



# Markt Kirchseeon

## Öffentliche Bekanntmachung

**Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Gemeindezentrum Eglharting“ des Markt Kirchseeon;  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB);**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon hat in der Sitzung am 28.07.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Gemeindezentrum Eglharting“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2025 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 08.12.2025 den Bebauungsplanvorentwurf Nr. 110 „Gemeindezentrum Eglharting“ in der Fassung vom 08.12.2025 zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Eglharting, des Marktes Kirchseeon und umfasst die in der Gemarkung Kirchseeon liegenden Grundstücke mit den Flurnummern 140/1, 142/2, 1176, 1177, 1178, 1179, sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 192/70 und 190.

Der exakte räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der rot dargestellten Umgrenzung im nachstehend abgebildeten Lageplan:



(Lageplan nicht maßstabsgetreu)

### Beschreibung des Vorhabens:

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 Jahren sowie einer Ertüchtigung des Gebäudeteils aus den 2000er Jahren. Damit einhergehend müssen die bestehenden Sportflächen verlagert werden. Es wurden drei Entwicklungsszenarien untersucht, die jeweils einen notwendigen Neubau im Bereich der bisher als Sportanlagen genutzten Freifläche vorsehen.

Für das Schulgelände besteht ein Bebauungsplan, 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.

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

### Verfahrensart:

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Der Öffentlichkeit wird hiermit die Möglichkeit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Inhalte und Auswirkungen der Planungen zu unterrichten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 „Gemeindezentrum Eglharting“ mit Planzeichnung, Satzung und Begründung in der Fassung vom 08.12.2025 ist

**von Freitag, 19.12.2025 bis einschließlich Freitag, 23.01.2026**

auf der Homepage des Markt Kirchseeon unter [www.kirchseeon.de/bekanntmachungen](http://www.kirchseeon.de/bekanntmachungen) sowie unter [www.kirchseeon.de/Rathaus&Bürgerservice/Bauamt/Bauleitplanung/laufende\\_Verfahren](http://www.kirchseeon.de/Rathaus&Bürgerservice/Bauamt/Bauleitplanung/laufende_Verfahren) veröffentlicht.

Zusätzlich liegen innerhalb der o. g. Veröffentlichungsfrist die vorstehende Bekanntmachung und die oben genannten Unterlagen im Rathaus des Markt Kirchseeon (Rathausstraße 1, 85614 Kirchseeon, Bauverwaltung, 3. Obergeschoss, Zimmer 3.03) während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu dem Entwurf abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an die Mailadresse [bauverwaltung@kirchseeon.de](mailto:bauverwaltung@kirchseeon.de) unter Angabe des Betreffs „Bebauungsplan Nr. 110 „Gemeindezentrum Eglharting“ abgegeben werden. Bei Bedarf kann die Stellungnahme auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren nicht fristgerecht abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Plans nicht von Bedeutung ist.

Hinweise zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Baugesetzbuch und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Kirchseeon, den 18.12.2025

