



Gemeinde Seeg

Bestands- und Bedarfsanalyse – Wohnen und Gewerbe

## Inhaltsverzeichnis

---

|   | Seite                      |
|---|----------------------------|
| 1 | Einführung                 |
| 2 | Allgemeine Erläuterungen   |
| 3 | Auswertung                 |
| 4 | Bestandserhebung           |
| 5 | Bilddokumentation - Auszug |

## 1.1 Allgemeine Angaben

Im Rahmen der vorliegenden Bestands- und Bedarfsanalyse untersucht die Gemeinde Seeg ihren zukünftig zu erwartenden Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen. Die Ergebnisse sollen insbesondere bei den bauleitplanerischen Tätigkeiten der Gemeinde als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden. Eine kritische Auseinandersetzung mit dem Bedarf ist bei der Neuausweisung von Bauflächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachzuweisen und als abwägungsrelevanter Belang zu beachten. In diesem Zusammenhang ist gleichermaßen zum rechnerisch ermittelten Bedarf auch eine Betrachtung des Bestands an verfügbaren Reserve- und Potenzialflächen durchzuführen.

Der Gemeinde Seeg im Landkreis Ostallgäu kommt als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort eine lokale Bedeutung zu. Die Sicherstellung dieser Funktionen durch bauleitplanerische Tätigkeit ist daher eine wichtige Aufgabe der Gemeinde. Um eine unverhältnismäßige Ausweisung neuer Bauflächen und damit unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden, ist eine Auseinandersetzung mit dem tatsächlichen Bedarf erforderlich.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

Der Gesetzgeber bestimmt in § 1 Abs. 4 BauGB, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Als übergeordnete Planung besteht damit für die Kommunen eine Beachtungspflicht gegenüber den Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung. Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern geht die Zielvorgabe "Innen- vor Außenentwicklung" (Z 3.2) hervor. Ebenso sieht das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 BauGB vor, dass städtebauliche Maßnahmen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen sind. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz sind unter § 1a BauGB darüber hinaus Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden festgelegt, die ebenfalls als abwägungsrelevanter Belang gem. § 1 Abs. 7 BauGB heranzuziehen sind.

Die aufgeführten rechtlichen Grundlagen verfolgen alle das Ziel, die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Ausweisung neuer Bauflächen zu reduzieren. Eine konkrete Anleitung geht hieraus jedoch weder für Wohn- noch für Gewerbeflächenbedarfsermittlungen hervor. Stattdessen gibt es Leitfäden zu unterschiedlichen Berechnungsmethoden der Länder. Aufgrund seiner nachvollziehbaren Rechenwege wird in diesem Fall der Leitfaden der Regierung der Oberpfalz "Checkliste zur Bedarfsbegründung" herangezogen. Für die Ermittlung des Bedarfs an Gewerbeflächen hat sich die "Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose" (GIFPRO) als anerkannte Methodik etabliert.

### 1.3 Allgemeines zur Ausgangslage und zum Vorgehen

In der vorliegenden Bestands- und Bedarfsanalyse wird anhand der vorgestellten Berechnungsmethode der Regierung der Oberpfalz der zukünftige Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Seeg berechnet und der vorhandenen Flächenpotentiale gegenübergestellt.

Für den Gewerbeflächenbedarf erfolgt die Berechnung durch die GIFPRO-Methode. Für die im Gemeindegebiet bestehenden Flächenpotenziale im Bestand werden sowohl die Reserveflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als auch die Potenzialflächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich ermittelt. Abschließend wird der absolute Bedarf durch Verrechnung der vorhandenen Reserve- und Potenzialflächen mit dem relativen Bedarf aus der statistischen Berechnung ermittelt.

## 2.1 Vorstellung des Untersuchungsraums

### 2.1.1 Lage

Gegenstand der Untersuchung ist die Gemeinde Seeg, die in ihren Ortsteilen Seeg, Albatsried, Enzenstetten, Hack, Laubbach, Langegg, Osterwald und Senkelewald insgesamt 2955 Einwohner (31.12.2020) beheimatet. Die Gemeinde liegt ca. 10,00 km nördlich von Füssen und ca. 10,00 km südlich von Marktoberdorf. Eine verkehrliche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz besteht über die Landesstraße OAL1 in Richtung Roßhaupten bzw. Nesselwang, sowie die Staatsstraße 2008 in Richtung Marktoberdorf bzw. Füssen. Die nächstgelegene Autobahn ist die Bundesautobahn A7 ("Ulm – Füssen"), welche durch das südliche Gemeindegebiet verläuft.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, "Strukturkarte"

Seeg ist als "Allgemeiner ländlicher Raum" im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) festgelegt (vgl. Abb. 1). Die Gemeinde liegt zwischen den Mittelzentren Marktoberdorf und Füssen. Das nächste Oberzentrum "Kempten" ist ca. 20 km entfernt.

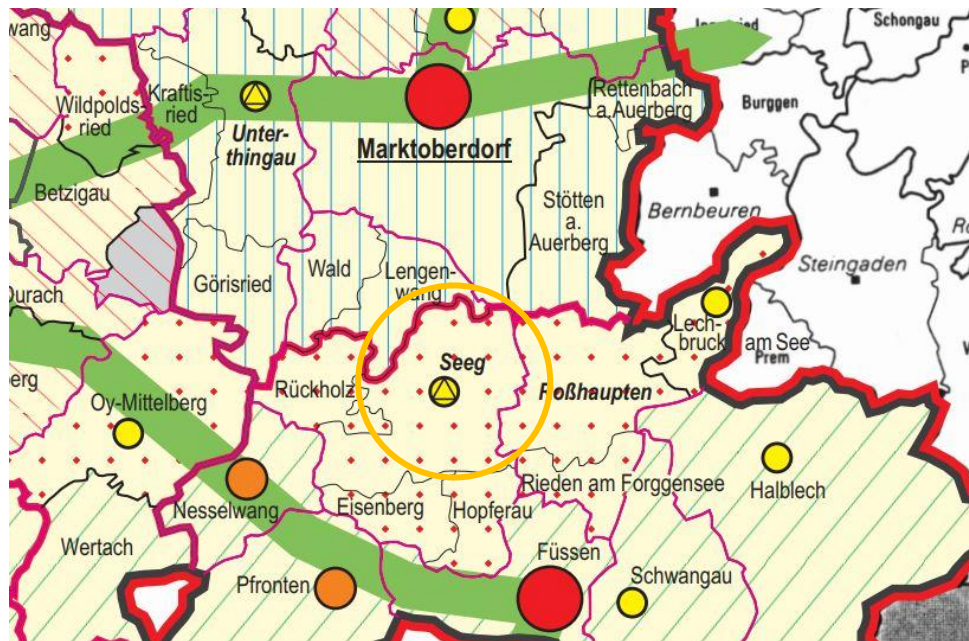


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Allgäu (16), Karte 1, "Raumstruktur"

Im Regionalplan der Region Allgäu (2006) ist die Gemeinde Seeg als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen (vgl. Abb. 2). "In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können" (vgl. Regionalplan Allgäu 2006).

