

Begründung

1. Veranlassung

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand des Seeger Ortsteiles Hitzleried, zumeist südlich des Anwesens mit der Hausnummer Lobachstraße 7. Gegenstand der Satzung sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1356 (TF), 1356/4, 1356/5, 1425/4 (TF) und 1407 (TF, Lobachstraße), alle Gemarkung Seeg. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,52 ha. Der Geltungsbereich ist auch in untenstehender Abbildung 1 abgebildet. Maßgeblich ist die Planzeichnung. Dem Geltungsbereich ist eine Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl. Nrn. 2240/2 und 2264, Gemarkung Seeg, zugeordnet. Diese hat eine Fläche von ca. 0,09 ha.

Es soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass zwei Wohnhäuser für ortsansässig lebende Familie gebaut werden können. Die vorgesehene Bebauung ist im Norden von angrenzender Bebauung begrenzt, liegt aber dennoch im Außenbereich. Eine Bebauung ist daher nach jetzigem Stand nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen. Bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB stehen dem geplanten Vorhaben Bedenken im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB entgegen, weswegen der gegenständliche qualifizierte Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erstellt wird.



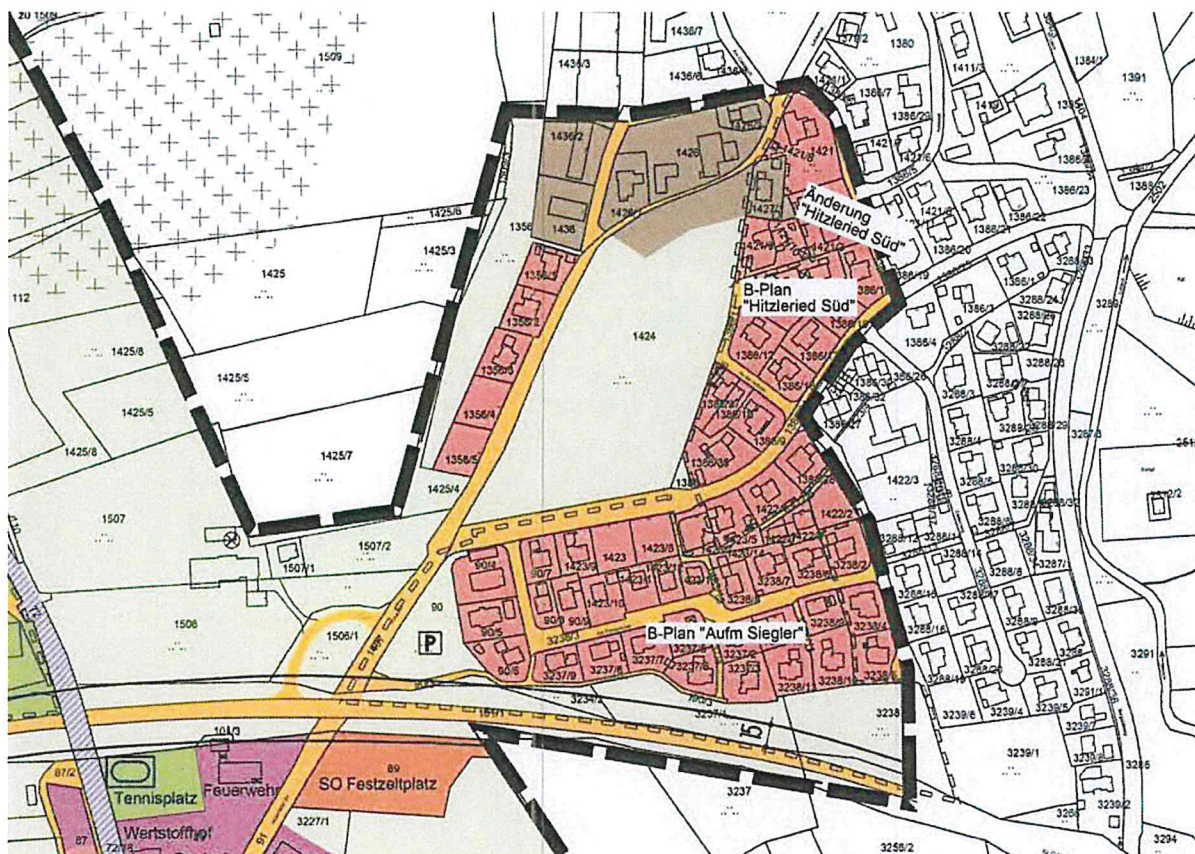


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeg für den Ortsteil Hitzleried