  
Klaus Seidinger  
Zweiter Bürgermeister



**Bekanntmachungsnachweis**

Ortsüblich bekannt gemacht durch  
Anschlag an den Amtstafeln

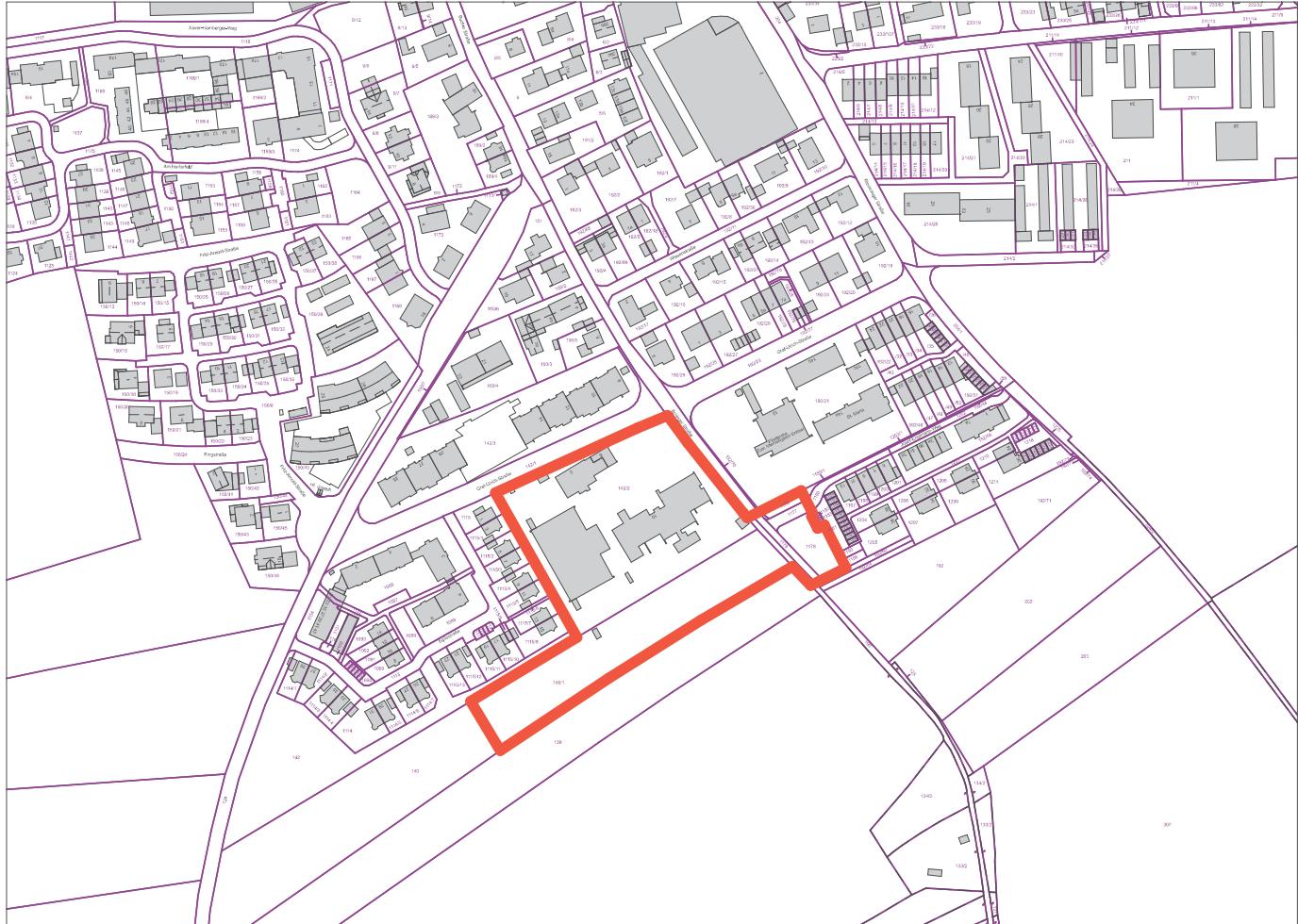
Aushang am: 19.12.2025  
Abnahme am: 23.01.2026

Für die Richtigkeit:

Tag: \_\_\_\_\_ Namenszeichen \_\_\_\_\_



# MARKT KIRCHSEEON



Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

## BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 110 "GEMEINDEZENTRUM EGLHARTING"

Flurnummer 140/1, 142/2, 1176, 1177, 1178, 1179, 190 (Teilfläche), 192/70 (Teilfläche)

### ENTWURF

Planstand	Datum
Vorentwurf	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurf	
Auslegungsbeschluss	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	

