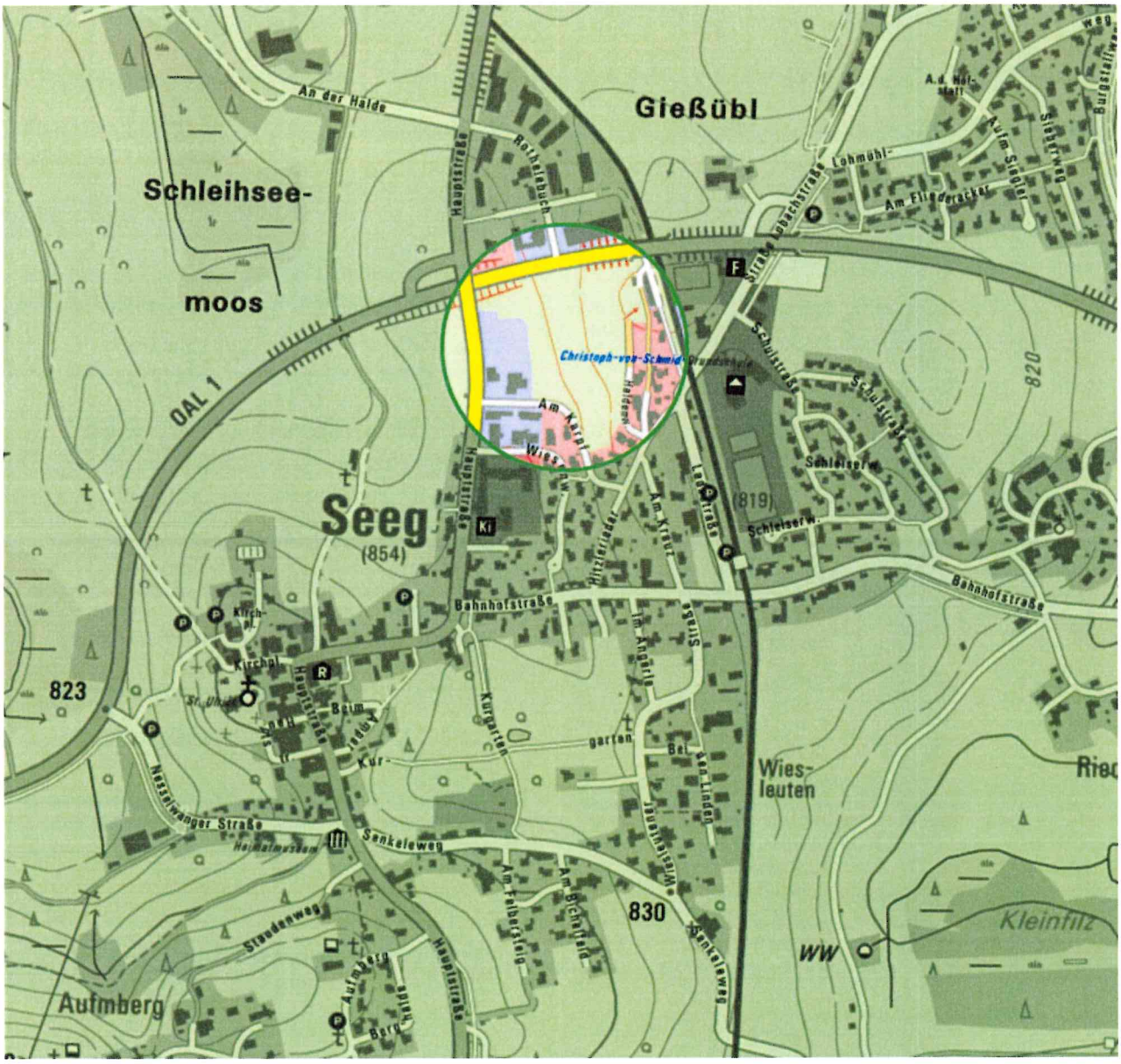


Gemeinde Seeg
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Haldenweg"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 23.01.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Haldenweg" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen, sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 23.01.2026 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Haldenweg" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.03.2026 zur Fassung vom 23.01.2026 des Landratsamtes Ostallgäu, Naturschutz und Landespflege, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Einer Bebauung der o.g. Flächen kann naturschutzfachlich grundsätzlich zugestimmt werden. Die Einschätzungen zum Artenschutz und zu den Schutzgebieten können geteilt werden. Der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden: "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist zuzustimmen. Dem geplanten Ausgleich gemäß den errechneten Wertpunkten aus der Eingriffsregelung kann zugestimmt werden. Die in Kapitel 5.14 ("Naturschutz") angefügte Liste gebietsfremder Gehölzarten wird aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt, weil teils invasive Arten enthalten sind und auch für Klima- und Hitzeanpassungen einheimischen Gehölzarten wie z.B. Elsbeere, Feldahorn, Roter Hartriegel oder Speierling der Vorzug gegeben werden sollte. Um Missverständnisse seitens der Bauwerber zu vermeiden, bitten wir, die Liste gänzlich zu entfernen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung der Behörde wird begrüßt. Der Aufforderung die zur Orientierung dienende Pflanzliste unter Ziffer 5.14 "Naturschutz" zu streichen, wird im Rahmen der Bauleitplanung nachgekommen. Der Hinweis ist nicht Teil des Flächennutzungsplanes.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.01.2026:

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.

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)

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

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.01.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 31.03.2026 zur Fassung vom 23.01.2026 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Altlasten:

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des BPlan "Am Karpf" mit 1. Änderung des BPlan "Haldenweg" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass in den Unterlagen der Behörde keine altlastverdächtigen Ablagerungen für das Plangebiet verzeichnet sind, wird zur Kenntnis genommen und entspricht der Begründung unter Ziffer 4.2.1.2.

Stellungnahme:

