B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan „Schleiserweg II“

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der OAL 1 auf den Flederäckern im östlichen Anschluss an die Schulstraße und die Wohnbebauung am Schleiserweg, bis zum Steigackerweg im Süden und beinhaltet Teilflächen der Fl. Nr. 3228, 3228/2 und 3227/2, Gemarkung Seeg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,98 ha auf. Die Abgrenzung ist dem nachfolgenden Lageplan Abb. 1 zu entnehmen.

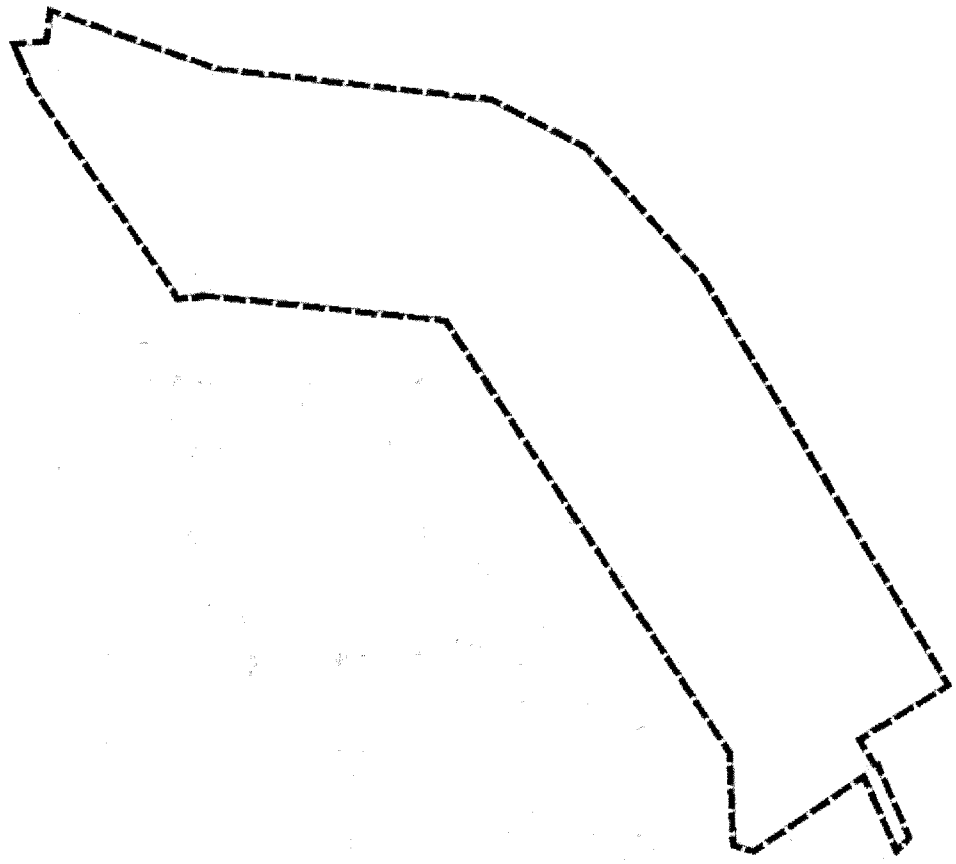

Abb. 1: Geltungsbereich, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Seeg braucht dringend ein neues Baugebiet um den Bedarf der Bevölkerung an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen decken zu können. Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird hierfür verwendet. Da der Bedarf diese Fläche übersteigt wird in direktem Anschluss die Wohnbaufläche erweitert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP 2013 – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 dargelegt. Seeg ist hierin als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum in allgemein ländlichem Raum dargestellt. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des landschaftlichen oder eines Wasservorbehaltsgebietes.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.
Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Wohngebiet ist hierin teilweise als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da die Wohnbaufläche mit angepasster Ortsrandeingrünung im Nordosten um ca. 1,3 ha erweitert werden muss. Diese Änderung wird im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rande von Seeg. Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Für das Plangebiet ist eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst worden, deren Ergebnis in der Planzeichnung mit Höhenlinien im Abstand von 0,5 m Höhendifferenz integriert ist. Hieraus lässt sich erkennen, dass das Planungsgebiet nach Osten ansteigt. Das Plangelände beinhaltet ein Relief, das von ca. 818 m üNN bis ca. 826 m üNN reicht und bei der Erstellung des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanung zu berücksichtigen ist. Der Hochpunkt mit 829,50 m üNN liegt östlich außerhalb des Plangebietes. Nördlich und außerhalb des Plangebietes fällt das Gelände zum Festplatz ab. Der Bereich am nördlichen und östlichen Rand ist vollständig als Ortsrandeingrünung, also eine Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen, festgesetzt und darf nicht bebaut werden. Sie wird gleichzeitig mit einer Breite von 10 m als Ausgleichsfläche festgesetzt.

