

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand der Ortslage von Seeg, westlich und südlich der Nesselwanger Straße, welche teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 360/2 (TF, Nesselwanger Straße), 381, 402 (TF), 403 (TF) und 422/2 (TF, Verkehrsfläche), alle Gemarkung Seeg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,94 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1).

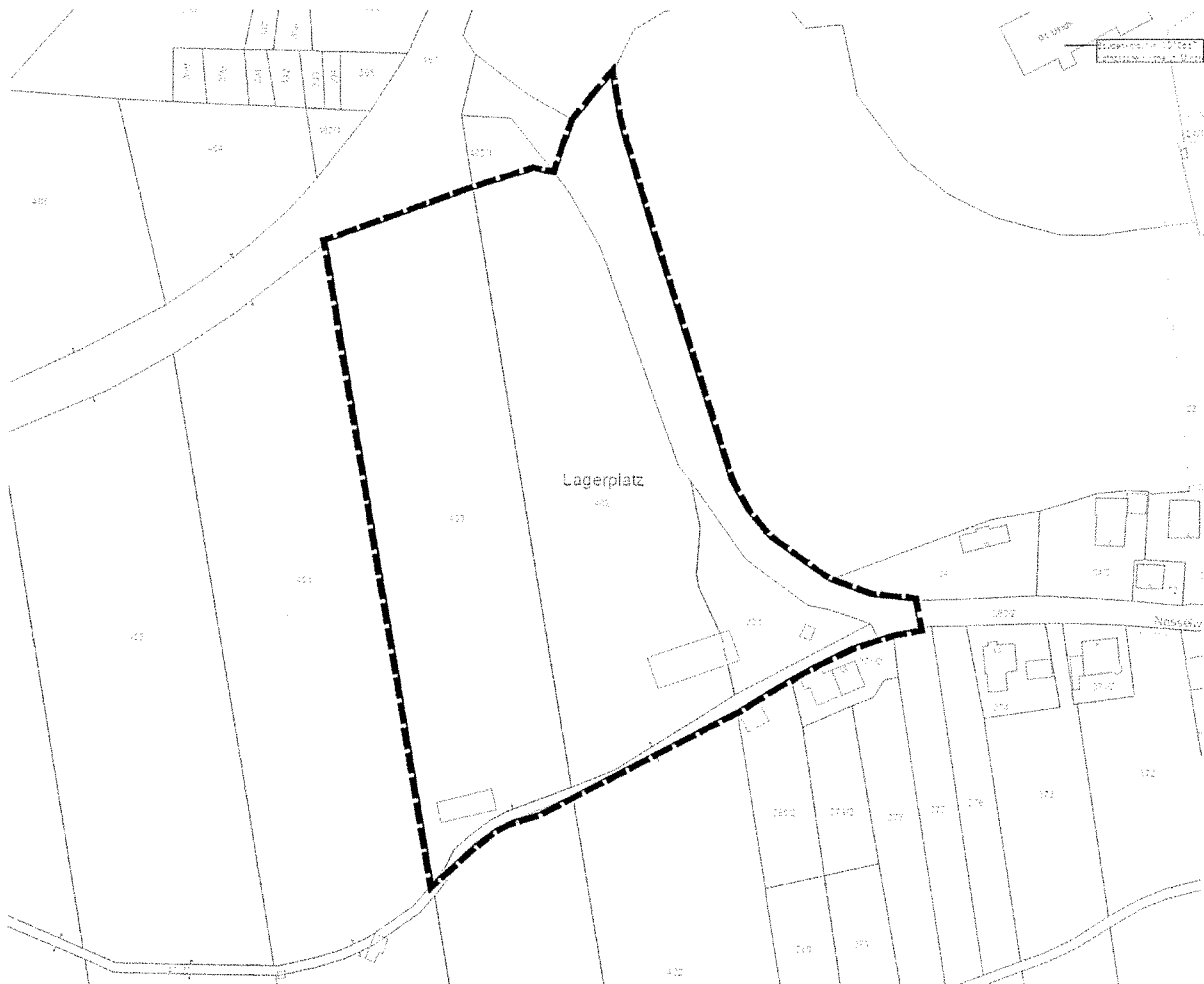


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Seeg möchte am Westrand der Ortslage Seeg eine bestehende Parkplatzfläche ausweiten. Darüber hinaus soll südlich dieser Parkfläche Flächen für Gewerbebebauung geschaffen werden sowie ein Baufenster für Wohnbebauung.

Im Plangebiet liegt bereits der Bauhof der Gemeinde Seeg. Dessen Gebäude wird durch eine neue Baugrenze gesichert.

Durch den Bauhof ist der Bereich südlich der Parkfläche bereits baulich geprägt. Daher ist auch die Neubebauung vertretbar, zumal die Baufenster zwischen dem Verkehrsweg im Süden des Plangebietes und der Verkehrsfläche liegen beziehungsweise sogar ein bereits bestehendes Gebäude umfassen, also in einem Areal liegen, das schon überprägt ist.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Die Gemeinde Seeg liegt gemäß LEP im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Ihr ist dort keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Gemäß RP 16 liegt Seeg ebenfalls im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Dort ist die Gemeinde als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen.

In Teil B des RP Allgäu sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Bereiche sind als regionalplanerisches Ziel (Z) bestimmt. Der vorgesehene Änderungsbereich liegt gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplan teilweise im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“. Dem wird durch eine 10 m breite Ortsrandeingrünung an der dem Vorbehaltsgebiet zugewandten Seite des Plangebietes Rechnung getragen.

Darüber hinaus grenzt gemäß Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans an der Nordgrenze des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Seeger See“ (Nr. OAL-07) an.

Gemäß der Karte 2 Siedlung und Verwaltung liegt der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung deutlich entfernt von den östlich und südlich liegendem Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung WVR 71, dem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H 45 sowie einem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Hier sind keine Konflikte mit der gegenständlichen Planung zu erwarten.

Dennoch kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen durch die umfangreichen Eingrünung an allen Seiten des Plangebietes.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.2.6. (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.1.1 (G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

2.1.2 (Z) Das zentralörtliche System in Bayern umfasst folgende Stufen:

- a.) Grundzentren,
- b.) Mittelzentren
- c.) Oberzentren
- d.) Regionalzentren und
- e.) Metropolen.