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Schutzgut Boden werden unter Ziffer 4.2.4.2 als empfohlene Festsetzungen für den Bebauungsplan aufgeführt. Hinweise als solche sind, nicht Teil des Flächennutzungsplanes.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.01.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 10.04.2026 zur Fassung vom 23.01.2026 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Entsprechend der übersendeten Unterlagen soll das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage Seeg zugeführt werden. Die Kapazitäten werden mit ca. 1.350 angeschlossenen Einwohnern (Stand 2014) bei einer Ausbaugröße von 4.500 EW begründet. Laut Kläranlagen-Jahresbericht 2024 sind bereits 3.090 Einwohner an die Kläranlage angeschlossen. Anders als im Bebauungsplan beschrieben, wird die Gemeinde Seeg nicht im Trennsystem entwässert, sondern es liegt ein Misch-/Trennsystem vor. Aufgrund der großräumigen Erschließung ist eine Abschätzung des Schmutzwasseranfalls durch Berechnung der zukünftigen zusätzlichen Einwohnergleichwerte durch Wohn- und Gewerbebebauung erforderlich.

Über den Zustand und den ordnungsgemäßen Betrieb der Kanalisation liegen dem Wasserwirtschaftsamt wegen Fehlens des Kanalkatasters und fehlender bzw. unvollständiger Jahresberichte über die Eigenüberwachung der Kanalisation und Sonderbauwerke keine Informationen vor.

Wir können daher keine Aussagen zur ordnungsgemäßen Erschließung mitteilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandene Kläranlage über ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aus dem geplanten Baugebiet verfügt. Unabhängig davon wird die Gemeinde sicherstellen, dass der ordnungsgemäße Betrieb der Entwässerungsanlagen dauerhaft gewährleistet bleibt. Hierzu gehört insbesondere die fortlaufende Eigenüberwachung der Kanalisation und Sonderbauwerke sowie die Durchführung erforderlicher Sanierungs- und Reparaturmaßnahmen. Dies kann im Rahmen des Vollzugs und der späteren technischen Umsetzung der Erschließung sichergestellt werden.

Der Hinweis auf das Misch-/Trennsystem wird zur Kenntnis genommen und redaktionell unter Ziffer 8.2.13 "Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft" angepasst.

Stellungnahme:

Das anfallende Niederschlagswasser soll dezentral zurückgehalten und versickert werden. Hiermit besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Auf ein geplantes Versickerungsbecken soll zusätzlich Niederschlagswasser vom Gewerbegebiet Rothelebuch mit angeschlossen werden. Im Bereich des geplanten Beckens wurde ein Sickerversuch durchgeführt. Im Ergebnis ist die Durchlässigkeit noch im für Sickeranlagen relevanten Bereich, ggf. ist ein Bodenaustausch erforderlich, um in die durchlässigen Schichten des Moränenkieses anzubinden. Entsprechend des "Kurzbericht Sickerfähigkeit" ist gerade im Bereich des geplanten Versickerungsbecken, repräsentiert durch Schurf 1, der Untergrund als "mäßig durchlässig" einzustufen. Das Versickerungsbecken ist in diesem Bereich entsprechend größer zu dimensionieren als in durchlässigeren Bereichen.