Damit entsprechen alle Darstellungen in der gegenständlichen Planung dem Flächennutzungsplan. Das Entwicklungsgebot ist somit beachtet, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

3. Begründung der Standortwahl / Alternative Planungsmöglichkeiten

Bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Seeg die Planungsabsicht für die Ausweisung der Siedlungsfläche auf den gegenständlichen Grundstücken formuliert. Dabei wurde die Wohnbaufläche parzellenscharf ausgewiesen. Die Gemeinde Seeg sieht auch die Fläche mit der Fl. Nr. 1424 als eine mögliche Fläche, die mittelfristig entwickelt werden kann. Hierzu soll dann gesondert eine Flächenbetrachtung aufgestellt werden.

Auslegungshilfen werden für die gegenständliche Planung nicht angewandt, dies ist in der Gemeinde Seeg für die gegenständliche Ausweisung von zwei Bauplätzen nicht nachvollziehbar. Seeg verfügt weder über nennenswerten Leerstand, noch befinden sich große Baulücken im Gemeindegebiet. Der Gemeinderat möchte den Gedanken jedoch aufgreifen und bei einer späteren Planung verfolgen. Die Betrachtung der Bauplatzerwartung aus dem Flächennutzungsplan, der diesen Bereich eben als Wohnbaufläche ausweist, wird hier als ausreichend angesehen.

4. Planung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für Garagen sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Fassadengestaltung festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen entsprechen den aktuellen Gegebenheiten oder richten sich bei neuen Bauplätzen nach umliegenden Gebäuden.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) festgelegt. Die OK FFB darf maximal auf 820,50 m ü NN liegen. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die Höhenlage der OKFFB ist mit 820,5 m üNN exakt angegeben. Auch die Wandhöhe (s. unten), die sich auf diese Höhe bezieht, ist exakt auf diesen unteren Bezugspunkt bezogen. Die Höhenlage der Straße liegt ungefähr 1,5m unterhalb dieser Höhe. Somit ergibt sich eine maximale Wandhöhe von 7,5m auf das vorhandene Gelände bezogen.

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 20° bis 32° festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen.

Es wird die Festlegung von maximal drei zulässigen Stockwerken, ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss, jeweils als Vollgeschosse gefasst. Es wird eine Wandhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 8,00 m, jeweils gemessen von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss, festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die unmittelbare Nachbarschaft ist im Norden des Plangebietes von Einzelhausbebauung geprägt. Im Übrigen hat sich das Vorhaben in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu richten. Holzschilder sind regional typische Verkleidungen und dienen dem Ortsbild in besonderem Maße. Um das Vorhaben zu konkretisieren, werden hierzu Festsetzungen für die Dachneigung und die Dachform getroffen. Die festgelegte Hauptfirstrichtung wurde nord-südlich orientiert, um dem Ortsbild zu entsprechen. Ein einzelner Quergiebel ist zulässig und darf von dieser Richtung um 90° abweichen. Die Firstrichtung bei Nebengebäuden darf ebenfalls um 90° abweichen.

Die Gebäudehöhe wird mit einer Festsetzung über die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden festgesetzt.

4.1 Verkehrerschließung:

Die Zufahrt erfolgt über die namensgebende Lobachstraße, welche östlich an den beiden Bauplätzen angrenzt.

4.2 Technische Erschließung – Strom

Die Elektrizitätswerke Reutte (EW Reutte) wurden am Verfahren beteiligt. Sie teilten mit Schreiben vom 22.02.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

„Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches „Hitzleried — Lobachstraße 3 und 5“ In der Gemeinde Seeg ist über unser regionales Mittelspannungsverteilungsnetz (20 kV) und die bestehende, sich jedoch außerhalb befindliche 20 kV — Trafostation "Hitzleried" sichergestellt.“

4.3 Technische Erschließung – Kommunikation

Die Deutsche Telekom wurde am Verfahren beteiligt. Mit Schreiben vom 19.04.2021 teilte Sie wie folgt zum Verfahren mit:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

4.4 Immissionen / Emissionen:

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

4.5 Wasserwirtschaft / Oberflächenwasser:

Im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung befinden sich laut Regionalplan Allgäu keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete für Hochwasserabfluss und -rückhalt. Es finden sich auch keine Wasserschutzgebiete in der Nähe.