4.2 Bodenverhältnisse

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter. Diese bestehen vordringlich aus Kiesen und sind sandig bis tonig-schluffig.

5. Planung

5.1 Erschließung

a) Verkehr

Das Plangebiet wird über den Steigackerweg im Süden und die Schulstraße vom Nordwesten her erschlossen. Die Fußwegverbindung vom Schleiserweg, Fl. Nr. 3230/10, wird beibehalten bzw. zwischen Bauplatz 14 und 16 fortgeführt. Die tachymetrische Geländeaufnahme lässt erkennen, dass der ansteigende Hangbereich im Osten größtenteils außerhalb der Bauplätze liegt. Die Bauplätze mit geraden Nummern liegen im Bereich der Geländehöhe ab 819,5 m üNN bis 821,0 m üNN, die ungeraden liegen auf den Höhen ab 823,0 m üNN bis maximal 823,5 m üNN.

Am südöstlichen Ende des Geltungsbereiches wird eine Fläche ausgespart, um die Zufahrtsmöglichkeiten zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen, die östlich an den Geltungsbereich angrenzen, zu erhalten.

b) Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.
Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Das Plangebiet wird in zwei Teilgebiete, das WA-1 und das WA-2 gegliedert, wobei die offene Bauweise (o) im WA-1 und die geschlossene Bauweise (g) im WA-2 Gebiet gilt. Die Rechtsgrundlage ist hierzu in § 22 Abs. 1 bis 3 BauNVO gegeben. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Diese dienen zur Gliederung des Straßenraumes und der Gestaltung erlebbarer Plätze.
Nebenanlagen, Garagen, Carports u. dgl. können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Baugrenze darf für einzelne Gebäudeteile wie Gesimse und Dachüberstände bis zu 1,50 m überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 7 der BayBO.

Für den gesamten Planbereich wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 6 m festgesetzt, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Hier ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Zur besseren Definition wird die maximale Wandhöhe hier mit 6 m bei einer Dachneigung von 18 – 22° festgesetzt mit einer zulässigen Giebelbreite von maximal 11,50 m. Die durchgehende Festlegung einer Hauptgebäuderichtung des WA-2 war für das WA-1 nur an gestalterisch wichtigen Bereichen erforderlich.

Im Besonderen sei auf die Gestaltung im WA-2 hingewiesen, die als geschlossene Bebauung festgelegt ist. Die Gebäude haben in diesem Bereich aus Lärmschutzgründen als ein gemeinsamer, geschlossener Baukörper zu funktionieren. Genaueres ist in der Satzung unter § 10 und nachfolgende in der Begründung unter Ziffer 7. Immissionsschutz anhand eines Lärmschutzgutachtens erörtert. In jedem Falle sollte eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden. Es wird ausdrücklich auf die Definition der Wandhöhe gemäß § 8 Ziffer 1 hingewiesen, wo es heißt: „Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe auch Art. 6 Abs. 4 BayBO.“ Für die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB) gelten im Übrigen die in § 8 Ziffer 7 der Satzung festgesetzten Werte.

Generell gilt für die Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Dachaufbauten die Satzung über die „örtlichen Bauvorschriften“ der Gemeinde Seeg.

Garagen und Stellplätze:

Für die Vorschriften zur Pflicht zu Herstellung von Stellplätzen, den Stellplatzbedarf, die Lage und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Regelungen zur Gestaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeg. Dies gilt auch für die Anlage von Fahrradstellplätzen. Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von 5,00 m einzuhalten.
Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Höhenlage der Gebäude

Für die spätere Erschließungsplanung und die Festlegung der Höhen der Gebäude wurde eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens sollte dabei maximal ca. 40 cm über Hinterkante Straße liegen (gilt nur für die Häuser nördlich, nordöstlich der Straße). Es werden maximale Höhenbezüge (OKFFB) für jedes Gebäude nach der Tabelle in § 8 Abs. 7 dieser Satzung festgelegt.