(Z) Die Grundzentren werden in den Regionalplänen festgelegt.

Hinweis: Zu Beginn des LEP 2018 heißt es unter § 2 Anpassung der Regionalpläne:

(2) Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung der Regio-

nalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Dies gilt nicht für die Region Donau-Iller.

- 2.1.3 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

(G) Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.

- 2.1.4 (Z) Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.

- 2.1.6 (Z) Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

(G) Die als Grundzentrum eingestuftten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

- 2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in
 - a) allgemeiner ländlicher Raum und
 - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

- 2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

4. Verkehr

- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

- 4.1.2 (Z) Das regionale Verkehrsnetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden.

- 4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

- 4.2 (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

5. Wirtschaft

- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

- 5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

5.4.3 (G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.2 (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

7.1.3 (Z) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrssarme Räume sollen erhalten werden.

7.2.5 (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

A III 1 (Z) Als zentrale Orte der untersten Stufe (Kleinzentren) werden folgende Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden Doppelzentren bezeichnen:
Landkreis Ostallgäu (u. a.):
Seeg

A III 2 (Z) Folgende Kleinzentren sollen zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben bevorzugt entwickelt werden:
Landkreis Ostallgäu (u. a.):
Seeg

(Z) In den Kleinzentren Röthenbach (Allgäu) und Sigmarszell sollen die noch fehlenden zentralen Einrichtungen geschaffen werden. In den Kleinzentren Seeg, Unterthingau, Weitnau, Röthenbach (Allgäu) und Sigmarszell soll das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und die Einzelhandelszentralität verbessert werden.

B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

B I 2.1 (Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:

14. Moore der Lechvorberge

Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.

B I 3.3 (Z) Der Hochwasserschutz ist in der ganzen Region zu verbessern; er soll insbesondere an Iller, Wertach und Lech sowie deren Nebengewässern den gestiegenen Anforderungen und Sicherheitsbedürfnissen Rechnung tragen.

(Z) Die Möglichkeiten der Hochwasserrückhaltung sollen vor allem im Einzugsgebiet der Iller, Wertach und des Lechs durch die Ausweisung von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten ausgeschöpft werden. In den Vorranggebieten hat der Hochwasserschutz gegenüber konkurrierenden Nutzungen Vorrang.

B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

- (G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B II 2.4.4 (G) Sowohl der Erhalt als auch eine bedarfsgerechte Verbesserung des ländlichen Straßen- und Wegenetzes ist anzustreben.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z) 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 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
- (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
- (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 (Z) 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet teils als Sondergebiet, teils als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Das gegenständliche Plangebiet ist im Flächennutzungsplan teils als Fläche für einen Parkplatz bzw. für Bauhof und Pumpstation, teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südöstlichste Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die bereits bestehenden Verkehrsflächen im Plangebiet sind auch im Flächennutzungsplan als Verkehrsflächen dargestellt. Westlich des Plangebietes ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ dargestellt, nordwestlich des Plangebietes ist das Landschaftsschutzgebiet „Seeger See“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert und soll gemischte Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Grünflächen und Verkehrsflächen erhalten. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

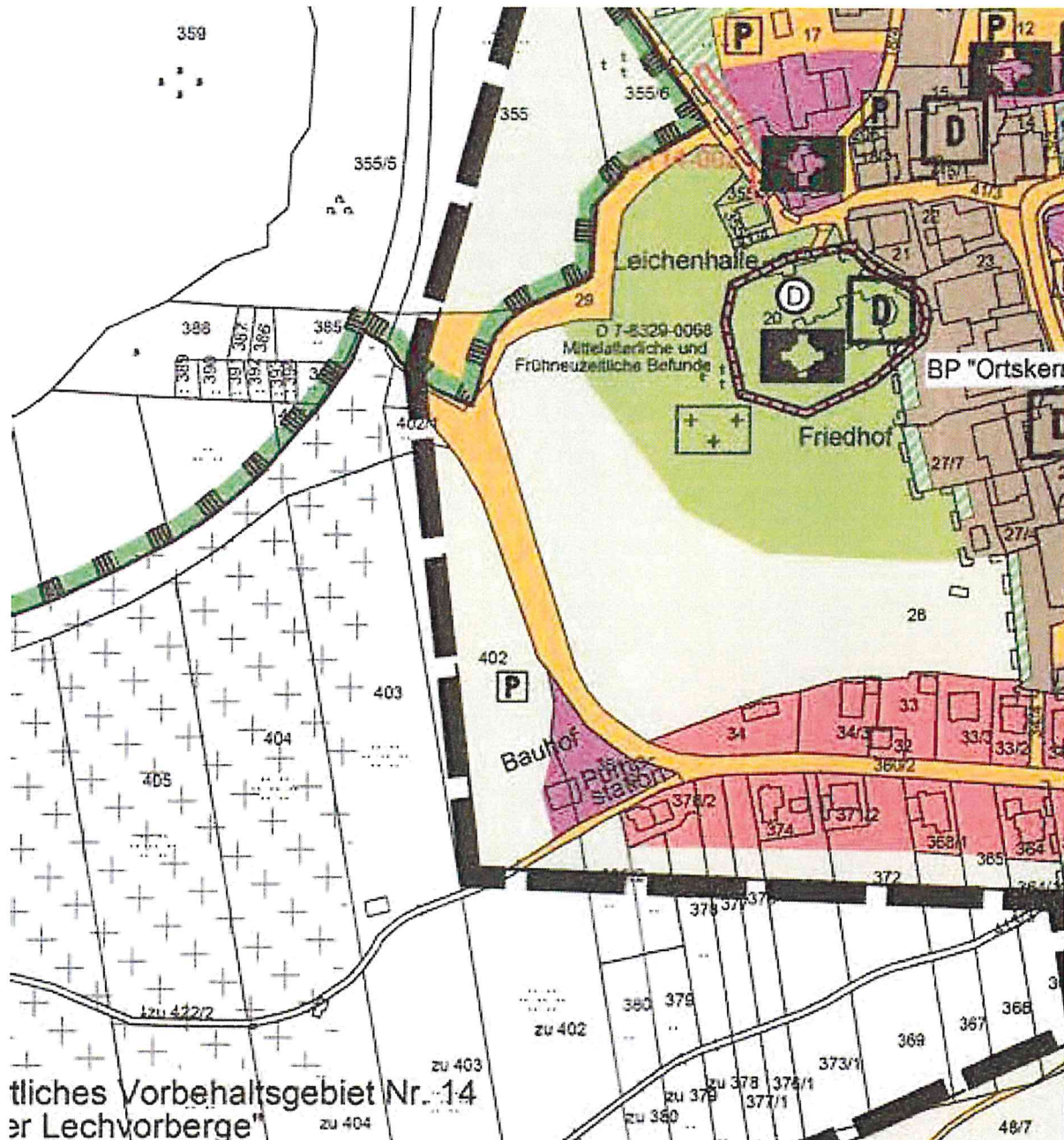


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeg für den gegenständlichen Bebauungsplan, unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Bebauung