Das Plangebiet liegt allerdings am Fuß eines Hanges, allein das Gelände der beiden Bauplätze fällt ca. 6 m ab von ca. 825 m ü NN im Westen bis ca. 819 m ü NN im Osten. Im Westen steigt der Hang weiter an. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Feldweg. Es wird davon ausgegangen, dass dieser durch sein Quergefälle anfallendes Hangwasser sammelt und nach Süden ableitet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass bei Starkregenereignissen Hangwasser vom Plangebiet abgehalten wird.

Darüber hinaus ist jeder Bauherr selber dafür verantwortlich, sein Grundstück vor Oberflächenwasser zu schützen durch Drainagen, entsprechende Kellergestaltung etc.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 22.03.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

„Gewässerschutz

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und ggf. Hofflächen sollte dezentral auf dem jeweiligen Grundstück, vorzugsweise über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine Rückhaltung / Speicherung über Zisternen mit Nutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. sowie die Möglichkeit von Gründächern wären zu begrüßen. Auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag wird hingewiesen. Insbesondere ist bei der Planung auf Kellerabgänge, Kellerfenster und Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge zu achten.

Grundwasserschutz

[...] Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, sowie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt über eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sind unter folgenden Links zu finden.

www.bestellen.bayern.de (unter Umwelt- und Verbraucherschutz)

oder:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

Bodenschutz und Altlasten

Weder im Planungs- noch im Ausgleichsgebiet sind Altablagerungen/Altstandorte bekannt.

Oberflächengewässer

Bezüglich der Einbeziehungssatzung bestehen keine Einwände (kein Gewässer vorhanden; Hangwasser wird berücksichtigt). Die geplante Ausgleichsmaßnahme an der Lobach (Gew. III) wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt! Bei der weiteren Planung und Ausführung der Maßnahme sind insbesondere nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

Die Uferabflachung ist mit wechselnden Böschungsneigungen als natürliche, unregelmäßige Geländemodellierung auszuführen.

Es ist darauf zu achten, dass die Grabarbeiten nur oberhalb des Mittelwasserspiegels erfolgen. Somit kann die Maßnahme im Rahmen der Unterhaltung durch die dafür zuständige Gemeinde Seeg erfolgen.

Für die Beschattung des (ohnehin fast vollständig gehölzfreien) Gewässers sollten unbedingt auch Gehölzpflanzungen vorgesehen werden!

Des Weiteren schlagen wir vor, im Ufer- und Vorlandbereich zusätzlich zur Bepflanzung auch Strukturelemente vorzusehen, z. B. Wurzelstöcke, Totholzstämme, etc.. Die Strukturelemente sind gegen aufschwemmen und abdriften zu sichern, z. B. mit Holzpflocken, ggfs. zusätzlich mit Stahlseil.

Hinweise/Vorschläge aus dem Gewässerentwicklungskonzept sind in die Planungen mit einzubeziehen

Hinweise aus dem Gewässerentwicklungskonzept:

1. *Reaktivierung der Bachschleifen unter Beachtung des Artenschutzes*
2. *Passive Renaturierung begradigter Bachabschnitte (d.h. Uferflächen sollen der Eigenentwicklung des Gewässers überlassen werden), um die Eigenentwicklung und die Strukturverbesserung zu unterstützen, können Buhnen aus Holz eingebaut werden.*
3. *Schaffung von Gewässersäumen mit ca. 2/3 Gehölzanteil, Zulassen einer naturnahen Laufentwicklung des Gewässers*
4. *Schaffung von Gewässersäumen mit Gehölzbesatz im Wiesenbrütergebiet (Anteil bis zu 2/3, Schwerpunkt Uferböschung), Zulassen einer naturnahen Laufentwicklung des Gewässers*
5. *Einstellen der Uferäumungen*
6. *Vermeiden weiterer Eintiefung durch Sohlaufhöhung mittels Einbringen von kiesigem Material*
7. *Die Planung und Umsetzung der Maßnahmen sprechen Sie bitte mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (Herr Wegst, Frau König) und der Unteren Naturschutzbehörde OAL ab.*

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten (Frau König, DW -132 und Herr Wegst, DW -165) steht für eine fachliche Beratung bei der weiteren Planung und Ausführung gerne zur Verfügung!

Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!

- *Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.*

- Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. Über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen-bayern.de/shoplink/stmuw_wasser_018.htm

„grüne & blaue Infrastruktur“

Die Untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 24.02.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

„Grundsätzlich sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht versickerungsfördernde Maßnahmen zu unterstützen. Anzustreben ist, Fuß- und Radwege in Grünanlagen durchlässig zu gestalten. Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen. Stellplätze sollen ebenfalls mit durchlässigen Materialien, wie z.B. Schotter oder Rasengittersteinen befestigt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist möglichst flächenhaft zu versickern. Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb der verwendeten Anlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten. Zur Niederschlagswasserbeseitigung finden sich keine Angaben in der Satzung und nicht in der Begründung. Wir bitten, die entsprechenden Passagen zu ergänzen.“

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit Schreiben vom 10.05.2021 ergänzend wie folgt zum Verfahren mit:

„Gewässerentwicklungskonzept

Die Gemeinde Seeg besitzt für die Gewässer 3. Ordnung im Gemeindegebiet ein Gewässerentwicklungskonzept (2011). Die Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungskonzept sind bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme an der Lobach für das Baugebiet zu beachten.

Lobach (unterhalb Buchacher Brücke bis Mündung Biedinger Bach):

-Beibehaltung der extensiven Nutzungsanteile der Aue

-Reaktivieren der Bachschleifen bei Beachtung des Artenschutzes (Windelschnecke, Winterlibelle)

-Schaffung von Säumen mit Gehölzen (erforderlich für Erhalt der Bachmuschel, dennoch Rücksicht auf Wiesenbrüter)

-Zulassen einer natürlichen Gewässerentwicklung auch im Bereich der Extensivwiesen

-Herstellen der Durchgängigkeit der Brücken und Überfahrten

-Rückgängigmachen der Eintiefungen durch Sohlaufhöhungen mittels kiesigem Material

Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. Über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:

„grüne & blaue Infrastruktur“

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:

www.bestellen.bayern.de (unter Umwelt- und Verbraucherschutz)

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

5. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen sollen mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Dafür gilt folgende Regelung:

„Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen.“

5.1 Eingriff/ Ausgleich

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Das künftige Bauland wird regelmäßig gemäht, außerdem findet auf dem Bauland und dem ansteigenden Terrain am Westrand des Plangebietes Weidehaltung von Vieh statt. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht in der Nähe.

Die Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ergibt folgende Einschätzungen:

Arten und Lebensräume:

Im Bereich des tatsächlichen Eingriffs (s. u.) findet sich intensiv genutztes Grünland, dies begründet Kategorie I (unterer Wert)

Boden:

anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Wasser:

Es handelt sich weder um einen Auenstandort, noch sind Gewässer im Plangebiet oder dessen Nähe. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich um eine Fläche mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser handelt, dies begründet Kategorie I (oberer Wert)

Klima und Luft:

Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Landschaftsbild:

Bisheriger Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Es handelt sich daher insgesamt um ein Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II). Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 handelt es sich um einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad. Das Plangebiet wird nach dem Leitfaden als Feld B II eingestuft, der Kompensationsfaktor wird mit 0,5 festgesetzt, da etliche Bäume, die die künftigen Bauplätze umgeben, als zu erhaltend festgesetzt werden und somit eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes gewährleistet ist.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung beläuft sich auf 5.167 m². Davon sind lediglich 1.698 m² Eingriff. Bei diesen handelt es sich um die Fläche der künftigen Bauplätze. Dadurch ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 849 m² (1.698 m² x 0,5). Dieser Ausgleich erfolgt auf einer Kompensationsfläche von 854 m² nordöstlich des Plangebietes, auf Teilflächen der Fl. Nrn. 2240/2 und 2264, Gemarkung Seeg.

