



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 12
4	Hinweise und Zeichenerklärung 16
5	Satzung 24
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 40
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 45
9	Begründung – Sonstiges 47
10	Begründung – Bilddokumentation 50
11	Verfahrensvermerke 51

1

Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- 1.9 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 4. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 5. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl** Die **maximal zulässige Grundflächenzahl** beträgt 0,30.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 Mittlere traufseitige Wandhöhe** Die **Mittlere traufseitige Wandhöhe** (WH) darf maximal 6,00 m betragen.
- Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).
- Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.
- Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit

der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

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

2.5 Firsthöhe

Die maximal zulässige **Firsthöhe** beträgt 8,50 m.

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.

Die Festsetzungen der maximal zulässigen **Firsthöhe** gilt für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH" liegen, ist eine "effektive FH" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.6 Bauweise

Es gilt die **offene Bauweise**, wobei ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO; siehe Typenschablone)

2.7



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.8 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sowie für

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen/Carports und nicht

Garagen, Carports und Stellplätze

überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dabei müssen die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie die unter den § 12 BauNVO fallenden baulichen Anlagen einen senkrechten Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) einhalten. Abweichend hiervon gilt:

- bei seitlicher Anordnung von Garagen und Carports (Garagen mit einer dauerhaft offenen Zufahrt bzw. überdachte Stellplätze) an die öffentliche Verkehrsfläche ist ein senkrechter Mindestabstand von nur 2,50 m einzuhalten.
- nicht überdachte Stellplätze müssen keinen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 3 pro Einzelhaus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

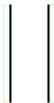
2.10



Verkehrsflächen

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

2.11



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.12



Straßenbegrenzungslinie; mit Ausrundungsradius

(§ 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 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) bzw. durch durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen in den Untergrund zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle abzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.16 Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solar- glasseite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.17 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasen-/Sandfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind bevorzugt auf die der Bahnstrecke rückwärtigen Gebäudeseite (Westseite) zu orientieren.
- Ruheräume ohne Fensteröffnungen auf die der Bahnstrecke rückwärtigen Gebäudeseite (Westseite), sind ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind bevorzugt auf die der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten (Nordseite, Südseite, Westseite) zu orientieren.
- Ruheräume ohne Fensteröffnungen auf die der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten (Nordseite, Südseite, Westseite), sind ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 **Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten 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, Rosenzüchtungen).
- Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zum Ortsrand hin zu orientieren.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnussbaum	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Haldenweg" der Gemeinde Seeg (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Dachform

Als Dachform zulässig ist das **Satteldach** (SD) mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
- Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

Die o. g. Vorschriften zur Dachform gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

3.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 18 – 42 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

3.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) (z.B. bei Nebenanlagen, Garagen) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

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

3.4 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 5,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

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

3.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 23°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

3.6 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung ab 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus

Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

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

3.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

3.8 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

3.9 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit ist ein Stauraum mit folgender Eigenschaft herzustellen: Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,75 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.

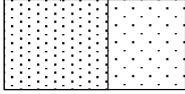
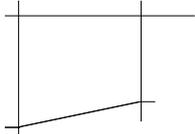
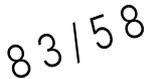
Sie dürfen:

- eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, wenn der Abstand der einzelnen Stufen zueinander mindestens 1,50 m beträgt. Sollte der Abstand der einzelnen Stufen zueinander diesen Wert unterschreiten, ist die Summe aller Höhen der einzelnen Stufen (Gesamthöhe aller Stufen) maßgeblich.

Sie sind:

- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 4.1**  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2**  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3** Nr.;m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 4.4**  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.5**  **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.6** **Gefahren durch Wasser** Bepflanzungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Gemäß Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu) wird daher auf folgende Inhalte hingewiesen:
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
 - Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

- Des Weiteren wird empfohlen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

4.7 Begrünung privater Grundstücke

Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4.8 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

4.9 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

4.10 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der 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.