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung ist im westlichen Teil unbebaute Fläche für die Landwirtschaft. Im östlichen Teil ist dort eine Parkplatzfläche und der Bauhof der Gemeinde Seeg sowie die Nesselwanger Straße. Im südwestlichsten Teil des Plangebietes ist bereits Wohnbebauung in Form eines einzelnen Wohnhauses vorhanden.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzter Grünfläche. Die östliche Hälfte des Plangebietes ist zu großen Teilen als Parkplatzfläche genutzt. Diese Parkplatzfläche ist zu allen Seiten eingrünnt. Auch entlang der Nesselwanger Straße findet sich Eingrünung. Das Plangebiet steigt von ca. 822 m ü NN im Westen bis ca. 832 m ü NN im Osten an.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern drei verschiedene Bodentypen:

- Im Osten, entlang der Nesselwanger Straße sowie der Parkplatzflächen findet sich „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“
- Im Süden, entlang der Stichstraße nach Westen, findet sich der „Bodenkomplex: Pararendzinen, Braunerden, Pseudogleye und Gleye aus engräumig und streifig wechselnden Substraten der Konglomerat-Sandstein- und Mergelverwitterung (Molasse) mit weitem Bodenartenspektrum
- Im Westen findet sich „Fast ausschließlich (Haft-)Pseudogley und Gley aus grusführendem Lehm bis Ton (Schwemmflächersediment)“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im überwiegenden Teil des Plangebietes moorige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen. Im Osten und Süden des Plangebietes finden sich lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

4.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird die bereits bestehende Nutzung im Plangebiet, die bestehenden Parkplatzflächen, der Bauhof und ein bestehendes Wohnhaus, weitgehend erhalten. Teilweise erfolgen Aufschüttungen. Zudem werden Möglichkeiten geschaffen, die Parkplatzflächen zu erweitern sowie neue Gewerbebetriebe zu errichten. Durch die Vergrößerung der Parkplatzflächen fällt die bestehende Eingrünung am Westrand des Parkplatzes weg, diese wird allerdings durch eine neue Ortsrandeingrünung am neuen Rand des Parkplatzes ersetzt. Dadurch wird intensiv genutzte Fläche versiegelt, dafür werden durch grünordnerische Festsetzungen, Ortsrandeingrünung und festgesetzte Grünflächen naturhaushaltlich wertvolle Flächen geschaffen. Die Einfügung ins Landschaftsbild wird durch die Eingrünungsmaßnahmen verbessert.

4.4 Denkmalschutz

Nordöstlich des Plangebietes, in ca. 110 m Entfernung, befindet sich ein Bodendenkmal mit der Nr. 861155 und der Akten-Nr. D-7-8329-0068. Es wird beschrieben als „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ulrich in Seeg und ihrer Vorgängerbauten“. Innerhalb des Areals dieses Bodendenkmals liegt besagte Kirche St. Ulrich, die auch als Baudenkmal mit der Nr. 1010667, Akten-Nr. D-7-77-170-1, erfasst ist. Es hat die Adresse Kirchplatz 5 und wird beschrieben als „Kath. Pfarrkirche St. Ulrich, äußerlich schmuckloser Saalbau mit flachem, zum Chor abgewalmtem Satteldach und eingezogenem Chor mit Dreiseitabschluss, nördlich angestelltem Turm mit oktogonal abgeschrägtem Obergeschoss und gedrungener Zwiebelhaube, nördlich und südlich Sakristeianbauten sowie und außen liegendem Kanzelaufgang mit kraftvollen Eckpilastern auf der Nordseite, Langhaus 1700/03, Chor 1710/11 von Johann Jakob Herkommer, Turmunterbau wohl noch mittelalterlich, 1636 erhöht und 1743 in den Obergeschossen von Joseph Halbritter erneuert; mit Ausstattung; Friedhofsmauer z. T. 17./18. Jh.; im Norden Torpfeiler mit 2 Sandsteinfiguren, 1762 (Kopien, Originale im Heimatmuseum)“. Etwa 200 m östlich vom gegenständlichen Plangebiet entfernt findet sich ein weiteres Baudenkmal. Es hat die Nr. 1010669, Akten-Nr. D-7-77-170-3 und handelt sich um ein Wirtshauschild bzw. einen Wirtshausausleger am Haus mit der Adresse Hauptstraße 54, beschrieben als „Gußeiserner Ausleger in Formen des Jugendstils, um 1910“. In größerer Distanz zum Plangebiet finden sich im Ort Seeg noch weitere Baudenkmäler. Diese haben allerdings einen noch größeren Abstand zum Plangebiet und dürften daher ebenso keinen Einfluss auf die gegenständliche Planung haben.

Auch wenn aufgrund der teils großen Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung der gegenständlichen Planung durch die Denkmäler ausgegangen werden kann, so wird doch darauf hingewiesen, dass aufgrund bisheriger archäologischer Funde bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind. Sollten derartige Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die bestehenden Straßen, die Nesselwanger Straße am Ostrand des Plangebietes sowie den bestehenden Weg nach Westen, der durch die Planung verbreitert wird. Die Nesselwanger Straße mündet nördlich des Plangebietes in die Kreisstraße OAL 1, östlich des Plangebietes in die Staatsstraße St 2008. Über diese hat das Plangebiet Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Das DWA Merkblatt M 153 II „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 II „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW sind zu beachten.