## 2.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Seeg weist seit 1970 eine eher statische Entwicklung auf, verzeichnet jedoch insgesamt eine aussagekräftige Einwohnerzunahme. Insgesamt ist die Bevölkerung Seegs von 1970 bis 2024 von 2.343 auf 3.061 Einwohner gestiegen. Damit liegt eine prozentuale Zunahme um 30,6% in diesem Zeitraum vor. Während sich die Bevölkerung um mehr als ein Viertel der Einwohnerzahl vergrößert hat, ist die Zahl der Wohneinheiten in der Gemeinde von 586 auf 1.401 gestiegen und hat sich damit weit mehr als verdoppelt. Insgesamt lässt sich aufgrund der nahezu parallel verlaufenden Graphen ein Zusammenhang zwischen der Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung vermuten (vgl. Abb. 3).

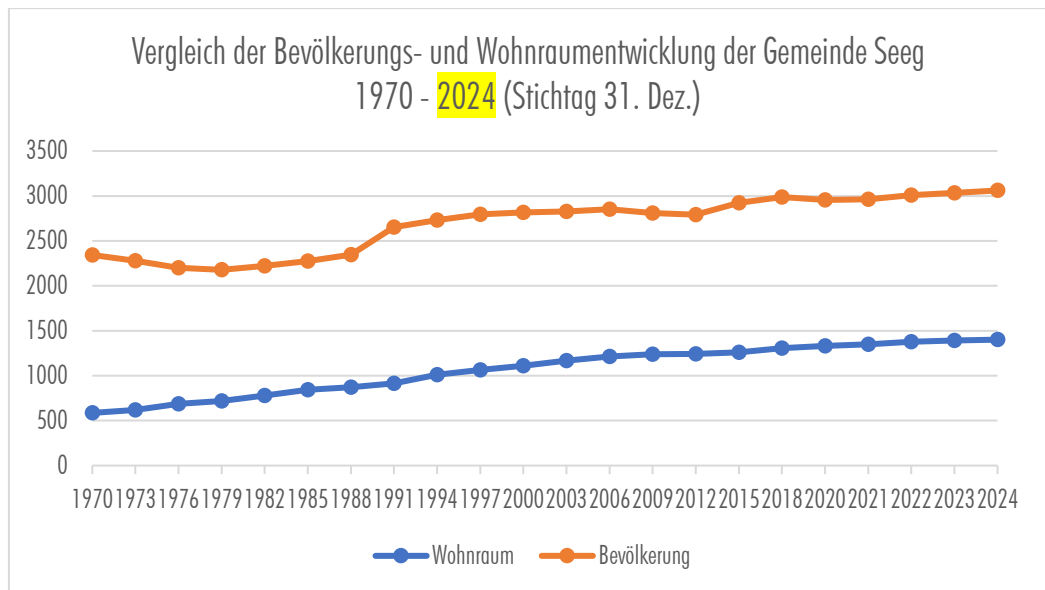


Abb. 3: Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung der Gemeinde Seeg

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung ergibt sich aus unterschiedlichen Faktoren. Die Schwankungen ergeben sich zum einen durch Geburten und Sterbefälle aus der Dynamik der Bevölkerung der Gemeinde bzw. des Landkreises heraus, sowie zum anderen aus Zu- und Fortzügen über die Gebietsgrenzen hinaus. Eine gesonderte Betrachtung dieser Größen ist daher sinnvoll, um eine realistische Bewertung der Bevölkerungsentwicklung durchführen zu können.

Die Geburtenraten für Landkreis und Gemeinde unterliegen seit Beginn der 2000er Jahre regelmäßigen Schwankungen, verhalten sich bei Betrachtung eines langfristigen Entwicklungstrends stabil bis positiv. Die Gemeinde Seeg konnte seit dem Jahr 2009 ein Geburtenwachstum erzielen und 2024 einen neuen Höchstwert von 39 Geburten aufstellen. Ein Geburtenrückgang kann derzeit nicht beobachtet werden (vgl. Abb. 4).

