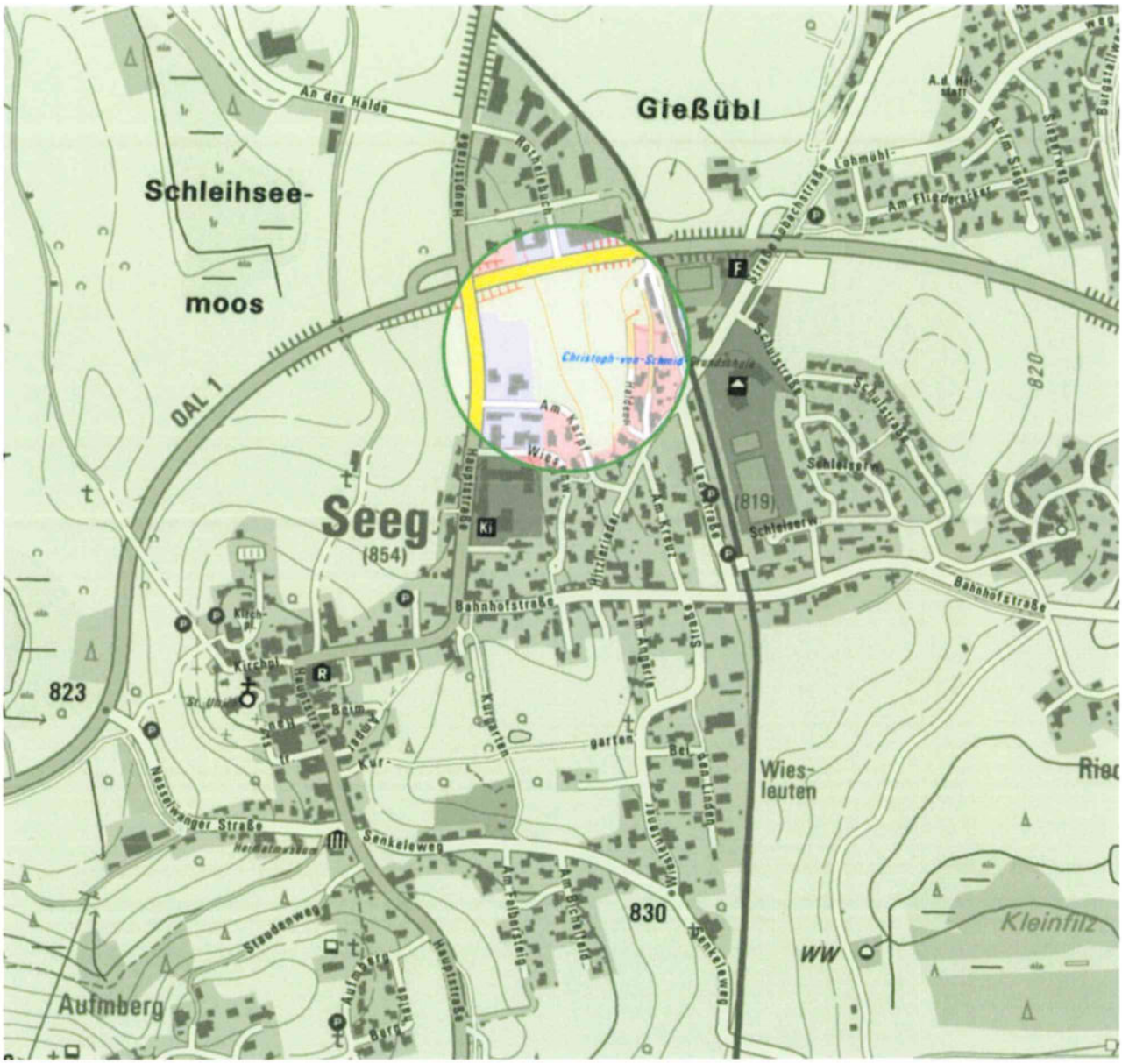
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Gemeinde Seeg
Bebauungsplan "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rothelebuch"

Fassung 22.07.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	23
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	27
5	Hinweise und Zeichenerklärung	31
6	Satzung	42
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	44
8	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	60
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	99
10	Begründung – Sonstiges	101
11	Begründung – Bilddokumentation	105
12	Verfahrensvermerke	106

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
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
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch Gesetz vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch Gesetz vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Wohngebäude sind ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Gemeinde Seeg haben, zulässig. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seine Hauptwohnung im Sinne von § 21 Abs. 2 in Verbindung mit § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.2 MI

Mischgebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Wohngebäude sind ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Gemeinde Seeg haben, zulässig. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seine Hauptwohnung im Sinne von § 21 Abs. 2 in Verbindung mit § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 | GE_e

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (zulässige Art der baulichen Nutzung); es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 **Emissionskontingente**

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von 56 dB(A) tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und 44 dB(A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB)

2.5 GRZ ....

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen/siehe Planzeichnung)

2.6 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.7 GH .... m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.8 WH .... m ü. NHN

Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

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

2.9 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z. B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Nur im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet, nicht aber im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt: Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden. Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet, ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der Geschossfläche um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassenüberdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z. B. Pergola, Zelt), bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z. B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25 % der Hausbreite einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

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

2.10 **Höhe von Werbeanlagen**

Die Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden darf die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten. Für freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe 3,50 m über dem natürlichen Gelände.

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

2.11 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.12 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt:

Neben den Bauformen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe ist eine Bauform "Kettenhaus" zulässig. Bei der Bauform Kettenhaus werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand nur auf eine Seite hin errichtet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

2.13 

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.14 

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.15 

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude) ; unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

2.16 **Nebenanlagen und sonstige bauliche**

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen in den privaten Grundstücken

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt.