4.11 Grundwasserdichte Untergeschosse

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit kann im Baugebiet mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen sein. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

4.12 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" 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 verputzten 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.

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 Fachingenieurs 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. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt 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.

4.13 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die

Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

4.14 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund 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 und DIN 19639.

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 Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 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.

4.15 Kellerentwässerung und Rückstausicherung

Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen.

4.16 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in

den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

Gemäß Art. 48 BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

4.17 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 ybw i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

4.18 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 06/2022

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen 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/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in 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.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Seeg vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Seeg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Seeg (Hauptstr. 39, 87637 Seeg) eingesehen werden.

4.19 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), 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 22.07.2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeg den Bebauungsplan "Haldenweg" in öffentlicher Sitzung am 20.03.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Haldenweg" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 24.01.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Haldenweg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 24.01.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 24.01.2023 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 zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

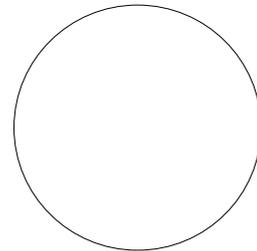
Der Bebauungsplan "Haldenweg" der Gemeinde Seeg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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

Seeg, den

.....
(L. Schnatterer, 2. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Die Gemeinde Seeg plant im nördlichen Bereich des Hauptortes "Seeg", westlich der Bahnstrecke "Buchloe – Füssen" die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ermöglichung von Wohngebäuden. Durch die Erweiterung des "Haldenweg" nach Norden, sollen westlich und östlich davon zwei Wohnbauflächen entstehen.
- 6.1.1.2 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 Bebauungsplanes "Haldenweg" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Haldenweg" 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).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Bereich des Hauptortes Seeg. Im Osten grenzt das Plangebiet an den "Gemeindewiesenberg". Im Süden ist ein Wohngebäude östlich der Straße "Haldenweg" situiert. Nördlich, westlich und südwestlich bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 83/37, 83/53, 83/54, 83/57 (Teilfläche), 83/58, 83/59, 83/60 (Teilfläche) und 83/61.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Der gesamte Bereich wird derzeit als Grünland genutzt.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nach Südwesten hin mäßig steigend.

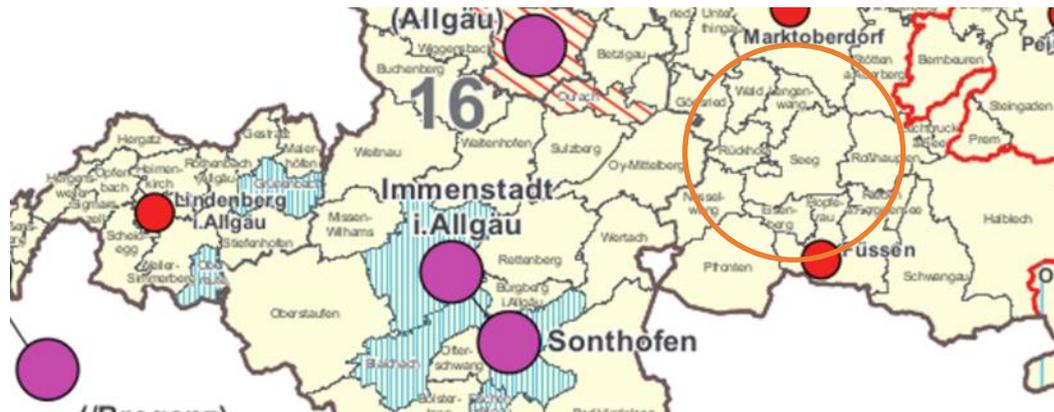
6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Hierfür soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 6.2.2.2 Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Umgebung mehrerer bebauter Strukturen. Daher ist es im Sinne der Gemeinde, eine Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur für diesen Bereich durchzuführen. Über eine Erweiterung des "Haldenwegs" wird der Bereich gut erschlossen und ermöglicht eine qualitative Anbindung an das bestehende Straßennetz.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

- 6.2.3.1** Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, 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.
 - 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.