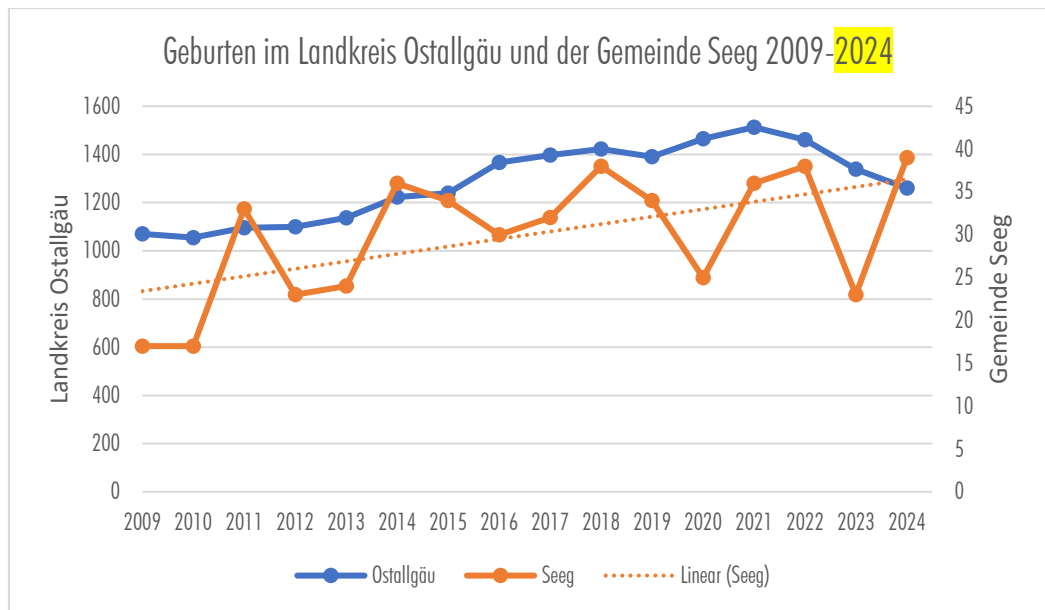


Abb. 4: Geburten im Landkreis Ostallgäu und der Gemeinde Seeg

Die im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamt für Statistik herausgegebene Prognose für die zukünftige Einwohnerentwicklung der Gemeinde Seeg sieht ausgehend vom Stichtag **31.12.2024** ein Wachstum vor. Bis zum Prognosejahr 2027 wird ein voraussichtliches Bevölkerungswachstum von **3,9%**, bis zum Jahr 2033 von **8,5%** prognostiziert. Damit verläuft die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Seeg deutlich positiver als im Landkreis Ostallgäu.

### 2.1.3 Zu- und Fortzüge

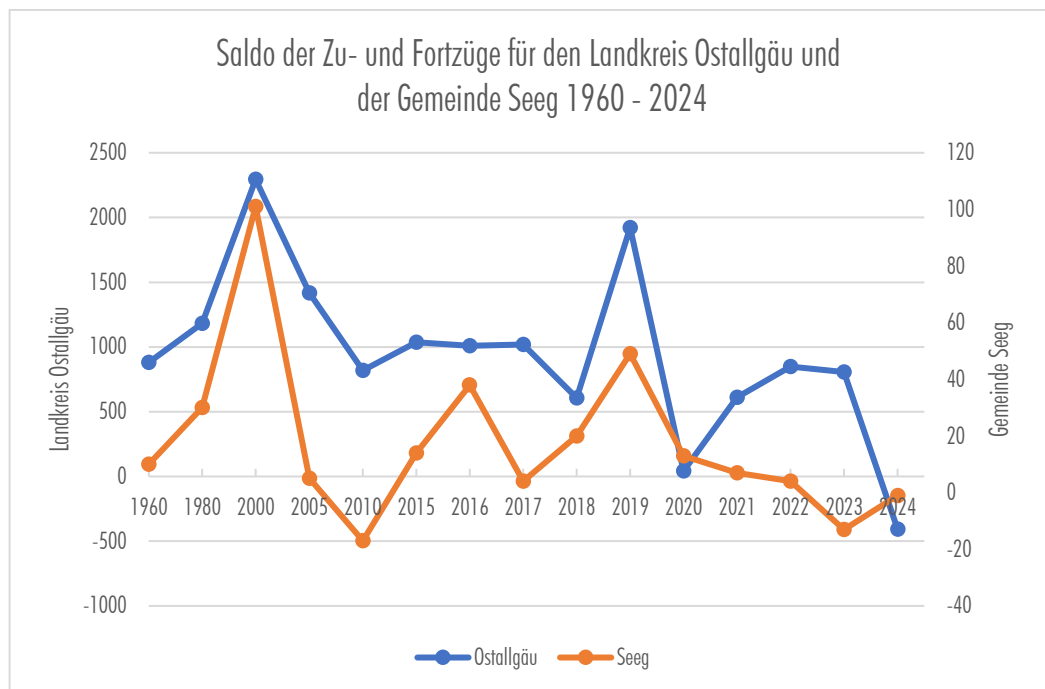


Abb. 6: Zu- und Fortzüge des Landkreises Ostallgäu und der Gemeinde Seeg im Vergleich

Die Zu- und Fortzüge zeigen sowohl für den Landkreis als auch für die Gemeinde sehr sprunghafte Entwicklungen (vgl. Abb. 6). Insbesondere die Jahre 2000, 2016 und 2019 waren für den Landkreis Ostallgäu und die Gemeinde Seeg zunächst von einem deutlichen Anstieg an Zuzügen geprägt. Der Hochpunkt im Jahr 2016 könnte auf eine verstärkte Flüchtlingswelle zurückzuführen sein. Der Tiefpunkt im Jahr 2020 könnte auf Wanderungen im Rahmen der Covid-19 Pandemie zurückgeführt werden. Die Zahl der Zuzüge bricht daraufhin stark ein mit einem vorläufigen Tiefpunkt im Jahr 2023. Insgesamt ist der Wanderungssaldo für den Landkreis und die Gemeinde im Laufe der vergangenen 60 Jahre starken Schwankungen ausgesetzt. Es ist jedoch anzuführen, dass das Jahr 2020 aufgrund der Pandemiesituation generell von nur sehr eingeschränkten Wanderungsbewegungen geprägt ist und daher nicht repräsentativ herangezogen werden. Es handelt sich hierbei nicht um ein lokales oder regionales, sondern um ein landesweites Phänomen. Während das Saldo im Landkreis im Jahr 2024 weiter sinkt, erholt sich dieses in der Gemeinde wieder und steigt erneut.

## 2.1.4 Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

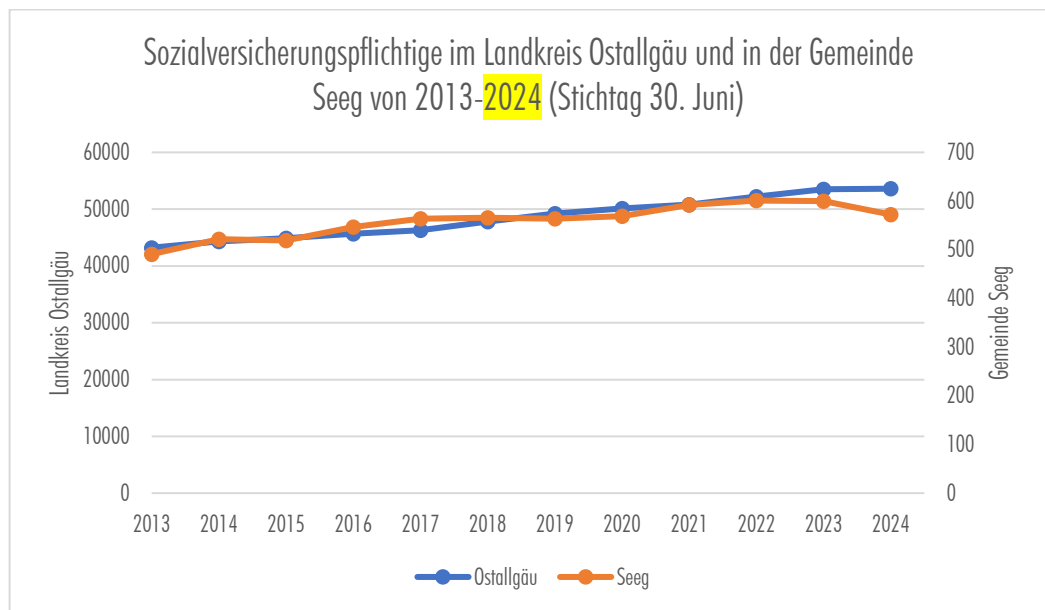


Abb. 7: Beschäftigtenentwicklung des Landkreises Ostallgäu und der Gemeinde Seeg im Vergleich

