Kaltluft- und Frischluftentstehung dargestellt.

3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Planungsgebietes als Baufläche für Gemeinbedarf Schule dar. Die heutigen Sportflächen sind z.T. als Gemeinbedarf Schule und z.T. als Grünfläche Sportplatz dargestellt. Die Fläche westlich der Ilchinger Straße ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren anzupassen.

3.2.3 Sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Südlich des Planungsgebietes befindet sich das Wasserschutzgebiet Eglharting vom 19.06.1985.

3.2.4 Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht teilweise der Bebauungsplan Nr. 31 aus dem Jahr 1970 bzw. die 1. Änderung aus dem Jahr 1973. Dieser setzt für das Planungsgebiet westlich der Ilchinger Straße ein Sondergebiet Volksschule fest mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und einer zwingenden zweigeschossigen Bebauung. Für das Sondergebiet ist eine große überbaubare Fläche festgesetzt. Unmittelbar südlich der Ilchinger Straße ist eine Umformerstation festgesetzt.

Für die einbezogene Fläche westlich der Ilchinger Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 62. Dieser setzt diese Flächen als Stellplatz- und Erschließungsflächen fest.

Die heutige Sportplatzfläche ist als akzessorischer Innenbereich zu beurteilen.

3.2.5 Relevante Satzungen und Verordnungen

Es gelten folgende für die Planung relevante Satzungen der Marktgemeinde Kirchseeon:

- Abstandsflächensatzung 01.01.2022
- Stellplatzsatzung vom 01.10.2025

3.2.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine Schutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete).

3.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Eglharting. Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich die Grundschule Eglharting mit den zugehörigen baulichen Einrichtungen (Schulgebäude und Turnhalle) und Freiflächen. Dazu zählen der Pausenhof, Grünflächen sowie verschiedene Sportflächen. Im Nordwesten liegt zudem ein Parkplatz. Weitere Stellplätze sind entlang der Ilchinger und Graf-Ulrich-Straße angeordnet. Unmittelbar an der Graf-Ulrich-Straße befindet sich darüber hinaus ein teilweise zweigeschossiges Gebäude in dem sich eine Wohnung sowie ein Feuerwehrgerätehaus befindet.

Der Pausenhof im Norden ist weitestgehend versiegelt, bis auf vereinzelte Spielflächen. Im Nordosten des bestehenden Pausenhofs stehen 5 Ahorne (*Acer platanoides* und *Acer pseudoplatanus*), die durch ihre Größe und ihre Vitalität als ortsbildprägend einzustufen sind. Von Nordwesten bis Südosten entlang der Grundstücksgrenze verläuft eine ca. 5 m breite Gehölzstruktur als Randeingrünung. Im Osten zeichnet sich die Struktur insbesondere durch alte, großgewachsene Eichen (*Quercus robur*) aus. Darüber hinaus ist der gesamte, weitere Freibereich südlich des Schulbestandsgebäudes mit Laub- und Obstbäumen durchgrünt.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs östlich der Ilchinger Straße befindet sich eine öffentliche Rasenfläche, die als Bolzplatz genutzt wird. Entlang der Grundstücksgrenze befinden sich 6 junge Laubbäume.

Im Osten, Westen und Norden schließen Siedlungsbereiche an, welche begrünt sind und vor allem Reihen- und Doppelhäuser aufweisen. Südlich des Planungsgebiets befindet sich aktuell keine Bebauung. Hier schließen landwirtschaftliche Flächen an.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

Topographie

Das Gelände liegt weitestgehend auf einer Höhe von ca. 563 m ü. NN und zeigt zwischen Norden und Süden eine leicht bewegte Topographie auf. Es steigt nördlich des Bestandsschulgebäudes zunächst von 562 m ü. NN um 1 m an, fällt anschließend auf ca. 561 m ü. NN ab und steigt dann wieder um rd. 2 m an. Im Bereich der Sportanlagen ist das Gebiet flach.

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum-Einheit „Münchener Ebene“ und nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“.

Boden

Zum aktuellen Stand liegt für das Planungsgebiet kein Bodengutachten vor. Laut der Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern setzt sich der Boden des Gebiets aus Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm und Carbonatsandkies bis -schluffkies zusammen. Das Planungsgebiet ist zu großen Teil durch die Gebäude aber auch die notwendigen Freisportanlagen, Pausenhof- und Wegeflächen. Die Sickerwasserrate im Planungsgebiet liegt jährlich bei 200 bis 250 mm/a (Quelle: UmweltAtlas, Stand: 26.11.2025).