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 1,98 ha gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen (ohne Ausgleichsfläche)	Flächenteil	Gesamt	Anteil
WA – mit den Bauplätzen Nr. 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 11, 13, 15 17, 19, 21, 23, 25 16, 18, 20, 22, 24	3.849 m² 1.365 m² 2.042 m² 2.961 m²	10.217 m²	
WA – 2: 1, 3, 5, 7, 9	1.977 m²		
		12.194m²	61,5%
Verkehrsflächen			
Planstraße (mit Anteil Schulstraße) Fußweg Ost-West Privatweg, Süden	3.073 m² 107 m² 142 m²	3.322 m²	16,8%
Grün			
Fläche für die Landwirtschaft Private Grünfläche	1.422 m² 2.876 m²	4.298 m²	21,7 %
Gesamtfläche, neu		19.814 m²	100 %

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 036 Lech Vorberge. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden bestimmt. Die Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt, siehe auch Ziffer 4.1 und 4.2 dieser Begründung.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der nördliche und östliche Rand des Plangebietes wird mit einer 10 m breiten privaten Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen gestaltet, wie dies in der Satzung unter § 7 vorgegeben ist. Dieser Bereich wird den Grundstücken der Bauplätze mit ungeraden Zahlen zugemessen. Die Bepflanzungsauflagen werden in den Kaufverträgen verankert.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

6.3 Private Grünflächen des WA-Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind, gemäß Vorschlagsliste in der Satzung unter § 7 Ziffer 4.

6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter im Zuge einer globalen Betrachtung behandelt und das reguläre Vorgehen des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ gewählt.
Bei dem Gelände handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland, das sich ca. 200 m südlich der überörtlichen Kreisstraße OAL 1 befindet. Dies begründet Kategorie I – niedrige Bedeutung des Gebiets im Ausgangszustand. Die Bebauung soll mit lockerer Wohnbebauung (GRZ < 0,35) und einer guten Durchgrünung versehen werden. Die geringe Eingriffsschwere begründet Typ B, sodass sich insgesamt nach der Matrix (Abb. 7 des Leitfadens) das Feld B1 (Ausgleichsfaktor von 0,2 – 0,5). Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von knapp unter 2 ha und läge nach Checkliste noch im Ermessensspielraum für das vereinfachte Vorgehen. Dieses wird jedoch nicht angewandt. Um dem Eingriff und der Anzahl an Bauplätzen dennoch Rechnung zu tragen wird das Regelverfahren angewendet und ein Faktor für den Ausgleich von 0,3 gewählt.

Daraus ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Eingriffsfläche =	Geltungsbereich	19.785 m²
	Fläche für die Landwirtschaft	- 1.422 m²
	Anteil vorh. Straßenfläche (westlich)	- 663 m²
Eingriffsfläche =		**17.700 m²**
Ausgleichsfläche =	Eingriffsfläche x 0,3 =	**5.310,00 m²**

Die Ausgleichsfläche werden über ein Ökokonto der Gemeinde abgebucht.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.
Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.
Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge,
- Festlegung einer privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und zum Ausgleich

Schutzgut Boden:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen.
Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt.
Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche von max. 0,3 liegt in einem Bereich, die eine Einzelhausstruktur – auch mit Doppelhäusern - ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung mit ca. 15 bis 20 WE/ha erwarten lässt.
Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Der Grundwasserspiegel liegt bei 2 bis 3 m. Die Konsequenzen für die geplanten Baukörper werden in der Erschließungsplanung behandelt. Das Ergebnis wird vor dem Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingestellt. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Schutzgut Luft / Klima

Das geplante Wohngebiet schließt nordöstlich an die bestehende Bebauung von Seeg an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- bis Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Rande der Ortslage Seeg. Das Plangebiet grenzt an einen Hochpunkt an, von dessen Kuppen baulicher Abstand gehalten wird.

Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,30 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Kein Schutzgut wird erheblich beeinträchtigt. Die Eingriffsfläche beträgt 17.700 m², der Ausgleichsfaktor 0,3 und die dazugehörige Ausgleichsfläche damit 5.310 m² werden durch das Ökokontos der Gemeinde abgebucht. Die Maßnahmen sind im Ökokonto beschrieben.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Ein Schallschutzgutachten für das Plangebiet und die Beeinträchtigung des nördlich gelegenen Festplatzes wurde von der Firma TECUM erstellt. Der im Gutachten empfohlene Absatz wurde in die Satzung übernommen, wobei dies insbesondere für das WA-2 Gebiet gilt:

„Im Baugenehmigungsverfahren für Wohnhäuser bzw. bei der Planung von Wohnhäusern, die vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, ist eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach dem Verfahren der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise – Ausgabe November 1989 nachzuweisen.
Die vom Freizeitlärm des Festplatzes beaufschlagten Außenhautbauteile (bei Dachgeschossen einschließlich der Dachhaut) von Schlaf- und Kinderzimmern (Aufenthaltsräumen nach Art. 45 BayBO) müssen so ausgeführt werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten sind. Die für die Bemessung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße anzusetzenden Lärmpegelbereiche sind der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum vom 16.01.2016, Bericht Nr. 14.085.2/F zu entnehmen.
Hinweis: Die Norm DIN 4109 vom November 1989 ist im Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin erschienen. Sie ist beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt.“

Die Begründung dieser Festlegungen findet sich im selben Abschnitt des Gutachtens:

„Sofern eine Verlegung des Festplatzes nicht realisierbar ist, erachten wir aufgrund der relativ wenigen Nächte mit Festzeltbetrieb (deutlich weniger als 10 Nächte im Kalenderjahr) die Richtwertüberschreitungen für zumutbar, wenn im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form einer schalltechnisch günstigen Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern sind aufgrund der geringen Anzahl von Veranstaltungen im Nachtzeitraum entbehrlich.“

Das Plangebiet liegt zudem in einer überwiegend ländlich geprägten Region, daher wird unter § 12 Nr. 1 im Besonderen auf die Landwirtschaftliche Emissionen hingewiesen, die als unvermeidlich gelten und deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden müssen. Dies betrifft unter Anderem, aber nicht ausschließlich, auch Lärm- und Geruchsemissionen.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des

Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
   In der Gemeinde Seeg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:
Der vorliegende Bebauungsplan 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.

8. Technische Infrastruktur Erschließung

8.1 Straßen

Das Baugebiet wird über die Schulstraße Fl. Nr. 3227/2 und den Steigackerweg Fl. Nr. 3233/4 erschlossen. Im Bebauungsplan wird der Straßenraum der Verkehrsfläche festgesetzt.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage der Gemeinde Seeg anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert. Näheres ergibt sich aufgrund der durch das von der Gemeinde beauftragten Ingenieurbüros durchgeführten Erschließungsplanung.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Seeg. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde Seeg den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen; der Überlauf kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Vereinigten Wertach Elektrizitätswerke (VWEW) Kaufbeuren über Erdkabelleitungen an das bestehende Netz.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage.

8.5 Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Dankmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DschG.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich. Es ist eine Sonderung veranlasst.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Marktoberdorf, zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Umweltbericht

Veranlassung und Grundlagen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den gegenständlichen Bebauungsplan ist auf der Grundlage einer verbindlichen strategischen Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft, sowie Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schleiserweg II“.

Da der Bebauungsplan am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes um 1,31 ha die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung überschreitet, ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan zu ändern. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Wohnbaufläche einschließlich der Ortsrandeingrünung wird der Umweltbericht für beide Verfahren gemeinsam erstellt.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art der Bebauung (Inhalt, Art und Umfang)	Wohnbaufläche (W) im FNP und Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rande der Ortslage Seeg, unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Ortslage.
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die zulässige Nutzung liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen, mit der Maßgabe, dass das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt über die Schulstraße bzw. über den Steigackerweg. Ein Fußweg zur Verbindung mit dem Schleiserweg wird fortgesetzt.
Flächenbedarf	Der Umfang des Plangebietes beträgt ca. 1,98 ha. Für das Baugebiet werden Bauplätze entstehen für Einfamilienhäuser, wobei auch Doppelhäuser möglich sind. Die Bauplätze für Einzelhäuser sollten mindestens 500 m², die für Doppelhaushälften mindestens 275 m² groß sein. Damit wird auch ein Betrag zu einem flächensparenden Bauen erreicht.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Funktion des Bodens sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen. *Nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes sollen Wohnhäuser errichtet werden. Durch die geringe GRZ, die Einzel- und Doppelhausbebauung und den geringen Verkehrsflächenanteil wird die Bodenversiegelung gering gehalten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Das Plangebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.*
Immissionsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe). *Für die nördlichen Grundstücke werden Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Tecum GmbH, Kempten, Bericht Nr. 14.085.2/F vom 16.01.2016 veranlasst.*