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen der Gemeinde Seeg weist auf eine prosperierende Wirtschaft hin. In den letzten 10 Jahren von 2014 bis 2024 lag das Wachstum der Beschäftigtenzahlen bei ca. 9,6%. Der Landkreis Ostallgäu erzielt im selben Zeitraum ca. 21% (vgl. Abb. 7). Einen Einbruch der Beschäftigtenzahlen lässt sich 2012 für die Gemeinde verzeichnen. Es lässt sich feststellen, dass sowohl die Gemeinde Seeg als auch der Landkreis Ostallgäu zunächst ein relativ konstantes Wachstum aufweisen. Im Jahr 2022 erreichen die Beschäftigungszahlen in der Gemeinde Seeg hierbei ihren Höhepunkt und sinken darauf hin wieder ab, während die Zahlen im Landkreis weiterhin leicht ansteigen.

Die letzte Ausweisung eines Mischgebietes in der Gemeinde Seeg erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wiesenpark", der im Juli 2019 Rechtskraft erlangte. Durch den Bebauungsplan wurden ca. 0,58 ha Bauland für Wohnen und Gewerbe festgesetzt. Außerdem wurden durch den zuletzt rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan "Haldenweg" 0,29 ha Wohnflächen ausgewiesen.

### 3.1 Wohnraumbedarfsermittlung

#### 3.1.1 Datengrundlage

Als Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen dienen die Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik vom 31.12.2024:

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Bevölkerungszahl                                  | 3 061 EW    |
| Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2027)   | 4,87 %      |
| Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2033)   | 8,46 %      |
| Anzahl der Wohneinheiten                          | 1.401 WE    |
| Belegungsdichte (Einwohner/Wohneinheit)           | 2,18 EW/WE  |
| Wohnbaufläche (inkl. 50% gemischter Bauflächen)   | 100,67 ha   |
| Wohneinheitendichte (Wohneinheiten/Wohnbaufläche) | 25,45 WE/ha |

### 3.2 Methode der Regierung der Oberpfalz

#### 3.2.1 Schritt 1: Siedlungsdichte berechnen

Im ersten Schritt wird anhand der aktuellen Bevölkerungszahl und der vorhandenen Wohnbaufläche die Siedlungsdichte berechnet, welche als eine wesentliche Stellschraube gilt, um Flächen zu sparen.

$\text{Siedlungsdichte} = \text{Einwohner aktuell} : \text{Wohnbaufläche}$

$3.061 \text{ EW} : 100,67 \text{ ha} = 30,41 \text{ EW/ha}$

#### 3.2.2 Schritt 2: Theoretischen Bedarf in ha berechnen

Im zweiten Schritt wird der theoretische Bedarf anhand von Bevölkerungszuwachs und Siedlungsdichte errechnet:

$\text{Bedarf in ha} = \text{Bevölkerungszuwachs} : \text{Siedlungsdichte}$

Vorliegend ist bis zum Jahr 2033 mit einem Bevölkerungszuwachs von 259 Personen zu rechnen.

$259 \text{ EW} : 30,41 \text{ EW/ha} = 8,52 \text{ ha}$

### 3.2.3 Schritt 3: Auflockerungsbedarf prüfen

In den vergangenen Jahren waren die Haushaltsstrukturen einem starken Wandel unterzogen. Generell kann hierbei ein Trend zu Single-Haushalten beobachtet werden. Ein konkreter Auflockerungsbedarf kann jedoch nur in Einzelfällen anerkannt werden.

Um den Auflockerungsbedarf zu errechnen, muss zunächst die Haushaltsgröße anhand der Einwohnerzahl und Wohneinheiten der vergangenen zehn Jahre betrachtet werden. Hieraus ergeben sich folgende Werte:

2024: 2,18 EW/WE

2023: 2,18 EW/WE

2021: 2,19 EW/WE

2019: 2,28 EW/WE

2017: 2,29 EW/WE

2015: 2,32 EW/WE

2022: 2,18 EW/WE

2020: 2,22 EW/WE

2018: 2,29 EW/WE

2016: 2,32 EW/WE

2014: 2,30 EW/WE

Der größte Unterschied zu 2024 ist von den Jahren 2016 und 2015 (0,14) aus festzustellen. Seit dem Jahr 2022 hat sich die Haushaltsgröße nicht mehr verändert. Es wird hierbei eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,24 angenommen, woraus sich ein Auflockerungsbedarf von 0,12 ergibt.

Da hierbei der Auflockerungsbedarf jedoch sehr gering ist und darüber hinaus nicht von einer linearen Fortsetzung dieses Trends in den nächsten Jahren ausgegangen werden kann, wird in diesem Fall bei der Bedarfsberechnung kein Auflockerungsbedarf angesetzt.

### 3.2.4 Schritt 4: Ersatzbedarf

In geringem Umfang kann ein Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohnbauflächen anerkannt werden. Ein Ersatzbedarf kann jedoch nur angenommen werden, wenn konkret belegt werden kann, für welche Objekte/Häuser ein Ersatzbedarf in Anspruch genommen werden soll. Da in der Gemeinde Seeg hierbei keine Belege vorliegen, wird in diesem Fall kein Ersatzbedarf angenommen.

Folglich wird hier ein relativer Bedarf von 8,52 ha angesetzt.

