

Versiegelte Original-
auffassungen irra-
tionalen auf der Kunst-
stoff-Bindeleiste
folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

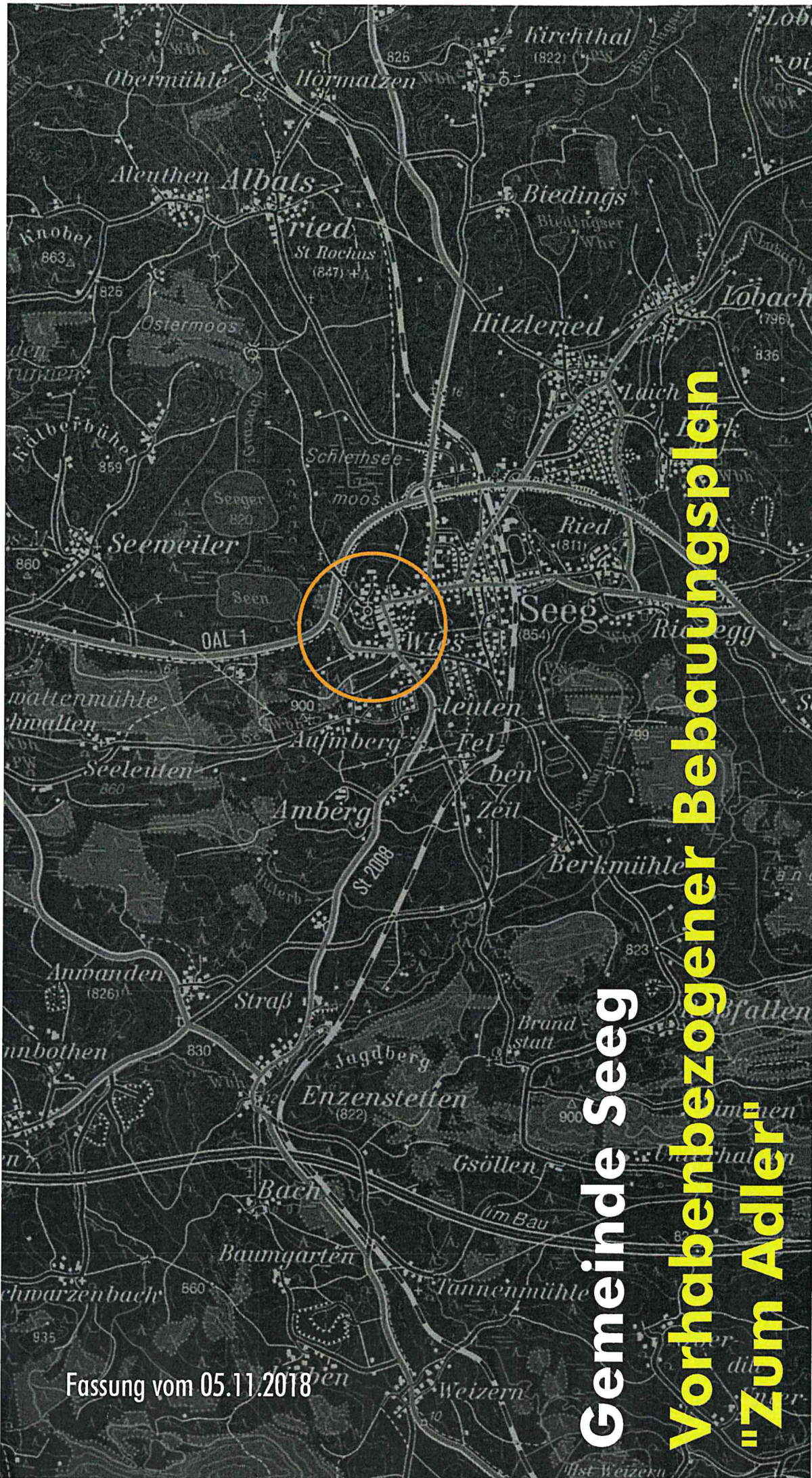
www.buerosieber.de

Fassung vom 05.11.2018

Gemeinde Seeg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Zum Adler"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 12
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 14
5	Hinweise und Zeichenerklärung 15
6	Satzung 24
7	Begründung — Städtebaulicher Teil 26
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 37
9	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil 43
10	Begründung — Sonstiges 45
11	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen 47
12	Begründung — Bilddokumentation 48
13	Verfahrensvermerke 49

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines eigenständigen Vollsortimentmarktes und gegebenenfalls einer ergänzenden Gastronomie, sowie einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes; die Verkaufsfläche des Vollsortimentmarktes darf eine Größe von 1200 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware) für einen Vollsortimentmarkt
- Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zur Vorbereitung und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop)
- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Sozialräume für Mitarbeiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Kühlräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kundentoiletten
- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
- die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege sowie Nebenanlagen (z.B. Trafostation)
- Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen)
- Eine Tiefgarage unterhalb des Verbrauchermarktes
- Den Betrieben zugeordnete Werbeanlagen (z.B. Fahnenmasten)

– Räume zur Bewirtung der Gäste der in dem Bereich "Verbrauchermarkt" zulässigen Betriebe und Einrichtungen in untergeordneter Form (z.B. Bistro, Café, Bar etc.)

– Räume für freie Berufe

Darüber hinaus ist zulässig:

– Schank- und Speisewirtschaften im Gebäude des historischen Gasthofs "Adler", sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.2

Wohnen

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zu Wohnzwecken.

Zulässig sind:

– Wohngebäude

– Sonstige den Wohngebäuden dienenden Nebenanlagen

– Garagen

– Stellplätze und Zufahrten

– Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

– Ferienwohnungen

2.3

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4

Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf im Bereich "Wohnen" neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

– Stellplätze und

– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.5 H m ü. NN

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 **Höhe von Werbeanlagen**

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale Gesamthöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 4,00 m über dem natürlichen Gelände.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.7



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8



Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche; bei der "Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche" findet Art. 6 Abs. 5 BayBO keine Anwendung. Die Tiefe der Abstandsfläche wird auf 0,25 H, mindestens 3,00 m festgesetzt.