6.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum



6.2.3.3 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 1/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde als bevorzugt zu entwickelndes A III 3 Kleinzentrum
- 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.

6.2.3.4 Regionalplan Allgäu, Karte 1 "Raumstruktur", Darstellung als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum.



- 6.2.3.5 In Bezug auf LEP Z 3.2 Innenentwicklung: Die Gemeinde Seeg hat die Möglichkeit der Nutzung von Flächen im Innenbereich bzw. freie Flächenpotenziale sowie den Bedarf an Wohnbauflächen im Rahmen einer Potenzialanalyse hinreichend geprüft. Diese kam zum Ergebnis, dass es für den bestehenden Bedarf nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale bzw. Reserveflächen gibt, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Daher wurde der Bereich der Planung im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und als logische Fortführung der bestehenden Erschließung in diesem Bereich konkret ins Auge gefasst.
- 6.2.3.6 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.7 Die Gemeinde Seeg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit 25.11.2013, redaktionell geändert am 24.02.2014). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m § 13a BauGB angepasst.
- 6.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft



- 6.2.3.9 Als Baufläche erscheint der überplante Bereich auf Grund seiner Nähe zum Ortskern sowie zu gemeindlichen Einrichtungen (Schule, Sportplatz; Vereinsheime), der bereits im südlichen und östlichen Anschluss vorgegebenen Siedlungsstruktur und der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlage geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist darüber hinaus mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Die Entwicklung von Bebauung im Bereich westlich des "Haldenweg" und im Bereich der als Wohnbaufläche (W 1) in Planung dargestellten Fläche ist auf Grund von Besitzverhältnissen derzeit nicht verfügbar. Die nunmehr überplanten Flächen befinden sich zum Teil bereits im Besitz bauwilliger Eigentümer (Fl.-Nrn. 83/58 und 83/59), die an die Gemeinde Seeg mit konkreten Planung

für Wohnbebauung herangetreten sind. Daher sieht die Gemeinde die bauliche Entwicklung in diesem Bereich als zweckmäßig und sinnvoll an.

- 6.2.3.10 Über die im südlichen Anschluss an das Plangebiet bestehende Wendepalte im Bereich des "Haldenweg" ist das Rangieren auch für Lieferfahrzeuge möglich. Die Platzierung von Müllbehältern behält sich die Gemeinde dennoch ggf. an einem gesammelten Standort im Bereich der "Hitzlerieder Straße" vor, dies erfolgt teilweise auch bereits für den Bestand. Letztere Option ist jedoch nicht zielführend, da mit zunehmender Entwicklung die Anzahl an Mülltonnen steigt und keine ansprechende Situation entsteht. Auch das Schneeräumen entlang der "Hitzlerieder Straße" wäre hierdurch erschwert.

Aus den o.a. Gründen ist im nördlichen Bereich der Planung die öffentliche Verkehrsfläche mit einem ausreichend großen Wendehammer geplant. In Hinblick auf eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes, besteht die Möglichkeit, diesen auch vorerst lediglich provisorisch, z.B. durch befestigte Kiesflächen umzusetzen. Da sich die Flächen für den vorgesehenen Wendehammer bereits in Privateigentum befinden, ist die Nutzung durch die Gemeinde Seeg als öffentliche Verkehrsfläche sowie der Rückbau bei Fortführung der Bebauung in Richtung Norden oder bei Eigenbedarf über privatrechtliche Verträge zu sichern.