### 3.3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

#### 3.3.1 Datengrundlage

Als Grundlage für die Berechnungen dienen die Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik zum Stichtag **31.12.2024**:

Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen

|                           | Branchen                          | Erwerbstätige<br>Seeg 2021 | Anteil gewerbeflä-<br>chen-beanspru-<br>chende Erwerbstä-<br>tige in % | gewerbeflächen-<br>beanspruchende<br>Erwerbstätige |
|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Produzierendes<br>Gewerbe | Produzierendes<br>Gewerbe         | <b>179</b>                 | 100                                                                    | 180                                                |
| Sonstiges Ge-<br>werbe    | Baugewerbe                        | <b>50</b>                  | 100                                                                    | 213                                                |
|                           | Handel, Gastge-<br>werbe, Verkehr | <b>143</b>                 | 40                                                                     |                                                    |
|                           | Sonst. Dienstleis-<br>tungen      | <b>241</b>                 | 40                                                                     |                                                    |

#### 3.3.2 Gewerbe- und Industrieflächen-Prognose (GIFPRO)

Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs wird die Berechnungsmethode des Instituts für Landes- und Gemeindeentwicklungsforschung (ILS) angewandt. Die Methodik "Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose" (GIFPRO) wurde erstmals 1981 vorgestellt. Es handelt sich dabei um eine rein empirische Analyse auf der Grundlage der statistischen Daten zu den Erwerbstätigen nach Gewerbebranchen. Dabei werden die Veränderungen der Beschäftigtenzahlen in den Branchen betrachtet und ein konkreter Flächenbedarf für zukünftige Entwicklungen abgeleitet. Berechnet wird die Gewerbeflächennachfrage, die aus Verlagerungen, Erweiterungen, Neuansiedlungen und Schließungen von Betrieben im Untersuchungsraum resultiert.

Die im Rahmen der vorliegenden Bestands- und Bedarfsanalyse durchgeführte GIFPRO-Berechnung wurde für den Prognosezeitraum **2024** bis **2044** durchgeführt. Für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs wird lediglich für den Prognosezeitraum von 20 Jahren eine Berechnung vorgenommen, da bei gewerblichen Entwicklungen grundsätzlich in längeren Zeiträumen geplant wird, während bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen regelmäßiger neue Ausweisungen erfolgen. Die konkreten Ergebnisse können der Berechnungstabelle (**Anhang 1**) entnommen werden.

Für die Gemeinde Seeg konnte durch aktuelle Daten aus dem Jahr 2024 ermittelt werden, dass bis zum Jahr 2044 ein Bedarf für die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen von 1,0 ha vorliegt. Somit kann gesagt werden, dass der Bedarf seit 2022 (1,10 ha) geringfügig zurückgegangen ist. Hierbei handelt es sich jedoch um den relativen Bedarf, von dem die bestehenden Flächenreserven und -potenziale abgezogen werden müssen. Im Ergebnis dieses Verfahrens ergibt sich dann der absolute Bedarf gewerblicher Bauflächen im Prognosezeitraum

## 4.1 Erhebung der Flächen

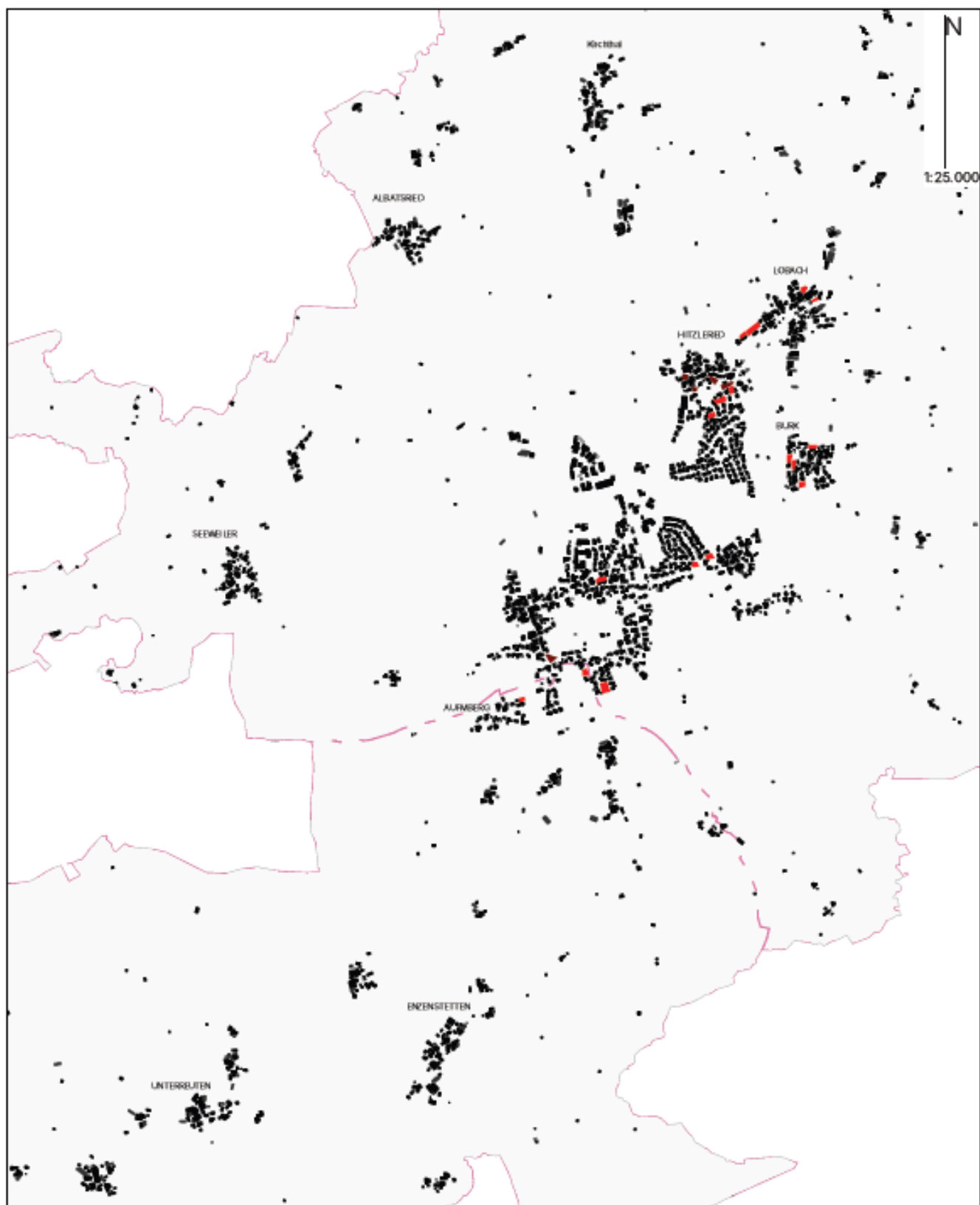
### 4.1.1 Ermittlung der Potenzialflächen

Im Rahmen der Potenzialflächenermittlung werden die bestehenden Kapazitäten der Gemeinde Seeg erhoben, die direkt und unmittelbar für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Darunter fallen sowohl Grundstücke und Flächen im Geltungsbereich einer rechtsverbindlichen Satzung als auch Baulücken im unbeplanten Innenbereich, für die sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Erhoben wurden die Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe. Gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebiete wurden anteilig jeweils zur Hälfte dem Potenzial an Wohn- und Gewerbeflächen angerechnet, da sich aufgrund ihrer gleichwertigen Nutzungsmischung Potenziale für beide Kategorien ergeben.