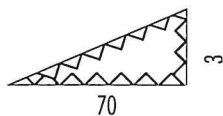
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO; siehe Planzeichnung)

2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Fluchtbalkone im Bereich des "Verbrauchermarktes" dürfen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.04.2018 die Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.10



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

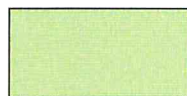
2.11



Verkehrsflächen; Überirdische Fluchtbalkone sind hier zulässig. Die lichte Höhe der Fahrbahn muss dabei mindestens 3,50 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.13



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.15

Beseitigung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Das im Bereich des "Verbrauchermarktes" anfallende Niederschlagswasser ist dem bestehenden Regenwasserkanal in der Hauptstraße zuzuleiten.

In dem Bereich "Wohnen" ist das Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu beseitigen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch

nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.16



Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17

Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für Stellplätze geschlossene Asphaltbeläge nicht zulässig. Betonsteinpflaster ohne Fugen sind zulässig.

Die Zufahrten (Fahrgassen für die Stellplätze) sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder ungefassten ebenen Betonsteinpflaster mit einem Fugenabstand ≤ 5 mm zu versehen.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen Produktionsablaufes oder regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18

Lärmschutztechnische Bestimmungen

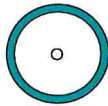
- Die Betriebszeiten des Verbrauchermarktes sowie die An- und Ablieferungen durch Lkw (inkl. Ladetätigkeiten) sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen.
- Die An- und Ablieferung des Verbrauchermarktes während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) ist ausschließlich mittels Lieferwagen ($< 2,8$ t) zulässig.
- Die Nutzung der Stellplätze mit den Nummern 5 und 6 sowie mit den Nummern 12-15 im Vorhaben- und Erschließungsplan ist nur im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zulässig. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Beschilderung, Schranke, Kette).
- Die Einkaufswagen-Sammelstelle im Bereich des Kunden-Parkplatzes ist einzuhausen (nach Norden hin offen). Das Dach und

die drei Seiten der Einhausung sind mit einem Mindest-Schall-dämmmaß von $R_w = 29$ dB auszuführen (z.B. Kunststoff oder Acrylglas mit einer Stärke von mindestens 6 mm).

- Die Zu- und Abluftauslässe der Lüftungsanlage dürfen einen maximalen Schallleistungspegel von jeweils 70 dB(A) nicht überschreiten.
- Der Schall-Leistungspegel des Gaskühlers darf einen Wert von 68 dB(A) nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.19



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21

Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.22 Pflanzungen im Bereich Wohnen

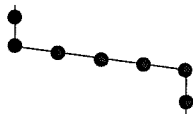
Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

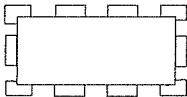
2.24



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Adler" der Gemeinde Seeg

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 16.04.2018

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 **Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung**

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen im Bereich "Wohnen"** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) für den Bereich "Wohnen".
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Fassadengestaltung** Die Oberflächen von Fassaden im Bereich "Wohnen" sind in Richtung Nord und West in Holzverkleidung zu gestalten.
Die Oberflächen von Fassaden im Bereich "Verbrauchermarkt und Gastronomie" sind bei Neubauten in Holzverkleidung zu gestalten.
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben oder mit glänzenden Oberflächen sind bei Außenwandflächen der Gebäude nicht zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Materialien für Dächer** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 Farben für Dächer** Als Farbe für geneigte Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die

Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.5 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Auf den Grundstücken mit folgenden Fl.-Nrn. sind freistehende Werbeanlagen unzulässig: 24/1, 27/4, 27/7, 28

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen insgesamt in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m² Fläche überschreiten. Im Bereich der Fl.-Nrn. 27/7 und 28 sind Werbeanlagen an Gebäuden unzulässig.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

3.6 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Aufständerung thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern ist nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1

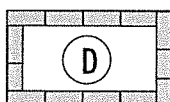


Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes, hier:

Denkmal 7-77-170-3: Hauptstraße 54, Gußeiserner Ausleger, Jugendstil. Hinweis: Der Erhalt des Auslegers an der Fassade ist sicherzustellen.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2



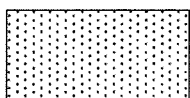
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, außerhalb des Geltungsbereiches; hier:

D-7-8329-0068: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. "Ulrich" in Seeg und ihrer Vorgängerbauten

D-7-77-170-1: Pfarrkirche, Kirchplatz 5; Kath. Pfarrkirche "St. Ulrich", Langhaus 1700/03 erbaut, Chor 1710/11 von Johann Jakob Herkommer, 1743 Turmbau; mit Ausstattung; Friedhofsmauer z. T. 17./18. Jh.; Pfeiler mit 2 Sandsteinfiguren, 1762.

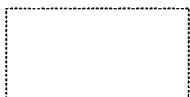
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.1



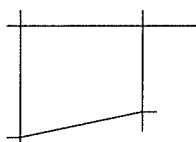
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



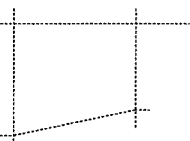
Zum Abriss vorgesehene Gebäude (siehe Planzeichnung)

5.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.5

Nr.;m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.6

27/7

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.7

× 846,96 × 845,75
 × 846,45

Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenpunkte (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.8 **Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

5.9 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel sowie Fledermäuse. Zudem entfallen durch den Abriss von Gebäuden sporadisch genutzte Fledermausquartiere sowie Nistplätze für gebäudebrütende Vogelarten. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Falls beim Abbruch wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden sollten, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ostallgäu), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.
- Für den Verlust der sporadisch genutzten Quartiere hinter den festgeschraubten Fensterläden und im Giebelbereich des Wohngebäudes sind für spaltenbewohnende Fledermausarten insgesamt acht Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang (z.B. am Neubau) aufzuhängen oder in die Fassade zu integrieren (z.B. Schwegler Fassadenquartier 1FQ, Fledermaus-Fassadenreihe 2FR, Fledermausflachkasten 1FF). Als Ersatz für das Entfallen potenzieller Baumhöhlenquartiere sind darüber hinaus für höhlenbewohnende Fledermausarten drei Ersatzquartiere an

Bäumen im Umfeld aufzuhängen (z.B. Schwegler Fledermaushöhle 2F). Die Aufhängung der künstlichen Quartiere hat möglichst in zeitlichem Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss zu erfolgen.

