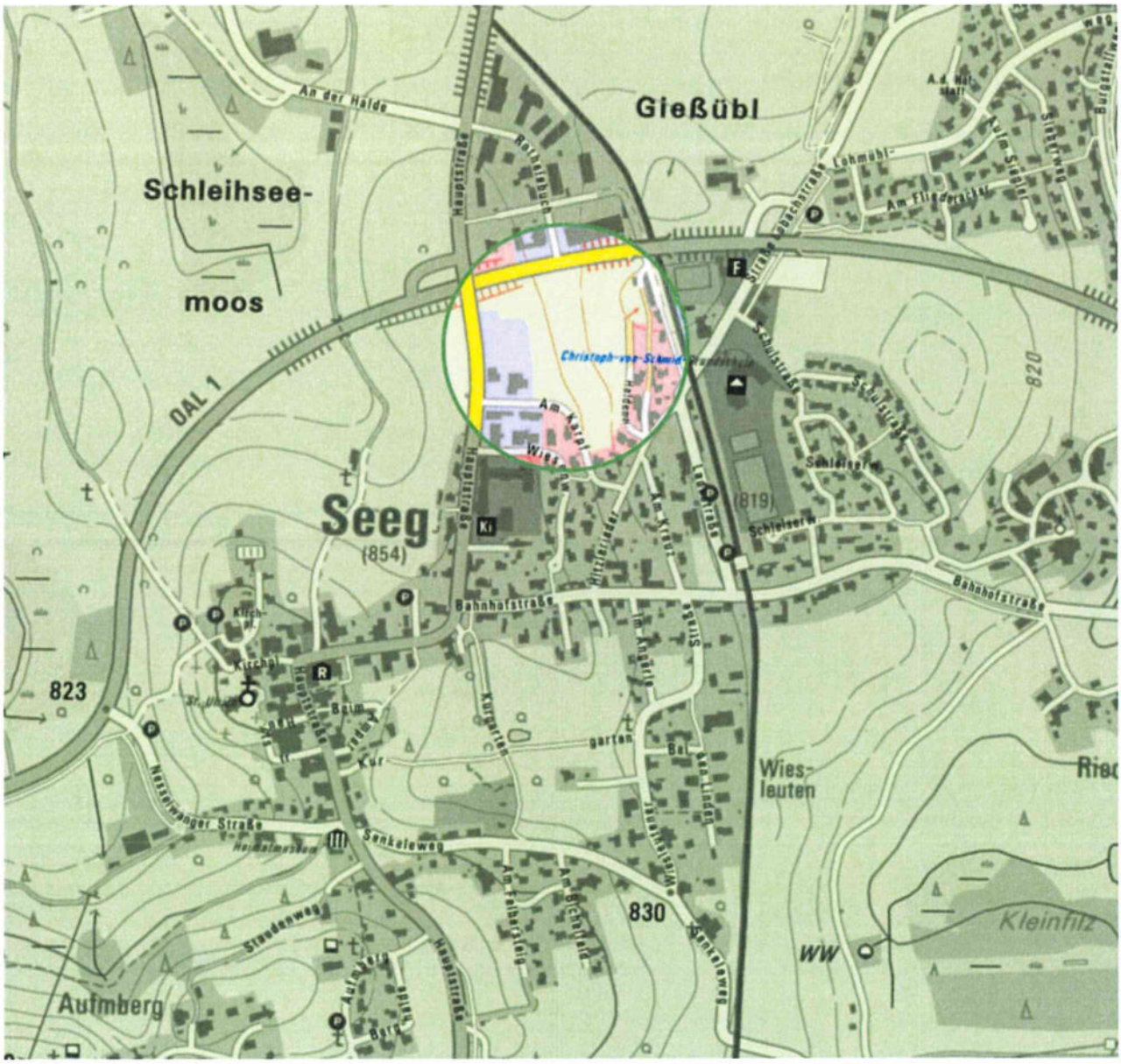
SIEBER CONSULT

Stadtplanung Artenschutz Immissions-schutz Landschafts-planung



Gemeinde Seeg
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Haldenweg"

Fassung 23.01.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	11
5	Begründung – Sonstiges	36
6	Begründung – Bilddokumentation	38
7	Verfahrensvermerke	39

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der o.g. Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeg die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Karpf " und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Haldenweg" in öffentlicher Sitzung am 27.05.2026 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

3.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Hauptort der Gemeinde Seeg. Im Norden befindet sich die Kreisstraße OAL 1, im Osten befindet sich der "Haldenweg", im Süden befindet sich die Straße "Am Karpf" und im Westen befindet sich die Staatsstraße 2008 (hier: "Hauptstraße").

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen mit Oberlauf des Lech bestimmt.

3.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

3.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist bewegt. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches fällt das Gelände noch Südwest nach Nordost ab. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches fällt das Gelände von West nach Ost ab. Zur Kreisstraße OAL 1 besteht eine markante Böschung im westlichen Teil (Kreisstraße niedriger als Geltungsbereich) und im östlichen Teil (Kreisstraße höherliegend als der Geltungsbereich).

3.2.2 Erfordernis der Planung

3.2.2.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen, von Gewerbebauflächen sowie einer Mischbaufläche zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum und Arbeitsplätzen für die Bevölkerung.

3.2.2.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Seeg für Familien als attraktiv gilt und seit vielen Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum aufweisen konnte. Auch zogen in dieser Zeit deutlich mehr Menschen nach Seeg als die Menschen die Gemeinde verließen. Ein deutliches Wachstum war somit vorhanden und ein weiteres Wachstum wird derzeit erwartet. So steigt die Geburtenrate in Seeg linear seit ca. 15 Jahren kontinuierlich an.

3.2.2.3 Ebenso waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche Anfragen nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken vorliegend. Die Beschäftigtenzahlen für die Gemeinde Seeg sind im Zeitraum 2014-2024 um ca. 10% gestiegen. Auch der gesamte Landkreis Ostallgäu weist steigende Beschäftigtenzahlen auf.

Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar.

3.2.2.4 Die letzten Ausweisungen von Bauland bezogen sich grundsätzlich auf kleinere Flächen. Mit dem Bebauungsplan "Wiesenpark", der im Juli 2019 Rechtskraft erlangte, 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. Diesen Entwicklungen steht die weiterhin nicht nachlassende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen entgegen.

3.2.2.5 Der Bedarf wurde im Rahmen einer Fortschreibung der "Bestands- und Bedarfsanalyse – Wohnen und Gewerbe" ermittelt und dargelegt.

3.2.2.6 Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde damit 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.