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

2.17 E.../D.../H... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenhauselement beziehungsweise Kettenhauselement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

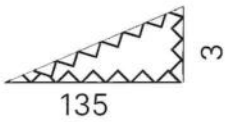
2.18



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19

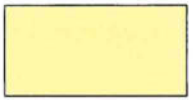


Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.20



Verkehrsflächen

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

2.21 

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **Fuß- und Radweg**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22 

Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.), die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone)

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

2.23 

Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

2.24 

Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.25 

Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

2.26

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.28 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

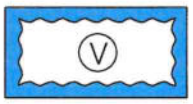
In den Baugebieten ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Alternativ sind Rigolen mit Reinigungsanlagen zulässig.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird im Straßenraum angeordneten Rigolen versickert.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4).

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.29 

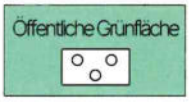
Versickerungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30 

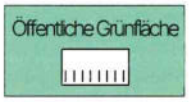
Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31 

Öffentliche **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32 

Öffentliche **Grünfläche als Durchgrünung und Versickerungsbereich**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33 **Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sog. Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.34 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erfordern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.35 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung1** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume) benötigten Fensteröffnungen sind bevorzugt auf die Ost- oder Südseite der Gebäude zu orientieren.
- Aufenthaltsräume ohne Fensteröffnung auf die Ost- oder Südseite sind ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.36 

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

- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume) benötigten Fensteröffnungen sind bevorzugt auf die Ost-, West- oder Südseite der Gebäude zu orientieren.
- Aufenthaltsräume ohne Fensteröffnung auf die Ost-, West- oder Südseite sind ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.37 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Ruheräume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) sind mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.38 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 4** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Schlaf-, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind bevorzugt auf die Südseite der Gebäude zu orientieren.
- Aufenthalts- und Ruheräume ohne Fensteröffnungen auf die Südseite sind ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.39 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 5** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Schlaf-, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind bevorzugt auf die Ost-, West- oder Südseite der Gebäude zu orientieren.
- Aufenthalts- und Ruheräume ohne Fensteröffnungen auf die Ost-, West- oder Südseite sind ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.40 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 6** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Schlaf-, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind bevorzugt auf die Südseite der Gebäude zu orientieren.
- Aufenthalts- und Ruheräume ohne Fensteröffnungen auf die Südseite sind ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.41 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 7** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Arbeitszimmer) benötigten Fensteröffnungen sind bevorzugt auf die Ost- oder Südseite der Gebäude zu orientieren.
- Die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind bevorzugt auf die Südseite der Gebäude zu orientieren.
- Aufenthaltsräume ohne Fensteröffnungen auf die Ost- oder Südseite sowie Ruheräume ohne Fensteröffnung auf die Südseite sind ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.42 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 8** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Arbeitszimmer) benötigten Fensteröffnungen sind bevorzugt auf die Ost-, West- oder Südseite der Gebäude zu orientieren.
- Die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind bevorzugt auf die Südseite der Gebäude zu orientieren.
- Aufenthaltsräume ohne Fensteröffnung auf die Ost-, West- oder Südseite sowie Ruheräume ohne Fensteröffnung auf die Südseite sind ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.43 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 9** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Arbeitszimmer) benötigten Fensteröffnungen sind bevorzugt auf die Ost-, West- oder Südseite der Gebäude zu orientieren.
- Die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind bevorzugt auf die West- oder Südseite der Gebäude zu orientieren.
- Aufenthaltsräume ohne Fensteröffnung auf die Ost-, West- oder Südseite sowie Ruheräume ohne Fensteröffnung auf die West- oder Südseite sind ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.44 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung10** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind bevorzugt auf die Ost-, West- oder Südseite der Gebäude zu orientieren.
- Ruheräume ohne Fensteröffnung auf die Ost-, West- oder Südseite sind ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.45 **Immissionen durch Schwingungen**

Auf Grund der von der Bahnlinie ausgehenden Schwingungsimmissionen sind die in einem Abstand von bis zu 50 m zur Gleismitte geplanten Gebäude mit Wohnnutzung mit Maßnahmen zum Erschütterungsschutz auszustatten.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anhaltswerte A gem. der DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) eingehalten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.46 

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.47 

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste u. g.

Pflanzliste zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.48 

Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.49 **Pflanzungen in den privaten Grundstücken**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den privaten Grundstücken sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 10 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen, klimaresistente Gehölzarten).
- Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 300 m² (angefangene) private Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Mischgebiet ist pro 500 m² (angefangene) private Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Gewerbegebiet ist pro 700 m² (angefangene) private Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Die Bäume sind auf den Grundstücken jeweils in Richtung des Ortsrandes und/oder dem öffentlichen Straßenraum zu pflanzen, um die eingrünende Wirkung zu verstärken.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbeständeschutzverordnung – PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.
- Bei den mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu berücksichtigen.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.50 **Dachbegrünung**

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die dem Nutzungszweck des Gebäudes bzw. der Gebäude dienen und untergeordnet sind, also bspw. Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen), technische Einrichtungen und Aufbauten sowie Beleuchtungsflächen (z. B. Dachfenster zur Belichtung). Die Kombination mit PV-Modulen ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.51 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.52 **EFH .... m ü. NHN**

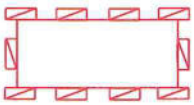
Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens, Abweichungen max.: ± 40cm

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.53 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Am Karpf" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" der Gemeinde Seeg

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.54 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplan "Haldenweg"

Die Inhalte des Bebauungsplan "Haldenweg" (Fassung vom 24.01.2023, Satzungsbeschluss vom

20.03.2023) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem gekennzeichneten Bereich durch diese 1. Änderung des Bebauungsplan "Haldenweg" vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Ausgleichsbedarf

Um den nach Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Eingriff von 72.982 Wertpunkten auszugleichen, werden vom gemeindlichen Ökokonto Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. (Zuordnung von bereits bestehenden Ökokontomaßnahmen nach § 16 BNatSchG).