Unberücksichtigt bei der Erhebung der Potenzialflächen bleibt die Verfügbarkeit der jeweiligen Flächen. Besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Bereitschaft, die Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen oder weiterzuverkaufen, werden diese Flächen trotzdem als bestehendes Potenzial erfasst. Grundsätzlich dient die Analyse der Ermittlung der tatsächlichen Potenziale, in der ausschließlich städtebauliche Faktoren berücksichtigt werden. Können die ermittelten Potenziale auch mittel- und langfristig nicht abgerufen werden, sollten im Rahmen einer Innenentwicklungsstrategie Maßnahmen zur Aktivierung ergriffen werden.

Neben Baulücken und dem durch rechtsverbindliche Satzungen geschaffenen Baurecht bestehen außerdem noch Potenziale durch Nachverdichtungsmöglichkeiten. Darunter fallen zum einen die Nachverdichtungsmöglichkeiten, die die Gemeinde selbst durch bauleitplanerische Tätigkeiten aktivieren kann. Zum anderen liegen Nachverdichtungsmöglichkeiten in Erweiterungs-, Aufstockungs- und Anbaumaßnahmen, die sich im Rahmen bereits bestehenden Baurechts bewegen. Auf letztgenannte hat die Gemeinde keine direkte Steuerungsmöglichkeit. Sie kann jedoch, beispielsweise durch Information und gezielte Förderung, Anreize schaffen und damit die Nachverdichtung im Bestand unterstützen.

Das Ergebnis der Erhebung für die einzelnen Gemeindeteile wurde im Anhang als Übersichtskarten dargestellt (Anhang 2-17). Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Gesamtübersicht des Gemeindegebietes und der darin vorhandenen Potenzialflächen.



## Legende - Übersicht Potenzialflächen

- Wohnbauflächenpotenzial im Umgriff einer Satzung
- Wohnbauflächenpotenzial nach §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)

#### 4.1.2 Ermittlung der Reserveflächen

Bei Reserveflächen handelt es sich um im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbau-, Gewerbe- oder gemischte Bauflächen dargestellte Flächen, für die bislang kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Für diese Flächen besteht folglich zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Baurecht, da dies erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen wird. Die Reserveflächen gemischter Bauflächen werden zur Hälfte den Wohnbau- und zur Hälfte den Gewerbeflächen angerechnet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Erhebung der Potenzialflächen und der Reserveflächen bzw. Dorfgebiete im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Seeg. Die Bilanz in der rechten Spalte ("Gesamt") gibt die Summe aus Potenzialflächen und Reserveflächen wieder.

#### 4.1.3 Ergebnisse der Flächenermittlungen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erhebung tabellarisch aufgelistet:

|         | Potenzialflächen aus Satzungen (in ha) * | Potenzialflächen aus Baulücken (in ha) * | Reserveflächen (in ha) * ** | Gesamt |
|---------|------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|--------|
| Wohnen  | 1,72                                     | 0,43                                     | 4,58                        | 6,73   |
| Gewerbe | -                                        | -                                        | 0,85                        | 0,85   |

\*gemischte Bauflächen werden aufgeteilt zu gleichen Teilen auf Wohnen und Gewerbe

\*\*von den angegebenen Reserveflächen wurden bereits 20% für innere Erschließung usw. abgezogen

Die angegebenen Werte der erhobenen Reserveflächen sind niedriger als die tatsächlich vorhandenen Reserveflächen. Es wurden bereits vorab Abzüge vorgenommen, um ein realistisches Abbild der tatsächlich zur Verfügung stehenden Flächen zu erhalten.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan befinden sich derzeit noch ausgewiesene Reserveflächen in einer Höhe von 7,78 ha. Insbesondere