- Um einen Verlust der Fortpflanzungsstätten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern auszuschließen, sind Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Für den Grauschnäpper und den Hausrotschwanz sind jeweils drei Halbhöhlennistkästen in Gehölzen und an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zu installieren (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW). Für Feldsperling, Kohl- und Blaumeise sind insgesamt sechs Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, jeweils drei mit 26 mm Lochdurchmesser und drei mit 32 mm Lochdurchmesser). Für den Star sind vier Starenkobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S). Für den Kleiber sind drei Nisthöhlen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Kleiberhöhle 5KL). Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, bzw. mit dem Abriss der Gebäude spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

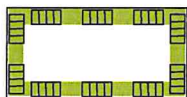
Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 04.06.2018 des Büro Sieber.

5.10



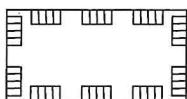
Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet "Seeger See" (Nr. 00142.01), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.12



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartiertes Biotop Baumhecke am Ortsrand und südlich

von Seeg" (Nr. 8329-0114-002) im Sinne des Art. 23 BayNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.13 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.14



Schmutzwasserkanal unterirdisch, hier geplanter Schmutzwasserkanal (siehe Planzeichnung)

5.15



Bestehender Schmutzwasserkanal: bestehende Kanalisation unterirdisch, wird innerhalb des Geltungsbereiches verlegt (siehe Planzeichnung)

5.16 **Beseitigung von Niederschlagswasser**

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden

- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer

oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.17 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation

des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

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.

5.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der ausreichenden Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

5.19 Standsicherheit

Im Bereich der südlichen Zufahrt von der "Hauptstraße" sind umfangreiche Abgrabungen vorgesehen. Dies kann ein Unterfangen

von nicht unterkellerten Gebäuden auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 36 nach sich ziehen.

5.20 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Jeder Nähefall benötigt nach Art. 6 BayDSchG eine baudenkmalrechtliche Erlaubnis. Die Erlaubnispflicht kann zu weiterer Modifizierung des Bauvorhabens im Einzelfall führen und sie trifft auch auf verfahrensfreie Maßnahmen zu.

Als Baudenkmalnähe sind die Kirche und der Ausleger auf Fl. Nr. 27 samt Umfeld in die Denkmalliste eingetragen. Damit ist der gesamte Geltungsbereich denkmalrelevant.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine kartierten Altlasten bekannt. Sollten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind

das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Ostallgäu zu informieren.

5.21 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Seeg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.22 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zum Adler" in öffentlicher Sitzung am 12.11.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Adler" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 05.11.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Zum Adler" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.11.2018. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 16.04.2018 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, d.h. die Umrisse, die Dachformen und Dachneigungen (mit einer Toleranz von +/- 2°), die Gebäudehöhen und die Gliederung (z.B. die Fassadenöffnungen) der Fassade abbilden.

Die bestehende Differenz der festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.

Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung sowie Dachformen und Dachneigungen untergeordneter Bauteile betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zum Adler" wird die Begründung vom 05.11.2018 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Adler" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Zum Adler" der Gemeinde Seeg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

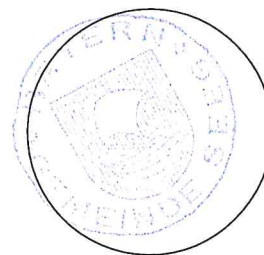
§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB beziehungsweise gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Adler" im Wege der Berichtigung angepasst.

Seeg, den 03.12.2018

Berkold

(Hr. Berkold, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich im Westen von Seeg, nahe der denkmalgeschützten Pfarrkirche "St. Ulrich". Zur Belebung des Dorfkerns soll ein neuer Verbrauchermarkt mit Innenplatz und Stellplätzen entstehen, sowie die Bebauung um zwei Wohnhäuser südlich des Verbrauchermarktes ergänzt werden.

7.1.1.2 Die Schaffung eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte ist für die Gemeinde Seeg von großer Bedeutung. Die vorliegende Planung dient der Schaffung von Baurecht für das Vorhaben im Rahmen ortsgestalterischer, denkmalpflegerischer, immissionsschutz-technischer und weiterer rechtlicher Vorgaben.

7.1.1.3 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt.

7.1.1.4 Das räumlich-strukturelle Konzept des Vorhabens zielt auf die Berücksichtigung der speziellen topografischen Situation und ein Einfügen in die vorhandene Bebauung sowie das Ortsbild von Seeg ab.

7.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Adler" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB beziehungsweise gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2-Nr. 1 BauGB erfolgt.

7.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Adler" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) beziehungsweise (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Seeg an der "Hauptstraße". Im Norden, Osten und Süden grenzt Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Bebauung an. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Pfarrkirche "St. Ulrich". Weiterhin befindet sich der Gasthof Adler im Plangebiet, der voraussichtlich renoviert werden soll.

Der Adler-Anker an der Fassade des Gebäudes steht unter Denkmalschutz und muss erhalten bleiben.

- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich westlich der Hauptstraße. Den zentralen Bereich des Plangebietes bilden die Grundstücke für das Vorhaben zur Errichtung des Verbrauchermarktes. Südlich davon sollen zwei Wohngebäude entstehen. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die "Hauptstraße" die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit Fl.-Nrn. 24/1, 27, 27/2, 27/4, 27/5, 27/6, 27/7, 28 (Teilfläche), 41/16 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich einige bestehende Gebäude. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Gasthof "Adler" mit Ortsbild prägendem Charakter erhalten wird. Südwestlich im Plangebiet befinden sich prägende Bäume, die als Ortsrandeingrünung wirken. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind eben. Erst im westlichen Teilbereich fällt das Gelände etwas ab. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Gemeinde Seeg möchte die Nahversorgung der Bevölkerung in der Ortsmitte aufrechterhalten. Momentan sind lediglich drei kleine Lebensmittelmärkte in der Gemeinde, von denen voraussichtlich einer bzw. zwei in naher Zukunft schließen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Zum Adler" soll dabei mit einem neuen Innenplatz zur Belebung des Dorfkerns verhelfen. Mit diesem Vorhaben einher geht die Planung zweier Wohngebäude im Südwesten des Verbrauchermarktes. Durch ein Bauleitplanverfahren wird sichergestellt, dass die vorhandene Siedlungsstruktur berücksichtigt wird und keine Nutzungskonflikte in Folge der Neuerrichtung des Vollsortiment-Lebensmittelmarktes entstehen und die Gestaltung der Bebauung dem Ortsbild entspricht. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Seeg als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 5.3.1 Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
Abweichend sind Ausnahmen zulässig
 - für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
 - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.
- 5.3.2 Die Flächenausweitung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
 - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
 - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.
- 5.3.3 Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die

landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A III 2 Bestimmung der Gemeinde als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
- B II 2.1.1 Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

7.2.3.3 Gemäß LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Gemeinde Seeg ist im Regionalplan der Region Allgäu zum als bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentrum bestimmt worden und somit derzeit einem Grundzentrum gleichgestellt. Die Gemeinde Seeg stellt somit grundsätzlich einen geeigneten Makrostandort für die Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojekts wie den geplanten Lebensmittelvollsortimenter dar.