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Wertpunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

3.2 Lage der Ökokontomaßnahme

Die Ökokontomaßnahme befindet sich auf den Flst.-Nr. 3646/2 sowie Fl.-Nr. 3944 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Seeg. Die Maßnahmenfläche liegen südöstlich der Ortslage Seeg beim Sportplatz zwischen dem Schwarzenbach im Westen und dem Wald des Wasach-Moores im Osten. Der Planung werden von dieser Maßnahme 66.413 Wertpunkte zugeordnet. Zuzüglich der Zinsen* berechnet bis 2026 ergibt sich ein Wert von 72.982 Wertpunkten.

*Verzinsung gemäß BayKompV § 16 Abs. 3 von insgesamt 9 % entspricht bei einer Laufzeit des Ökokontos von drei Jahren mit jährlicher Verzinsung von 3 %

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Verortung der Ausgleichsfläche aus dem Gemeindlichen Ökokonto

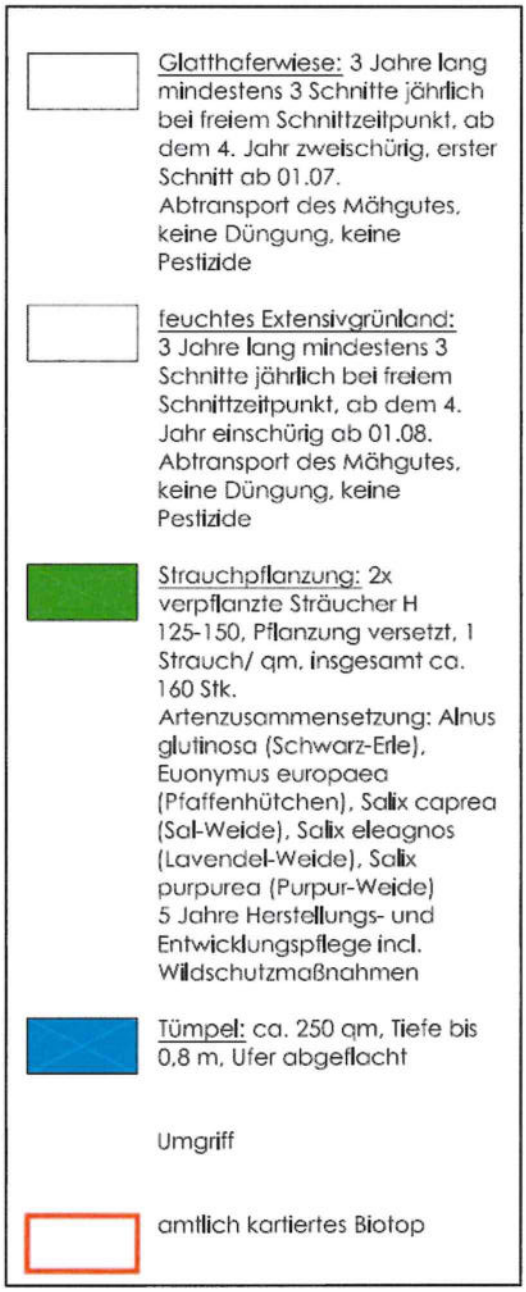


Übersicht der kompletten Maßnahme, maßstabslos



Detailausschnitt der zugewiesenen Flächen, maßstabslos

Legende



3.3 Maßnahmenbeschreibung aus dem Ökokonto zum Zeitpunkt der Einreichung

Ausgangssituation:

Die Flächen wird als Intensivgrünland genutzt und liegen auf überwiegend Moor- bzw. Anmoorböden. Angrenzend befinden sich intensiv genutztes Grünland, Extensivgrünland sowie eine kleine Gehölzgruppe mit Schwarz-Erle. Entlang des westlichen Randes verläuft der als Biotop kartierte Schwarzenbach; weitere kartierte Biotope grenzen an, die Fläche selbst ist jedoch kein Biotop. Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Zielsetzung:

Die gegenwärtige intensive Nutzung soll durch eine standortgerechte Extensivnutzung ersetzt und dabei in den Wasserhaushalt der Flächen weniger als bisher eingegriffen werden. Ziel ist im Bereich des mineralischen Rückens südlich des südlichen Quergrabens mittelfristig die Etablierung des BNT G214 artenreiches Extensivgrünland, konkret einer Glatthaferwiese in Richtung des FFH-Lebensraumtyps 6510, auf den übrigen Flächen soll der BNT G322 artenreiche Pfeifengraswiese, mit langfristigem Entwicklungsziel FFH-Lebensraumtyp 6410. Bestehende Strukturelemente sollen erhalten und ergänzt werden. Das Standortpotential der teilweise mineralisch überlagerten Moor- bzw. Anmoorböden wird dadurch naturschutzfachlich entwickelt, ein interessanter Gradient zwischen zwei extensiven Grünlandtypen kann entstehen.