Bei einigen Untersuchungspunkten konnte der Moränenkies nicht aufgefunden werden, die Durchlässigkeit ist hier für Sickeranlagen nicht ausreichend. Aufgrund der Inhomogenität werden weitere Untersuchungen zur Sickerfähigkeit im Bereich der geplanten Versickerungs-anlagen empfohlen oder geplante Sickeranlagen müssen im Zuge der Bauausführung in Lage und Größe angepasst werden.

Von unterirdischen Versickerungsanlagen wird aufgrund des erhöhten Reinigungsbedarfs und Unterhaltungsaufwands abgeraten.

Ein Wasserrechtsantrag zur Niederschlagswassereinleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu einzureichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Einverständnis bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung mit dezentraler Rückhaltung mit anschließender vorrangiger Versickerung wird begrüßt.

Inhaltlich betrifft dieser Teil der Stellungnahme die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Für den Bebauungsplan wurde eine separate Abwägungsvorlage erstellt, in der die Stellungnahmen aufgeführt und einer Abwägung zugeführt wurde. Hier wird diese lediglich zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.01.2026:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft:

- 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. Oberflächen 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.01.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.01.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 07.04.2026 zur Fassung vom 23.01.2026 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe

Siehe SN zum Bebauungsplan

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme mit dem Verweis auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan wurde eine separate Abwägungsvorlage erstellt, in der die Stellungnahmen aufgeführt und einer Abwägung zugeführt wurde.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.01.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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.

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".

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.

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.01.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.01.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.01.2026:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.01.2026:

Bestandsaufnahme:

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.

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).

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.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 02.04.2026 zur Fassung vom 23.01.2026 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Landesplanerische Belange stehen o.g. Bauleitplanvorhaben der Gemeinde Seeg nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.01.2026:

Bestandsaufnahme:

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.

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.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen, sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 23.01.2026 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Haldenweg" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 10.04.2026 zur Fassung vom 23.01.2026 des Landratsamtes Ostallgäu, Staatliches Bauamt, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Städtebauliche Stellungnahme.

Bei dem vorliegenden Entwurf handelt es sich um die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Am Karpf". Wie bereits in der Stellungnahme vom 27.05.2025 ausgeführt, ist der Bedarf für die Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich vor dem Hintergrund der Ziele der Raumordnung (vgl. insbesondere LEP Nr. 3.2) sowie der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) nachvollziehbar darzulegen. In der Begründung finden sich hierzu nur allgemeine Aussagen. Die in Ziff. 3.2.2.5 genannte fortgeschriebene "Bestands- und Bedarfsanalyse – Wohnen und Gewerbe" ist nicht in den Entwurfsunterlagen enthalten. Daher ist eine Beurteilung, ob ein Bedarf im geplanten Umfang vorliegt, nicht möglich.

Bezüglich der Fortschreibung der Bestands- und Bedarfsanalyse wird auf die Stellungnahme vom 27.05.2025 verwiesen. Neben dem nur in Ausnahmefällen berücksichtigungsfähigen Auflockerungsbedarf wird darauf hingewiesen, dass die Bestands- und Bedarfsanalyse vom 26.10.2022 im Rahmen der Fortschreibung insbesondere bei der Bestandserhebung auf Vollständigkeit zu prüfen ist.

Es sind alle Potenzialflächen zu berücksichtigen, z.B. ggf. auch die Grundstücke Fl.-Nrn. 1423, 1423/8, 1422/2, Gemarkung Seeg, sowie alle sog. Reserveflächen, z.B. Fl.-Nr. 1424, Gemarkung Seeg.

Außerdem ist die parallele Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet (z.B. Bebauungsplan "Bahnhofstraße Süd-Ost", 3. Änderung Bebauungsplan "Burk") zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bedarf wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Seeg sieht in der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Karpf" einen wesentlichen Baustein zur Erfüllung einer zentralen Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 8 BauGB), nämlich der Schaffung ausreichender Flächen für den Wohnungsbau sowie für gewerbliche Bedürfnisse. Dabei ist die Gemeinde verpflichtet, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nicht nur in quantitativer, sondern auch in qualitativer Hinsicht Rechnung zu tragen (z.B. unterschiedliche Wohnformen, Wohnlagen, Grundstücksgrößen, Zielgruppen).

Unabhängig von statistischen Prognosen ist festzuhalten, dass die Gemeinde Seeg aufgrund zahlreicher bei der Verwaltung eingehender mündlicher und schriftlicher Bauanfragen einen aktuell spürbaren Wohnraumbedarf feststellt. Dieser Bedarf kann ohne bauleitplanerische Steuerung derzeit nicht ausreichend bedient werden.