7.2.3.4 Gemäß LEP 5.3.2 (Z) hat die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Der geplante Standort ist städtebaulich integriert, da er innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen

liegt und sowohl über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich, als auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (u.a. Bahnhofpunkt) verfügt.

- 7.2.3.5 Gemäß LEP 5.3.3 (Z) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.200 m² trägt dieser landesplanerischen Zielsetzung grundsätzlich Rechnung.
- 7.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.7 Die Gemeinde Seeg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit 25.11.2013, redaktionell geändert am 24.02.2014). Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Ein kleiner Teil des Plangebietes ist als Grünfläche für Friedhofsgelände und als landwirtschaftliche Fläche im Südwesten dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB beziehungsweise gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 7.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich folgende Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): Adleranker am Gasthaus Adler. Im Nordwesten befindet sich die denkmalgeschützte Pfarrkirche "St. Ulrich" außerhalb des Geltungsbereiches.
- 7.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 **Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.2.4.1 Auf Grund der Entscheidung den Ortskern neu zu entwickeln, wurden im Bauleitplanverfahren keine weiteren Standorte in der Gemeinde Seeg geprüft.
- 7.2.4.2 Der Standort eignet sich auf Grund der Lage im Ortszentrum, der Grundstücksgröße und der vorhandenen Infrastruktur hervorragend für einen Vollsortiment-Lebensmittelmarkt.
- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Denkmalschutzes hingewiesen. Um die besondere Eigenart der Pfarrkirche "St. Ulrich" zu schützen, dürfen auf den Fl.-Nrn. 24/1, 27/4, 27/7 und 28 keine freistehenden Werbeanlagen angebracht werden. Die Wohnhäuser sind an der West- und Nordseite und der Verbrauchermarkt vollständig mit einer Holzverschalung einzukleiden. Dabei ist eine Bepflanzung einer durchgehenden Hecke als neue Ortsrandeingrünung sicherzustellen. Weiterhin wurde auf die

Belange des Immissionsschutzes hingewiesen. Auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung ist sicherzustellen, dass der Betrieb des Vollsorbitmenters auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen ist.

- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den Bebauungsplan das geplante Vorhaben im Rahmen der erörterten immissionsschutz-technischen, Ortsbildgestalterischen und unter den Belangen des Denkmalschutzes und anderer rechtlicher Vorgaben umzusetzen.
- 7.2.4.5 Für das geplante Vorhaben soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Versorgungseinrichtung zu schaffen ohne dadurch die städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.6 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Adler" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 7.2.4.7 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt (vgl. Systematik des Planungs-Instrumentes) nicht Bestandteil der Satzung.
- 7.2.4.8 In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen. Dabei handelt es sich um die öffentlichen Verkehrsflächen, z.T. innerhalb der notwendigen Sichtflächen.
- 7.2.4.9 Die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zum Adler" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beziehungsweise gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Verbrauchermarkt)
 - die zulässige Grundfläche des Verbrauchermarktes liegt bei 3.140 m² und folglich unter 20.000 m².
 - die zulässige Grundfläche der Wohnhäuser liegt bei 1.460 m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben der zwei Wohnhäuser handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung.
 - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beziehungsweise im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept des Vorhabens zielt auf die Berücksichtigung der Nähe der Pfarrkirche "St. Ulrich" und ein Einfügen in die vorhandene Bebauung sowie das Ortsbild von Seeg ab.

7.2.5.2 Dies wird in der Gebäudeplanung, dargestellt im Vorhaben- und Erschließungsplan, ersichtlich. Die Verbindung des Verbrauchermarktes mit dem bereits bestehendem Gasthof Adler ermöglicht das Einfügen eines großen Gebäudes in das Gefüge. Bei der Höhe des geplanten Verbrauchermarktes, sowie den zwei im Südwesten anschließenden Wohnhäusern wird die Höhe an die Blickbeziehung der Pfarrkirche "St. Ulrich" angepasst. Die freie Fläche zur Hauptstraße ermöglicht die Schaffung von Stellplätzen. Zusätzlich sollen im Westen des Verbrauchermarktes weitere Stellplätze, sowie eine Tiefgarage entstehen. Die Dachgestaltung gliedert den Baukörper, der dadurch an den städtebaulichen Maßstab der umgebenden Bebauung angepasst wird. Die Materialwahl des Daches und der Fassaden ist auf das Ortsbild von Seeg abgestimmt. Die geplante Verwendung von Holzelementen und -verkleidungen bei den Fassaden schafft einen hochwertig gestalteten Lebensmittelmarkt. Darüber hinaus ist eine Ortsrandeingrünung im Westen vorgesehen.