- 6.2.3.11 Auf Grund der sowohl nördlich und westlich verbleibenden, angrenzenden Freiflächen ist eine Weiterentwicklung des Baugebietes in zukünftigen Bauabschnitten denkbar. Hierfür wird eine Ringerschließung durch Weiterführung der im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzten Erschließungsstraße "Haldenweg" mit Fortführung nach Norden, Westen und wieder abknickend nach Süden mit Anbindung an die Straße "Am Karpf" möglich sein. Hierdurch wird ein sinnvoller Lückenschluss samt Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur in diesem Bereich erfolgen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist eine Gesamtüberplanung jedoch noch nicht vorgesehen, so dass lediglich ein Teil des Gebietes der konkreten Bauleitplanung zugeführt wird.
- 6.2.3.12 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.13 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde im Besonderen auf den Nachweis des Bedarfes an neu auszuweisenden Wohnbauflächen und einer Anpassung der Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie zur Gestaltung an die bestehenden Strukturen vor Ort hingewiesen.
- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbebauung zu ermöglichen. Das geplante Wohngebietsquartier soll dabei zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, um weitere Versiegelung

an anderer Stelle zu vermeiden. Es wird daher im Zuge der Planung auf die Ausnutzung der im Rahmen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) möglichen Grundflächenzahl geachtet.

- 6.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, berücksichtigt.
- 6.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 6.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Haldenweg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt bei rd. 1.140 m² und damit weit unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - die Flächen schließen an im Zusammenhang bestehende Ortsteile
 - 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 § 13b BauGB eingehalten.
- 6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 6.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für soziale

und gesundheitliche Zwecke) Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner derzeitigen Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes sowie der mit den Nutzungen verbundenen Frequentierungen, v.a. außerhalb der gängigen Tageszeiten und mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, teilweise nur schwer lösbar.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) sowie § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Durch die einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

6.2.5.3 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").

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst. Gleichzeitig wird der Wert jedoch ausreichend hoch angesetzt, um bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen eine weitere Versiegelung an anderer Stelle zu vermeiden.

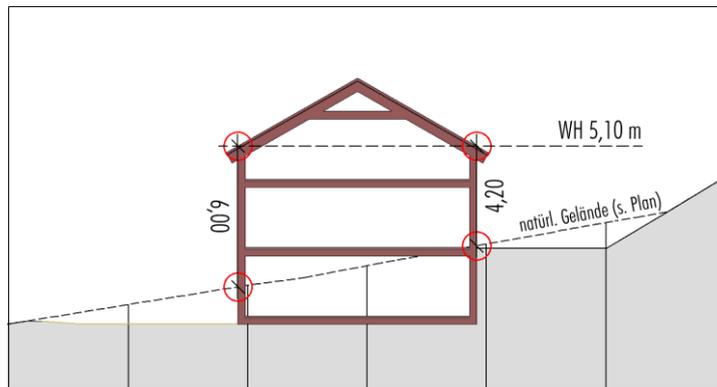
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

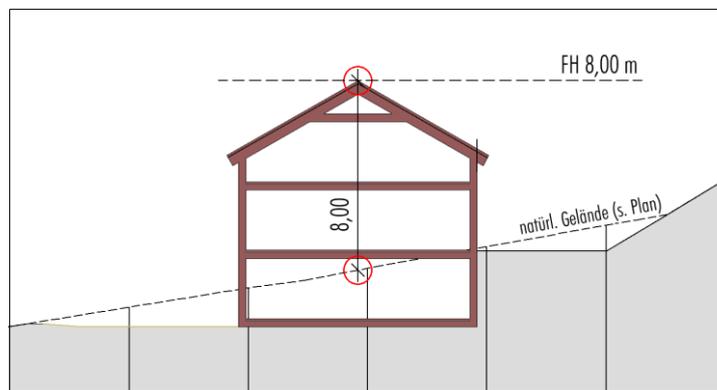
Auf Grund der differenzierten Überschreitungsmöglichkeit, durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind, wird das Ausmaß an nach außen sichtbarer Versiegelung gering gehalten. Städtebaulich ist dies daher durchaus vertretbar und trägt auch hier wiederum dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vermeidung von Versiegelung an anderer Stelle Rechnung. Vor diesem Hintergrund wird die Baudichte nicht als zu hoch angesehen.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung von First- und Wandhöhen über NHN ist zum derzeitigen Punkt nicht zielführend, da eine konkrete Ausbauplanung der vorgesehe-

nen Erschließungsstraße nicht vorliegt und somit momentan noch nicht absehbar ist, ob letztere über oder unter derzeitigen Bestandsgelände verlaufen wird. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die umsetzbaren und sinnvollen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sowie darauf aufbauend die First- und Wandhöhen. Auf wird die Festsetzung über dem natürlichen Gelände vorgenommen. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.