Wasserhaushalt

Das Untersuchungsgebiet befindet sich laut hydrogeologischer Raumgliederung im hydrogeologischen Teilraum „Fluvioglaziale Schotter“ des Großraums „Alpenvorland“ (Umweltatlas, LfU). Im Planungsgebiet kann Oberflächenabfluss zu lokalen Aufstauungen in der Geländesenkung führen. Bei Starkregenereignissen verläuft ein Fließweg mit mäßigem Abfluss südlich der Bestandsgebäude und im Südwesten über den Basketballplatz. Die nächstgelegene aktive Grundwassermessstelle ist die

Messstelle „Anzingerausschütt305A“ (Nr. 16000) der Grundwasser-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Da das geplante Projektgebiet auf einer Geländehöhe von ca. 563 m ü. NN liegt, beträgt der Grundwasserflurabstand beim höchsten Wasserstand von 521,67 m ü. NN etwa 41m. Südlich angrenzend an das Grundstück liegt ein Wasserschutzgebiet.

Klima und Luft

Laut Deutschen Wetterdienst (DWD) beträgt die Jahresmitteltemperatur in Eglharting durchschnittlich 8,5°C - 9,0°C (1991-2020). Die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 900 - 950 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist SW bis NW. Durch die Ortsrandlage ist von einer guten Durchlüftung des Planungsgebietes auszugehen. Mit Einträgen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist in geringem Umfang zu rechnen, da das Gelände durch angrenzende Grünflächen einen Abstand von ca. 50 m zu intensiv genutzten Ackerflächen aufweist.

Vegetation und Baumbestand

Das Areal ist weitestgehend von Gehölzstrukturen eingefasst und dadurch optisch von der angrenzenden Wohnsiedlung getrennt. Die Freisportanlagen im Süden sind ebenso von einer gewachsenen Gehölzstruktur umgeben. Es befinden sich in Nordwesten 10 Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*) und Spitzahorne (*Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von ca. 60 - 100 cm sowie eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit einem Stammumfang von ca. 50 cm und eine Hainbuchenhecke. Auf dem westlich gelegenen Parkplatz stehen zwei Linden (*Tilia spec.*) mit Stammumfängen von ca. 70 - 80 cm. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind sowohl junge als auch alte heimische Gehölze vorhanden. Junge Berg- und Feldahorne (*Acer campestre*), 4 großen Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang über 1,50 m, Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hasel (*Corylus avellana*), Blutroten Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Traubenkirsche (*Prunus padus*). Im Süden befinden sich Grünflächen und die Sportanlage. Zwischen den Sportflächen und dem Schulgebäude stehen zwei Apfelbäume (*Malus domestica*), eine Traubenkirsche, eine Walnuss (*Juglans regia*) jeweils mit einem Stammumfang von ca. 80 - 90 cm Stammumfang. 12 große Spitzahorne, die teilweise 2-3 stämmig sind, haben einen Stammumfang von über 1,50 m. außerdem stehen dort 2 alte Birken mit einem Stammumfang von 120 – 140 cm und 2 Birken (*Betula pendula*) mit einem Stammumfang von über 80 cm. Um den Sportplatz und die Tartanbahn wachsen Obstbäume, Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eichen, Spitzahorne, Feldahorn, eine Esskastanie (*Castanea sativa*) jeweils mit einem Stammumfang von 50 – 100 cm. Zusätzlich ist ein strukturreicher Unterwuchs vorhanden.

Nationale Schutzgebiete und Biotope

Es sind weder Schutzgebiete noch Biotope innerhalb des Planungsgebiets vorhanden. In ca. 600 m Entfernung in nördlicher Richtung liegt der Forst Eglharting. Dieser gilt als Teil des Ebersberger Forstes als Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet. Eine Betroffenheit durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Erholung

Auf dem Schulgelände befindet sich ein Spielplatz, der für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Die Turnhalle wird für den Schulsport und zeitweise von Sportvereinen genutzt.