5.1.3 Geländemodellierung

Geländemodellierungen durch Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 3,50 m sind zulässig. Diese haben sich nach den Plänen zu Einbau von Bodenaushub zur Erweiterung der Parkplatz- und Lagerfläche des Büros Mooser Ingenieure zu richten. Diese sind Bestandteil des Bebauungsplanes. In der Bebauungsplanzeichnungen ist die Höhe der geplanten Aufschüttung anhand von Höhenpunkten dargestellt.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt sowie als Fläche für Gemeinbedarf. Im Sondergebiet sind Maschinenhallen, Lagerhallen, ein Baustoffhof, kleine Nebenanlagen sowie ausnahmsweise nicht störendes Gewerbe. In der Fläche für Gemeinbedarf sind Parkplatzflächen, ein Festplatz sowie Lagerflächen zulässig.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer mit 18° – 30° Dachneigung vorgeschrieben.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) festgelegt. OK RFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Garagen und Stellplätze:

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten. Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

Garagen dürfen als Grenzgaragen errichtet werden. Grenzgaragen, die einen Dachüberstand haben, müssen um das Maß des Dachüberstandes von der Grundstücksgrenze abrücken. Ansonsten wäre der Dachüberstand auf der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite der Garage nicht möglich.

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 1,94 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen	Flächenteil	gesamt	Anteil
Sondergebiet	4.579 m ²	4.579 m ²	23,6 %
Fläche für Gemeinbedarf / Fläche für Pumpstation			
Parkplatz / Lagerflächen Fläche für Pumpstation	7.130 m ² 46 m ²	7.176 m ²	37,0 %
Verkehrsflächen			
Öffentliche Straßenverkehrsflächen öffentliche Fußwege	2.342 m ² 417 m ²	2.759 m ²	14,2 %
Grünflächen			
öffentliche Grünflächen Straßenbegleitgrün	3.576 m ² 1.328 m ²	4.904 m ²	25,3 %
Gesamtfläche		19.376 m ²	100 %

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist bisher teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt. Teilweise ist es bereits bebaut bzw. wird als Parkplatzfläche genutzt. Das Plangebiet liegt im Nordwesten teilweise im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“. Darüber hinaus grenzt an der Nordgrenze des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Seeger See“ (Nr. OAL-07) an. Das Plangebiet steigt von ca. 822 m ü NN im Westen bis ca. 832 m ü NN im Westen an.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Im Norden, Süden, Osten und Westen des Plangebietes soll eine Ortsrandeingrünung die Einbindung in die Landschaft und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet sowie das Landschaftsschutzgebiet gewährleisten.

6.3 Private Grünflächen des MD-Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.

6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird der Eingriff bewertet. Aufgrund dieser Einstufung wird das Feld B II gewählt und der Faktor von 0,6 gewählt.

Die Fläche von ca. 0,58 ha an Ausgleichsflächenbedarf werden teils in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Westrand des Plangebietes mittels dreireihiger Heckenstruktur auf ca. 0,16 ha realisiert.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von ca. 0,42 ha wird auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 3944, Gemarkung Seeg erbracht.

Für Details wird auf den Umweltbericht und auf den Pflege- und Entwicklungsplan verwiesen.

7. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die dort erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden in die Satzung aufgenommen. Zu Details wird auf die saP verwiesen.

Erwähnt sei noch, dass CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen per definitionem vor dem Eingriff, den sie ausgleichen sollen, funktionsfähig sein müssen. Die zum Vogelschutz festgesetzte Anlage der westlichen Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben als Ersatzbiotop für die Heckenrodung müsste also eigentlich mehrere Jahre vor Rodung der Hecke gepflanzt werden, was auf Grund der zeitlichen Zwänge in der Kommunalpolitik

im vorliegenden Fall nicht möglich ist. Um dennoch eine möglichst zeitnahe Funktionserfüllung der Neupflanzung zu erreichen, wird bei der Anlage des Ersatzbiotops mit erhöhten Pflanzqualitäten und der Umpflanzung von Sträuchern aus dem zu rodenden Heckenzug gearbeitet. Zusätzlich wird die vorgesehene Rodung und anschließende durch zwei Zufahrten unterbrochene Neubegründung der Hecke im Osten des Vorhabensgebietes auf das dritte Jahr nach der Pflanzung Ersatzbiotop verschoben; so kann der time lag bis zur vollen Funktionserfüllung der Ersatzpflanzung durch den Bestand im Osten abgemildert werden.

8. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

8.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Gemeinde Seeg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

8.2 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan "An der Nesselwanger Straße" wurde laut Unterer Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Es sind laut Wasserwirtschaftsamt Kempten keine Altablagerungen/Altstandorte im Planungsgebiet bekannt. Bei Baumaßnahmen anfallender Aushub ist aufgrund der Ortsrandlage vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Schutzgut Boden:

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

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 18.02.2020 wie folgt zum Verfahren mit:

„Wie im vorgelegten Bericht dargelegt, handelt es sich am Standort der Planung um unterschiedliche Bodentypen wie Braunerde, Pararendzina, Pseudogley und Gley. Der Großteil des geplanten Baufeldes ist dem Bodentyp "humusreicher Pseudogley" zuzuordnen. (Kartierpunkt Bodeninformationssystem LfU 2010)

Für die weitere Ausführungsplanung empfehlen wir die Erstellung einer Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept, wobei eine möglichst hohe Verwertung innerhalb der Baufläche anzustreben ist. Die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials insbesondere ob sich der Unterboden für Vegetationszwecke eignet, ist vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

"Abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg überschüssiger Aushubmassen sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzes (insbes. § 12 BBodSchV) und/oder die für Bayern geltenden Regeln (Eckpunktepapier, LAGA M 20 1997) zu beachten. Bei einer ev. erforderlichen Beseitigung sind die Vorgaben der DepV maßgeblich."

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 01.03.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

„Wie im vorgelegten Bericht dargelegt, handelt es sich am Standort der Planung um unterschiedliche Bodentypen wie Braunerde

8.3 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

9. Technische Infrastruktur

9.1 Straßen / technische Infrastruktur

Die Verkehrsfläche durch das Gebiet besteht aus der bereits vorhandenen Nesselwanger Straße sowie dem Weg am Südrand des Gebietes, der nach Westen führt. Dieser wird durch die gegenständliche Planung auf 6 m Breite vergrößert, um Zufahrtsverkehr zu den Baufenstern im Süden des Plangebietes zu ermöglichen.