3.2.2.7 Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg stellt in diesem Bereich "Flächen für die Landwirtschaft", "Gewerbliche Baufläche (Bestand)", "Wohnbaufläche (Planung)", "Gemischte Baufläche (Planung)" und als "Verkehrswege" dargestellt. Da die im Bebauungsplan erforderlichen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

3.2.2.8 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2.3 Übergeordnete Planungen

3.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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 Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
  - Ländlicher Raum, untergliedert in
    a) allgemeiner ländlicher Raum

b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,

– Verdichtungsraum

– 2.2.1 und Anhang 2	Festlegung der Gemeinde Seeg bzw. der Stadt ... als allgemeiner ländlicher Raum.
– 2.4 und Anhang 4	Die Regionen werden aus den im Anhang 4 genannten kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden nach dem jeweiligen Gebietsstand gebildet. Festlegung der Gemeinde Seeg in der Region Allgäu
– 3.2	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt eines bereits bestehenden Baugebietes, wodurch bereits bestehende Infrastruktur, wie Erschließungsstraßen genutzt werden können. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Seeg Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

3.2.3.3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



3.2.3.4 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:

- 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.

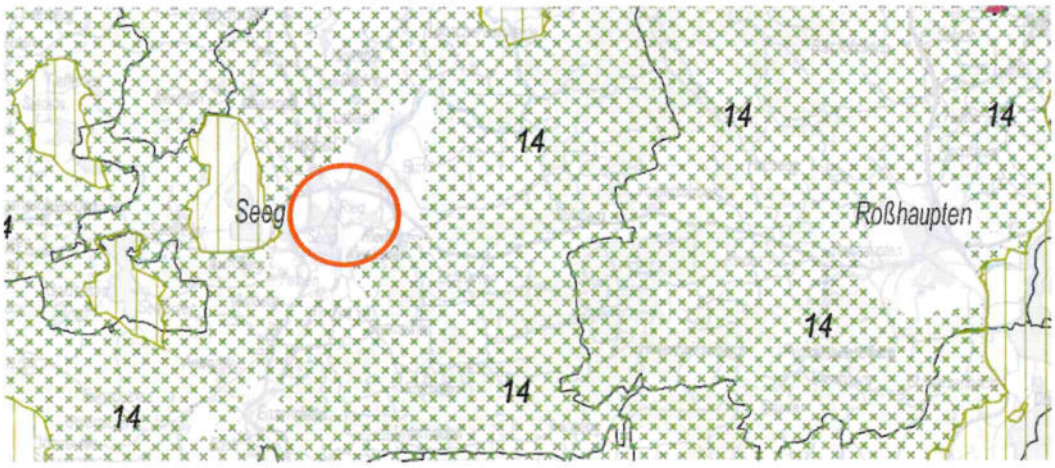
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- 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.

- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

3.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

3.2.3.6 z.B. Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (× × ×)



3.2.3.7 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine Aussagen.

3.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

3.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

3.2.4.1 Der vorliegende Standort zeichnet sich durch seine städtebaulich integrierte Lage aus. Zu allen vier Seiten bestehen bauliche Nutzungen. Der Siedlungsbereich entwickelt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes organisch weiter.

3.2.4.2 Im Rahmen einer schriftlichen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf zahlreiche zu beachtende Belange hingewiesen, wie z.B. der Ausschluss von Einzelhandelsagglomerationen, die ortsübliche Bauweise, die Darlegung eines Bedarfsnachweises sowie die Erforderlichkeit eines Konzeptes zum Umgang mit wild abfließendem Hangwasser.

3.2.4.3 Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestand Gelegenheit zur Erörterung und Unterrichtung.

3.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den gemeindlichen Bedarf an Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsflächen an einer zielführenden Lage im Gemeindegebiet zu decken. Bestehende Bezüge, die aufgrund der Topographie, der Umgebungsbebauung oder der Erschließungssituation zu beachten sind, sollen aufgenommen und zeitgemäß weitergeführt werden.

3.2.4.5 Für alle geplanten Gebiete soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung sowie die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen.

3.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Kettenhaus, Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung betragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

3.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau der Flächennutzungsplanänderung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

3.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

3.2.5.1 Die Gemeinde ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil nicht ausreichend innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale zur Deckung des Bedarfes in Frage kommen.

3.2.6 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

3.2.6.1 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

3.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

3.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreisstraße OAL 1 im Norden, in den "Haldenweg" im Osten sowie die Straße "Am Karpf" im Süden ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen im Bereich "Seeg Bahnhof" und "Seeg Schule" gegeben. Die bestehenden Wege können auch als Fahrradwege und Fußwege verwendet werden.

3.2.7.2 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreisstraße OAL 1 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m ist gewahrt.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit als "Flächen für die Landwirtschaft", "Gewerbliche Baufläche (Bestand)", "Wohnbaufläche (Planung)", "Gemischte Baufläche (Planung)" und als "Verkehrswege" dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend "Gewerbliche Baufläche (Bestand)", "Wohnbaufläche (Planung)", "Gemischte Baufläche (Planung)", Grünflächen und "Verkehrswege" dargestellt. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entfällt.

4 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" in Zukunft "gewerbliche Baufläche", "Wohnbauflächen", "gemischte Baufläche", "Verkehrswege" und "Grünfläche" dargestellt. Zudem werden die bereits im Änderungsbereich dargestellten "gewerbliche Baufläche", "Wohnbauflächen", "gemischte Baufläche" und "Verkehrswege" angepasst und zukünftig in veränderter Größe und Lage dargestellt.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um Grünland am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Seeg. Das überplante Gebiet befindet sich westlich der Bahnstrecke "Buchloe – Füssen" sowie Südlich der Kreisstraße "OAL 1". Im Osten grenzt der Änderungsgeltungsbereich in nördlicher Richtung an den "Gemeindewiesenweg" und im südlichen Teil an bestehende und gerade im Aufbau befindliche Wohnbebauung an. Im Süden befindet sich weitere Wohnbebauung sowie die die bestehende Straße "Haldenweg". Im Westen liegt zwischen Änderungsbereich und der "Hauptstraße" ein Landschaftsbaubetrieb mit Gebäuden und Hof- und Lagerflächen. Die Topografie innerhalb des Gebietes steigt von Ost nach West und in Richtung der südlich verlaufenden Kreisstraße hin an. Der Änderungsbereich ist nicht exponiert und liegt in einer Tallage.

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen. Sowie der Ausweisung eines Misch- so wie Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft, einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie auch größerer Gewerbebetriebe.

4.1.1.4 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Änderung) beträgt insgesamt etwa 3,46 ha.