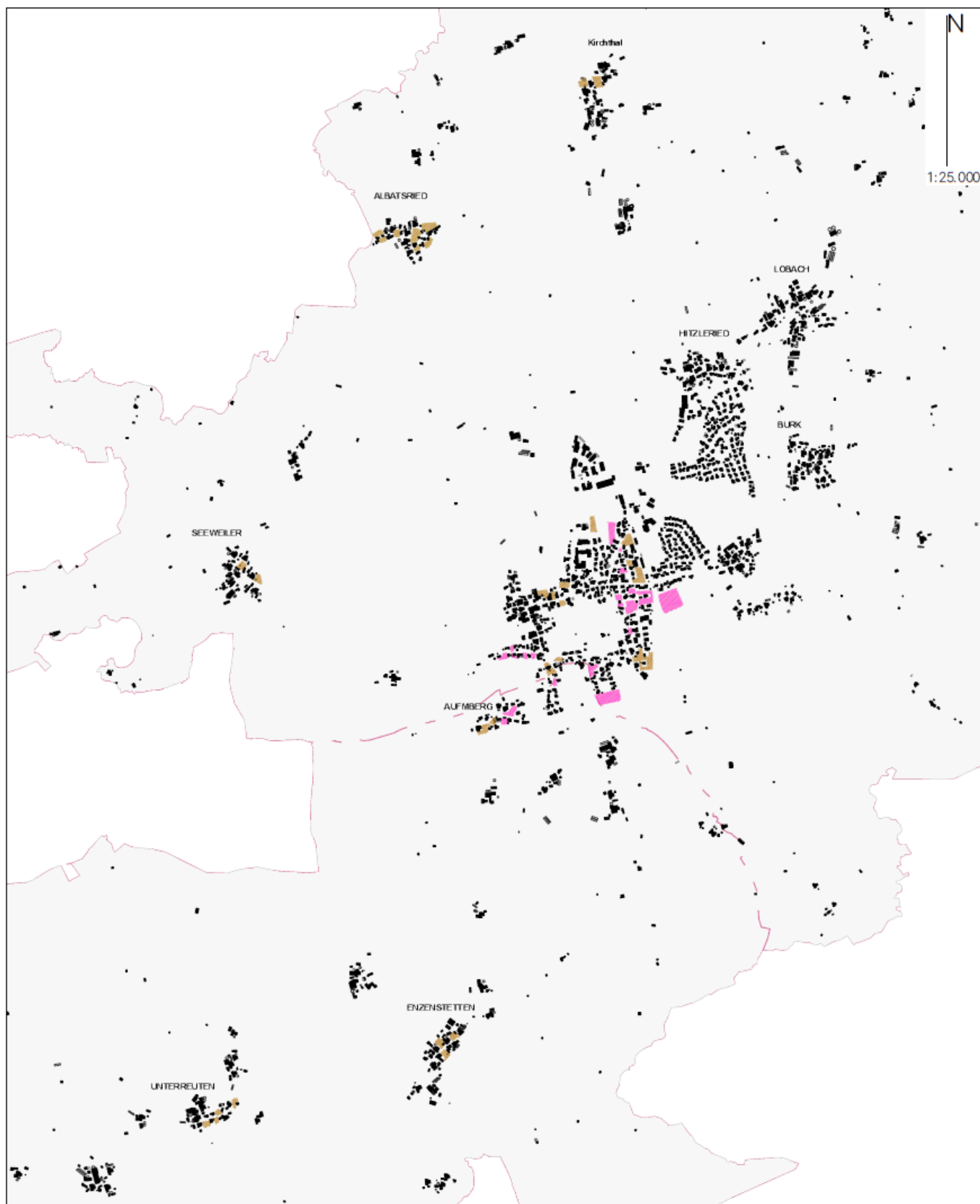
Grundsätzlich muss ebenfalls berücksichtigt werden, dass die Reserveflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu 100% für Wohn- und Gewerbenutzung zur Verfügung gestellt werden können, da neben den eigentlichen Bauflächen auch noch Flächen für Erschließung, Ein- und Durchgrünung usw. berücksichtigt werden müssen. Einen pauschalen Wert, wie viel Fläche für diese Zwecke abgeführt werden muss, kann nicht beziffert werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass von den dargestellten Reserveflächen ca. 20% abgezogen werden müssen, um ein

realistisches Ergebnis zu erhalten. Bei den in der Tabelle bezifferten Werten sind deshalb bereits 20% der im Flächennutzungsplan vorhandenen Reserveflächen abgezogen worden.

Wie auch bei den Potenzialflächen wurde bei der Erhebung der Reserveflächen nicht berücksichtigt, ob die Flächen der Gemeinde Seeg derzeit für eine Entwicklung zur Verfügung stehen oder ob die Flächen im Besitz Dritter sind. Die Besitzverhältnisse spielen auch bei der Beurteilung der Reserveflächen eine wichtige Rolle, da durch die verbindliche Bauleitplanung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes aus Bauerwartungsland Bauland wird. Stehen die Flächen dann nicht zur Verfügung, können sie auch nach Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht weiterverkauft werden und dienen damit auch nicht der Deckung der Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken.

Darüber hinaus muss an dieser Stelle betont werden, dass für Reserveflächen kein gültiges Baurecht besteht. Insbesondere befinden sich zahlreiche Reserveflächen in kleineren Teilorten im Außenbereich. Ob eine Bebauung trotz der teilweise vorhandenen Außenbereichslage möglich sein wird, kann nicht mit Sicherheit gesagt werden. Da für die konkrete Bedarfsberechnung jedoch nur quantitative Faktoren einbezogen werden, ist somit hierbei lediglich das Vorhandensein dieser Flächen, jedoch nicht die tatsächliche, qualitative Möglichkeit einer baulichen Entwicklung berücksichtigt. Dadurch besteht in der Realität dennoch ein höherer Bedarf, als die Berechnung aufzeigt.

Das Ergebnis der Erhebung für die einzelnen Gemeindeteile wurde im Anhang als Übersichtskarten dargestellt (Anhang 2-17). Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Gesamtübersicht des Gemeindegebietes und der darin vorhandenen Reserveflächen.



## Legende - Übersicht Reserveflächen

- Reserveflächen Wohnen
- Reserveflächen Gemischt

## 4.2 Gegenüberstellung des Bestands und des Bedarfs

### 4.2.1 Ermittlung des Saldos

Nach Erhebung der im Bestand verbleibenden Potenziale und Reserven erfolgt eine Gegenüberstellung mit dem zuvor errechneten Bedarf, um im Saldo den tatsächlich verbleibenden Bedarf neu auszuweisender Flächen für die Prognosezeiträume zu ermitteln. Die Ergebnisse des Saldos sind für den Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarf separat beziffert.

|         | Relativer Bedarf | Saldo<br>(ohne Berücksichtigung der Verfügbarkeit) |
|---------|------------------|----------------------------------------------------|
| Wohnen  | 8,52             | 1,82                                               |
| Gewerbe | 1,00             | 0,15                                               |

Im Ergebnis stehen den freien Flächenpotenziale und Reserveflächen für Wohnraum ein relativer Bedarf von 8,52 ha gegenüber. Daraus resultiert, dass sich für den Wohnraum ein Saldo von 1,82 ha ergibt. Es sind folglich für die beiden Prognosezeiträume nicht ausreichend Potenzial- und Reserveflächen vorhanden, um den Bedarf an Wohnraum langfristig zu decken. Um dem Bedarf im Prognosezeitraum gerecht zu werden, ist daher die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Grundsätzlich ist zudem anzuführen, dass das Ergebnis der Berechnungen ausschließlich städtebauliche Faktoren berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde, wie bereits ausgeführt, die Flächenverfügbarkeit. Ein Großteil der betrachteten Potenzialflächen steht der Gemeinde Seeg aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Zum jetzigen Zeitpunkt können aufgrund mangelnden Zugriffs auf die Flächen keine Aussagen getroffen werden, die den Realisierungszeitraum für die Umsetzung bestehenden Baurechts getroffen werden. Es ist unklar, wann und ob die Flächen der Gemeinde zugeführt werden können oder ob die derzeitigen Eigentümer eine Entwicklung vorsehen.