	Die Ergebnisse sind in die Satzung eingeflossen. Das Gutachten ist Bestandteil der gegenständlichen Bauleitplanung.
Wasserschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge. *Es werden alle möglichen Maßnahmen ergriffen, das Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen.*
Natur- und Landschaftsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen. *Es wird die differenzierte Vorgehensweise in den in Ziffer 3.2 des Leitfadens angewandt. In 6.4 der Begründung wird Feld B1 der Matrix – geringe Eingriffsschwere bei lockerer Wohnbebauung in einem Gebiet niedriger naturschutzfachlicher Bedeutung – und ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angenommen. 0,53 ha Ausgleichsfläche werden benötigt. Diese wird aus dem gemeindlichen Ökokonto bezogen.*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Intensiv genutztes Grünland, Entwicklung aus dem FNP.

Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	- keine besonderen Arten vorh.	Geringe Bedeutung für den Artenschutz
Boden	- Altlasten:	Geringe Bedeutung. Es sind keine Altlasten bekannt.
Wasser	- kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet,	Aufgrund des hohen Anteils nicht versiegelter Fläche geringe Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung.
Luft und Klima	Keine wesentliche Kaltluftentstehungsfläche – Grünland,	Geringe bis mäßige Bedeutung für das örtliche Kleinklima;
Landschaft	Ortsrandlage, wird gut eingegrünt, derzeit Grünland.	Geringe Bedeutung.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Es wird eine neue Erschließungsstraße mit Anbindung an die Schulstraße eingerichtet. Es entstehen Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit guter Durchgrünung. Bezüglich des Lärms wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen, siehe auch Ziffer 2.	Geringe Bedeutung.
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturgüter betroffen.	Geringe Bedeutung.
Natürliche Ressourcen	Intensivgrünland.	Geringe Bedeutung.

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Es werden keine Schutzgüter erheblich belastet.

Schutzgut	Erheblich	nicht erheblich oder gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		x	Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die bisher intensive Grünlandnutzung kann dies mit geringer Bedeutung eingeschätzt werden.
Boden		x	Versiegelung bisher unbebauter Flächen, aber bei geringer Dichte und aufgelockerter Bebauung.
Wasser		x	Durch Bebauung / Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt. Durch besondere Maßnahmen kann dies allerdings weitgehend ausgeglichen werden.
Luft		x	Emissionen der Heizanlagen der geplanten Bebauung von voraussichtlich untergeordneter Bedeutung. Dies gilt auch für den Ziel- und Quellverkehr.
Klima		x	Keinen nennenswerten Einfluss durch die geplante Bebauung.
Landschaftsbild und Erholung		x	Nur lokale Bedeutung.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		x	Geringe Bedeutung.
Kultur- und Sachgüter		x	Geringe Bedeutung.
Natürliche Ressourcen		x	Geringe Bedeutung.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Wohnbaufläche dargestellt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird das Regelverfahren für Eingriffe angewandt.