Zur objektiven und nachvollziehbaren Ermittlung des Wohnflächenbedarfs hat die Gemeinde die Bestands- und Bedarfsanalyse Wohnen und Gewerbe im Januar 2026 überarbeitet. Diese wird der Abwägungs- und Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Grundlage der Berechnung sind die Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik (Stand 31.12.2024). Als Berechnungsmethode wurde die von der Regierung der Oberpfalz angewandte Methodik herangezogen.

Im Ergebnis ergibt sich im Prognosezeitraum bis 2033 ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 8,52 ha. Nach Abzug der ermittelten Potenzialflächen ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von 1,82 ha.

Die Gemeinde hat bestehende Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet ermittelt und in die Berechnung einbezogen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei der Potenzialanalyse die Flächenverfügbarkeit nicht berücksichtigt werden konnte. Dies betrifft auch die genannten Potentialflächen.

Gerade diese Flächenverfügbarkeit ist jedoch für eine mittelfristige Umsetzung entscheidend. Ein erheblicher Teil der Potenzialflächen befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde und steht derzeit nicht kurzfristig zur Mobilisierung zur Verfügung.

Die Gemeinde ist bemüht, die Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und verfolgt hierzu verschiedene Strategien, insbesondere:

- Kontaktaufnahme und Gespräche mit Grundstückseigentümern,

- Unterstützung bei Fragen zur Baurechtschaffung,

- Prüfung städtebaulicher Nachverdichtungsmöglichkeiten,

- Sensibilisierung zur Innenentwicklung.

Trotz dieser Maßnahmen ist eine kurzfristige Mobilisierung nicht in dem Umfang absehbar, dass der aktuelle Wohnraumbedarf allein hierdurch gedeckt werden könnte. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde weiterhin ein Erfordernis, ergänzend Bauleitplanung zu betreiben.

Es ist zutreffend, dass sich die Gemeinde parallel im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" befindet.

Im Rahmen des Bebauungsplans "Am Karpf" werden ca. 1,72 ha Wohnbauflächen ausgewiesen.

Für die Betrachtung des Wohnbauflächenbedarfs ist die Mischbaufläche anteilig als Wohnbaufläche zu berücksichtigen. Bei einer vorsichtigen Annahme von 50 % Wohnanteil innerhalb der Mischbaufläche entspricht dies 0,20 ha.

Somit ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

- Bebauungsplan "Bahnhofstraße Südost": 0,66 ha Wohnbaufläche

- Bebauungsplan "Am Karpf": 1,72 ha Wohnbaufläche

- Mischbaufläche "Am Karpf" (Wohnanteil ca. 50 %): 0,20 ha

Summe der geplanten Wohnbauflächen: 2,58 ha

Dem steht ein prognostizierter absoluter Wohnbauflächenbedarf von 1,82 ha gegenüber.

Damit ergibt sich rechnerisch eine Überschreitung von:

2,58 ha – 1,82 ha = 0,76 ha

Die Gemeinde weist darauf hin, dass es sich bei dem ermittelten Bedarf um eine Prognose handelt, die naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet ist und nicht als starre Obergrenze verstanden werden kann. Insbesondere sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- ungewisse zeitliche Realisierung der Flächenpotenziale,

- schwankende Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung,

- Bedarf durch Zuzug und Eigenentwicklung,

- unterschiedliche Nachfragesegmente (Einfamilienhaus, Geschosswohnungsbau, Mietwohnraum).

Zudem ist anzuführen, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Vergabepolitik Steuerungsmöglichkeiten bei der Umsetzung der Baugebiete hat, um eine verträgliche Entwicklung zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund wird die rechnerische Überschreitung von 0,76 ha als verhältnismäßig gering bewertet und erscheint städtebaulich vertretbar, um eine ausreichende Flexibilität zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist der Gemeinde gelegen, die zusammenhängende Fläche innerhalb des Bebauungsplanes "Am Karpf" vollständigen zu überplanen, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich abschließend zu steuern. Eine Teilfläche außerhalb des Bebauungsplanes zu belassen, würde unter Umständen zur Entstehung eines Bereiches führen, der als Baulücke gem. § 34 BauGB gewertet würde.

Die Gemeinde Seeg nimmt hier eine langfristige Perspektive ein.

Dabei ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Gemeinde mit dem Bebauungsplan "Bahnhofstraße Südost" bewusst ein Wohnangebot in einem Segment schaffen möchte, das die Gemeinde ergänzend zu dichteren Bauformen benötigt. Dies entspricht auch der aufgelockerten Struktur mit starker Durchgrünung in der Umgebung. Parallel werden im Gemeindegebiet (insbesondere im Bereich "Am Karpf") auch dichtere Bebauungsformen bis hin zum Mehrgeschosswohnungsbau verfolgt.