4.1 SD/WD/PD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach**; zwei geneigte Dachebenen, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt;
- **WD: Walmdach**; auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach**; eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

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

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	18 - 42 °
WD :	16 - 32 °
PD:	8 - 16 °
FD:	0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

4.3 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden ab einer Dachneigung von 10° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Auf die Festsetzung zur verpflichtenden Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 10° wird verwiesen.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

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

4.4 Farben

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

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

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

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

4.5 Werbeanlagen in den Baugebieten

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 11 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

4.6 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet, nicht aber im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt: Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,75 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

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

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

Sie dürfen:

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

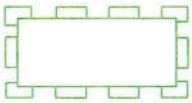
Sie sind:

- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und

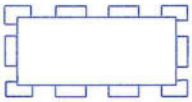
– dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

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

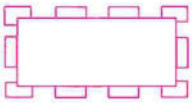
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

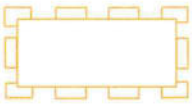
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Haldenweg" der Gemeinde Seeg (siehe Planzeichnung)

5.2 

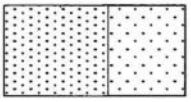
Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Rothelebuch" der Gemeinde Seeg (siehe Planzeichnung)

5.3 

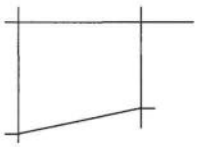
Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am alten Sportplatz" der Gemeinde Seeg (siehe Planzeichnung)

5.4 

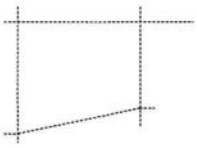
Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wiesenpark" der Gemeinde Seeg (siehe Planzeichnung)

5.5 

Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.6 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.7 

Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.8 Nr. ....;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)

5.9 8317

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.10 

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.11 

Deckenbuch; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.12 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.13 

Wasserleitungen unterirdisch, werden verlegt

5.14 **Naturschutz**

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden. Hierzu eignen sich beispielsweise

- Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen,
- naturnah gestalteter Gartenteich,
- Trockenmauer oder Steinhaufen,
- Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken,
- Nisthilfen (Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels, Igelhöhlen).

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

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

Bei der Verwendung von Pflanzen ist darauf zu achten, dass möglichst auf gefüllte Blüten verzichtet wird. Gefüllte Blüten stellen eine Zuchtform ("Sorte") von Wildarten dar, die hinsichtlich der Pollen- und Nektargewinnung für Insekten nutzlos sind. Es wird daher empfohlen, beim Kauf von Pflanzen möglichst auf Wildarten zurückzugreifen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sollte bei entsprechender Lage (bspw. südexponiert, lokal trocken-warmes Kleinklima, großflächige Versiegelung im Umfeld) auf klimaresistente Gehölzarten zurückgegriffen werden, um eine langfristige Begrünung zu gewährleisten.

Der Wurzelbereich des zu erhaltenden Baums auf der Südseite der OAL 1 ist während der Bauzeit durch einen Zaun abzusichern. Der Wurzelbereich darf nicht befahren werden. Ablagerungen von Aushub, Baumaterial oder das kurzfristige Abstellen von Baumaschinen ist im Wurzelbereich nicht zulässig. Die Bestimmungen der DIN 18920 - "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

5.15 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Um Störungen durch die Bauphasen für gehölzbrütende Vögel zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung zu beachten. Die Baumaßnahmen dürfen nicht während der Hauptbrutzeit zwischen Mitte März und Mitte Juli erfolgen oder müssen bereits vor Mitte März begonnen haben.
- Falls die alte Scheune im Nordosten der Fläche wider Erwarten doch abgerissen werden sollte, hat vor Abbruch eine artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle auf gebäudebewohnende Arten durch eine Fachperson zu erfolgen.
- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- Um den Strukturverlust an den zwei zu entfallenden Buchen nördlich der Kreis-straße OAL 1 zu kompensieren, wird empfohlen folgende Ausgleichskästen

an die benachbarten Bäume anzubringen: 3x Universal Nistkasten mit ovalem Flug-loch von Hasselfeldt, 2x Fledermaus-Universal-Langhöhle (spaltenlastige Ausführung).

- Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m im allgemeinen Wohngebiet, im Misch- 6,00 m und im Gewerbegebiet von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Bzgl. ausführlicher Erläuterungen siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht in der Fassung vom 24.09.2025.

5.16 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wird empfohlen (bspw. Solarthermie, Geothermie).

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

Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

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

5.17 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt

werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

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

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

Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben", DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut" sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten".

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen. Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatten) gemäß DIN 19639 vorzusehen. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV,

Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)). Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.

Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird. Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteilender Maßnahmen). Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Es sollte bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz nach DIN 19639 (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2

BayAbfG) durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen werden.

Bei Vorhaben ab einer Fläche von 3.000 m² kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen (vgl. BBodSchV §4 (5). Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde verfügen. So soll sichergestellt werden, dass es durch das kommt.

Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche verwertet werden soll, ist dieser im Vorfeld nach §§ 6 - 8 BBodSchV zu analysieren.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.18 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser oder das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.19 Überflutungsschutz

Um Überflutungen von Gebäudeteilen zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Durch die geplanten Ge-

bäude im Projektgebiet hat sich das Oberflächenabflussverhalten vollständig verändert. Die zuvor flächig verteilten Fließpfade werden nun deutlich konzentrierter entlang der geplanten Straßen geführt, wodurch ein erhöhtes Risiko für punktuelle Wasseransammlungen und Überflutungen entsteht. Eine vollständige Freihaltung aller im Urgelände angegebenen Fließwege ist mit der vorliegenden Planung nicht in Einklang zu bringen. In der Modellierung der Mooser Ingenieure GmbH & Co. kg (Konzept wild abfließendes Niederschlagswasser) wird jedoch gezeigt, dass zwar Fließwege unterbrochen und umgeleitet werden, aber die Erschließungsstraßen die Funktion eines Flutkorridors im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets übernehmen, so dass das Wasser weiterhin abfließen kann. Durch Abflusskonzentration betroffen sind die Flurstücke 83/58, 83/57, 87 und 87/5. Bauherren in diesem Bereich sollten besonders hinsichtlich der Notwendigkeit eines privaten Objektschutzes zur Vermeidung von Flutschäden sensibilisiert werden. Durch eine geeignete Geländemodellierung und Deckenhöhenplanung der Straßen in diesem Bereich sollten die prioritären Fließpfade um die geplanten und bestehenden Gebäude herumgeleitet werden.