Beispiel zur Ermittlung der Wandhöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur **Wandhöhe** sind **beispielhaft**.



Beispiel zur Ermittlung der Firsthöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur **Firsthöhe** sind **beispielhaft**.

- 6.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise lässt nur Einzelhäuser zu. Sie beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf ein zur Straße bezogen seitliches Maß von max. 50 m.
- 6.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern

(Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen.

Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen über die textlichen Regelungen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu Straße verbindlich geregelt, sodass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

6.2.5.6 Für die privaten Gärten werden Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen und/oder Carports ist nicht erforderlich, da Garagen und/oder Carports ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Gleichzeitig wird der Abstand dieser Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche geregelt, um einen ungehinderten Verkehrsfluss und damit ausreichend Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

6.2.5.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles, wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation.

Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt.

Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). D.h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

6.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

- 6.2.5.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhe bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen ist zum derzeitigen Punkt auch nicht zielführend, da eine konkrete Ausbauplanung der vorgesehenen Erschließungsstraße nicht vorliegt und somit momentan noch nicht absehbar ist, ob letztere über oder unter derzeitigen Bestandsgelände verlaufen wird. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die umsetzbaren und sinnvollen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sowie mögliche Geländeänderungen. Auf die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird daher verzichtet.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches erfolgt über die bestehende 20-kV-Trafostation im Bereich "Haldenweg"(außerhalb der Planung befindlich).
- 6.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über den "Haldenweg" an das Verkehrsnetz angebunden. Über die weiterführende "Hitzlerieder Straße" besteht eine Anbindung an die Landesstraße OAL1. Unweit von Seeg befindet sich eine Auffahrt der Autobahn 7 "Füssen -Buchloe".
- 6.2.7.2 Die Erschließung der in der Planung beinhalteten Grundstücke sowie die Möglichkeit eines Wendevorganges für Rettungs- und Lieferfahrzeuge ist durch den bestehenden Wendehammer des "Haldenweg" auf der Fl.-Nr. 83/33 zwar möglich, jedoch bliebe hierdurch die Erreichbarkeit der nördlich vorgesehenen Grundstücke eingeschränkt.

Im Zuge der Planung wird daher ein weiterer Wendehammer im nördlichen Bereich der Planung vorgesehen. Hier besteht für die Gemeinde über privatrechtliche Verträge auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 83/57 und 83/60 die Möglichkeit, bis zur Fortführung der geplanten Erschließungsstraße und der Umsetzung weiterer Baugrundstücke nördlich der vorliegenden Planung, einen provisorischen Wendehammer zu errichten. Gleichzeitig wird das Schneeräumen sowie der anschließende Wendevorgang des Schneeräumfahrzeuges erleichtert.

- 6.2.7.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch den Bahnhof mit Verbindungen nach Kempten und Füssen, sowie Bushaltestellen der Linie 60 in der Umgebung gewährleistet.

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der östlich verlaufenden Bahnstrecke "Marktoberdorf–Füssen", der nördlich verlaufenden Kreisstraße OAL 1 sowie der westlich verlaufenden Staatsstraße St 2008 ein. Aufgrund der Nähe zu den Verkehrswegen ist mit Überschreitungen zu rechnen. Die Verkehrslärmimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH, Bericht-Nr. 22-100/a vom 28.07.2022) prognostiziert und gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) bewertet.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Haldenweg" tags eingehalten und nachts teilweise überschritten werden.