Private Zufahrten und Wege sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belegen auszubilden.

9.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert. Zu Grundwasserschutz und Wasserversorgung teilte das Wasserwirtschaftsamt Kempten mit E-Mail vom 18.02.2020 wie folgt zum Verfahren mit:

„Die Wasserversorgungssicherheit der Gemeinde wird laut "Versorgungsbilanz Schwaben 2025" als "stark eingeschränkt" bewertet, da die Wasserversorgung lediglich über eine einzige Wasserfassung, den "Koppbrunnen", sichergestellt wird. Sollte es zu einer technischen Unterbrechung oder gar zu einem Ausfall der Anlage kommen, ist die Wasserversorgung der Gemeinde nicht mehr sichergestellt. Auch ist klimabedingt generell von einem Rückgang des Wasserangebots auszugehen. Im Gegensatz dazu steigt der Bedarf an Wasser durch die bauliche Erweiterung der Gemeinde. Eine Entlastung der gemeindlichen Wasserversorgung könnte beispielsweise durch den Bau von Regenwasserspeichern für Gartenbewässerung oder sonstige Brauchwasserzwecke erzielt werden. Um den Wasserbedarf von Seeg auch zukünftig in der erforderlichen qualitativen und quantitativen Weise sicher decken zu können, wird die Einrichtung eines zweiten Standbeins, beispielsweise durch Gründung eines interkommunalen (Not-) Verbundes, oder die Schaffung einer zusätzlichen Gewinnungsanlage mit vollwirksamen Trinkwasserschutz dringend empfohlen. Wir weisen darauf hin, dass für die Schaffung echter Verbünde derzeit noch staatliche Zuwendungen in Anspruch genommen werden können. Näheres dazu können wir in einem Beratungsgespräch gerne erläutern.“

Das Oberflächenwasser soll möglichst vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 18.02.2020 dazu wie folgt mit:

„Am westlichen Rand der Planungsfläche verläuft ein Wiesengraben (Gew. III). Nachdem davon auszugehen ist, dass das Baugelände gegenüber dem Urgelände höhenmäßig angepasst wird (in etwa auf Höhenniveau des bestehenden Lagerplatzes), kann nach fachlicher Einschätzung davon ausgegangen werden, dass der Graben keine nennenswerte Hochwassergefährdung für das Plangebiet verursacht. Vielmehr ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass aufgrund der südlich und östlich vorhandenen Hangflächen eine Überschwemmungsgefahr durch wild abfließendes Wasser besteht. Dementsprechend sind insbesondere am südlichen Rand des Plangebietes entsprechende Maßnahmen zum Schutz der dort vorgesehenen Gebäude vorzusehen. Des Weiteren wäre es aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen, wenn der am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende Wiesengraben in die dort vorgesehenen Ausgleichsflächen integriert wird (z. B. Uferabflachungen, Strukturelemente, etc.). Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.“

Das Oberflächenwasser wird über nachfolgende Leitungen abgeleitet:

- Östlich des bestehenden Lagerplatzes befindet sich eine Mulde mit Einlaufschächten und Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser über ein Rohrsystem zu den Seeger Seen. Diese Anlage wird für die geplante Erweiterung des Lagerplatzes hydraulisch betrachtet und soweit notwendig ertüchtigt.
- Das anfallende Niederschlagswasser aus den bestehenden Gräben am Westrand der Fl. Nr. 402 und am Westrand der Fl. Nr. 403 wird über ein gemeinsames Rohrsystem auch den Seeger Seen zugeleitet. Die Entwässerungsanlage wird bei der geplanten Erweiterung beibehalten, wobei das Wasser vom Graben östlich der Fl. Nr. 402 dem Graben östlich der Fl. Nr. 403 zugeführt wird. Die Ableitung der nahezu gleich bleibenden Wassermenge erfolgt weiter in die Seeger Seen.
- Das anfallende Niederschlagswasser entlang der Nesselwanger Straße wird über einen gemeindlichen Regenwasserkanal auch den Seeger Seen zugeführt. Diese Anlage bleibt auch nach der Erweiterung bestehen.

Lagerflächen:

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

„Die Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe abgefüllt, umgeschlagen oder gelagert werden müssen flüssigkeitsundurchlässig sein. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß als Abfall zu entsorgen oder nach Maßgabe von § 19 Absatz 2 Satz 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) als Abwasser zu beseitigen. Weiterhin müssen Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften oder aus denen was-

sergefährdende Stoffe ausgewaschen werden können, sowie sonstige gefährliche Stoffe niederschlagswassergeschützt gelagert werden. Das Lagern von teerhaltigem Straßenaufbruch ist nicht gestattet.“

9.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Der Energieversorger EW Reutte und die Deutsche Telekom wurden am Vorhaben beteiligt.

Die Deutsche Telekom nahm mit Schreiben vom 27.11.2020 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2020104 vom 13.02.2020 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 13.02.2020:

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

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

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

9.4 Brandschutz

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

10. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

11. Kartengrundlage

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

Kaufbeuren



Thomas Haag, Stadtplaner

14. März 2022

Gemeinde Seeg

Markus Bertold, Erster Bürgermeister

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „An der Nesselwanger Straße“ liegt am westlichen Rand der Ortslage von Seeg, westlich und südlich der Nesselwanger Straße. Das Plangebiet ist teils geprägt von bestehenden Parkplatzflächen und dem Bauhof im östlichen Teil des Plangebietes, teils geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes. Die bestehende Parkplatzfläche ist weitgehend eingegrünt, die geplante erweiterte Parkplatzfläche soll ebenfalls mit einer umfangreichen Ortsrandeingrünung versehen werden.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll die Errichtung von Gewerbebebauung sowie Wohnbebauung ermöglicht werden. Gleichzeitig soll die Parkfläche weiter nach Osten erweitert werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,94 ha. Es entsteht ein Kompensationsbedarf von 5.794 m², von dem 1.591 m² als dreireihige Heckenstruktur im Plangebiet realisiert. Die übrigen 4.203 m² werden auf externen Flächen ca. 1,5 km südöstlich des Eingriffsbereiches erbracht.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

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

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

Im Geltungsbereich befindet sich eine Parkplatzfläche sowie bestehende Bebauung. Der westliche Teil des Plangebietes besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. An das Plangebiet grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Seeger See“ (OAL 07). Außerdem grenzt im Norden des Plangebiets ein Biotop an die Planung an.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Böden im Osten bestehen aus Braun- bzw. Parabraunerden auf schluffigen bis lehmigen Kiesen von Jungmoränen aufliegen. Diese stehen neben den westlich eingegrabenen Schwemmfächersedimenten und den assoziierten humusreichen Pseudo-Gley-Böden mit grusführenden Lehm bis Tonschichten an. Die insgesamt ca. 1,6 ha teilen sich annähernd gleich unter diesen Bodentypen auf, wobei an der Hangleite im Süden Übergangsformen auftreten können.