7.2.5.3 Das Planungs-Instrument "vorhabenbezogener Bebauungsplan" besteht aus den Elementen "Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)", "Bebauungsplan" und "Durchführungsvertrag". Die Umsetzung des Bauvorhabens und der Freiraumgestaltung im Sinne der Gemeinde Seeg wird über alle drei Elemente gesichert.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Verbrauchermarkt" und "Wohnen" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

- 7.2.6.2 Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Verbrauchermarkt" und "Wohnen" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten innerhalb der Bereiche orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten von Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.
- 7.2.6.3 Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Gebietes ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird die Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines großflächigen Vollsortiment-Marktes mit weiteren ergänzenden Nutzungen und Wohnbebauung angepasst. Für den Vollsortiment-Markt sind das insbesondere Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware) sowie Getränken für einen Vollsortiment-Markt, Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zum Aufbacken und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Café) sowie sonstige einem Lebensmittelmarkt dienende Anlagen. Die Verkaufsfläche wird auf eine maximale Fläche von 1.200 m² beschränkt. Für Märkte dieser Größenordnung wird aus landesplanerischer Sicht davon ausgegangen, dass grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sowie die verbrauchernahe Versorgung ausgehen.
- 7.2.6.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind. Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für den Verbrauchermarkt und die Wohnbebauung ergibt einen gewissen Spielraum bei der Umsetzung der Gebäudeteile. Für den Bereich des "Verbrauchermarktes" ist eine zulässige Grundfläche von 0,85 festgesetzt. Da das Vorhaben auf Grund des großen Parkplatzbedarfes einen relativ hohen Versiegelungsgrad aufweist, ist eine Grundflächenzahl von 0,85 erforderlich. Die Grundflächenzahl von 0,85 stellt dabei den maximalen Versiegelungsgrad des gesamten Baugrundstückes dar. Für den Bereich "Wohnen" ist eine zulässige Grundfläche von 0,40 festgesetzt.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundflächen für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten ect. im Bereich "Wohnen" zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um die für das Vorhaben notwendigen und nachzuweisenden Stellplätze unterzubringen. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist in diesen Bereich nicht ausreichend. Durch die erforderlichen Garagen und Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- 7.2.6.5 Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes in m über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens und ist auf die einzelnen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude abgestimmt. Sie ist auch für den Außenstehenden nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- 7.2.6.6 Werbeanlagen werden in ihrer Größe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.6.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass das Vorhaben in diesen umgesetzt werden kann, ohne der Bauherrschaft die Möglichkeiten zu geringfügigen Anpassung und Veränderung im Detail zu nehmen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gehen daher geringfügig über das zulässige Nutzungsmaß hinaus. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden i.V.m. den Abstandsflächen festgesetzt (vgl. Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil).
- 7.2.6.8 Für die Freiflächen wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen.
- 7.2.6.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für das Baugrundstück werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das Ortsbild geschützt wird.

7.2.7 Infrastruktur

- 7.2.7.1 Eine Trafostation ist im Bereich westlich des geplanten Verbrauchermarkts vorhergesehen. Diese ist als Infrastruktureinrichtung dort zulässig.
- 7.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortskern von Seeg sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.8.1 Das geplante Bauvorhaben ist über die Einmündung in die "Hauptstraße" (Staatsstraße 2008) angebunden. Der Anschluss an die OAL 1 stellt eine wichtige Voraussetzung für den geplanten Lebensmittelmarkt dar.
- 7.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch eine Bushaltestelle im Bereich des Gemeindezentrums gegeben.
- 7.2.8.3 Im Einmündungsbereich in die "Hauptstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.

7.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 7.2.9.1 Die derzeitige Situation innerhalb des Plangebietes westlich der "Hauptstraße" (Staatsstraße 2008) zeigt einen großen Parkplatz südlich des Gasthofes Adler, weiter westlich davon befindet sich der Verbrauchermarkt.

- 7.2.9.2 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 05.04.2018).

Die Berechnungen der Gewerbelärm-Immissionen zeigen, dass bei Umsetzung der bestehenden Planungen mit keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten zu rechnen ist.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen (z.B. zu Betriebszeiten, Warenanlieferung und Parkplatznutzung) enthalten.

- 7.2.9.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.9.4 Im Bereich der überplanten Flächen und der unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten bekannt.

7.2.10 Wasserwirtschaft

7.2.10.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.10.2 Das Schmutzwasser im Bereich des "Verbrauchermarktes" wird dem bestehenden Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße zugeleitet. Das Schmutzwasser im Bereich "Wohnen" wird über eine Fäkalhebelanlage mit Einspeisung in das vorhandene örtliche Kanalnetz beseitigt. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.10.3 Das anfallende Niederschlagswasser sollte im Bereich "Verbrauchermarkt" zu einem Teil direkt vor Ort versickert werden, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Entsiegelung wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird der gemeindlichen Regenwasserkanalisation zugeführt. Im Bereich "Wohnen" ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu beseitigen. Dies kann über die belebte Bodenzone oder Rigolen erfolgen.

7.2.10.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.10.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

7.2.11 Geologie

7.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Im Bereich des Verbrauchermarktes: Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Adler" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.1.2 Im Bereich des "Wohnen": Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Adler" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Im Bereich des Verbrauchermarktes: Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Adler" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.1.2.2 Im Bereich des "Wohnen": Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Adler" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Der Bereich des geplanten Verbrauchermarktes liegt innerhalb des bebauten Bereiches des Hauptortes Seeg während die zu entwickelnde Wohnbebauung sich am westlichen Ortsrand befindet. Der Geltungsbereich grenzt im Norden, Osten und Süden an bestehende Bebauung an. Im Westen

kommt es zum Übergang in die freie Landschaft. Diese Flächen werden landwirtschaftliche genutzt (Grünland). Im Osten grenzt die "Hauptstraße" an.

- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich des Verbrauchermarktes handelt es sich um bereits überwiegend bebaute Fläche (Gebäude sowie Verkehrsflächen) im Innenbereich. Diese Flächen stehen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten schon jetzt nicht zur Verfügung. Westlich des Bestandsgebäudes befinden sich mehrere alte Bäume, welche als potentieller Lebensraum für streng geschützte Arten dienen könnten. Die verbleibenden Flächen werden als Garten des Gebäudes sowie im Westen als intensive landwirtschaftliche Wiese genutzt. Auf Grund der anthropogenen sowie intensiven Nutzung auf diesen Flächen, ist die Flora eher artenarm (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlandes).

Im Bereich der geplanten Wohnnutzung können neben einer intensiven landwirtschaftlichen Wiesenutzung einige alte Baumstrukturen vorgefunden werden. Diese könnten wie zuvor potentiell als Lebensraum für streng geschützte Arten dienen. Die landwirtschaftlichen Ertragsstandorte sind von Fettwiesenarten geprägt und in der Ausprägung eher artenarm. Innerhalb des Geltungsbereiches können zudem zwei Scheunen vorgefunden werden. In diesem Bereich ist bereits eine Versiegelung vorhanden, sodass in diesen Bereichen kein Pflanzenwachstum möglich ist.