Im Erdgeschoss wird der Orientierungswert von nachts 45 dB(A) um bis zu 3 dB im Bereich der östlichen Baugrenze überschritten. Im 1. Obergeschoss treten in diesem Bereich Überschreitungen von bis zu 4 dB und im 2. Obergeschoss von bis zu 5 dB auf. Im südwestlichen Bereich der Baugrenzen wird der Orientierungswert nachts eingehalten.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Da die zulässigen Orientierungswerte ausschließlich während der Nachtzeit überschritten werden, ist ein Schutz des Außenwohnbereiches z.B. durch eine aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) nicht zwingend erforderlich. In der Nacht wird aus schallschutztechnischer Sicht in erster Linie die Vermeidung von Schlafstörungen bezweckt.

Der bestehende Konflikt wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruheräumen) gelöst.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 6.2.8.2 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen der umliegenden Gewerbebetriebe ein. Diese wurden gemäß den Anforderungen der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH, Bericht-Nr. 22-100/a vom 28.07.2022) ermittelt und bewertet. Hierbei wurden der westlich gelegene Landschaftsbaubetrieb sowie das nördliche Gewerbegebiet "Rothelebuch" berücksichtigt. Von anderen umliegenden, gewerblichen Nutzungen (z.B. östlicher Wertstoffhof) ist mit keinen Konflikten zu rechnen, da diese durch bereits bestehende nähere Wohnnutzung eingeschränkt werden.

Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TALärm zeigt,

dass die Werte tagsüber und nachts eingehalten bzw. unterschritten werden. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags wird um mindestens 3 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) um mindestens 5 dB unterschritten.

Der westliche Landschaftsbaubetrieb wurde gemäß den Angaben aus dem Jahr 2018 berücksichtigt. Im Plangebiet ist zu erwarten, dass sich die Lärmemissionen des Landschaftsbaubetriebes am relevantesten im Tageszeitraum darstellen. Da der Immissionsrichtwert um mindestens 3 dB unterschritten wird, kann selbst bei einer Verdopplung des beschriebenen Betriebes davon ausgegangen werden, dass kein Konflikt zu erwarten ist.

Somit sind hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen keine Konflikte zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.9.3 Für ein angrenzendes Grundstück wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und es wird dort derzeit (über entsprechende Versickerungsanlagen) versickert.

Es wird daher festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern ist. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist entweder über speziell herzustellende Sickeranlagen in den Boden zu versickern oder im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle abzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

- 6.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.9.5 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.

6.2.10 Geologie

- 6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

7

Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 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 Bebauungsplanes "Haldenweg" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Haldenweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich nördlich des Hauptortes "Seeg", westlich der Bahnstrecke "Buchloe – Füssen". Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den "Gemeindewiesenweg". Im Süden befindet sich ein Wohngebäude und die Straße "Haldenweg". Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Topografie innerhalb des Gebietes steigt nach Südwesten hin an. Der Geltungsbereich ist nicht exponiert und liegt in einer Tallage.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um Wirtschaftsgrünland. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese westlich und südlich von Bebauung umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Zudem befindet sich im Westen ein Gewerbebetrieb mit größerer Lagerflächen und im Norden verläuft die Kreisstraße "OAL 1".

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB): Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft oder Wasserschutzgebiete.

- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Jungmoränen-Landschaft (würmezeitlich) mit Endmoränenzügen (z.T. mit Vorstoßschottern). Aus den anstehenden schluffigen Kiesen und Sanden der Würmeiszeit haben sich vorherrschend Braunerden, gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich bei den Böden um Lehme guter Zustandsstufe mit einer Grünlandzahl von 54. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Für ein westlich angrenzendes Grundstück wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten (in der Fassung vom 21.05.2011) durch die GeoUmweltTeam GmbH erstellt. In Kapitel 5.3 "Grundwasser und Entwässerung" sind folgende Ergebnisse zusammengefasst: "Grundwasser wurde bei der Baugrunderkundung nicht angetroffen (...). In den bindigen Moränenablagerungen kann sich Oberflächen- bzw. Niederschlagswasseraufstauen und wird nur langsam abfließen (...). Das Wasser kann aus grundbautechnischer Sicht in den anstehenden Moränenablagerungen nicht bzw. nur unzureichend versickert werden. Detaillierte Ergebnisse sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Die Topografie innerhalb des Gebietes steigt nach Südwesten hin an. Dadurch kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche am Ortsrand von Seeg, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Diese fließt aufgrund der topografischen Lage in Richtung Nordosten in den Siedlungsbereich ab. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Das Plangebiet gehört zum voralpinen Moor- und Hügelland. Das Plangebiet, ist aufgrund der umliegenden Bebauung lediglich von Norden von der Kreisstraße "OAL 1" sowie der freien Landschaft her einsehbar. Das Gelände fällt etwas in Richtung Nordosten ab, was die Einsehbarkeit in das Plangebiet in Teilen minimiert. Das Plangebiet liegt zwar am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Seeg, ist aber als solcher nicht wahrnehmbar. Das liegt vor allem an dem westlich des Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe sowie dem Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße OAL 1. Dem Plangebiet kommt demnach

nur eine untergeordnete bis keine landschaftsästhetische Bedeutung oder Erholungseignung zu.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (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. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die angrenzenden Wiesen sind potenzielle Erweiterungsflächen der Gemeinde Seeg (siehe "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl" Kapitel 6.2.3.11). Eine Eingrünung ist daher nicht vorgesehen. Eine Grünstruktur ist zudem nicht zielführend für das Schutzgut, wenn diese auf absehbare Zeit überplant wird und sich nicht langfristig entwickeln kann. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen, Gewerbe und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB): Aufgrund der Entfernung und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, entstehen keine Beeinträchtigungen der nächstgelegenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung 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. 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. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich lediglich um vier Baugrundstücke handelt. Nach den Ergebnissen des Ingenieurgeologischen Gutachten (in der Fassung vom 21.05.2011 von der GeoUmweltTeam GmbH) für ein Nachbargrundstück wird in den bindigen Moränenablagerungen sich das Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser ggf. aufstauen und nur langsam abfließen. Zudem kann das Wasser aus grundbautechnischer Sicht, in den anstehenden Moränenablagerungen nicht bzw. nur unzureichend versickert werden. Detaillierte Ergebnisse sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser findet aktuell im Nachbargrundstück mittels entsprechender Sickeranlagen statt.
- 7.2.2.4 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. Infolgedessen

verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz zugeführt. Die Topografie innerhalb des Gebietes steigt nach Südwesten hin an. Dadurch kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen. Der Höhenunterschied von 3 m über das gesamte Baugebiet kann als gering bewertet werden. Mögliche (Schutz-) Vorkehrungen sind im Kapitel "Hinweise und Zeichenerklärung" unter "Überflutungsschutz (Hangwasser)" in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch die vorgesehene Pflanzung von Laubbäumen wird im Gebiet künftig punktuell Frischluft produziert. Vor allem Laubbäume tragen mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB): Die Bebauung findet in einem von der Kreisstraße OAL 1 und der im Norden und Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche her einsehbaren Bereich statt. Die getroffenen Festsetzungen zu Pflanzungen von Bäumen, welche hin zum Ortsrand gepflanzt werden, dienen zur Eingrünung des Gebietes. Durch die oben beschriebene Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht erheblich auf das Landschaftsbild aus. Auf eine flächige Eingrünung wird verzichtet, da die derzeit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Wiesen potenzielle Erweiterungsflächen der Gemeinde Seeg sind ("Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl" Kapitel 6.2.3.11).

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine genügende Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.3 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.