4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet beginnt weiter nördlich Visasvis der Kreisstraße "OAL 1". Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

4.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit 25.11.2013, redaktionell geändert am 24.02.2014):

Die Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Gemeinde Seeg Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Ortslage) der Verwaltungsgemeinschaft Seeg als "Flächen für die Landwirtschaft", "Gewerbliche Baufläche Bestand", "Wohnbaufläche in Planung" sowie Verkehrswege dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, erfolgt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Aufgrund der nur teilweisen Übereinstimmung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem integrierten Landschaftsplan ist eine Änderung des Landschaftsplans erforderlich. Diese erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

4.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Östlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 700 m, beginnt das FFH-Gebiet "Sulzschneider Moore" (Nr. 8329-303). Hierbei handelt es sich um ein nahezu unerschlossenes, ungestörtes und moortypologisch reichhaltigstes Moorgebiet. Der Änderungsbereich ist umgeben von Straßen, Gleisen sowie bestehender Bebauung.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb und im näheren Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft oder Wasserschutzgebiete. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Im Nordwesten befindet sich eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Schleihsee-Moos" (Nr. 8329-0284-001). Zwischen Biotop

und Änderungsbereich liegen etwa 290 m sowie die Kreisstraße (ST 2008) und Staatstraße (OAL 1).

- In einer Entfernung von 630 m liegt im Westen das Landschaftsschutzgebiet "Seeger See" (Nr. 00142.01). Zwischen Schutzgebiet und Änderunsbereich befindet sich Bestandsbebauung, sowie die beiden Straßen Kreisstraße (ST 2008) und Staatstraße (OAL 1).

4.1.2.5 Biotopverbund:

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich derzeit um Wirtschaftsgrünland. Gehölze kommen auf der Fläche nur vereinzelt nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten. Zudem ist eine Vernetzung ausgehend aus dem Änderungsbereiches durch die umliegenden Verkehrswege (Bahn, Kreis- und Staatsstraßen) sowie der bestehenden Siedlungsstruktur und Gewerbebetriebe nicht zu erwarten.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Änderungsbereich handelt es sich zum größten Teil um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Dessen ungeachtet befinden sich im Westen wie auch im Süden auf Böschungen und an Grundstücksgrenzen kleinere Bestände von heckenartigen Gebüschen. Zudem sind Teile der Böschungen im Westen sowie die Flächen für die Bodenzwischenlagerung als Intensivgrünland brachgefallen. Ebenfalls im Änderungsbereich liegen kleine Teile der Lagerfläche des im Westen angrenzenden Betriebes. Zudem sind im Osten bereits Flächen für die Erschließung wie auch Bebauung vorbereitet und ebenfalls als versiegelt einzustufen. Innerhalb und auf der Grenze des Änderungsbereiches befinden sich zudem Fünf Einzelbäume. Drei davon im Nordwesten an der Hauptstraße, einer im Südwesten nördlich der Straße "am Karpf" sowie ein weiterer auf der Grenze des Änderungsbereiches im Südosten.
- Direkt im Norden angrenzend verläuft die Kreisstraße OAL 1 sowie im Westen des nördlichen Teils des Änderungsbereiches angrenzend die Hauptstraße (St 2008). Im Osten, Süden und Südwesten befinden sich bereits Einfamilienhäuser mit deren Gärten sowie vereinzelte Firmengebäude. Daneben liegen im engeren und weiteren Umfeld des Änderungsbereiches

landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen. Zudem befindet sich im Osten des Änderungsbereiches die Bahnlinie "Marktoberdorf – Füssen".

- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich im Bereich der heckenartigen Gehölzstrukturen kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden. Auch wenn diese durch das angrenzende Gewerbe eine gewisse negative Vorbelastung aufweisen.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit bzw. Biotopverbund für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Kreisstraße OAL 1; Staatskasse "Hauptstraße" St 2008; Bahnlinie "Marktoberdorf–Füssen sowie die Erschließungsstraßen der angrenzenden Bebauung).
- Um zu prüfen, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet bereits im März, August und September 2025 durch eine Biologin begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 24.09.2025). Dabei stellen die im Westen angrenzenden Gehölze gute Bruthabitate für ubiquitäre Zweig- und Höhlenbrüter dar. Zum Zeitpunkt der Begehung konnten in diesem Bereich Vogelarten wie Blau- und Kohlmeise nachgewiesen werden. Im Süden des Änderungsbereiches wurden rund um die dortigen Wohnbebauungen Haussperlinge und eine Türkentaube erfasst. Im Nordosten, im Bereich der bestehenden Scheune, konnten nahrungssuchende Rabenkrähen, Bachstelzen und Stare erfasst werden. Somit ist anzunehmen, dass das Plangebiet als Teilbereich des Nahrungshabitats genutzt wird. Vögel des Offenlandes- und Halboffenlandes und baumhöhlenbewohnenden Arten konnte aufgrund der Gegebenheiten des Plangebietes ausgeschlossen werden. Essenzielle Leitlinien sowie Jagdgebiete Fledermäuse wurden ebenfalls nicht ausgeschlossen. Für die Artengruppe der Reptilien relevante Habitatausstattungen befinden sich im Osten des Änderungsbereiches auf mehrere halb bewachsenen Erdhügel. Zudem befinden sich angrenzend im Westen an das Plangebiet ebenso bewachsene Erdhügel sowie Kiesflächen und Ablagerungen großer Steinblöcke. Um eine potenzielle Beeinträchtigung von Reptilien vorhabenbedingt auszuschließen, wurden Kartierungen durchgeführt. Hierbei wurden bei keiner der vier Begehungen Auffälligkeiten (z. B. Eidechsenrascheln) oder vorhandene Tiere festgestellt. Ein Auftreten von Zauneidechsen in den oben beschriebenen Bereichen ist somit auszuschließen. Das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten (z.B. streng geschützter Insekten- und Amphibienarten) sind habitatbedingt auszuschließen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der

geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Der Änderungsbereich gehört geologisch betrachtet zur Jungmoränen-Landschaft (würmzeitlich) 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. Die Böden sind zum Großteil 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 in den unversiegelten Bereichen ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- Laut Baugrundgutachten der Mooser Ingenieure GmbH & Co. kg vom Dezember 2025 lässt sich der Baugrund im Untersuchungsbereich grob in drei Bereiche einteilen. Im äußersten Nordwesten des Baugebiets wurde im Baugrundaufschluss (siehe RKS6 im Baugrundgutachten) unterhalb einer ca. 20 cm mächtigen humosen Oberbodenschicht bis zur Endteufe von 3,85 m Geschiebemergel angetroffen. Die Konsistenz reicht dabei im oberen Bereich von sehr weich bis hin zu halbfest bis fest in größeren Tiefen. Im Bereich von zwei Baugrundaufschlüssen (siehe RKS1 und RKS) dominiert gut tragfähiger Moränenkies den Baugrund, überlagert von einer bis zu 60 cm mächtigen Verwitterungslehmschicht. Im Bereich der Baugrundaufschluss RKS7 und Schurf1 steht bis in eine Tiefe von ca. 1,10 m u. GOF weicher bis steifer Decklehm an. Darunter folgen Geschiebemergel mit unterschiedlichen Konsistenzen und ab einer Tiefe von ca. 2,3 bis 3,3 m Moränenkies. In keinem der Aufschlüsse wurde Grund- oder Schichtwasser angetroffen.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Der Änderungsbereich wird dabei in drei Abschnitte (Nord, Mitte, Süd) unterteilt, wobei alle drei in den Angaben der Kultur- und Bodenart, Klima- und Wasserstufe sowie der Zustands-/ Bodenstufe identisch sind. Lediglich die Boden-/ Grünlandgrundzahl ist für den in der Mitte liegen Teil mit 58 angeben und nicht wie bei den Flächen im Norden und Süden mit 55. Ebenso bei der Acker-/ Grünlandzahl, diese ist für den mittleren Bereich mit 49 und für die restlichen Bereiche (Nord und Süd) mit 48 angeben. In der folgenden Bewertung können auf Grund der geringen Abweichungen alle Flächen gesammelt und identisch bewertet werden.
    - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der

Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.

- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 als hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 58/55 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur Expertengestützt erfolgen.
- Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung von "mittel".

– Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt

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

– Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

– Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereiches oder unmittelbar angrenzend. Die Topografie innerhalb der Änderung steigt nach Südwesten sowie zur Kreisstraße "OAL 1" hin an. Aufgrund der Topografie

und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist im Plangebiet mit oberflächig abfließendem Hangwasser zu rechnen.

- Nach Daten des "UmweltAtlas Bayern" befinden sich im Plangebiet Fließwege von wildabfließendem Wasser. Die potenziellen Fließwege bei Starkregen verlaufen entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsgeltungsbereiches und im Nordosten Südlich der Kreisstraße "OAL 1".
- Laut Baugrundgutachten der Mooser Ingenieure GmbH & Co. kg vom Dezember 2025 wird unter Kapitel 5 die Hydrologie folgendermaßen dargestellt: Der Änderungsbereich liegt nicht in unmittelbarer Nähe zu Gewässern, von denen eine mögliche Überschwemmungsgefahr ausgeht. Der nordwestlichste Teil des Untersuchungsgebiets liegt gemäß (Umwelt Atlas Geologie, Internetauftritt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), Zugriff 25.11.2025) in einem wassersensiblen Bereich, in dem es durch die Dammlage der angrenzenden Hauptstraße zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann (siehe Abbildung 2 im Baugrundgutachten). Im Nordosten des Baugebiets befindet sich eine Geländesenke, in der sich bei Starkregen zufließender Oberflächenabfluss teilweise oder vollständig sammelt (siehe Abbildung 3 Baugrundgutachten). Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse sind im Baugrundgutachten folgende Ergebnisse dargestellt: In keinem der Baugrundaufschlüsse wurde zum Zeitpunkt der Erkundung Grundwasser oder Schichtwasser angetroffen. Im Schurf1 wurde der ab ca. 2,3 m anstehende Moränenkies allerdings als sehr feucht angesprochen. Dies deutet darauf hin, dass die Schicht zumindest zeitweise von Schichtwasser durchströmt wird. Für die Baumaßnahme ist daher nicht mit Grundwasser und nur mit temporär anfallendem Schichtwasser in den Moränenkiesen und in nichtbindigen Linsen in der Grundmoräne zu rechnen. Eine Festlegung von Bemessungswasserständen ist im Rahmen der des Bauleitverfahrens daher nicht relevant.
- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Misch-Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Die Trinkwasserversorgung für den Ortskern von Seeg basiert auf dem Wasserschutzgebiet Seeg/Wiesleuten, das sich östlich des Ortsbereiches befindet. Trägerschaft hierfür hat die Gemeinde, die die Versorgungsanlage betreibt.
- Nach Angaben des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2014 unterhält die Gemeinde Seeg im Gemeindegebiet eine eigene Kläranlage, die auf 4.500 Einwohnergleichwerte ausgelegt ist. Angeschlossen sind derzeit (stand 2014) ca. 1.350 Einwohner. Gewerbliche Anlagen, die eine größere Belastung mit sich bringen, sind im Gebiet nicht vorhanden. Damit ist noch genügend Kapazität für die mit der vorgesehenen Siedlungserweiterung verbundene Abwasserbeseitigung vorhanden.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Der Änderungsbereich liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.486 mm hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 820 m ü. NN und 830 m ü. NN liegt, fällt ein Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 7,2°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Bei dem zu ändernden Bereich handelt es sich um eine Freifläche am Ortsrand von Seeg. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die vereinzelt stehenden Feldgehölze sowie Bäume Frischluft produzieren. Kaltluft fließt aufgrund der topografischen Lage in Richtung Nordosten ab. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die stark befahrenen Straßen sowie der Bahnlinie im Umfeld des Plangebietseis die Luftqualität erheblich vorbelastet.
- Durch die aktuell landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Gemeinde Seeg liegt im "voralpinen Moor- und Hügelland" und gehört zur Haupteinheit der "Lech-Vorberge." Das würmzeitliche Moränenmaterial überdeckt den tertiären Untergrund der Landschaft. Zahlreiche Seen (eiszeitliche Becken) in der Region zeugen vom prägenden Einfluss des würmeiszeitlichen Lechgletschers.
- Das Landschaftsbild in der Gemeinde zeichnet sich überwiegend durch eine überwiegende landwirtschaftliche Nutzung als Grünland, zahlreiche Seen und Weiher sowie bei knapp 3.000 Einwohner und 49 Ortsteilen hauptsächlich kleine Ortschaften/Weiler aus.
- Beim Änderungsgebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in nördlichen Ortsrandlage des Hauptortes Seeg Aufgrund der umliegenden Bebauung ist das Gebiet 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 Bereich der Änderung 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 Änderungsbereiches befindlichen Gewerbebetrieb sowie dem Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße OAL 1.

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.
- Innerhalb des Änderungsbereiches sowie nahem Umfeld befindet sich keine Freizeit- und Erholungsinfrastruktur. Die Wander- und Radwege führen an andere Stelle durch Seeg. Lediglich der "Gemeindewiesenweg" im Nordosten außerhalb des Änderungsgeltungsbereichs wird vermutlich als Spazierweg von Ortsansässigen genutzt.
- Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrslärmemissionen der Kreisstraße OAL 1, der Staatsstraße St 2008, der Bahnlinie "Marktoberdorf – Füssen" sowie die Gewerbelärmimmissionen des bestehenden Gewerbegebietes "Rothelebuch" und Landschaftsbaubetriebes ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.8 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern (stand 2010) beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1150 – 1164 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1750 – 1799 Stunden pro Jahr sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenalage sowie Erdwärmekollektoranlagen innerhalb des Änderungsbereiches möglich. Auch der Bau einer Grundwasserwärmepumpenanlage ist nach derzeitigem

Kenntnisstand möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Aus Gründen des Grundwasserschutzes besteht hier voraussichtlich eine Begrenzung der maximalen Bohrtiefe von 40 bis 50 m

4.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Lediglich für den Wendehammer aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Haldenweg" besteht bereits Baurecht. Auch bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes kann es demnach für diesen Bereich zu den oben beschriebenen nicht erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da auf den betreffenden Flächen bereits Baurecht gem. § 34 BauGB besteht.