Die Ausgleichsfläche ist ein ca. 140 m lange und 6,1 m breiter Streifen entlang der Lobach. In diesem Bereich soll eine Uferabflachung erfolgen. Dabei wird zum Ufer hin 1 m abgegraben. Auf dem ersten, 3 m breiten Streifen entlang des Bachlaufes soll ein Hochstaudensaum eingerichtet werden. Auf den übrigen 3,1 m soll eine extensive Nasswiese geschaffen werden als Übergang zur weiter westlich geplanten Streuwiese. In der gesamten Fläche ist auf Düngung zu verzichten.

Die Uferabflachung hat bis zum 1. August 2021 zu erfolgen. Im ersten Jahr hat sofort die Wiedereinsaat zu erfolgen. Im zweiten Jahr hat eine Mahdgutübertragung von angrenzenden Streuwiesen zu erfolgen. Nach fünf Jahren hat ein Monitoring zu erfolgen.

6. Umweltgestaltung

6.1 Oberflächenwasser / Hochwasser

Der Bauherr haben selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) gegen Oberflächenwasser oder Hochwasser zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf Hangwasserbildung hingewiesen.

6.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine erfassten Denkmäler. Das nächstgelegene Bau- oder Bodendenkmal ist ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Es wird . Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

6.3 Altlasten / Schutzgut Boden

Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan "Hitzleried - Lobachstr. 3 u. 5" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7. Zusammenfassung/ Verfahrenshinweis:

Die gegenständliche Bauleitplanung wurde zunächst als Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erstellt. Später wurde es im regulären Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB weitergeführt. Die städtebauliche Ordnung ist an dieser Stelle gewährleistet.

Die Erschließung ist über die namensgebende Lobachstraße, welche östlich an den beiden Bauplätzen angrenzt, gegeben. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben mit dieser Satzung begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet war bisher als Grünfläche genutzt. Es befinden sich im Plangebiet und auch in unmittelbarer Umgebung keine wertvollen Lebensräume oder geschützten Arten. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gilt auch für sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan der Region Allgäu (16).

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Seeg hat mit Datum vom 29.03.2021 beschlossen, die zuvor geplante Einbeziehungssatzung „Hitzleried – Lobachstraße 3 und 5“ in einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit gleichem Namen umzuwandeln. Es soll die Voraussetzung für den Bau von zwei Wohnhäusern im Anschluss an eine bestehende Hauszeile geschaffen werden. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 0,52 ha auf. Dazu kommen weitere 0,09 ha Ausgleichsfläche, die außerhalb des Plangebietes realisiert werden. Im Plangebiet finden sich ca. 1.700 m² Bauflächen, ca. 1.600 m² Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün sowie ca. 1.900 m² landwirtschaftliche Fläche.

Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der erforderliche Ausgleich wurde mit einem Faktor von 0,5 ermittelt und beträgt 849 m².

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der künftigen Bauplätze bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch). Technische Schwierigkeiten sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine bekannt.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Baugebiet herrschen „fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch)“ vor. Die Böden sind lehmig bei mittlerer Zustandsstufe und guten Wasserverhältnissen.

Auswirkungen

Ein Eingriff wie der geplante Bau von Gebäuden und erschließender Infrastruktur bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Gebäude und durch Versiegelung des Bodens.

Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das, auch von entsprechenden Gebäuden und technischer Infrastruktur.

Die unvermeidlichen Beschädigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen, durch eine entsprechende Grünordnungsplanung mit einem Kompensationskonzept auszugleichen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Modellierung, Überbauung und Überschüttung ist als Umweltauswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusehen.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Der Abstand des Grundwassers zur Oberfläche ist als ausreichend anzunehmen.

Beschreibung Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer. Entlang der Ausgleichsflächen verläuft ein Gewässer, weswegen die Ausgleichsmaßnahmen als Uferabflachung durchgeführt werden.

Auswirkungen

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Versickerung ist prinzipiell möglich und wird durch die Erschließungsplanung im Detail geplant. Es ist konsequent auf die Einhaltung der allgemeinen Grundwasserschutzmaßnahmen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Die künftigen Bauflächen enthalten keine Gehölze und sind intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Bestehende Bäume im Plangebiet sind zu erhalten. Durch die angrenzende Straße besteht eine gewisse Vorbelastung.