5.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:

Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es um ein bisher landwirtschaftlich genutztes Gelände. Das Plangebiet weist eine Größe von 1,98 ha auf. Die Situation des Bestandes wurde unter Ziffer 4.1 und 4.2 der Begründung dargelegt.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Innerhalb des Plangebietes werden einige Minimierungsmaßnahmen ergriffen. So werden Maßnahmen zur Ortsdurchgrünung auf den zu bildenden Baugrundstücken mit Bepflanzungsfestsetzungen getroffen. Wassergebundenen Oberflächen wird der Vorzug gegeben, wodurch die Flächenversiegelung reduziert wird.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen:

Unter 6.4 der Begründung und im Umweltbericht wird dargelegt, wie das reguläre Vorgehen nach dem Leitfaden für Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft angewandt wurde. Die Eingriffsfläche beträgt 17.700 m², der Ausgleichsfaktor 0,3 und die dazugehörige Ausgleichsfläche damit 5.310 m². Diese wird vom Ökokontos der Gemeinde abgebucht.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes – weiterhin Nutzung als Intensiv-Grünland. Es könnten aber auch keine neuen Wohnhäuser entstehen, die in der Gemeinde für den dringenden Eigenbedarf anderweitig nicht zu realisieren sind.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die geplante Wohnbaufläche von Fläche für die Landwirtschaft in ein allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Familienheimen der örtlichen Bevölkerung umgewandelt.
Die Verkehrserschließung wird mit nur knapp 17 % gering ausfallen. Der landwirtschaftliche Weg in der Südwestecke wurde dabei mit einer wassergebundenen Decke mitgerechnet. Die einbezogene Gemeindeverbindungsstraße wurde nicht gesondert aufgeführt und nimmt 655 m² ein (3,3 % Anteil der Gesamtfläche).
Durch das Wohngebiet werden keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es ist ein besonderes Anliegen, leer stehende Bausubstanz und innerörtliche Freiflächen zu aktivieren. Dies ist jedoch in einer nennenswerten Größenordnung kurzfristig nicht verfügbar. Die Gemeinde kann hier das bestehende Siedlungsgebiet in Seeg harmonisch abrunden.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	– Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 – Regionalplan Allgäu (16) – Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg. – Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu – Biotopkartierung – Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003
Gebietsbezogene Grundlagen	– Integrierter Grünordnungsplan
Verwendete Verfahren	– Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...)
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 wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes:
In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist und somit keine unmittelbaren Umweltauswirkungen auslösen kann. Das Monitoring wird in die nachgeordneten Planungsebene des Bebauungsplanes integriert.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes:
Das Monitoring soll die Überwachung der **erheblichen** und insbesondere **unvorhergesehenen Auswirkungen** der Pläne auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde Seeg.
Um die Gemeinde bei dieser Überwachung zu unterstützen, unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden über ihnen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bekannt gewordene, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.
Auswirkungen des geplanten Wohngebietes für die Errichtung von Wohnhäusern können sich für das Landschaftsbild ergeben. Da allerdings die Grundflächenzahl, die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude und die Größe des Plangebietes insgesamt geringe Ausmaße erhält, das Plangebiet sich gegenüber der übrigen Landschaft abrundet und der östlich benachbarte Geländehöhenpunkt nicht in Anspruch genommen wurde, wird sich eine gute Einfügung in die Landschaft einstellen. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu erwarten oder zu befürchten.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bebauungsplan „Schleiserweg II“ wird die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbaufläche nunmehr als Allgemeines Wohngebiet präzisiert und in die Form einer gemeindlichen Satzung gebracht. Die Gemeinde Seeg braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der Bevölkerung decken zu können. In den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gebieten stehen kaum noch Baugrundstücke zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt südlich der OAL 1 auf den Flederäckern im östlichen Anschluss an die Schulstraße und die Wohnbebauung am Schleiserweg, bis zum Steigackerweg im Süden und beinhaltet Teilflächen der Fl. Nr. 3228, 3228/2 und 3227/2, Gemarkung Seeg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,98 ha auf.

Die Gemeinde Seeg hat am 18.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schleiserweg II“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches gefasst. Die Zustimmung für das frühzeitige Verfahren wurde am 13.07.2015 erteilt. Das beauftragte Büro abtplan hat in der Zeit vom 24.07.2015 bis zum 24.08.2015 die Öffentlichkeit, sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, frühzeitig beteiligt.
Der Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung erfolgte am 15.02.2016. Sie wurde in der Zeit vom 23.03.2016 bis zum 24.042016 durchgeführt.

In der Gemeinderatsitzung am 06.06.2016 hat die Gemeinde den Satzungsbeschluss nach Abwägung zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen gefasst.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, den 25.07.2016

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT · 185 788

Thomas Haag, Stadtplaner

Seeg, den 25. Juli 2016

Markus Berktold, Bürgermeister