Für die verbleiben Flächen gilt: Bei Nichtdurchführung der Änderung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes sowie den brachgefallen Bereichen vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Von den drei neu gepflanzten Bäumen an der Hauptstraße liegen zukünftig drei innerhalb der gewerblichen Baufläche (Planung). Die mehrstämmigen Kiefer an der Straße "am Karpf" wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit bei Umsetzung der geplanten Bauvorhaben gefällt. Ebenso verhält es ich mit der Linde im Südosten, diese ist ein Grenzbaum und wird, um eine Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke in der Wohnbaufläche (Planung) zu ermöglichen aller Voraussicht nach gefällt bzw. so beeinträchtig werden, dass diese entfällt. Die Hecken, welche sich im Änderungsbereich befinden werden, ebenfalls überplant und entfallen.
- Das Gebiet der Änderung kann in Zukunft im Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum. In den Misch- sowie Gewerbegebieten ist mit diesem Effekt aufgrund der Nutzung und er mit einhergehenden Störfaktoren nicht zu rechnen.
- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 24.09.2025) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind in die Planung des Bebauungsplanes "Am Karpf" einzubeziehen (Vermeidung von Störungen für gehölzbrütende Vögel durch Bauzeitenregelung; Gebäudekontrolle auf gebäudebewohnende Arten; Gehölzbeseitigungen sowie Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit

von Vögeln; Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen; Beschränkung der Außenbeleuchtung). Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von4,50 m im allgemeinen Wohngebiet, im Misch- 6,00 m und im Gewerbegebiet von 8,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind extensiv zu begrünen; die begrünten Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Pufferzone hin zur Kreis- wie auch Bundesstraße sowie einer öffentlichen Grünfläche als Durchgrünung und als Versickerungsbereich im Nordosten zwischen allgemeinem Wohn- und Gewerbegebiet. Diese von Bebauung freizuhalten Flächen bleiben unversiegelt und werden extensiv genutzt und bieten für störungsresistenten Arten einen Lebensraum.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Von der Änderung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 3,46 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes so weit wie möglich zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke aufgrund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.
- Besonders durch die Hanglage sind Bauvorhaben mit teilweise erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden, daher wird empfohlen bereits zu Beginn der Planung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen.
- Zudem ist in den Mischgebieten wie auch den Gewerbegebieten aufgrund der Größe der Vorhaben für die Baugenehmigung ggf. ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von

Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Laut Baugrundgutachten der Mooser Ingenieure GmbH &Co. kg vom Dezember 2025 kann der überwiegend mitteldicht gelagerte Moränenkies als gut tragfähig bewertet werden. Der Verwitterungslehm, der Decklehm und der teilweise weiche Geschiebemergel ist hingegen wenig tragfähig und stark zusammendrückbar. Für die Straßenbaumaßnahmen und den Kanalbau in diesen Bereichen sind daher entsprechende Bodenaustauschmaßnahmen oder Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzusehen. Die Ergebnisse der Sickerversuche deuten auf eine starke kleinräumige Variabilität der Bodendurchlässigkeit hin, die bei der Detailplanung der Versickerungsanlage zwingend zu berücksichtigen ist. Der Flurabstand zwischen Versickerungshorizont und Grundwasser ist bei Einbauhöhen von maximal 4,0 m unter GOF eingehalten. Es wird abschließend empfohlen, die Baugrundsituation im Zuge der Aushubarbeiten fortschreitend mit der hier beschriebenen Baugrundsituation zu vergleichen und bei Abweichung bzw. im Zweifelsfall hinsichtlich geotechnischer Fragestellungen einen Sachverständigen einzuschalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- In keinem der Baugrundaufschlüsse des Baugrundgutachten der Mooser Ingenieure GmbH & Co. kg vom Dezember 2025 wurden zum Zeitpunkt der Erkundung Grundwasser oder Schichtwasser angetroffen. Für die Baumaßnahme ist daher nicht mit Grundwasser und nur mit temporär anfallendem Schichtwasser in den Moränenkiesen und in nichtbindigen Linsen in der Grundmoräne zu rechnen. Eine Festlegung von Bemessungswasserständen ist daher nicht relevant.
- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Zudem ist im Bereich des Misch- und Gewerbegebietes der Versiegelungsgrad als hoch einzustufen.
- Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Ober-

flächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Festsetzung von einem Versickerungsbereich zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser.

- Die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 10° dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch den Verlust der Laubbäume sowie der Hecken entfällt punktuell die Fischluftentstehung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine offene Bauweise festzusetzen, um signifikante kleinklimatische Auswirkungen zu vermeiden. Zudem wird dadurch der Fluss der Kaltluft hangabwärts weiterhin möglich sein.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist. Hierzu wird das allgemeinen Wohngebiete sowie das Mischgebiet über die bestehenden Straßen "Am Karpf" und "Haldenweg" erschlossen, das Gewerbegebiet ausschließlich über die Kreisstraße "OAL 1".
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von

Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z. B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z. B. ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Auch im neuen Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet können sich weiterhin Schadstoffe aus den angrenzenden Verkehrswegen (Bahn, Kreis- und Bundesstraße) sowie den bestehenden Gewerbeflächen in der Luft anreichern
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild nur bedingt eine Beeinträchtigung, weil die neu zu bebauende Fläche weder eine Ortsrandeingrünung überplant noch wesentlich in Erscheinung tritt. Das liegt am bestehenden Gewerbegebiet im Norden, dem Gewerbebetrieb im Westen sowie den umschließenden Verkehrswegen (Bahnlinie, Kreis- und Bundesstraße) und die Bestandsbebauung.
- Durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (offene Bauweise) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote).
- Die Festsetzung einer Pflanzliste im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck sollten zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Pflanzungen aus Nadelgehölzen ausgeschlossen werden. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern sollte auf max. 10 % der Grundstücksfläche zugelassen werden, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

- Die Begrenzung der Gebäudehöhen stellt sicher, dass die zukünftige Bebung sich gut in die umliegende Bestandsbebauung einfügen und einen homogenen Übergang der verschieden Gebietstypen entsteht.
- Durch die Regelung, dass baulich ungenutzte Grundstücksflächen (Freiflächen) gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Sogenannte Schottergärten sind nicht zulässig. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Durch die getroffene Einschränkung sind anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, grundsätzlich möglich, während gleichzeitig ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- Die Begrünung der Flachdächer trägt zur raschen Durchgrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden. Die Begrünung von Dachflächen schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut

4.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrslärmemissionen der Kreisstraße OAL 1, der Staatsstraße St 2008, der Bahnlinie "Marktoberdorf – Füssen" sowie die Gewerbelärmimmissionen des bestehenden Gewerbegebietes "Rothelebuch" und Landschaftsbaubetriebes ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärm-immissionen im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH (Gutachten vom 14.01.2026) durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 aufgrund der Verkehrslärmimmissionen teilweise überschritten wird. Der damit einhergehende Konflikt wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Aufenthalts- und Ruheräume, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst. Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet gemäß TA Lärm hat ergeben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Vom geplanten Gewerbegebiet gehen Gewerbelärmemissionen aus. Damit eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung gewährleistet ist, werden für das Gewebegebiet Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Somit sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.
- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Durch eine Ausgleichsdeckung über bereits bestehenden Maßnahmen aus dem Gemeindlichen Ökokonto verringert sich der Bedarf an aktiv landwirtschaftlich genutzten Ertragsflächen. Die Einschränkungen der örtlichen Landwirtschaft werden damit verringert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Da im Änderungsbereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z. B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohn-, Misch- und Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete sowie in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten

sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z. B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z. B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

4.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ostallgäu.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

4.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

4.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

4.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z. B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen

4.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

4.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von

eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke und Pflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 10° (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen (als planungsrechtliche Festsetzung und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung.

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.5.1 Standortalternativen:

Der Standort der Änderung ergibt sich größtenteils aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Es wurden keine weiteren Standorte geprüft, da es sich um eine Erweiterungsmaßnahme sowie den Lückenschluss eines bestehenden Wohngebietes sowie Gewerbe und Mischgebiet handelt.

4.2.5.2 Planungsalternativen:

Für die vorliegende Änderung sind Planungsalternativen nicht erforderlich.

4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

4.3.2.1 Die Gemeinde wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" in Zukunft "gewerbliche Baufläche", "Wohnbauflächen", "gemischte Baufläche", "Verkehrswege" und "Grünfläche" dargestellt. Zudem werden die bereits im Änderungsbereich dargestellten "gewerbliche Baufläche", "Wohnbauflächen", "gemischte Baufläche" und "Verkehrswege" angepasst und zukünftig in veränderter Größe und Lage dargestellt. Der Änderungsbereich Bereich umfasst 3,46 ha.

4.3.3.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um Grünland am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Seeg. Das überplante Gebiet befindet sich westlich der Bahnstrecke "Buchloe – Füssen" sowie Südlich der Kreisstraße "OAL 1". Im Osten grenzt der Änderungsbereich in nördlicher Richtung an den "Gemeindewiesenweg" und im südlichen Teil an bestehende und gerade im Aufbau befindliche Wohnbebauung an. Im Süden befindet sich weitere Wohnbebauung sowie die die bestehende Straße "Haldenweg". Im Westen liegt zwischen Änderungsbereich und der "Hauptstraße" ein Landschaftsbaubetrieb mit Gebäuden und Hof- und Lagerflächen. Die Topografie innerhalb des Gebietes steigt von Ost nach West und in Richtung der südlich verlaufenden Kreisstraße hin an. Der Änderungsbereich ist nicht exponiert und liegt in einer Tallage.

4.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

4.3.3.4 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung.

4.3.3.5 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen bzw. Zuweisung von Ökokontomaßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Seeg)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Seeg
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von April bis Mai 2025 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kaufbeuren (mit Hinweis auf das Forstvermehrungsgutgesetz), des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege sowie des Kreisheimatpfleger Ostallgäu (zum Umgang mit eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler), des Landratsamt Ostallgäu mit den Sachgebieten: Naturschutz und Landespflege (zur Verengung des Leitfaden: "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" bei der naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Zustimmung der Einschätzung der nicht Betroffenheit von Arten und Schutzgebieten durch das Vorhaben) Untere Bodenschutzbehörde (zu Altlasten und zum Schutzgut Boden) Untere Wasserrechtsbehörde (zu Schutzgebieten, Gewässer, Grundwasser und Wild abfließendem Hangwasser), dem Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zum Grundwasserschutz, zu fehlende Unterlagen des Kanalkatasters sowie der Kanalisation und Sonderbauwerke, der Nachweispflicht innerhalb des Bauleitplanverfahrens, Zu den Auflagen aus den Bescheiden zur Mischwasserentlastung von 2020 und der Kläranlage von 2022, zur schadlosen Niederschlagsentwässerung auf Ebene der Bauleitplanung inkl. Erschließungskonzeption, zum wild abfließendem Wasser, zur Wasserversorgung und vorsorgendem Bodenschutz).

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Am Karpf" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.01.2026 (zu den erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärm-immissionen im Plangebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- Baugrundgutachten der Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG vom Dezember 2025 (Im vorliegenden Gutachten werden die zur Baugrunduntersuchung durchgeführten Feldarbeiten und Laboruntersuchungen dokumentiert und die Ergebnisse dargestellt und bewertet. Im Einzelnen werden die Eigenschaften des Baugrunds im Hinblick auf den Straßen-, Kanal- und Wasserleitungsbau, die Versickerungsfähigkeit von Regenwasser sowie die umwelttechnische Einstufung des Aushubmaterials untersucht)
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG vom Februar 2026 (mit Erläuterungen zur gewählten Form der Niederschlagswasserbeseitigung auf Grund der vorliegenden, untersuchten Verhältnisse)
- Konzept wild abfließenden Niederschlagswasser der Mooser Ingenieure Gmbh & Co. kg in der Fassung vom 20.01.2026 (mit Angaben zum Abflussverhalten des Niederschlagswasser bei Starkregen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Am Karpf" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 24.09.2025 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen)

5.1 Umsetzung der Planung

5.1.1 Wesentliche Auswirkungen

5.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

5.1.1.2 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, Eingrünung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

5.2 Erschließungsrelevante Daten

5.2.1 Kennwerte

5.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,46 ha

5.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als W (teilw. bereits als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt)	1,72	49 %
Baufläche als M	0,40	12 %
Bauflächen als G	0,73	21 %
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Fuß- und Radweg mit Begleitgrün	0,48	14 %
Öffentliche Grünflächen	0,13	4 %

5.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 16 %

5.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 41

5.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 137

5.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha (WA + MI zu 50%): 46

5.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner*innen im Wohngebiet (mittlere Haushaltsgröße 2,24): 199

5.2.2 Erschließung

5.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg

5.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg

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

5.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EWR Reutte in Füssen

5.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf

Blick von West nach Ost über das Plangebiet, im Hintergrund die Bebauung des "Haldenwegs"



Blick von Süd nach Nord über das Plangebiet, im Hintergrund die Kreisstraße OAL 1 und das nördlich davon anschließende Gewerbegebiet



Blick von Nordost nach Südwest über das Plangebiet, gut erkennbar der Höhenverlauf, im Hintergrund die Bebauung entlang der Straße "Am Karpf"



7 Verfahrensvermerke

7.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.02.2025. Der Beschluss wurde am 19.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 09.12.2025 bis 09.01.2026 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 06.03.2026 bis 07.04.2026 (Billigungsbeschluss vom 02.02.2026; Entwurfsfassung vom 23.01.2026; Bekanntmachung am 05.03.2026) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 22.04.2025 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 05.03.2026 (Entwurfsfassung vom 23.01.2026; Billigungsbeschluss vom 02.02.2026) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.05.2026 über die Entwurfsfassung vom 23.01.2026.