3.5 Artenschutz

Zur Bewertung etwaiger Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten durch die geplante Erweiterung der bestehenden Bebauung wird aktuell eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt sowie im Anschluss mit der unteren Naturschutzbehörde bzgl. des relevanten Artenspektrums abgestimmt.

Im Rahmen der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden vor Ort die vorhandenen Habitatstrukturen, wie Vegetationsbestand und Bestandsgebäude untersucht und auf ihre Eignung für planungsrelevante Arten geprüft.

Dabei werden die vorhandenen Lebensraumstrukturen auf ihre Habitateignung für saP-relevante Arten untersucht. Sowohl die Gehölzstrukturen als auch die Gebäude innerhalb des Planungsgebietes bieten potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel.

Auf Grundlage der Ersteinschätzung aus dem aktuellen Stand der Relevanzprüfung, können folgende Ergebnisse zusammengefasst werden:

Fledermäuse

Das Schulbestandsgebäude weist entlang der Fassade hohes Habitatpotenzial für Fledermäuse auf. Da der Bestand vorerst bestehen bleiben soll, ist eine Kartierung nicht erforderlich.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist jedoch mit lichtbedingten Störungen der Fledermäuse zu rechnen.

Vögel

Höhlen-/Halbhöhlenbrütende Vögel

Die Bäume im Gebiet wurden auf Höhlen untersucht. Es wurden ausschließlich initiale Spalten vorgefunden. An den Bäumen südlich des Schulbestandsgebäudes sind Initialspalten erkennbar. Voraussichtlich ist für den Neubau eine Rodung der betroffenen Bäume erforderlich.

Freibrüter/ Gebüschbrüter

Die Bäume und Hecken im Planungsgebiet stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für eine Vielzahl von Vögeln dar. Die meisten dieser Arten sind weit verbreitet und ungefährdet. Bei einer Begehung im Planungsgebiet wurden u.a. an der Stelle des geplanten Neubaus mehrere Krähenester in Baumkronen gefunden. Des Weiteren waren Stellen in der Randeingrünung im Süden betroffen.

Gebäudebrüter

Unter dem Flachdach des Schulbestandsgebäudes wurden in einem Hohlraum Hinweise auf Vogelhabitate erkannt. Auch am Feuerwehrgerätehaus können vereinzelt Spalten und Hohlräume als potenzielle Habitate für Vögel dienen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebrütenden Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das Bestandsgebäude ist noch nicht von einem Abriss bedroht.

3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen. Südwestlich des Gebiets, in einer Entfernung von ca. 200 m, befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7937-0044: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

3.7 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Graf-Ulrich-Straße und im Osten an die Ilchinger Straße. Über diese Straßen ist das Planungsgebiet an das überörtliche Straßennetz gut angebunden.

Direkt nördlich des Planungsgebiets liegt eine Schulbushaltestelle und in ca. 300 m Entfernung die Bushaltestelle „Eglharting“ der Buslinie 442. Der Fußweg zur S-Bahn beträgt rd. 700 m, so dass die Erschließung mit dem ÖPNV als gut bewertet werden kann.

3.8 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird mit Trinkwasser durch den Wasserbeschaffungsverband Eglharting und abwassertechnisch durch gKu VE München Ost versorgt. Strom- und Gasanschlüsse existieren ebenfalls.

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb.

3.9 Vorbelastungen

3.9.1 Altlasten

Im Planungsgebiet liegen keine Verdachtsflächen laut Altlastenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) vor.

3.9.2 Kampfmittel

Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln im Planungsgebiet vor.

3.9.3 Immissionen

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich von Straßenlärm. Aufgrund der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in der näheren Umgebung ist eine relevante Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Relevante Gewerbelärmquellen in der Umgebung sind nicht vorhanden. Östlich der Ilchinger Straße befindet sich eine Kirche mit Glockenturm. Außerdem befindet sich im Bestand auf dem Grundstück selbst ein Feuerwehrgerätehaus. Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erstellt.