Nach den Angaben des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes (Fassung vom 04.06.2018) des Büro Sieber konnten innerhalb des Geltungsbereiches mehrere Vogelarten festgestellt werden. Im Bereich der westlichen Ortseingrünung wurden folgende Vogelarten festgestellt: Amsel (2-3 BP), Blaumeise (> 1 BP), Buchfink (> 1 BP), Elster (1 BP), Feldsperling (> 1 BP), Kleiber (1 BP), Kohlmeise (> 1 BP), Mönchsgrasmücke (> 1 BP), Star (> 2 BP), Stieglitz (Brutzeitbeobachtung). Folgende Gebäudebrüter wurden nachgewiesen: Bachstelze (vermutl. Brut im südl. angrenzenden Nachbargebäude), Hausrotschwanz (1 -2 BP), Haussperling (vermutl. Brut im zu erhaltenden Gebäude- teil des Gasthofs), Rauchschwalbe (insgesamt acht verwaiste Nester in ehemaligen Stall). Auf Grund der vorliegenden Lebensraumstrukturen und den ornitho.de-Nachweisen ist im Bereich der älteren Eschen im Südwesten des Plangebietes von mind. einem Brutpaar Grauschnäppern auszugehen. Im Rahmen der Relevanzbegehung vom 17.04.2018 wurden im Bereich von vier Fensterläden auf der Südseite des entfallenden Wohngebäudes Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt (Kotkrümel). Darüber hinaus wurden Kotkrümel im südlichen Firstbereich des Dachstuhles desselben Gebäudes gefunden. Die teils älteren Eschen der westlichen Ortseingrünung wiesen zahlreiche Höhlungen und Astausfaltungen aus. Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse konnten im Rahmen der Begehungen nicht erbracht werden. Insbesondere eine Nutzung als Zwischenquartier für wandernde Arten und Männchen ist jedoch nicht auszuschließen. Da eine detaillierte Kontrolle hinter den festgeschraubten Fensterläden im Rahmen der ersten Kontrolle nicht möglich war, wurde ein zweiter Termin am 17.05.2018 vereinbart. Diejenigen Fensterläden, für welche Hinweise einer Nutzung durch Fledermäuse vorlagen (Kotkrümel) wurden dabei abgeschraubt und detailliert

kontrolliert. Dabei wurden in Spinnweben und an der Wand klebend weitere Nachweise von Fledermauskot erbracht. Eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse wurde jedoch nicht festgestellt. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. Art. 23 Bay-NatSchG kartierten Biotop ("Baumhecke am Ortsrand und südlich von Seeg", Nr. 8329-0114-002) liegen etwa 100 m weiter nordwestlich. Weitere Biotop befinden sich im weiteren Umfeld. Des Weiteren befindet sich westlich des Geltungsbereiches das Landschaftsschutzgebiet "Seeger See" (Nr. LSG-00142.01).
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Jungmoränen-Landschaft (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen (z.T. mit Vorstoßschottern). Aus den anstehenden sandig bis tonig-schluffigen Kiesen der Würmeiszeit haben sich vorherrschend Braunerden sowie gering verbreitete Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) ausgebildet. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die offenen Flächen als Grünland bewertet, handelt es sich um Lehme mittlerer Zustandsstufe. Die Böden sind bereits teilweise versiegelt (Bereich der bestehenden Bebauungen) sowie anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Auf Grund der im Westen des Geltungsbereiches vorkommenden Wiesenutzung können derzeit die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auf Grund des Gefälles in Richtung Südwesten kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser kommen. Abwässer fallen derzeit im Bereich des bestehenden Gebäudes an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone der offenen und unbebauten Wiesenflächen. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Im Bereich der bestehenden Bebauung herrscht bereits eine gewisse Beeinträchtigung des Schutzgutes. Hier wird die Bildung von Kaltluft unterbunden und es kommt auf Grund der Versiegelung zu einer verstärkten Wärmeabstrahlung. Auf den offenen Wiesenflächen kann sich im Gegenzug Frischluft ausbilden. Auch die Produktion von Frischluft im Bereich der Baumstrukturen ist im Geltungsbereich vorhanden. Die entstandene Kalt- bzw. Frischluft kann auf Grund des Gefälles in Richtung Südwesten abfließen und kann der angrenzenden Bebauung als Aufwertung der Luftqualität dienen.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum voralpinen Moor- und Hügelland. Beim Plangebiet handelt es sich teilweise um einen Bereich der Innenentwicklung aber auch um ein Gebiet in westlicher Ortsrandlage des Haupt-Ortes Seeg. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Südwesten auf und ist auf Grund der verschiedenen Nutzungen vergleichsweise abwechslungs-/struktureich. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei. Im Nordwesten schließt, der überplante Bereich an den Friedhof mit der Pfarrkirche "St. Ulrich" an. Nördlich, östlich und südlich befindet sich bestehende Bebauung. Das Plangebiet ist von der freien Landschaft im Westen her gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage sowie der Blickbeziehung von der Kirche sowie zu der Kirche für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die im Plangebiet bestehenden Bäume werden voraussichtlich im Zuge der Baumaßnahme gefällt und stehen somit nicht mehr als Lebensraum für streng geschützte Tierarten zur Verfügung. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Der Biotopverbund bleibt auf Grund der geplanten Eingrünung der Planfläche weiterhin mit den Gehölzstrukturen in der Umgebung erhalten. Um den Verlust an Brut- und Lebensstätten für die vorhandenen Tierarten auszugleichen, wurden entsprechende Maßnahmen (aufhängen von Vogel- sowie Fledermauskästen) im artenschutzrechtlichen Kurzbericht ausgearbeitet sowie in den Hinweisen des Bebauungsplanes (Punkt 5.8) aufgenommen. Genauere Angaben hierzu sind aus den entsprechenden Unterlagen zu entnehmen. Zusammenfassend ist jedoch zu sagen, dass durch die entsprechenden Ersatzmaßnahmen eine Betroffenheit bzw. nennenswerte Beeinträchtigung der vorhandenen Tierarten durch das Bauvorhaben nicht gegeben ist.

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen. Ähnliches gilt für das Landschaftsschutzgebiet.