Die historische Bodenschätzung führt als Klassifizierung für den Bereich „MO II 2“ an / Grünlandzahl 40-35. Der Bodenaufbau beinhaltet die humosen Teile Mutterboden (ca. 0,4 – 0,6 m), Schluff (ca. 0,3 m) und Torf (1,30 m bis 1,50 m). Ab 2,20 m Tiefe folgen kaum humose Schichten: schluffige Seetone, teils mit Kieslagen aus dem Schwemmfächer. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 0,6 m unter GOK.

Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen (anhand: Das Schutzgut Boden in der Planung, LFU 2003) in fünf Stufen von 1 (niedrige Erfüllung, häufige Vorkommen) bis 5 (hohe Erfüllung, seltene Ausprägung). Überschlägige Bewertungen ohne eigene Untersuchungsdaten in Klammern. Da bereits über ein Drittel der Fläche mit geschotterten Plätzen und der Bauhofnutzung beeinträchtigt ist, sind die nachfolgend bewerteten natürlichen Funktionen teils stark beeinträchtigt.

Standortpotential für natürliche Vegetation:	Moorboden, Grünlandzahl 40-35, 4
Bodenorganismen:	Moorboden, 4-5
Retentionsvermögen Niederschlag:	Moorboden, 5
Rückhaltevermögen wasserlösliche Stoffe:	niedrig wegen relativ hoher Flussraten (1-2)
Rückhaltevermögen Schwermetalle:	Moorboden, 1
Puffervermögen für versauernd wirkende Einträge:	Puffervermögen 587,4 mol _e /m ² , 3-4 (unterer Wert)
Filterfunktion organische Schadstoffe:	Moorboden (bildet Komplexe), 1
natürliche Ertragsfähigkeit:	Grünlandzahl, 2

Archivfunktion: Potential in torfigen Bereichen für Archäologie erhöht, geologisch durch Regime höherer Energie (Schwemmfächer) ungeeignet für paläontologische Funde, (2-3)
 Erosionsgefährdung: 0.3 / 4.9, nicht gefährdet (1)
 Mittelwert: $26/10 = 2,6$

Einstufung der Bewertungsklassen: 1 x 5, 2 x 4 führen insgesamt zu einer sehr hohen Schutzwürdigkeit des potentiell natürlich vorliegenden Bodens. Für ca. 0,85 ha der Flächen liegen im Bestand schon Nutzungen vor (Aufschüttungen, Asphaltierungen, Stellplatzflächen und Verkehrsflächen in wassergebundener Decke sowie Gebäude), die die potentiellen natürlichen Bodenfunktionen ersetzt haben. Auf der Fl.-Nr. 403 steht ein landwirtschaftliches Gebäude, die Restflächen ist ansonsten nur durch Grünlandwirtschaft geprägt.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Der Untergrund wird im Bereich der Baufenster weiter verdichtet. Die Flächen für Parkflächen sind wassergebunden herzustellen. Durch die ermöglichten bebaubaren Flächen werden Flächen versiegelt. Für die Gründung der Gebäude, die Herstellung der Planie und die Verlegung der bepflanzten Wälle wird großräumige Bodenverlagerung und Aufschüttung mit Bodenmaterial (ca. 20.000 m³ auf ca. 1,25 ha) erforderlich. Konzeptionell wurde vom planenden Büro Mooser Ingenieure, Kaufbeuren, dargelegt (Auszug Kurz-Erläuterung):

„Die Höhe der Schüttung orientiert sich an der Bestandshöhe im Bereich der bestehenden Parkplatz- und Lagerfläche (siehe Lageplan und Schnitte). Mit ca. 17.000 m³ wird ein Großteil des Einbaus mit dem anfallenden Bodenaushub aus der Maßnahme Vollausbau der St2008 zwischen Seeg und Enzenstetten durchgeführt. Bei diesem Material handelt es sich um enggestufte bis weitgestufte Kiese (GE/GW). Das Material weißt laut dem Baugrundgutachten die Zuordnungsklasse Z0 auf (Crystal Geotechnik GmbH, Mai 2018). Die restliche Schüttung wird mit geeignetem Material aus dem Gemeindegebiet durchgeführt. [...] Der anfallende Oberboden wird zunächst abgetragen. Anschließend wird ein Geogitter in Kombination mit einem Geotextil eingebaut. Der Bodenaushub wird lagenweise in Schichtstärken von maximal 30 cm unter statischer und nur die letzten zwei Lagen mit dynamischer Verdichtung aufgebracht.“

Auf eine fachgerechte Lagerung und Wiederverwertung von Bodenaushub wird Wert gelegt. Die Bodenfunktion im Bereich der (an-)moorigen Böden wird stark eingeschränkt. Die gärtnerische Pflege wird die sonstige Nutzung nach der Einrichtung der Gebäude in etwa aufwiegen. Am Westrand des Gebiets wird mittels CEF-Maßnahmen am Eingriffsort ein Ausgleich vorgenommen

Ergebnis: Es kommt zu Umweltauswirkungen mit insgesamt mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus lehmigen bis moorigen Böden, die für Versickerung ungünstig geeignet sind. Die Wasserverhältnisse sind gut. Der Grundwasserflurabstand ist mit ca. 0,6 m sehr gering.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht auf den bereits genutzten Bereichen wegen der geringen Sickerungsleistung nur eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die zusätzliche Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Gebäude und deren Gründungen können in den Grundwasserhorizont eindringen. Betriebsbedingt wird durch die erwartete neue Nutzung (gewerblich und mit Kraftfahrzeugen) das Schutzgut weiter beeinträchtigt. Wegen der teils moorigen Böden haben Verunreinigungen des Oberflächenwassers nur kurze Wege zurückzulegen, bis diese ins Grundwasser bzw. den nahen See gelangen. Gegen wild abfließendes Wasser werden Erdwälle vorgesehen.