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen der anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung ein. Diese sind mit der geplanten Nutzung vereinbar, relevante Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

4 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele umgesetzt werden:

- Sicherung der bestehenden Schulnutzung und Ermöglichung von ergänzenden Einrichtungen im Sinne einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Nutzung von kommunalen Gebäuden;
- Sicherung einer verträglichen, der Umgebung angepassten Höhenentwicklung
- Soweit möglich Erhalt und Integration der prägenden Vegetationsstrukturen
- Sicherung einer Ortsrandeingrünung
- Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Angemessener Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser
- Berücksichtigung der baumschutzrechtlichen Belange sowie des Umwelt- und Artenschutzes

5 Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Zweckbestimmung „Erziehung und Bildung“ festgesetzt. Damit sind auch Nutzungen wie Kinderbetreuung, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie ergänzenden Bildungseinrichtungen, wie z.B. die Musikschule zulässig. Die zugehörigen Sporteinrichtungen, wie Turnhalle und Freisportanlagen sind im Planungsgebiet möglich.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes wird auch die östlich der Ilchinger Straße bestehende Fläche in den Geltungsbereich einbezogen und als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Über die, der Zweckbestimmung unmittelbar dienenden Nutzungen hinaus sollen in einem untergeordneten Umfang auch Wohnungen mit einer Geschossfläche von bis zu 1.000 qm zulässig sein. Hierdurch soll neben der Hausmeisterwohnung auch in geringem Umfang die Errichtung von kommunalem Wohnungsbau z.B. für Mitarbeiter gesichert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen definiert.

Es wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit ist im Planungsgebiet eine verträgliche Nachverdichtung möglich. Die GRZ darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen, Unterbauungen) um bis zu 50% bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden. Die festgesetzte GRZ entspricht einer Grundfläche von rd. 7.580 qm auf dem Grundstück westlich der Ilchinger Straße.

Für die maximal zulässige Wandhöhe im Planungsgebiet wird differenziert festgesetzt. Um einen Übergang zur westlich angrenzenden Doppelhausbebauung zu schaffen, wird hier eine Wandhöhe von 7,5 m festgesetzt. Im übrigen Baugebiet wird eine Wandhöhe von 12 m zugelassen. Damit kann eine verträgliche Nachverdichtung des Schulgeländes mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung ermöglicht werden. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den Gebäuden nördlich der Graf-Ulrich-Straße. Als unterer Höhenbezugspunkt für die Wandhöhen wird die Höhenkote von 561,9 m ü. NN. An der Graf-Ulrich-Straße festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche nimmt die Struktur des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Änderung auf. Es wird ein großzügiger Bauraum festgesetzt, um für die künftige Entwicklung ausreichend Spielräume zu sichern. Gleichzeitig wird jedoch ein Abstand von 3 m zur Graf-Ulrich-Straße und von 5 m zur Ilchinger Straße gesichert, um einen angemessenen Abstand der Bebauung zu den Ortsstraßen zu gewährleisten. Auch zur westlichen Nachbarschaft wird ein angemessener Abstand von rd. 6 m analog der Bestandsbebauung festgesetzt. Nach Süden wird der Bauraum so erweitert, dass einerseits die Bebauung gem. der vorliegenden Machbarkeitsstudie umgesetzt werden kann und andererseits sich die Bebauung nicht zu weit nach Süden erstreckt und in die offene Landschaft ragt.

Für die Sportanlagen wird ein eigener Bauraum festgesetzt. Damit kann gewährleistet werden, dass diese Freisportflächen, die das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen hier am Ortsrand angeordnet werden können.

Zusätzlich werden Flächen für Stellplätze jeweils an der Graf-Ulrich-Straße sowie der Ilchinger Straße festgesetzt. Diese sichern den Bestand einschließlich einer geringen Erweiterung ab. Östlich der Ilchinger Straße werden zwei weitere Stellplatzflächen

zugehörig zur Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Diese sollen der Deckung des Stellplatzbedarfes der Gemeinbedarfsfläche dienen. Innerhalb der Stellplatzflächen sind auch sonstige Nebenanlagen, wie Maibaum, Hinweistafeln, Müllhäuschen etc. sowie eine Wertstoffsammelstelle zulässig. Garagen und Stellplätze sind ebenfalls im Bauraum allgemein zulässig.

5.4 Stadtgestalt

Da sich in der Umgebung unterschiedliche Dachformen befinden, wird auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet. Um eine geordnete Dachlandschaft sicherzustellen, werden bei Flachdächern die Dachaufbauten sowohl in ihrer Ausdehnung auf 25% beschränkt als auch in ihrer Höhenentwicklung auf 3m. Darüber hinaus sind sie mindestens um 3,0 m von der Außenkante der Dachtraufe zurückzusetzen. Von diesen Regelungen ausgenommen sind im Sinne einer klimagerechten Energiegewinnung Solaranlagen, Antennen- und Sirenenanlagen sowie Fahrstuhlüberfahrten.