8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist mit teils erheblichen Gelände-Aufschüttungen zu rechnen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind ebenfalls betroffen.

8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Das im Bereich des "Verbrauchermarktes" anfallende Niederschlagswasser ist dem bestehenden Regenwasserkanal in der Hauptstraße zuzuleiten. Das im Bereich "Wohnen" anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück beseitigt. Anfallendes Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser abgeleitet.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen klein-klimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Zudem könnte es zu Einbußen der Sichtachse zwischen der offenen Landschaft und der Pfarrkirche "St. Ulrich" kommen. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Im westlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und einen schonenden Übergang zwischen der geplanten Bebauung und der freien Landschaft schaffen soll. Zudem dient die Eingrünung als Aufwertung der Sichtbeziehung zwischen der Pfarrkirche "St. Ulrich" und der freien Landschaft.

8.2.3.3 Auf der öffentlichen Grünfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

- 8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.6 Zur Sicherung des wertvollen, bestehenden Gehölzbestandes wird ein Baum im östlichen Geltungsbereich als zu erhalten festgesetzt. Dieser soll zudem der Durchgrünung der Fläche dienen.
- 8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.11 Die Höhen der Gebäude gestalterische Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 8.2.3.12 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 8.2.3.13 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen sowie die Gliederung der Fassade. Daher beschränken sich die bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf die Fassadengestaltung, Ergänzungen zur Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen und Regelungen zu den Abstandsflächen.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Vorschriften über Materialien und Farben zur Dachgestaltung orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen im Bereich "Wohnen" werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.1.2 Im Bereich des "Verbrauchermarktes" werden von der Bayerischen Bauordnung abweichende Abstandsflächen festgesetzt (vgl. Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche). Da hier eine innerörtliche Situation im Bestandsgebiet vorliegt und die ursprüngliche, städtebauliche Gestalt von Seeg erhalten bleiben soll, ist die geplante dichtere Bebauung verträglich. Da im geplanten Verbrauchermarkt kein dauerhaftes Wohnen stattfindet, genügt für die Abstandsfläche 0,25 H (analog Gewerbegebiet,) mindestens jedoch 3,00 m. Durch die gewählte Regelung werden auch die Funktionen der Abstandsflächen (Brandschutz, Belichtung, Belüftung, Sozialabstand) nicht beeinträchtigt. Sowohl im Norden als auch im Süden sind öffentliche Verkehrsflächen zwischen der angrenzenden Bebauung und dem geplanten Verbrauchermarkt festgesetzt.

9.2.1.3 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Nachbargebäuden minimieren. Darüber hinaus ist das Vorhaben durch die öffentliche Umfahrungsstraße für Rettungskräfte

auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar. Gleiches gilt auch für die Wohnbebauung im südlichen Teilbereich, die ebenfalls mit Rettungsfahrzeugen leicht erreicht werden können.

9.2.1.4 Hinsichtlich der Belichtungssituation ist festzustellen, dass durch das Vorhaben kaum Veränderungen zu erwarten sind. Da für den Verbrauchermarkt Bestandsgebäude überplant werden, sind für die angrenzenden Gebäude keine weiteren Verschattungen zu erwarten. Die Firsthöhe des geplanten Verbrauchermarktes lässt keine erheblichen Erhöhungen gegenüber dem Bestand erwarten. Insoweit ist der Belang "Belichtung" ausreichend bei den vorliegenden Planungen berücksichtigt worden. Auch die Belange der Belüftung werden nach Ansicht der Gemeinde Seeg berücksichtigt. Von dem Vorhaben ist keine Barriere-Funktion hinsichtlich des Luftstromes zu erwarten.

9.2.1.5 Die Abstandsflächenverkürzung von 1 H auf 0,25 H im nördlichen Planbereich ist erforderlich, um die Fläche optimal auszunutzen. Naturgemäß bedarf die Errichtung eines Verbrauchermarktes ausreichend Fläche. Vorliegend erfordert die sinnvolle Ausnutzung der Fläche, dass in Bezug auf die Flurstücks-Nr. 24 die Abstandsfläche nur 0,25 H beträgt. Dabei ist anzuführen, dass diese Abstandsflächenverkürzung nur in einer Länge von 16 m erfolgt. Im Übrigen wird die Abstandsfläche von 1 H eingehalten. Momentan befinden sich in der Gemeinde Seeg noch drei Lebensmittelmärkte. In Zukunft sollen jedoch zwei davon schließen, so dass in der Gemeinde lediglich ein Lebensmittelmarkt vorhanden sein wird. Daher besteht ein Bedürfnis nach einem weiteren Lebensmittelmarkt zur Stärkung der Infrastruktur in Seeg. Das Vorhaben dient somit dem öffentlichen Zweck der Nahversorgung. Demgegenüber stehen die privaten Eigentumsrechte des Grundstücksbesitzers des Flurstücks-Nr. 24. Aufgrund der Tatsache, dass im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Brandschutz keine Einschränkungen zu erwarten sind sowie, dass sich in dem von der Verkürzung betroffenen Bereich Stellplätze befinden ist den öffentlichen Belangen Vorrang einzuräumen. Anders wäre dies nur zu beurteilen, wenn die Beeinträchtigung der privaten Belange derart gravierend wäre, dass der öffentliche Zweck der Nahversorgung zurückzutreten hätte. Dies könnte der Fall sein, wenn durch die Abstandsflächenverkürzung der "Sozialabstand" unterschritten wird. Der "Sozialabstand" dient etwa dem Schutz der Privatsphäre vor Emissionen und dem nachbarlichen Wohnfrieden. Vorliegend jedoch wird das betroffene Gebäude auf dem Flurstück Nr. - 24 selbst teilweise gewerblich genutzt. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Abstandsflächenverkürzung das Schutzziel des sozialverträglichen Wohnens nicht unmittelbar gefährdet wird.