Ergebnis: Es sind mittlere Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes zu erwarten.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Plangebiet ist bisher zum Teil bebaut und versiegelt. Die übrigen Flächen sind bisher unbebaut und damit an der Kaltluftentstehung beteiligt. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in der Umgebung des Plangebietes sind Geruchsimmissionen zu erwarten.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellenaktivität werden auftreten. Durch Heizungsanlagen kann sich die Art der Emissionen ändern. Mittels moderner Bauweise und Technologien können die nutzungsbedingten Beeinträchtigungen reduziert werden. Durch die insgesamt geringe Grundflächenzahl und die große Parkplatzfläche wird die Kaltluftentstehung nur geringfügig beeinträchtigt. Die Lage im Westen lässt den Schluss zu, dass die Frischluftschneisen der Ortslage beeinträchtigt sind. Allerdings sind nur im südlichen Teil des Plangebietes Gebäude zulässig und im restlichen Plangebiet wird die Ortsrandeinzugung lediglich nach Westen versetzt, was die Beeinträchtigung der Frischluftschneise merklich reduziert. Durch die im Plangebiet angestrebte Bebauung sind keine signifikanten Steigerungen der Geruchsemissionen zu erwarten.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Nördlich des Plangebietes, jenseits der Kreisstraße OAL 1, findet sich ein Biotop (Teilflächen-Nr. 8329-0060-001). Die betroffene Fläche ist durch besagte Straße von der geplanten Bebauung getrennt. Der

gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht in diesen Bereichen keine Bauvorhaben, vielmehr ist die genannte Straße zwar teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bleibt jedoch durch die Planung unberührt. Auswirkungen: Durch das Vorhaben wird es bau-, anlagen- und betriebsbedingt zu negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt kommen. Der genaue Umfang dieser Auswirkungen wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt. Darin wurden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und Maßnahmen zur Konfliktvermeidung formuliert, die das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindern. Die Maßnahmen wurden in die Satzung aufgenommen.

Durch die gärtnerische Pflege der Flächen um die neu entstehenden Bauten wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand erhöht. Zudem begünstigt die Errichtung der Ortsrandeingrünungen mit Gehölzen die Entwicklung von Flora und Fauna. Für die verlorengehenden Räume werden Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Ergebnis: Die Erheblichkeit ist somit als mittel einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Das Plangebiet besitzt eine geringe bis mittlere Erholungseignung. Es besteht teils aus offener Grünfläche, teils jedoch aus bestehender Parkplatzfläche. Außerdem führt die Nesselwanger Straße am Plangebiet vorbei und der Bauhof der Gemeinde liegt im Plangebiet.

Auswirkungen: Während der Bauzeit möglicher neuer Gebäude ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Sobald die Wohnnutzung eintritt bzw. die nicht störenden Gewerbebetriebe die Arbeit aufgenommen haben, ist mit einer steigenden Zusatzbelastung zu rechnen. Auch durch die Vergrößerung der Parkplatzfläche ist mit einer erhöhten Belastung durch Verkehrslärm zu rechnen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Angrenzend an das Plangebietes findet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Seeger See“. Zentral im Plangebiet findet sich eine bestehende Ortsrandeingrünung an der bisherigen Westgrenze des Parkplatzes. Südlich und östlich liegt ein Hügel, der die Einsicht von diesen Richtungen einschränkt.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind die Arbeitsgeräte und -maschinen sichtbar. Sobald die neuen Bauten stehen, ergibt sich ein ruhiges Ortsbild. Die bereits bestehende Eingrünung wird durch die gegenständliche Planung nach Westen verschoben, da dort entsprechende Grünflächen festgesetzt sind. Durch geeignete Festsetzungen zur Begrünung werden weitere Eingrünungen für die neuen Gewerbebetriebe geschaffen und die neue Bebauung ins Landschaftsbild integriert.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es finden sich keine Denkmäler im Plangebiet oder in der Nähe.

Auswirkung: Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt nur geringe Auswirkungen.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedingt durch die Nähe zum Biotop sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet sowie das Landschaftsschutzgebiet kann eine erhöhte Sensitivität von wasser- / bodenhaushaltlichen Belangen und der Biotopfunktion unterstellt werden. Ein sorgfältiger Umgang mit Schadstoffen und Altlasten ist durch die Gesetzeslage vorgegeben. Bei sachgemäßer Durchführung werden keine negativen Folgen erwartet.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die gegenständliche Bauleitplanung bleibt die vorhandene Grünfläche bestehen. Neue, nicht störende Gewerbebetriebe sowie die vergrößerte Parkplatzfläche würden nicht realisiert. Für ortsansässige Gewerbetreibende bestünde dann wenig bis gar keine Baumöglichkeit. Die alte Ortsrandeingrünung bleibt bestehen, die geplante neue, umfangreichere Ortsrandeingrünung hingegen wird nicht eingerichtet. Die Landwirtschaftliche Nutzung (Viehtrieb, Gülle-Düngung, etc.) findet weiterhin statt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze sowie Parkplatzflächen gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Es wird von mäßigen Sickerungsraten ausgegangen. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Der Markt befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht Energieeffizienz und reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Das Gebiet liegt nicht in einer energetisch ungünstig windexponierten Westlage zum Ortsrand. Allerdings wird die Frischluftschneise durch die geringen, im Süden des Plangebietes konzentrierten Baufenster, nur geringfügig beeinträchtigt.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