Seeg, den 23. Juni 2026 .....

.....
(Lorenz Schnatterer, 1. Bürgermeister)

7.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Das Landratsamt Ostallgäu hat die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Haldenweg" mit Bescheid vom 15.09.2026, Aktenzeichen 6100-6125, gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB genehmigt.

Marktoberdorf, den 15.09.2026

(Hr. Härle, Regierungsdirektor)
Hr. Kinkel

7.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 05. Okt. 2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Haldenweg" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Seeg, den 30.9.26

(Lorenz Schnatterer, 1. Bürgermeister)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 23.01.2026

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

Projektleitung	Christopher Berberich
Stadtplanung	David McLaren
Landschaftsplanung	Corinna Beyrer
Immissionsschutz	Daniela Wolf
Artenschutz	Johanna Weiß

Verfasser:

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

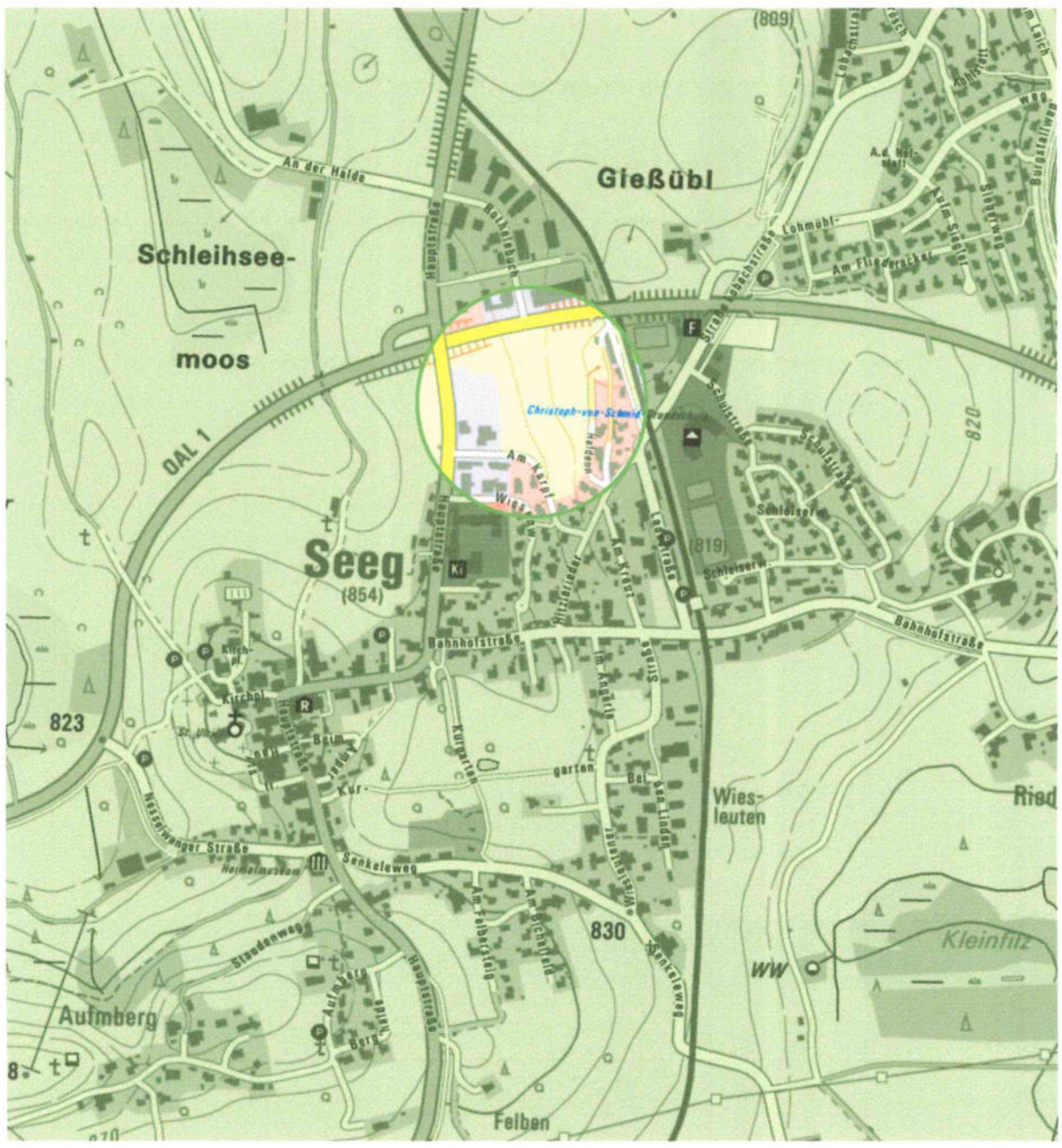
(i.A. Christopher Berberich)