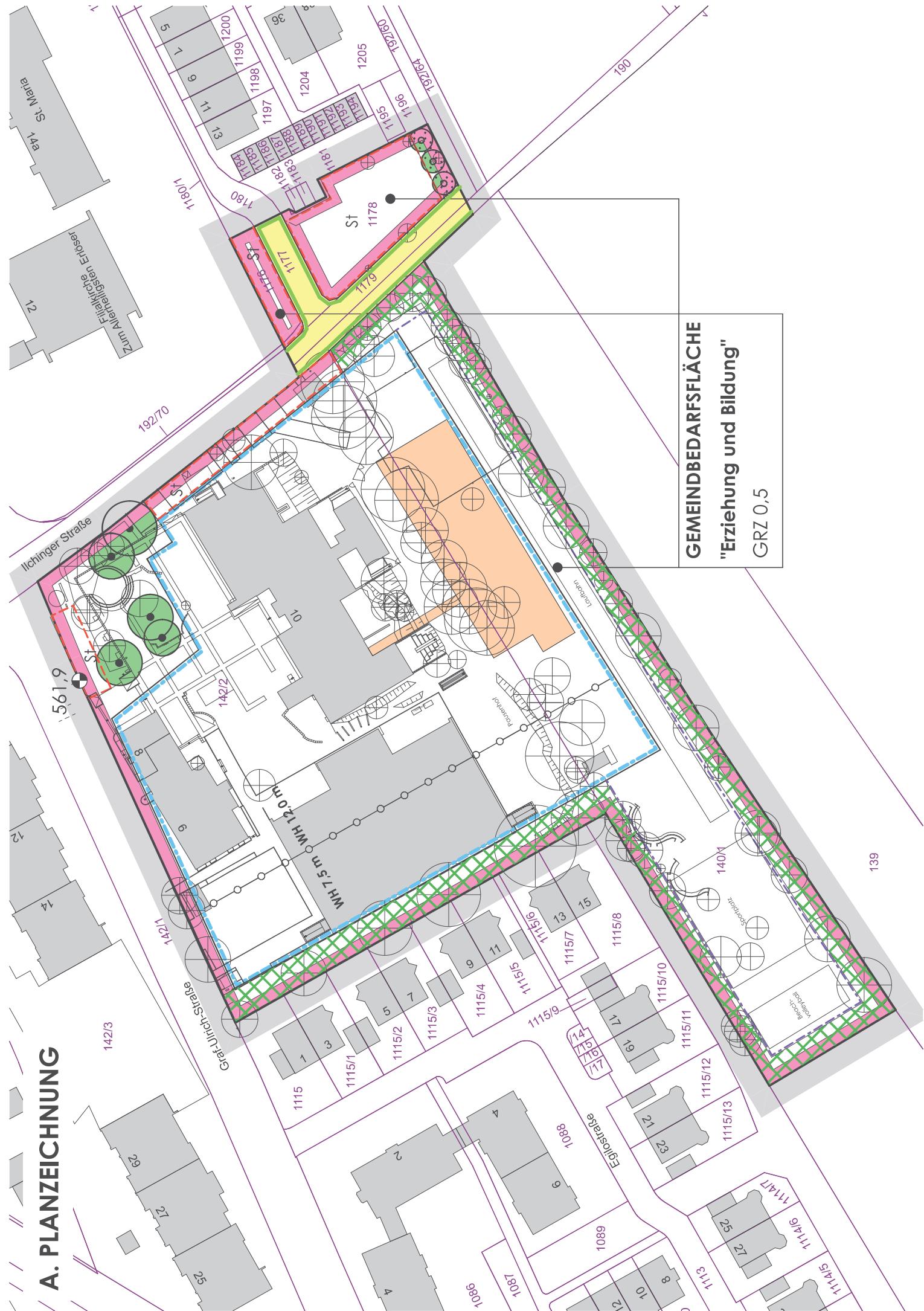
0 10 20 30 40  
Stand 08.12.2025  
M 1 : 1.000



### PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

## A. PLANZEICHNUNG



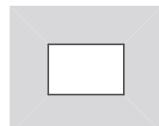
Der Marktgemeinderat des Marktes Kirchseeon erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

### **Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 110 „Gemeindezentrum Eglharting“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche der Bebauungspläne Nrn. 31 (einschließlich seiner Änderungen) und Nr. 62.