Den Schutzgrad auf den jeweiligen Baugrundstücken wählt der Bauherr selbst. Hier gibt es keine Vorgaben. Er muss sein Objekt entsprechend schützen. Hierzu zählen beispielsweise eine DIN-gerechte Ausbildung von Eingängen etc.. Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser (Mulden, Kanäle) auf den Grundstücken müssen eine Überflutungssicherheit bis zu einem 30-jährlichen Ereignis gewähr-leisten (bei über 70% Versiegelung bis 100-jährlich). Dies ist jedoch von wild zufließendem Wasser zu unterscheiden.

Details sind dem "Konzept wild abfließenden Niederschlagswassers" der Mooser Ingenieure gmbh & Co. kg in der Fassung vom 20.01.2026 zu entnehmen.

5.20 Gemeindliche Stellplatzsatzung

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.21 Straßenabstand

Für Einfriedungen wird ein Mindestabstand von 1,50 m vom Rand der befestigten Fahrbahn empfohlen.

5.22 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) und im Mischgebiet von tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

5.23 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

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

5.24 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zisterne) vorhalten.

5.25 Denkmalpflege

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Kno-

chen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.26 Landwirtschaftliche Immissionen

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

5.27 Ergänzende Hinweise

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

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

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen

Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

5.28 Plangenauigkeit

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

5.29 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeg den Bebauungsplan "Am Karpf" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rothelebuch" in öffentlicher Sitzung am 03.08.2026 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Karpf" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rothelebuch" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 22.07.2026.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Am Karpf" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rothelebuch" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.07.2026. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 22.07.2026 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Haldenweg" (Fassung vom 24.01.2023, Satzungsbeschluss vom 20.03.2023, rechtsverbindlich seit 03.04.2023) sowie des Bebauungsplanes "Rothelebuch" (Fassung 29.04.1991, Satzungsbeschluss vom 29.04.1991, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 21.08.1991) sowie aller Änderungen, die sich auf diese Bebauungspläne beziehen, werden innerhalb des Änderungs-Geltungsbereiches durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt.

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

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Am Karpf" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" der Gemeinde Seeg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Seeg, den 05. Okt. 2026

(Lorenz Schnatterer, 1. Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.1.1 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").

7.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 83/7, 83/32, 83/55, 83/56, 83/57, 83/60, 83/61 (Teilfläche), 83/63, 100, und 101 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

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

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

7.2.1.3 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. Der genaue Geländeverlauf des Ausgangsgeländes ist durch die in die Planzeichnung eingearbeiteten Höhenlinien (im Abstand von jeweils 1 m) ersichtlich. Zur Kreisstraße OAL 1 besteht eine markante Böschung im westlichen Teil (Kreisstraße niedriger als Geltungsbereich) und im östlichen Teil (Kreisstraße höherliegend als der Geltungsbereich).

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Wohngebietes, eines Gewerbegebietes sowie eines Mischgebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum und Arbeitsplätzen für die Bevölkerung.

7.2.2.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. In der Gemeinde Seeg besteht bereits seit längerem eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Mietwohnungen, was derzeit nicht erfüllt werden kann. 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. Die Bewerberzahlen übersteigen das Angebot an Baugrundstücken um ein Vielfaches. Hierbei stehen insbesondere auch Familien im Fokus sowie ältere Mitbürger, wobei die Gemeinde die Erfüllung dieser Wohnbedürfnisse als erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ansieht. Die Gemeinde Seeg ist angehalten, eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung langfristig gewährleisten zu können.

7.2.2.3

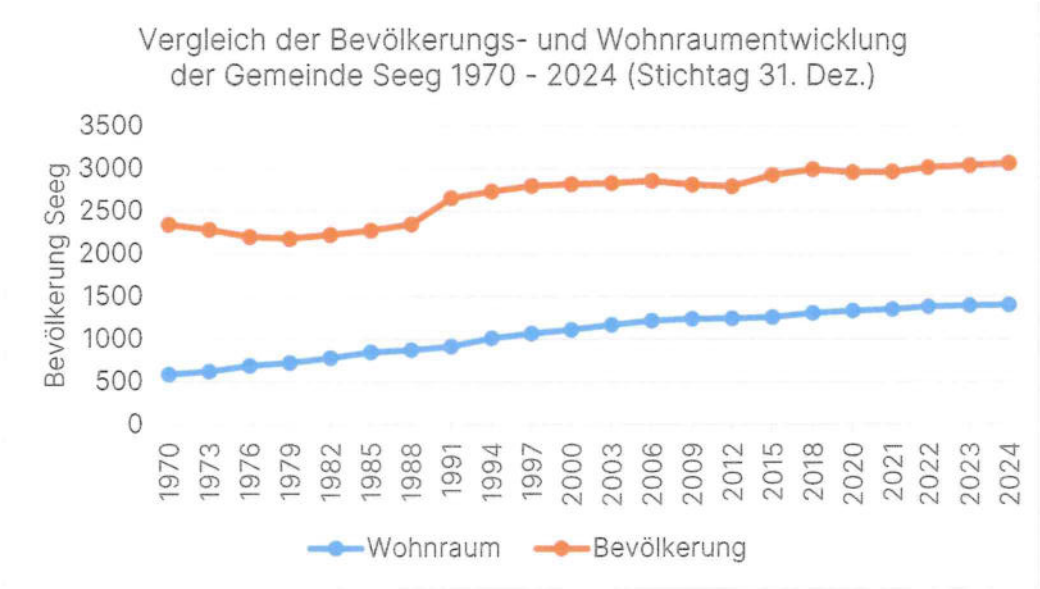


Abb. 3: Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung der Gemeinde Seeg