Auswirkungen

Durch den Bau entstehen zusätzliche Staubbelastungen in der direkten Umgebung. Durch die aus klimatischer Sicht kleinen Flächendimension wird nicht von negativen Auswirkungen der Gebäude oder deren Nutzung ausgegangen. Der Kaltluftkorridor zu den östlich liegenden Gebäuden wird etwas eingeschränkt.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Der nicht überbaute Bereich wird derzeit noch als intensive Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich Bestandsgehölze im Gebiet, die als zu erhaltend festgesetzt sind. Durch die langjährige anthropogene Überprägung wirkt das Gebiet ausgeräumt.

Auswirkungen

Geringwertige Grünlandflächen gehen verloren, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber abmildern. Die zusätzliche Durchgrünung der künftigen Baugrundstücke erzeugen zusätzliche neue Nischen für Tiere und Pflanzen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als gering bis mittel empfindlich einzustufen. Westlich der Planung liegt ein steiler Hang, der die geplante Bebauung abschirmt. Östlich grenzt in einigem Abstand der Ortsteil Hitzleried der Gemeinde Seeg an.

Auswirkungen

Die Erweiterung der Bebauung wird in der Bauphase nur untergeordnet wahrgenommen werden. Die neuen Gebäude werden nach Fertigstellung das Ortsbild abrunden, da südlich in kurzer Distanz weitere Wohngebäude liegen. Die zu erhaltenden Bäume schränken die negative optische Wirkung der Bauten auf die Landschaft deutlich ein.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering einzustufen. Durch zu erhaltenden Bäume und geeignete Gebäudegestaltung werden die Auswirkungen reduziert.

3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Areal besitzt eine niedrige Erholungseignung. Es liegt entlang einer bestehenden Straße und nahe der bestehenden Bebauung.

Auswirkungen:

Auf Grund der ohnehin niedrigen Erholungseignung werden Baumaßnahmen die Erholungseignung des kleinräumigen Gebiets nicht weiter beeinträchtigen. Betrieb und Nutzung der direkt an der Straße gelegenen Gebäude wird die Bestandssituation nicht verschlechtern.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen sind als gering einzustufen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt, können aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Möglicherweise doch vorhandene denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen. Wertminderungen am Grundstück können nicht geltend gemacht werden. Grabungskosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten. Das Schutzgut ist nur geringfügig betroffen.

3.8 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

4. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Die im Plangebiet bestehenden Bäume bleiben erhalten. Die landwirtschaftliche Intensivnutzung auf den Bauplätzen bleibt ebenfalls erhalten.

Es handelt sich hier um eine geringfügige Siedlungserweiterung um zwei Häuser. Diese ragen zwar in den Außenbereich, runden aber gleichzeitig den Ortsrand weiter zur südlich gelegenen Bebauung ab. Alternativen haben sich auf Grund der Verfügbarkeit nicht ergeben.

5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement sowie eine möglichst weitgehende Beschränkung von Bodenversiegelungen sind in der Satzung geregelt und begrenzt – Geländemodellierungen sind weitgehend geregelt. Es soll vorwiegend autochthones Material für Baumaßnahmen verwendet werden. Anfallender Aushub ist möglichst wieder einzubauen.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung wird in der Satzung des Bebauungsplanes auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Für möglichst flächige Versickerung wird gesorgt.

Schutzgut Klima/ Luft

Die gute Eingrünung des Planungsgebietes und der hohe Anteil unversiegelter Flächen fördern die Frischluftentstehung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im unmittelbaren Eingriffsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Eingrünung und ökologischen Aufwertung des Areals sind ausführliche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze aus autochthonem Pflanzmaterial, siehe auch Satzung § 7.

Schutzgut Landschaft

Die zu erhaltenden Bäume im Plangebiet dienen zur besseren Einfügung des Plangebietes in die Landschaft.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet rundet die Siedlungsfläche des Ortsteiles Hitzleried im Wesentlichen ab. Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt im den verfügbaren Flächen, die bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden. Falls im Zuge der Baumaßnahmen Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzugehen.