## **A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

### **1 GELTUNGSBEREICH**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

### **2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1  Gemeinbedarfsfläche "Erziehung und Bildung"

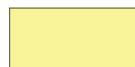
### **3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 3.1 GRZ 0,5 Grundflächenzahl, z.B. 0,5
- 3.2 WH 7,5 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 7,5 m

### **4 BAUGRENZEN**

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Baugrenze für Sportanlagen und Nebenanlagen

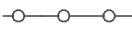
### **5 VERKEHRSFLÄCHEN**

- 5.1  öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

## 6 GRÜNORDNUNG

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 6.1 |  | Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)   |
| 6.2 |  | mittelgroße und kleine Bäume zu pflanzen   |
| 6.3 |  | Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern |

## 7 SONSTIGES

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 7.1 |      | Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung |
| 7.2 |      | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze        |
| 7.3 |      | Stellplätze                                   |
| 7.4 |  571 | Höhenbezugspunkt i. m ü. NHN im DHHN 2016     |

## B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

### C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 |  | Gebäudebestand  |
| 2 |  | vorgeschlagene Form der Baukörper                                   |
| 3 |  | Grundstücksgrenze   |
| 4 |  | Flurstücksnummer, z.B. 142/2  |
| 5 |  | vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser) |

## **D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1 Gemeinbedarfsfläche Erziehung und Bildung**

- 1.1 Die Gemeinbedarfsfläche Erziehung und Bildung dient der Unterbringung von Einrichtungen für die Kinderbetreuung, schulischen und sonstigen Bildung, Sportanlagen sowie der zugehörigen Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen. Zulässig sind Wohnungen bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 1.000 qm.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die gem. Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den, Höhenbezugspunkt 561,9 m ü. NHN im DHHN2016 (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt entspricht bei Flachdächern der Oberkante der Attika der aufgehenden Wand oder der Oberkante der Dachhaut und bei geneigten Dächern dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

### **3 Nebenanlagen, Stellplätze**

- 3.1 Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sowie Wertstoffsammelstellen zulässig.
- 3.2 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind in den gem. Planzeichen A.6.3 festgesetzten Flächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten einschließlich Feuerwehrzufahrten.

### **4 Dachgestaltung, Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 4.1 Bei Flachdächern dürfen technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Antennen- und Sirenenanlagen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe, jedoch mind. um 3,0 m, von der Dachtraufe zurückgesetzt sein. Hiervon ausgenommen sind Aufzugüberfahrten.
- 4.2 Dachaufbauten sind zusammenzufassen und mit einem max. 3,0 m hohen Sichtschutz zu umfassen und dürfen einen Anteil von 20 % der Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

### **5 Grünordnung**

- 5.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen der festgesetzten Pflanzungen sind in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.6.4 zu entsprechen.