5.5 Abstandsflächen

Es gilt die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO erlassene Abstandsflächensatzung der Marktgemeinde. Diese sieht für eine Gemeinbedarfsfläche eine Abstandsfläche von 0,8 H, mindestens jedoch 3 m vor. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge kann die Abstandsfläche auf 0,4 H, mindestens jedoch 3 m reduziert werden. Damit können sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch ein ausreichender Sozialabstand sichergestellt werden.

5.6 Grünordnungskonzept

Um eine ausreichende und nachhaltige Begrünung des Planungsgebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planlichen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist.

Baumpflanzungen

Bäume tragen einerseits auf Grund ihrer Staubfilterfunktion, ihrer lokalklimatischen Ausgleichsfunktion und ihrer attraktiven Optik zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Freiraum bei, andererseits erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum von Tierarten. Die neue sowie die vorhandene Bepflanzung sind sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust von Bäumen, die gem. Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt sind oder von Neupflanzungen, ist auf dem Baugrundstück pro gefälltten Baum ein großer oder mittelgroßer Laubbaum nachzupflanzen, um die Durchgrünung innerhalb des Planungsgebiets weiterhin ausreichend zu gewährleisten. Der Zeitraum der Nachpflanzung von erforderlichen Ersatzpflanzungen muss innerhalb der nächsten Pflanzperiode erfolgen. Einerseits um dem Bauherren einen entsprechenden Zeitrahmen für die Baumaßnahmen zu gewähren und andererseits, um möglichst zeitnah einen adäquaten Durchgrünungsgrad wiederherzustellen.

Um ausschließlich eine Verwendung klimaresilienter und zukunftsfähiger Baumarten zu sichern, ist für die Auswahl die Liste förderfähiger Bäume gem. Richtlinie zur Förderung der Anpflanzung von Bäumen für Bürgerinnen und Bürger im Markt Kirchseeon (Förderrichtlinie Bäume) in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Sonstige Begrünung des Baugebiets

Die gem. Planzeichen als herzustellen und zu erhalten festgesetzten Flächen im Planungsgebiet leisten einen elementaren Beitrag zur Klimaanpassung und dienen vor allem der Grundstücks- und Ortsrandeingrünung. Diese unbebauten und begrünten Flächen können Niederschlagswasser aufnehmen und speichern. Die verzögerte Abgabe an das Grundwasser sowie die Verdunstung tragen zur Kühlung der

Umgebung bei. Die begrünten Flächen und Vegetationsstrukturen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Entwässerung/ Versickerung

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und unter Berücksichtigung des Niederschlagsabflusses sind auf dem Baugrundstück die erforderlichen Spiel- und Pausenhofflächen, Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze mit sickerfähigen Belägen, wie zum Beispiel Pflasterbelägen, Schotterrassen, Rasengittersteine oder wassergebundener Decke herzustellen. So kann Niederschlagswasser weiterhin versickern und die öffentliche Kanalisation wird entlastet.

Einfriedungen

Für die Abgrenzung des Sport- und Schulgeländes sind Einfriedungen zulässig, um die Sicherheit der Nutzenden, insbesondere spielender Kinder, zu gewährleisten und die Abgrenzung der für diese Nutzungen relevanten Flächen nach Außen zu ermöglichen. Mit einer Bodenfreiheit von 8 cm wird Kleintieren die Durchquerung des Bereichs unter den Einfriedungen ermöglicht. Die Einfriedungen sind als offene licht- und luftdurchlässige Zäune, wie z.B. Stabgitterzäune herzustellen. Zur optischen Einbindung in die Umgebung sind diese durch Heckenpflanzungen aus heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen, sodass ein ansprechendes Gesamtbild der Freiräume sichergestellt wird. Zur Klarstellung sind laut textlichen Festsetzungen ebenfalls Einfriedungen zulässig, jedoch ohne Hinterpflanzungen.

5.7 Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Boden sowie der Verlust von Grünflächen und Gehölzen im Planungsgebiet verbunden. Der Wegfall betrifft überwiegend den Bereich südlich des Schulbestandsgebäudes. Ebenso können bau- und betriebsbedingt zusätzliche Störwirkungen, wie z.B. Beleuchtung und Lärm auftreten.