- 7.2.3.4 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.
- 7.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 7.2.3.6 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.
- 7.2.3.7 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.
- 7.2.3.8 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.
- 7.2.3.9 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 8.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da das neu geplante Wohnbauquartier zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeigemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.
- Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.
- 8.1.1.4 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile.
- 8.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und

ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung südlich und östlich des Plangebietes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 8.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.
- 8.1.2.2 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten. Die Vorschrift erfolgt aus landschaftplanerischen Gründen, um ein Einbinden von Anlagen dieser Art zu erhalten und diese naturnah sowie damit als Lebensraum für Kleinstlebewesen zu gestalten.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze und Garagen

- 8.2.1.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.
- 8.2.1.2 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Es wurde jedoch ein hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum daher nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 9.1.1.3 Der östliche Bereich der geplanten, privaten Grundstücke sowie die nördlich daran anschließenden Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Bauherrschaft. Die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Bauflächen westlich dieser sind Gemeindeeigentum.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,37 ha
- 9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,29	87,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,08	12,5 %

- 9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 27,6%
- 9.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 4

- 9.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 12
- 9.2.1.6 Voraussichtliche maximale Nettowohnungsdichte pro ha: 41,38
- 9.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner*innen im Wohngebiet (mittlere Haushaltsgröße 2,0): 24

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EWR Reutte in Füssen
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf

9.2.3 Planänderungen

- 9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 24.01.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 06.02.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.01.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 Gemeinderates vom 08.02.2023 enthalten):

- Verringerung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) (Punkte 2.2) von 0,40 auf 0,30
- Umbenennung der Festsetzung "Bereiche für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sowie für Garagen, Carports und Stellplätze" in "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sowie für Garagen, Carports und Stellplätze" sowie klarstellende Ergänzung, Punkt 2.8
- Ergänzung der Festsetzung "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser", Punkt 2.15
- Umformulierung der Lärmschutzfestsetzung 1 und Lärmschutzfestsetzung 2, Punkt 2.18 und 2.19

- Änderung der Festsetzung zur "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)", Punkt 2.20
- Änderung der Bauvorschrift zur "Dachform", Punkt 3.1
- Minderung der max. Breite von Widerkehren und Zwerchgiebeln (Punkt 3.4) von 7,00 m auf 5,00 m
- Anpassung und Ergänzung der Festsetzung zu "Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet" (Punkt 3.10) bzgl. der max. Höhe von Einfriedungen und Stützkonstruktionen
- Ergänzung des Hinweises zum "Bodenschutz", Punkt 4.14
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.2.3.2 Bei der redaktionellen, rein textlichen Änderung vom 24.01.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.03.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (das Datum der Fassung vom 24.01.2023 wurde beibehalten) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 Gemeinderates vom 20.03.2023 enthalten):

- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Luftbild vom zu überplanenden Bereich samt angrenzender Nutzungen



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.05.2022. Der Beschluss wurde am 11.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13b i.V.m § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 07.06.2022 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 11.05.2022).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.12.2022 bis 20.01.2023 (Billigungsbeschluss vom 28.11.2022; Entwurfsfassung vom 28.09.2022; Bekanntmachung am 08.12.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 24.01.2023 (Billigungsbeschluss vom 06.02.2023; Bekanntmachung am 08.02.2023) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 18.07.2022 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 08.12.2022 (Entwurfsfassung vom 28.09.2022; Billigungsbeschluss vom 28.11.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 24.01.2023 (Billigungsbeschluss vom 06.02.2023; Anschreiben vom 07.02.2023) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

11.4 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.03.2023 über die Entwurfsfassung vom 24.01.2023.

Seeg, den

.....

(L. Schnatterer, 2. Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Haldenweg" in der Fassung vom 24.01.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.03.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Seeg, den

.....

(L. Schnatterer, 2. Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Haldenweg" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Seeg, den

.....

(L. Schnatterer, 2. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 28.09.2022

Plan geändert am: 24.01.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Christopher Berberich
Projektleitung	Christopher Berberich
Stadtplanung	Ulrike Dintzer
Landschaftsplanung	Corinna Beyrer
Immissionsschutz	Jonathan Beer

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Christopher Berberich)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.