7.2.2.4 Verwendete Strukturdaten:

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

7.2.2.5 Für die Gemeinde Seeg konnte auf Grundlage der obengenannten Daten ein voraussichtlicher relativer Bedarf an Wohnbauflächen von 8,52 ha bis zum Jahr 2033 errechnet werden. Auch nach Gegenüberstellung des relativen Bedarfes mit den vorhandenen Potential- und Reserveflächen verbleibt ein Bedarf von 1,59 ha. Darüber hinaus ist anzuführen, dass das Ergebnis der Berechnungen ausschließlich städtebauliche Faktoren berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde die Flächenverfügbarkeit. Ein Großteil der betrachteten Flächen stehen der Gemeinde Seeg aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft

der Eigentümer nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Gleichzeitig liegen einige Flächen innerhalb rechtsverbindlicher Satzungen, für die Baurecht besteht, brach, und stehen deshalb nur statistisch betrachtet als Potenzialflächen bereit. Bislang konnte die Gemeinde Seeg auch durch direkte Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern keine Verbesserung der Situation erreichen. Zum jetzigen Zeitpunkt können aufgrund mangelnden Zugriffs auf die Flächen keine Aussagen getroffen werden, die den Realisierungszeitraum für die Umsetzung bestehenden Baurechts getroffen werden. Es ist unklar, wann und ob die Flächen der Gemeinde wieder zugeführt werden können, oder ob die derzeitigen Eigentümer eine Entwicklung vorsehen. Insofern kann es vertretbar sein, dass die Gemeinde Seeg aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum weitere Baugebiete ausweist, um diese direkt an Interessenten weiter zu veräußern.

7.2.2.6 Ebenso waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche Anfragen nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken vorliegend. Die Beschäftigentenzahlen 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.

7.2.2.7 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.

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

7.2.2.9 Die Gemeinde Seeg strebt ein ausgewogenes und langfristig angelegtes Konzept zur gemeindlichen Entwicklung an. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde damit nicht möglich der bestehenden 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.

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

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 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.

7.2.3.2 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.

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



7.2.3.4 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.

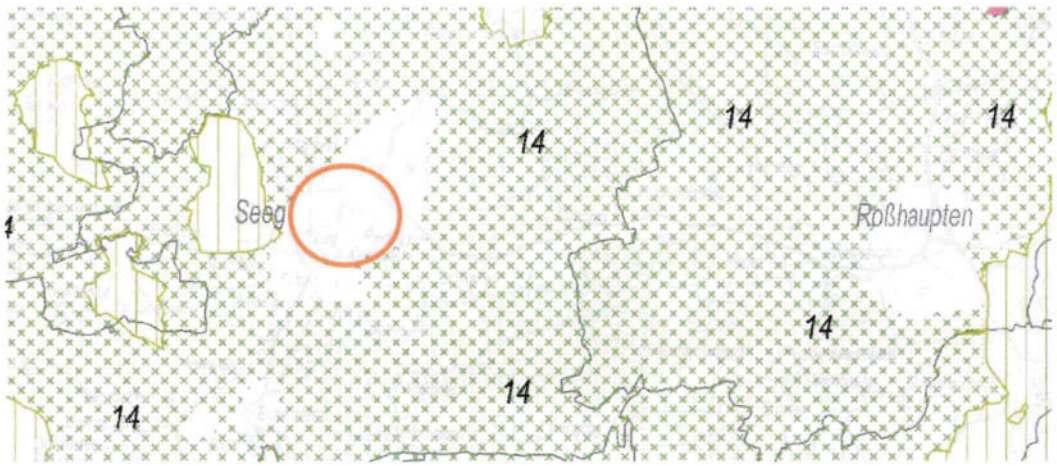
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven 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.

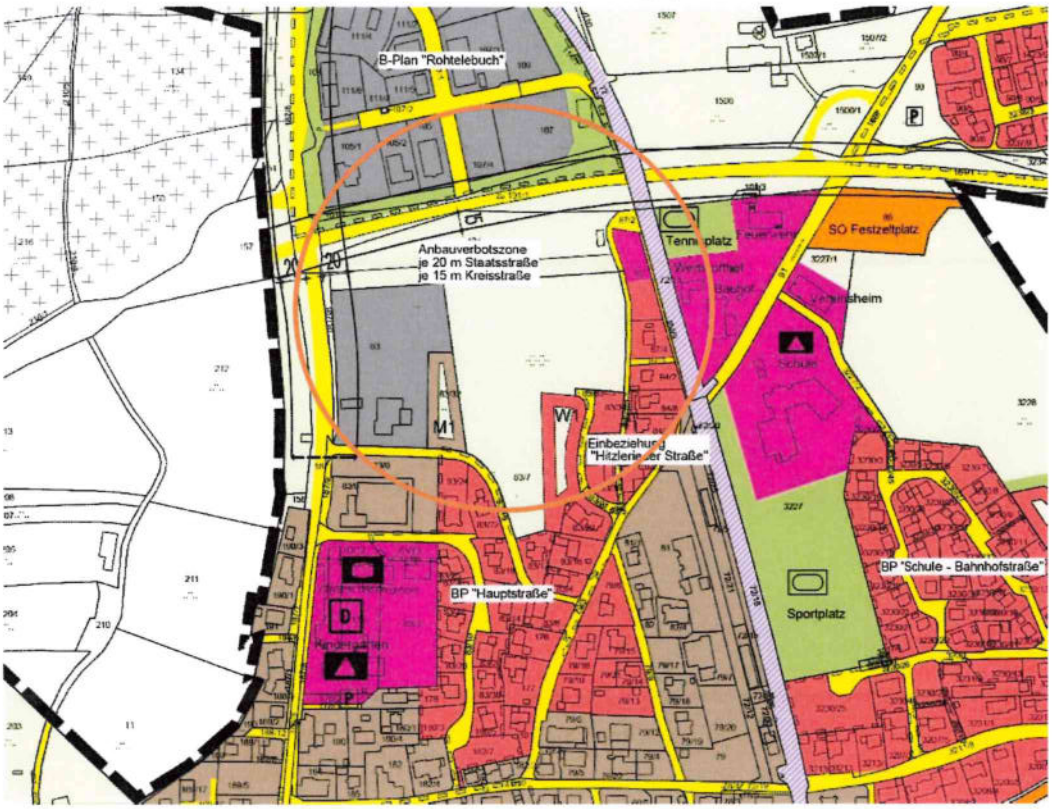
7.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