9.2.2 Werbeanlagen

9.2.2.1 Die Begrenzung der Werbeanlagen auf den Fl.-Nrn. 24/1, 27/4, 27/7 und 28 erfolgt zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes. Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsopischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,78 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Für die Bebauung vorgesehene Flächen "Verbrauchermarkt"	0,31	39,8 %
Bauflächen im Bereich "Wohnen"	0,15	19,2 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,23	29,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,09	11,5 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EWR Reutte in Füssen

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf

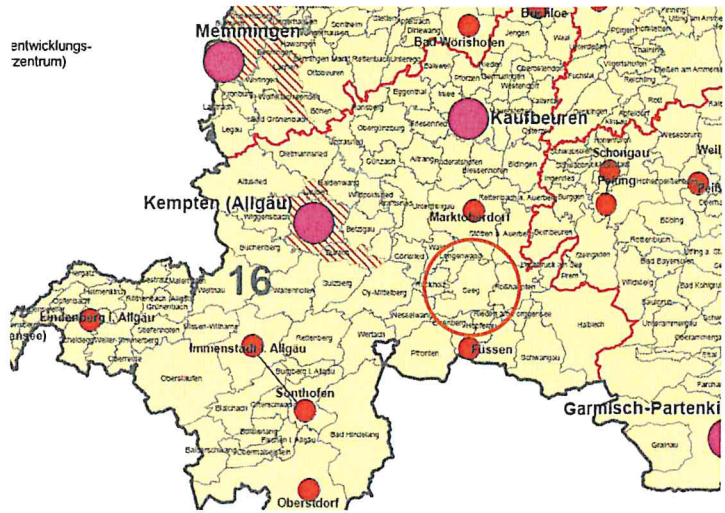
10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

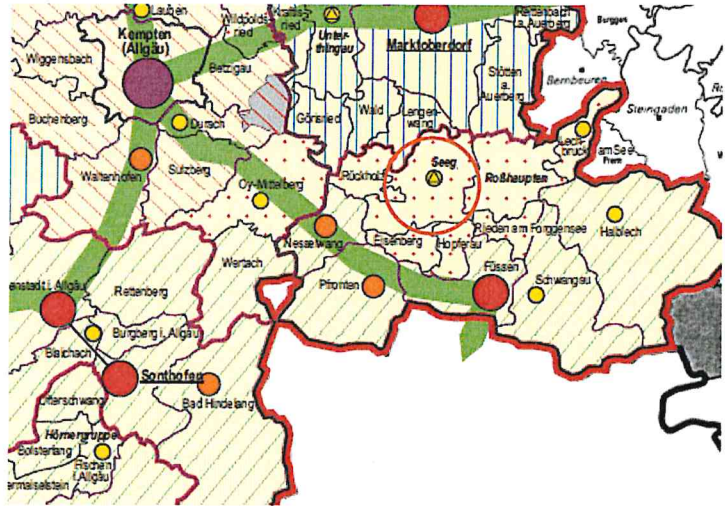
10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.11.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 12.11.2018 enthalten):

- Herausnahme eines Sichtdreiecks und verkleinern des Geltungsbereiches im Plan
- Herausnahme der Festsetzung eines Leitungsrechtes und des geplanten Schmutzwasserkanals
- Änderung der Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers im Bereich "Wohnen"
- Ergänzung der Festsetzung zu Nebenanlagen
- Ergänzungen des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzung in den Hinweisen zum Denkmalschutz
- Ergänzung von Höhenpunkten im Plan und Text
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

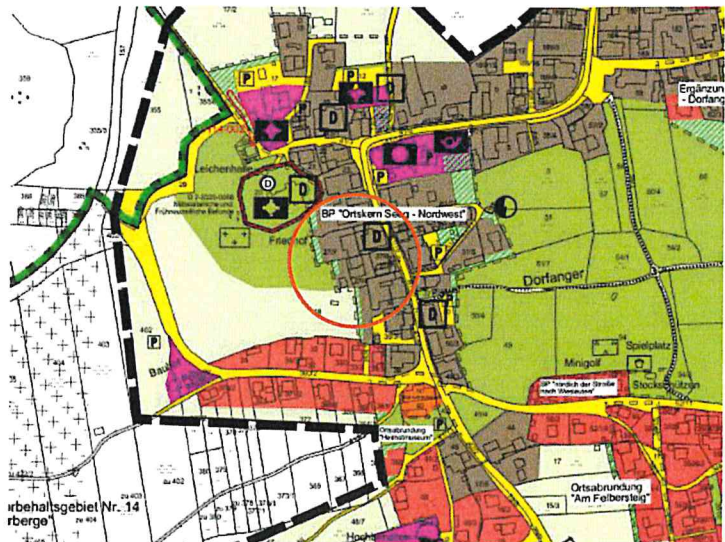
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung von Seeg als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 1 "Raumstruktur"; Darstellung von Seeg als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung der überplanten Flächen als gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche



Blick von der "Hauptstraße" auf den zu erhaltenden Gasthof "Adler"



Blick von der Hauptstraße in den Innenhof, rechts das zu erhaltende Gebäude



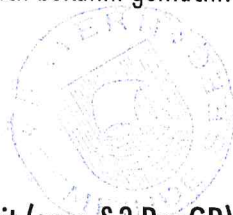
Blick von der "Nesselwanger Straße" Richtung Nordosten auf die Pfarrkirche "St. Ulrich" und den Ortsrand



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.04.2018. Der Beschluss wurde am 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Seeg, den 03.12.2018



Berkold

(Hr. Berkold, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 06.10.2017 bis 23.10.2017 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.06.2018 bis 27.07.2018 (Billigungsbeschluss vom 11.06.2018 Entwurfsfassung vom 11.06.2018; Bekanntmachung am 14.06.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Seeg, den 03.12.2018



Berkold

(Hr. Berkold, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 25.09.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen eines Termines am 26.10.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 12.06.2018 (Entwurfsfassung vom 11.06.2018; Billigungsbeschluss vom 11.06.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Seeg, den 03.12.2018



Berkold

(Hr. Berkold, Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.11.2018 über die Entwurfsfassung vom 22.08.2018.

Seeg, den 03.12.2018



Berkold

(Hr. Berkold, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Zum Adler" in der Fassung vom 05.11.2018 ... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.11.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Seeg, den 03.12.2018



Berkold

(Hr. Berkold, Bürgermeister)

13.6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB beziehungsweise gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Adler" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 05.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Seeg, den 05.12.2018



Berkold

(Hr. Berkold, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.06.2018

Plan geändert am: 05.11.2018

Planerin:

i. A. S. Baumgärtner
(i.A. M. Sc. S. Baumgärtner)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.