Die Gemeinde verfolgt damit insgesamt eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Wohnformen, um breite Bevölkerungsschichten zu erreichen.

Dass der Städtebauliche Entwurf und die Visualisierung eine mögliche Bebauung aufzeigen, das spätere Festsetzungskonzept in einem gewissen Maße jedoch auch andere Entwicklungen zulässt, ist ebenfalls nichts Ungewöhnliches.

Unter Berücksichtigung der Bedarfsanalyse, der eingeschränkten kurzfristigen Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen, der parallelen Planung "Bahnhofstraße", der prognostischen Unsicherheiten sowie des städtebaulichen Ziels einer ausgewogenen Wohnraumversorgung sieht die Gemeinde weiterhin ein Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Karpf".

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 09.03.2026 zur Fassung vom 23.01.2026 des Landratsamtes Ostallgäu, Außenstelle Bauhof – Tiefbau, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Die Kreisstraßenverwaltung hat keine Einwände gegen den Flächennutzungsplan.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 20.03.2026 zur Fassung vom 23.01.2026 des Staatlichen Bauamtes Kempten, Bereich Straßenbau:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Kempten besteht mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans "Am Karpf" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" grundsätzlich Einverständnis, sofern folgende Auflagen eingehalten werden.

- Das geplante Vorhaben befindet sich straßenrechtlich auf freier Strecke. Grundsätzlich gilt hier ein Anbauverbot von 20 m ab dem Fahrbahnrand. Den Planunterlagen zufolge beträgt der Abstand der geplanten Bebauung bis zum Fahrbahnrand der Staatstraße ca. 15 m. Sofern mindestens dieser beantragte Abstand zur Staatstraße eingehalten wird, kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten einer Ausnahme vom Anbauverbot zugestimmt werden.

- Der eventuell notwendige Lärmschutz ist von der Gemeinde Seeg als Vorhabensträger zu planen. Die Straßenbauverwaltung ist von jeglichen Ansprüchen des Bauwerbers freizustellen, die sich aus dem Bestand und dem Betrieb der Straße ergeben. Das bedeutet, dass gegen die Straßenbauverwaltung keinerlei Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung geltend gemacht werden können.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich betrifft diese die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Für den Bebauungsplan wurde eine separate Abwägungsvorlage erstellt, in der die Stellungnahmen aufgeführt und einer Abwägung zugeführt wurde. Hier wird diese lediglich zur Kenntnis genommen.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 05.03.2026 zur Fassung vom 23.01.2026 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bereich Forsten:

Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bleibt von der Planung unberührt.

Es bestehen keine Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Seites des Fachbereiches Forsten keine Einwände bestehen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Durch die Planung werden ca. 3,5 ha ertragsstarke Fläche (L, 59/53) der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Gleichwohl wird hier die innerörtliche Nachverdichtung befürwortet.

Wir begrüßen es, dass der Ausgleich hochwertig und flächenschonend auf eher ertragsschwachen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen soll.

Es bestehen keine Einwendungen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die fachliche Einschätzung, die eine Nutzung ertragsstarker landwirtschaftlicher Flächen zugunsten der innerörtlichen Nachverdichtung unterstützt, wird begrüßt. Die Zustimmung zur Wahl des Ausgleiches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ebenfalls begrüßt. Die ist jedoch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes, die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Seites des Fachbereiches Landwirtschaft keine Einwände bestehen.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ebenso waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche Anfragen nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken vorliegend.

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

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.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg stellt in diesem Bereich "Flächen für die Landwirtschaft", "Gewerbliche Baufläche (Bestand)", "Wohnbaufläche (Planung)", "Gemischte Baufläche (Planung)" und "Verkehrswege" dar. 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).

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Für die vorliegende Änderung sind Planungsalternativen nicht erforderlich.

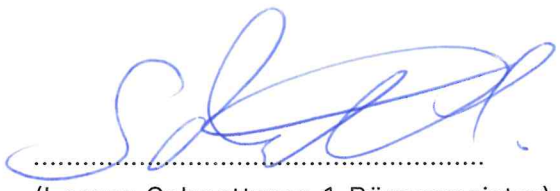
3.2.1 Standort-Wahl:

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.

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.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplan "Am Karpf" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Haldenweg"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.



.....

(Lorenz Schnatterer, 1. Bürgermeister)

Planer:



..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Christopher Berberich)