## 6 Baumpflanzungen

- 6.1 Die gem. Planzeichen A.6.3 festgesetzten Flächen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die bestehende Feuerwehrzufahrt ist freizuhalten. Eine Baumfällung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie eine Auslichtung von Sträuchern und Unterwuchs sind zulässig, wenn der prägende Charakter als Eingrünung erhalten bleibt. Nach Fällmaßnahmen müssen mindestens 20 Bäume 1. und 2. Ordnung in der Fläche vorhanden sein, wobei mindestens 5 Bäume 1. und 2. Ordnung aus dem Altbestand zu erhalten sind. Die erforderliche Nachpflanzung ist mit standortgerechten Bäumen 1. und 2. Ordnung entsprechend den Güteanforderungen gem. D.6.4 zu erbringen.
- 6.2 Für Bäume in Belagsflächen ist je Baum ein spartenfreier, offener durchwurzelbarer Raum mit einem Volumen von mindestens 36 m<sup>3</sup> herzustellen. Für die Baumscheiben ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,50 m Tiefe und eine Fläche von 3 x 3 m einzuhalten. Der langfristige Erhalt der Bäume muss durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Anfahrschutz durch Bügel oder Poller) gewährleistet werden.
- 6.3 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beschädigungen und Einengungen der Kronen- und Wurzelräume sind zu vermeiden. Unvermeidliche Beeinträchtigungen sind durch vegetationstechnische Maßnahmen zu kompensieren (z.B. Wurzelbrücken).
- 6.4 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume 1. Wuchsordnung (Endwuchshöhe größer 20 m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm,
  - Laubbäume 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10 bis 20 m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm
  - Laubbäume 3. Wuchsordnung (Endwuchshöhe bis 10 m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
  - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
  - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm
  - Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen

6.5 Pflanzliste

**Große Laubbäume (1. Wuchsordnung)**

Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata „Rancho“	kleinkronige Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Robinia pseudoacacia 'Frisia'	Gold-Robinie

**Mittlere Laubbäume (2. Wuchsordnung)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Eschen-Ahorn	Acer negundo
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

<i>Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'</i>	Thüringische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche

### **Kleine Laubbäume (3. Wuchsordnung)**

<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
-------------------------	-----------

### **Sträucher**

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnliche Schneeball
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuchenhecke

Für die Wahl der Baumarten ist 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.

## **7 Flächenhafte Begrünung**

- 7.1 Im Baugebiet sind mindestens 25 % der Grundstücksfläche vollständig als strapazierfähige Rasen- oder Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden sowie Bäumen herzustellen, flächenhaft zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die gem. Planzeichen A 6.3 festgesetzten Flächen sind darauf anzurechnen.

## **8 Entwässerung / Versickerung**

- 8.1 Die Spiel- und Pausenhofflächen, Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen, (wie zum Beispiel Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundener Decke) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.
- 8.2 Das Niederschlagswasser ist für die Grundstücksbewässerung zu nutzen (z.B. durch Speicherung in Zisternen).

## **9 Artenschutzmaßnahmen**

- 9.1 Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich nach oben abgeschirmte, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED- und Natriumdampfniederdrucklampen) zulässig, die so angeordnet sind, dass sie ins Innere des Baugrundstücks gerichtet sind.

## **10 Einfriedungen**

- 10.1 Für die Abgrenzung des Sportgeländes und des Schulgeländes nach Außen sind Einfriedungen zugelassen. Sie sind als offene Zäune, ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 8 cm herzustellen und mit einer Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern zu kombinieren. Einfriedung im Bereich der gem. Planzeichen A.6.3 festgesetzten Fläche sind von der Hinterpflanzung ausgenommen.

## **11 Abgrabungen und Aufschüttungen**

- 11.1 Abgrabungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen erforderlich sind. Sie sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 11.2 Unterschiedliche Höhenniveaus innerhalb der Freiflächen des Planungsgebiets sind ab einer Höhendifferenz von 0,5 m mit baulichen Anlagen wie Stützmauern / Treppen aufzufangen.

## **12 Immissionsschutz**

- 12.1 Wird nach Vorliegen Schallgutachten ggf. ergänzt

## E. HINWEISE DURCH TEXT

### 1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

### 2 Artenschutz

wird ergänzt

### 3 Grundwasser

- 3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

### 4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

- 4.1 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 4.2 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).
- 4.3 In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
- 4.4 Gem. § 55 Abs 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, sowie die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Die Versickerung ist bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreie Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter [https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie\\_versickerung/index.html](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.html).