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

N

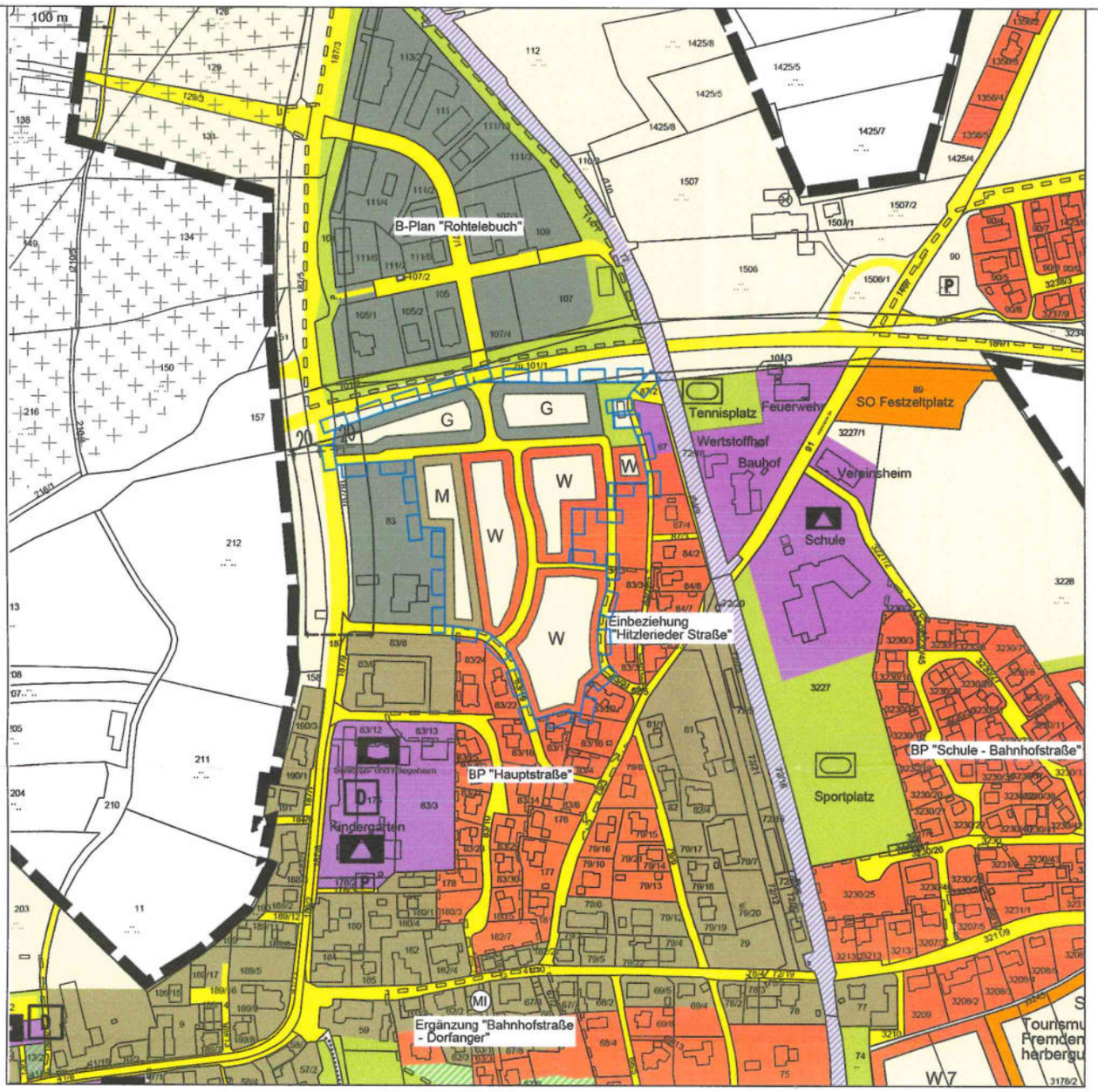
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Gemeinde Seeg
Änderung des
Flächennutzungsplanes im Bereich
des Bebauungsplanes "Am Karpf"
und 1. Änderung des
Bebauungsplanes "Haldenweg"

M 1: 5.000
Fassung 23.01.2026
Sieber Consult GmbH



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Haldenweg"

Zeichenerklärung nach der Änderung:

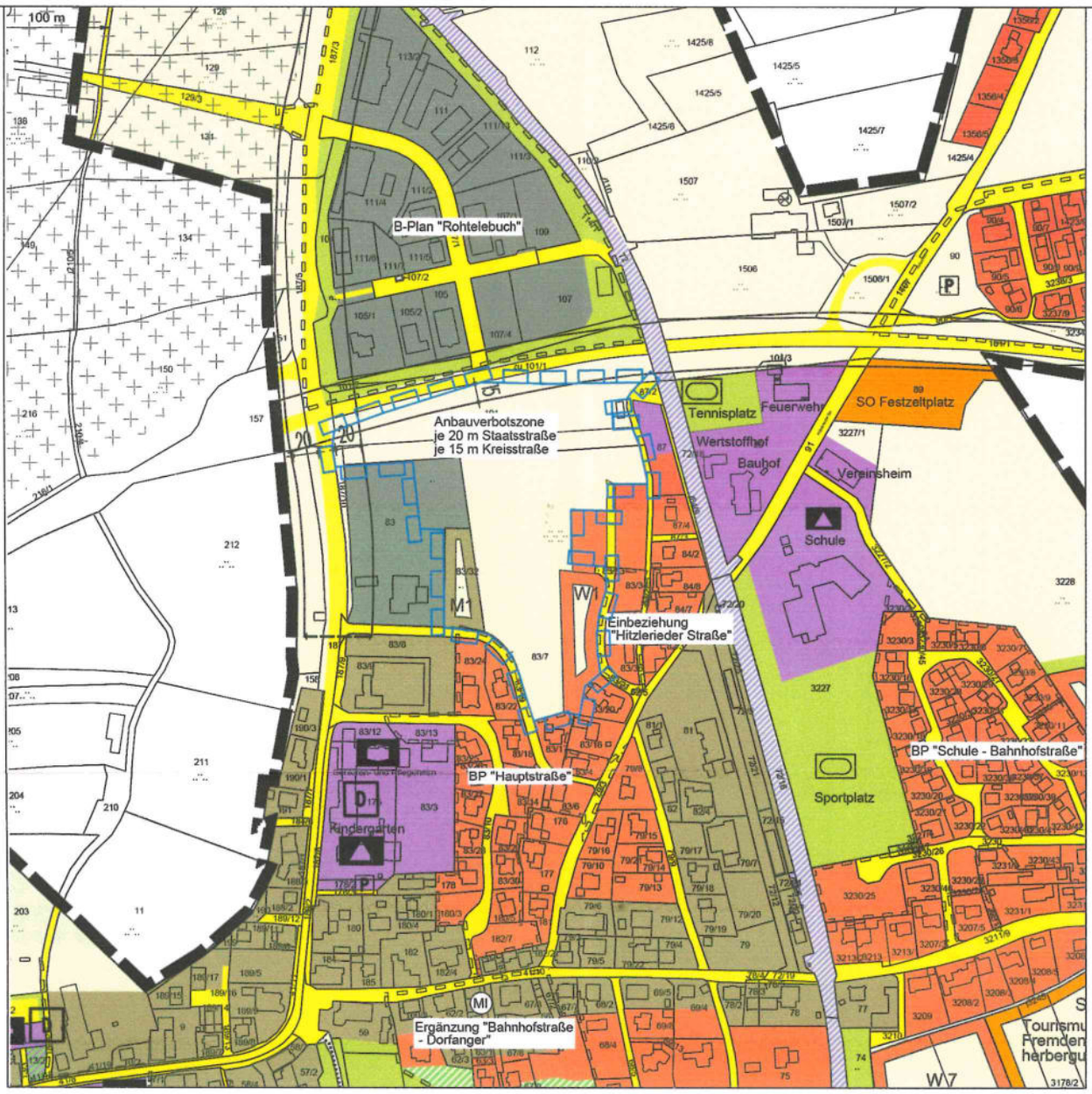
Änderungsgeltungsbereich

Wohnbaufläche (Planung)

Gemischte Baufläche (Planung)

Gewerbliche Baufläche (Planung)

Verkehrswege



Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplanes

Zeichenerklärung vor der Änderung:

Änderungsgeltungsbereich

Wohnbaufläche (Planung)

Gemischte Baufläche (Planung)

Gewerbliche Baufläche (Bestand)

Verkehrswege