Durch nach oben abgeschirmter Außenbeleuchtung sowie Leuchten, die ins Innere des Baugrundstücks gerichtet sind, wird Lichtemission minimiert und die Störungsfaktoren auf Fledermäuse und ihre Habitate reduziert. Dabei handelt es sich um fledermaus- sowie insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel, wie z.B. LED- und Natriumdampfniederdrucklampen.

5.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

- Der zu erhaltende bzw. wiederherzustellende Baum- und Vegetationsbestand innerhalb des Planungsgebiets trägt zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Bäume spenden Schatten, filtern Staub und Schadstoffe und nehmen klimaschädliches Kohlenstoffdioxid auf und wandeln es in Sauerstoff um. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden.
- Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 findet eine Beschränkung der Versiegelung statt.
- Durch die Festsetzung der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen in den Freiflächen kann ein Betrag zur Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf gewährleistet werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Die Pflanzung klimaresilienter Bäume entsprechend der gemeindlichen Liste dient dazu, dass Neupflanzungen an die Auswirkungen des Klimawandels, wie z.B. hohe Temperaturen, Trockenstress und Starkregenereignisse angepasst sind.

5.9 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die Erschließung des Gebietes erfolgt grundsätzlich analog dem Bestand, wobei notwendige weitere Zufahrten möglich sind.

Die bestehenden Parkplätze die Stellplätze entlang der Ilchinger und Graf-Ulrich-Straße sollen weiterhin erhalten bleiben und durch einen weiteren Parkplatz östlich der Ilchinger Straße ergänzt werden. Im Zuge des Bauvollzuges sind die notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Der Bebauungsplan eröffnet hier neben den festgesetzten Stellplatzflächen auch die Anordnung von gebäudeintegrierten Stellplätzen sowie die Anordnung von oberirdischen Parkplätzen innerhalb des Bauraumes.

Durch das Vorhaben ist grundsätzlich nicht mit einer Verkehrszunahme zu rechnen. Diese kann jedoch von den umgebenden öffentlichen Straßen gut aufgenommen werden.

5.10 Schallschutzkonzept

Wird nach Vorliegen Schallgutachten ggf. ergänzt

6 Auswirkungen der Planung, Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)

Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen

- Verlust von Baumbestand
- Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch Erhalt und Festsetzung von Ersatzpflanzungen
- Weitgehender Erhalt der biologischen Vielfalt durch Erhalt sowie Ersatzpflanzung von Baum- und Vegetationsstrukturen und Festsetzung von insekten- und bienenfreundlicher Bepflanzung
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Landschaft

- Verdichtung der Bebauung; Erhalten von ortsprägendem Baumbestand
- Sicherung einer Ortsrandeingrünung zur Abgrenzung zur freien Landschaft

Biologische Vielfalt

- Soweit möglich Erhalt der biologischen Vielfalt durch Neu- bzw. Ersatzpflanzungen von Baum- Vegetationsstrukturen und Festsetzung von insekten- und bienenfreundlicher Bepflanzung

Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt, Immissionen

- *Ergänzung nach Vorliegen Schallgutachten*
- Wiederherstellung bzw. Erhalt von Schulsportanlagen sowie einer Turnhalle zur Unterstützung der menschlichen Gesundheit

Kultur- und Sachgüter

- Keine Betroffenheit

Vermeidung von Emissionen

- *Ergänzung nach Vorliegen Schallgutachten*

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- Durch die Photovoltaikpflicht gem. BayBO wird die Nutzung solarer Strahlungsenergie gesichert

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

- Keine Betroffenheit

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB

- Keine Betroffenheit

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) und i) BauGB

- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden. Im Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gem. §50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre ist das Planungsgebiet nicht betroffen. Der Aspekt der Gefährdung durch Hochwasser oder Überschwemmung ist im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

7 Quellenverzeichnis

Folgende Quellen, Gutachten bzw. Grundlagen wurden für die in der Begründung enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

- Webkarte S/W; Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics 2023
- UmweltAtlas, Stand: 26.11.2025
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020) vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
- Regionalplan, Stand 01.04.2019
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kirchseeon
- Vermessungsplanung, galileo-ip Ingenieure GmbH, 13.11.2023