An verschiedenen Stellen des Plangebietes werden Grünflächen festgesetzt. Dadurch wird der Baumbestand im Gebiet insgesamt ausgeweitet und die Vegetation durch die Planung gestärkt. Sie erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen. Die nördlich des Plangebietes befindliche Biotopfläche, die an das Plangebiet angrenzt, wird durch die Planung nicht berührt, da die dortige Straße, die das Biotop vom Plangebiet trennt, durch die Planung nicht berührt wird. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und Maßnahmen zur Konfliktvermeidung wurden in die Satzung aufgenommen.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Die bisher freie Fläche wird durch die gegenständliche Planung bebaut. Durch die Anlage von Grünflächen wird die Attraktivität des Gebietes gesteigert. Es ist nicht zu erwarten, dass die geplante nicht störende Gewerbebebauung eine negative Veränderung der Lärmsituation mit sich bringt. Nichtsdestotrotz wird durch gestiegenen Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich vor allem die Lärmsituation erhöht, jedoch nicht über ein für ein Mischgebiet typisches Maß. Daher sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Die gestalterischen Vorgaben der Satzung lassen am Ort ein Gebiet mit regional typischem Antlitz entstehen. Dadurch wird sich das neue Baugebiet schonend in das Landschaftsbild einfügen.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine kartierten Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

4.2 Ausgleich

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Teile des Plangebiet werden nicht zum Eingriff gezählt, da sie durch die Planung unverändert bleiben. Dazu gehören vor allem die Bereich der bestehenden Verkehrswege im Plangebiet sowie ihres Straßenbegleitgrüns. Auch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 402, Gemarkung Seeg, wird größtenteils nicht als Eingriff gewichtet, da sich dort bereits bestehende Parkplatzflächen sowie der Bauhof befinden. Ausnahme ist ein 10 m breiter Streifen am Westrand des Grundstücks, auf dem sich die bisherige Ortsrandeingrünung befand. Dieser wird als Eingriff gewertet und aufgrund seiner bisherigen Funktion als Ortsrandeingrünung als 1,5-facher Eingriff gezählt. Die übrige Eingriffsfläche im Plangebiet wird 1-fach gewichtet (s. Abbildung 4). Dies ergibt insgesamt einen Eingriff von 9.656 m² (8.021 m² + 1.635 m²).



Abbildung 3: Luftbild des Planbereichs mit Parzellardarstellung, unmaßstäblich, Bayer. Vermessungsverwaltung (abgerufen: 13.3.2019)



Abbildung 4: Eingriffsermittlung im gegenständlichen Plangebiet, unmaßstäblich. Die diagonal schraffierte Fläche stellt den Eingriff dar, der 1-fach gewichtet wird. Die waagrecht schraffierte Fläche stellt den Bereich dar, der 1,5-fach gewichtet wird

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen gilt ein Gebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von mehr als 0,35 als ein Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad. Im Plangebiet ist zwar in den bebaubaren Bereichen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Der größere Teil des Plangebietes ist allerdings eine Fläche für Parkplätze und wassergebunden hergestellt, also nicht versiegelt. Daher wird gemäß Leitfaden von einem Gebiet mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad ausgegangen.

Es handelt sich gemäß dem Leitfaden um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und damit um Kategorie II. Begründet ist dies durch die Prägung des Plangebietes als intensiv genutztes Grünland bzw. wassergebundene Fläche mit anthropogen überprägtem Boden, welches gut durchlüftet im Randbereich von Luftaustauschbahnen liegt und bisher als Ortsrandbereich mit bestehender Eingrünungsstruktur fungiert hat.

Aufgrund dieser Einstufung wird das Feld B II gewählt. Dafür ist üblicherweise ein Faktor von 0,5 – 0,8 vorgesehen.

Aufgrund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und der geringen Versiegelung im Bereich der Parkplatzflächen wird der Faktor von 0,6 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von 5.794 m² an Ausgleichsflächenbedarf (9.656 m² x 0,6). Davon werden 1.591 m² in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Westrand des Plangebietes realisiert. Entwicklungsziel ist eine dreireihige Heckenstruktur.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 4.203 m² wird auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 3944 Gemarkung Seeg erbracht, die gemäß Pflege- und Entwicklungsplan zu einem extensiven Wiesenkomplex umgewandelt wird.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da die gegenständliche Planung unter anderem der Erweiterung einer bereits bestehenden Parkplatzfläche dient, ist die Planung an den gewählten Standort gebunden. Im Zuge der Erweiterung der Parkplatzfläche wird auch eine maßvolle Nachverdichtung der Bebauung durch die Ausweisung von Bauflächen für Wohn- und Gewerbebebauung ermöglicht.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.) sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage wurde von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung ausgegangen. Ergänzt wurde dies durch Daten aus einem vorliegenden Baugrundgutachten.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird nach 5 Jahren eine Begehung des Gebietes durchführen und im Besonderen die Entwicklung am Ortsrand fachlich bewerten. Die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen sind zudem an die Marktgemeinde weiterzuleiten. Diese entscheidet dann, ob die vorhandenen Versickerungsmaßnahmen ausreichend erscheinen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es soll eine bestehende Parkfläche vergrößert sowie die Voraussetzung für den Bau von nicht störendem Gewerbe sowie eines Wohnhauses geschaffen werden. Das Plangebiet wird durch bestehende Straßen, die teilweise ausgebaut werden, erschlossen. Eine Ortsrandeingrünung nach Westen, Norden, Osten und Süden ist vorgesehen. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit der Ortsrandeingrünung schaffen zusammen mit den Festsetzungen geeignete Bedingungen, um dies umweltverträglich zu gestalten. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	gering	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	gering	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere / Pflanzen	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch Erholung	mittel	mittel	mittel	mittel
Lärm	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- / Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Es entsteht ein Kompensationsbedarf von 5.794 m², von dem 1.591 m² als dreireihige Heckenstruktur im Plangebiet und die übrigen 4.203 m² auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 3944 Gemarkung Seeg realisiert werden.

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

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

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft
ABAG Interaktiv

Aufgestellt

14. März 2022

Kartographie

Gemeinde Seeg



Thomas Hägg, Stadtplaner

Markus Bertold, Erster Bürgermeister

Anlage 1

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

- A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichttraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
 2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
 3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
 4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
 5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
 6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.
- B Öffentliche Verkehrsflächen
1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichttraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
 2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
 3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
 4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
 5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.
- C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW
1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
 2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
 3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
 4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.
- D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brun-

nen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.

2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:



DN 80 Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80



DN 100 Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100



50 Löschwasserbehälter, z.B. 50 m³ Nutzinhalt - unterirdisch



90 Löschwasserbehälter, z.B. 90m³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken



Brunnen - Feuerlöschbrunnen

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.