## **5 Bodenschutz**

- 5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

## **6 Baumschutz**

- 6.1 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB), Ausgabe 2023 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e.V.) sollten in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden.
- 6.2 Rigolen und Sicherschächte in der Nähe von Baumstandorten sollen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten

## **7 Landwirtschaft**

- 7.1 Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen. Diese sind zu tolerieren.

## **8 Denkmalschutz**

- 8.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## **9 Flächen für die Feuerwehr (FW)**

- 9.1 Hier kann auf Besonderheiten hingewiesen werden, z.B. Freihaltestächen vor FW Zufahrten, 2. Rettungsweg (über 8,0 m Höhe) nur baulich möglich (keine Drehleiter in der Gemeinde vorhanden) oder allgemein auf die Vorschriften über die Flächen für die FW.

## **10 Sonstiges**

- 10.1 Alle in den Festsetzungen zitierten DIN, Richtlinien und Arbeitsblätter liegen im Rathaus des Marktes Kirchseeon zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.



# 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**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensart</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>3</b>
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
<b>4</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>9</b>
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
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung, Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>13</b>

## 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 Jahren 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 m<sup>2</sup> 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 Berichtung 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 Berichtung 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 durchgrün.

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 notwenigen 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 Geländesenke 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 Spitzahornen (*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 Habitatemignung 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/ Gebüschrüter

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 Krähennester in Baumkronen gefunden. Des Weiteren waren Stellen in der Randeingrünung im Süden betroffen.

##### Gebäudebrüter

Unter dem Flachdach des Schulbestandsgebäudes wurden in einem Hohlräum Hinweise auf Vogelhabitatem erkannt. Auch am Feuerwehrgerätehaus können vereinzelt Spalten und Hohlräume als potenzielle Habitatem 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 Sportheinrichtungen, 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 neuen 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 gefällten 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, Schotterrasen, 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 Beitrag 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 BlmSchG vorhanden. Insofern sind gem. §50 BlmSchG 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 BlmSchG 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

## **Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO**

### **1.1 Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen**

Verantwortlicher: .....

Anschrift: .....

E-Mail-Adresse: .....

Telefonnummer: .....

### **1.2 Name und Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten**

Verantwortlicher: .....

Anschrift: .....

E-Mail-Adresse: .....

Telefonnummer: .....

### **2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung**

Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens

Im Rahmen dessen sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 3, 6 u. 7 BauGB). Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange notwendig ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch die Gemeindeverwaltung oder im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§§ 3 – 4c BauGB).

Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen.

Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i. V. m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

### **3. Arten personenbezogener Daten**

Folgende Daten werden verarbeitet:

- Vorname, Nachname, Adresse und sonstige Kontaktdaten
- Daten, die städtebaulich und bodenrechtlich relevant sind
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden (sog. aufgedrängte Daten)

#### **4. Empfänger**

Personenbezogene Daten werden folgenden Empfängern übermittelt:

- Stadt-/Marktgemeinde-/Gemeinderat und den Ortsteilräten zur Beratung und Entscheidung über die Abwägung
- Höheren Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln
- Gerichten zur Überprüfung der Wirksamkeit der Bauleitpläne
- Dritten, die in die Durchführung des Verfahrens im Auftrag der Gemeinde eingebunden sind

#### **5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten**

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidentprüfung sein. Sonstige Unterlagen werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

#### **6. Betroffenenrechte**

Gegen den Verantwortlichen bestehen das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO). Des Weiteren kann Widerspruch gegen die Datenverarbeitung eingelegt werden (Art. 21 DSGVO). Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 S. 2 DSVO).

Die vorgenannten Rechte bestehen nur nach den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und können auch durch spezielle Regelungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Im Rahmen der Verarbeitung personenbezogener Daten besteht ferner das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde nach Art. 77 Abs. 1 DSGVO. Dies ist für den Freistaat Bayern der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz, Wagmüllerstraße 18, 80538 München, poststelle@datenschutz-bayern.de.