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



7.2.3.7 Die Gemeinde Seeg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft", "Gewerbliche Baufläche (Bestand)", "Wohnbaufläche (Planung)", "Gemischte Baufläche (Planung)" und als "Verkehrswege" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen 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).

7.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan.



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

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

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

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 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.

7.2.4.2 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.

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

7.2.4.4 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.

7.2.4.5 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.

7.2.4.6 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).

7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

7.2.5.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Am Karpf" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt.

7.2.5.2 Die vorliegende Entwurfsalternative zeichnet sich durch eine klare Gliederung in einen Gewerbe- und einen Wohnungsbau-Teilbereich aus. Lediglich im Westen sind durch die Festsetzung eines Mischgebietes Übergangsbereiche geschaffen. Darüber hinaus werden die Bezüge zu den umliegenden Strukturen fortgesetzt (z.B. Gewerbe im Norden). Die Erschließung ist durch eine klare Struktur gegeben, bei der von einer Hauptachse in Nord-Süd-Richtung der Wohnungsbau-Teilbereich von Süden erschlossen wird. Die gewerblichen Bereiche werden durch eine Achse in Ost-West-Richtung erschlossen, die durch einen Zubringer von Norden erreichbar ist. Im Osten wird die bestehende Erschließung des Haldenwegs aufgenommen.



7.2.5.3 Der Gemeinderat der Gemeinde Seeg hat sich für diesen Entwurf als Grundlage für die konkrete Ausarbeitung des Bebauungsplanes entschieden. Bei der Wahl der Alternative gaben die Vielzahl an unterschiedlichen Bauformen sowie die zeitgeäße Grundstücksausnutzungen den Ausschlag.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Für den Bereich im Süden ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, an dieser gut integrierten Lage eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Die Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen vermeiden, lässt jedoch eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Ausgeschlossen werden soll auch die Nutzung als Nebenwohnsitz. Dies wird durch die Festsetzung erreicht, dass Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Gemeinde Seeg haben, zulässig sind. Dies ist sachlich begründet, weil nach wie vor ein Wohnraumdefizit insbesondere im Hinblick auf bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum und dabei besonders im Bereich der Mietwohnungen besteht; die Baugebietsausweisungen der letzten Jahre bisher noch nicht in ausreichendem Umfang zu einer Behebung dieser Problematik geführt haben und anhaltend der Trend zur Verdrängung des ohnehin zu knapp bemessenen Wohnraums durch die Einrichtung auch von Zweitwohnungen besteht. Ferienwohnungen gelten als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und sind davon nicht betroffen.
- Ferienwohnungen sollen ausnahmsweise zulässig bleiben. Damit will die Gemeinde Seeg erreichen, dass der geschaffene Wohnraum tatsächlich den langfristigen Einwohnern der Gemeinde zugutekommt. Jedoch kann die Relevanz von touristischen Nutzungen durch die Lage der Gemeinde nicht ganz von der Hand gewiesen werden. Ferienwohnungen zeichnen sich gegenüber Zweitwohnungen durch eine bessere Ausnutzung der begrenzten Ressource Wohnraum aus. Mit der Reduzierung von Ferienwohnungen auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch sichergestellt, dass dies nicht überhandnimmt.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren im Allgemeinen Wohngebiet die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.2.6.2 Für den Bereich im Westen des Geltungsbereiches ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hierdurch wird ein Übergang zu den angrenzenden Bereichen geschaffen. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Mischgebietes (MI) Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Mischgebiet ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, vorgesehen. Diese würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen, insbesondere was die Erschließung betrifft. Vor dem gleichen Hintergrund erklärt sich der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle sowie von Tankstellen.
- Die Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Hierdurch wird eine dem Einzelfall gerechte Lösungsmöglichkeit offen gelassen.
- Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.
- Ausgeschlossen werden soll auch die Nutzung als Nebenwohnsitz. Dies wird durch die Festsetzung erreicht, dass Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Gemeinde Seeg haben, zulässig sind. Dies ist sachlich begründet, weil nach wie vor ein Wohnraumdefizit insbesondere im Hinblick auf bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum und dabei besonders im Bereich der Mietwohnungen besteht; die Baugebietsausweisungen der letzten Jahre bisher noch nicht in ausreichendem Umfang zu einer Behebung dieser Problematik geführt haben und anhaltend der Trend zur Verdrängung des ohnehin zu knapp bemessenen Wohnraums durch die Einrichtung auch von Zweitwohnungen besteht.