6. Kompensationsmaßnahmen

6.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Das künftige Bauland wird regelmäßig gemäht, außerdem findet auf dem Bauland und dem ansteigenden Terrain am Westrand des Plangebietes Weidehaltung von Vieh statt. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht in der Nähe.

Die Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ergibt folgende Einschätzungen:

Arten und Lebensräume:

Im Bereich des tatsächlichen Eingriffs (s. u.) findet sich intensiv genutztes Grünland, dies begründet Kategorie I (unterer Wert)

Boden:

anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Wasser:

Es handelt sich weder um einen Auenstandort, noch sind Gewässer im Plangebiet oder dessen Nähe. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich um eine Fläche mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser handelt, dies begründet Kategorie I (oberer Wert)

Klima und Luft:

Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Landschaftsbild:

Bisheriger Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, dies begründet Kategorie II (unterer Wert)

Es handelt sich daher insgesamt um ein Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II). Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 handelt es sich um einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad. Das Plangebiet wird nach dem Leitfaden als Feld B II eingestuft, der Kompensationsfaktor wird mit 0,5 festgesetzt, da etliche Bäume, die die künftigen Bauplätze umgeben, als zu erhaltend festgesetzt werden und somit eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes gewährleistet ist.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung beläuft sich auf 5.167 m². Davon sind lediglich 1.698 m² Eingriff. Bei diesen handelt es sich um die Fläche der künftigen Bauplätze. Dadurch ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 849 m² (1.698 m² x 0,5). Dieser Ausgleich erfolgt auf einer Kompensationsfläche von 854 m² nordöstlich des Plangebietes, auf Teilflächen der Fl. Nrn. 2240/2 und 2264, Gemarkung Seeg.

Die Ausgleichsfläche ist ein ca. 140 m lange und 6,1 m breiter Streifen entlang der Lobach. In diesem Bereich soll eine Uferabflachung erfolgen. Dabei wird zum Ufer hin 1 m abgegraben. Auf dem ersten, 3 m breiten Streifen entlang des Bachlaufes soll ein Hochstaudensaum eingerichtet werden. Auf den übrigen 3,1 m soll eine extensive Nasswiese geschaffen werden als Übergang zur weiter westlich geplanten Streuwiese. In der gesamten Fläche ist auf Düngung zu verzichten.

Die Uferabflachung hat bis zum 1. August 2021 zu erfolgen. Im ersten Jahr hat sofort die Wiedereinsaat zu erfolgen. Im zweiten Jahr hat eine Mahdgutübertragung von angrenzenden Streuwiesen zu erfolgen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach fünf Jahren hat ein Monitoring zu erfolgen.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 • Regionalplan Allgäu (16) • Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg • Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu • Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu • Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Na-
----------------------------	---

	tur und Landschaft“, ergänzte Fassung 2003 <ul style="list-style-type: none"> • Bodenschätzungsübersichtskarte Bayern, Blatt 8030, M 1:25000 • Übersichtsbodenkarte 1:25.000
Gebietsbezogene Grundlagen	Umweltbericht zum Bebauungsplan
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...) Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die <u>wichtigsten</u> und <u>bedeutendsten</u> Wechselwirkungen aufgezeigt werden. Ein Wasserschutzgebiet befindet sich in Aufstellung und ist derzeit nur als Vorabzug verfügbar.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als Wohngebiet ausgewiesene Areal sind keine großen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Erheblichkeit insgesamt
Boden	hoch	hoch	gering	mittel bis hoch (2-3)
Wasser	gering	gering	gering	gering (1)
Klima/ Luft	mittel	gering	gering	gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	mittel	gering	gering	gering (1)
Landschaft	mittel	gering	gering	gering (1)
Mensch	mittel	gering	mittel	gering (1)
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering (1)

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auf einer separaten Fläche entsprechend ausgeglichen wird. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

Das Monitoring sieht keine besondere Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.

10. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Kaufbeuren, 19. Juli 2021



Gemeinde Seeg

19. Juli 2021


 Markus Berkold, Bürgermeister
 Gemeindeverwaltung Seeg
 Hauptstraße 39
 87637 Seeg