Darüber hinaus sind in der Gemeinde Seeg insgesamt 138 Zweitwohnungen sowie 148 Ferienwohnungen vorhanden, welche nicht zur Deckung des Bevölkerungsbedarfes genutzt werden können.

Ein weiterer hier anzuführender Punkt sind die vorhandenen Leerstände in der Gemeinde Seeg. Hierbei lassen sich 14 Leerstände zählen, welche sich überwiegend nicht in gemeindlichen Besitz befinden. Ob eine Wiedernutzung in Zukunft stattfinden wird und somit zur Deckung des Wohnbedarfes beitragen kann, ist aufgrund des Privatbesitzes nicht steuerbar.

Der Bedarf an Gewerbeflächen wurden mittels GIFPRO-Analyse für den Betrachtungszeitraum bis 2044 auf 1,00 ha bestimmt. Folglich ergibt sich auf Grundlage der ermittelten verfügbaren Potenzial- und Reserveflächen ein Saldo von 0,15 ha absolutem Bedarf. Dieser Flächenbedarf bis zum Jahr 2044 kann langfristig durch verbindliche Bauleitplanung nutzbar gemacht werden, um die

Wirtschaft in der Gemeinde Seeg zu entwickeln und der Nachfrage der Betriebe gerecht zu werden. Dazu wäre zunächst eine Ausweisung neuer Bauflächen im Flächennutzungsplan notwendig.

Die Reserveflächen für Gewerbe stammen derweil nur aus dem Anteil gemischter Bauflächen und Dorfgebieten, womit dort nicht alle Nutzungen möglich sind, die gem. Baunutzungsvorordnung in einem Gewerbegebiet untergebracht werden können. Dazu gehört auch das produzierende Gewerbe, dass zwingend auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes angewiesen ist. Reine Gewerbeflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Hinzu kommt, dass im Flächennutzungsplan der Gemeinde die Flächen sowohl als "Gemischte Bauflächen" als auch mit Gebietstyp "Dorfgebiet" dargestellt sind. In den Bereichen, die als "Dorfgebiet" dargestellt sind, ist keine Nutzungsmischung wie bei einem Mischgebiet erforderlich, sodass es auch hier möglich wäre, einen großen Anteil an Wohnen unterbringen. Vollständig unberücksichtigt blieb bei der Betrachtung die Frage, ob auch immissionsschutzfachlicher Sicht die Unterbringung von Gewerbebetrieben auf den noch zur Verfügung stehenden Flächen überhaupt möglich ist, oder ob eine Ausweisung von Bauflächen an einem städtebaulich sinnvolleren Ort erforderlich wird. In der Schlussfolgerung ergibt sich für das Gewerbe zwar ein Bedarf von nur 0,15 ha bis 2044, in der Praxis ist jedoch davon auszugehen, dass dies aus o.g. Gründen nicht ausreichend ist.

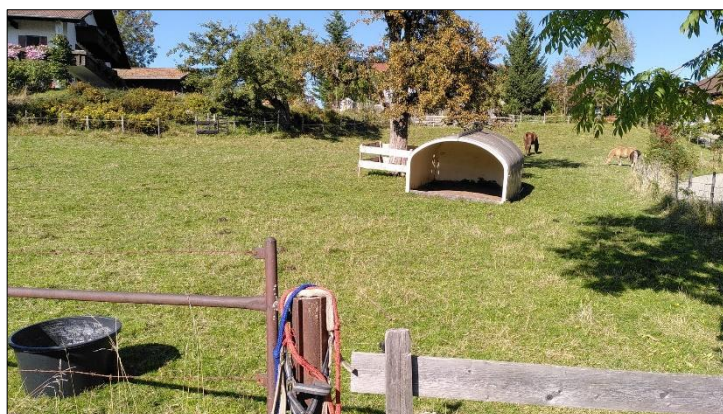
## Albatsried

Baulücke nahe der Ortsmitte;  
nördlich der Straße "Albatsried"



## Aufmberg

Baulücke am südwestlichen Orts-  
rand; südlich der Straße "Aufm-  
berg"



## Enzenstetten

Baulücke im nordwestlichen Orts-  
teil; nördlich der Straße "Enzens-  
tetten"



### Enzenstetten

Baulücke im nordwestlichen Ortsteil; nördlich der Straße "Enzenstetten"



### Hauptort Seeg

Baulücke im Ortskern; im Bereich der "Hauptstraße"



### Seeg

Baulücke am südwestlichen Ortsrand; südlich der "Nesselwanger Straße"



Seeg

Baulücke im Bebauungsplan Nr.12  
"Schule-Bahnhofstraße"; westlich des  
Steigackerweg



## Anhang

- Anhang 1: Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs (GIFPRO)
- Anhang 2: Übersichtsplan Potentialflächen
- Anhang 3: Übersichtsplan Reserveflächen
- Anhang 4: Potenzial- und Reserveflächen - Legende
- Anhang 5: Potenzial- und Reserveflächen - Albatsried
- Anhang 6: Potenzial- und Reserveflächen - Aufmberg
- Anhang 7: Potenzial- und Reserveflächen — Burk
- Anhang 8: Potenzial- und Reserveflächen - Enzenstetten
- Anhang 9: Potenzial- und Reserveflächen - Hitzleried
- Anhang 10: Potenzial- und Reserveflächen - Kirchthal
- Anhang 11: Potenzial- und Reserveflächen - Lobach
- Anhang 12: Potenzial- und Reserveflächen — Seeg Mitte
- Anhang 13: Potenzial- und Reserveflächen — Seeg Ost
- Anhang 14: Potenzial- und Reserveflächen — Seeg Süd
- Anhang 15: Potenzial- und Reserveflächen — Seeg West
- Anhang 16 Potenzial- und Reserveflächen - Seeweiler
- Anhang 17: Potenzial- und Reserveflächen - Unterreuten

Fachgutachten erstellt am: 26.10.2022

Fachgutachten aktualisiert am: 26.01.2026

.....  
(Unterschrift)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Bearbeiter: L. Heumos B.A.

Die in dem vorliegenden Fachgutachten enthaltenen Ergebnisse basieren auf der genannten Literatur sowie auf den vom Auftraggeber und den Fachbehörden zur Verfügung gestellten Daten. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird ausschließlich für selbst ermittelte Informationen/Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Die vorliegende Untersuchung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen. Nur die gebundenen Originalausfertigungen tragen eine Unterschrift.