7.2.6.3 Für den Bereich im Norden des Geltungsbereiches ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Hierdurch gelingt der Anschluss an die nördlich der Kreisstraße liegenden gewerblichen Bauflächen. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gewerbegebietes (MI) Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Die Reduzierung von Anlagen für sportliche Zwecke und öffentliche Tankstellen auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, bleibt die Zulässigkeit der Prüfung im Einzelfall überlassen.
- Im Gewerbegebiet ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO der Lage des Plangebietes geschuldet. Es ist erklärter städtebaulicher Wille der planende Gemeinde, Einzelhandelsbetriebe in anderen Teilbereichen des Gemeindegebietes anzusiedeln bzw. zu halten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird eingeschränkt

durch die Zulässigkeit des Einzelhandels von Handwerksbetrieben, unter bestimmten Voraussetzungen und der Maßgabe der Untergeordnetheit im Vergleich zur übrigen betrieblichen Nutzung. Außerdem sollen durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben fußläufig erreichbare innerörtliche Betriebe nicht beeinträchtigt werden und übermäßiger Kfz-Verkehr soll in diesem Zusammenhang im Bereich des Plangebietes vermieden werden.

- Aufgrund des Konfliktpotentials zwischen dem Schutzanspruch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO und den möglichen Lärmemissionen von Gewerbebetrieben ist es zweckmäßig, diese Nutzungen im vorliegenden Gewerbegebiet (GE) komplett auszuschließen. Auch das Belassen bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit wird nicht als zielführend erachtet, da dies mitunter die Ansiedlung später hinzutretender gewerblicher Nutzung einschränken kann. Darüber hinaus ist die Festsetzung von Emissionskontingenten im vorliegenden Gewerbegebiet (GE) nicht vorgesehen. Hierdurch soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden, die sowohl auf Grund ihrer Größe als auch ihrer erhöhten Lärmemissionen nicht auf die Nutzung von Baulücken, Gebäudeleerständen oder sonstige Nachverdichtungspotenziale zurückgreifen können und daher ausschließlich in einem Gewerbegebiet (GE) der vorliegenden Art unterkommen können.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

7.2.6.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30-0,40 im Allgemeinen Wohngebiet, 0,60 im Mischgebiet und

0,80 im Gewerbegebiet befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Sie orientieren sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.
- Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Als Festsetzungsalternative zu Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse möglich. Diese wurden aus den o.g. Gründen nicht gewählt.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

7.2.6.5 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

7.2.6.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann im Allgemeinen Wohngebiet als Einzelhaus (Typen 1-5) bzw. als Doppelhaus (Typen 1, 3 und 4) umgesetzt werden. Für den Typ 3 ist auch die Umsetzung als Hausgruppe im Rahmen der abweichenden Bauweise möglich. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Mischgebietes ist die Umsetzung als Einzelhaus oder als Doppelhaus möglich. Im Bereich des Gewerbegebietes wird die offene Bauweise nicht weiter differenziert. Dies Längenentwicklung von Baukörpern einer möglichen zusammenhängenden Bebauung auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

7.2.6.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Im Norden des Geltungsbereiches wird durch die Festsetzung der Baugrenzen der Abstand zur Kreisstraße OAL 1 sichergestellt. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.2.6.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern ausgelegt. Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

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

7.2.6.10 Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen erfolgt in erster Linie aus Gründen des Hangwasserschutzes. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Starkregenereignisses ein angemessenes Schutzniveau bereits durch die Lage der Erdgeschoßfußboden erreicht ist. Die genaue Erdgeschoßfußbodenhöhe innerhalb des angegebenen Spielraumes für Abweichungen sollte von den Bauherren unter diesen Gesichtspunkten ausgewählt werden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 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.

7.2.7.2 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.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße OAL 1. Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie "Marktoberdorf – Füssen" und westlich die Staatsstraße St 2008. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH vom 14.01.2026) die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) berechnet. Die Berechnungen haben ergeben, dass im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) die Orientierungswerte von tags/nachts 55/45 dB(A) um bis zu 5 dB(A) tagsüber und 6 dB(A) nachts überschritten werden. Im nordwestlichen Bereich des geplanten Mischgebietes (MI) werden die zulässigen Orientierungswerte von tags/nachts 60/50 dB(A) um bis zu 1 dB(A) tagsüber und 2 dB(A) nachts überschritten.

Im Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) werden die Orientierungswerte von tags/nachts 65/55 dB(A) an der Nordwestecke um bis zu 5 dB(A) tagsüber bzw. 6 dB(A) nachts überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber und während der Nachtzeit in Teilen des Plangebietes überschritten.

Der damit einhergehende Konflikt wird durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Aufenthalts- und Ruheräume) gelöst. Die Errichtung einer durchgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahme ist aufgrund der im Norden geplanten Zufahrt zum Plangebiet nicht umsetzbar. Eine effektive Abschirmung der Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Kreisstraße OAL 1 ist daher nicht möglich. Eine Verlegung der Erschließungsstraße ist nicht realisierbar und auch nicht gewünscht, da andernfalls der gesamte Zufahrtsverkehr des Gewerbegebietes durch das geplante Wohngebiet führen würde.

Die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme westlich des Plangebietes unmittelbar entlang der Staatsstraße St 2008 ist nicht möglich, da sich diese Flächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden und die Gemeinde Seeg nicht im Besitz der hierfür erforderlichen Flächen ist. Bei Errichtung der Lärmschutzmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches müsste diese eine Höhe aufweisen, welche in etwa der Wandhöhe der Gebäude entspricht. Dies ist aus städtebaulichen Gründen (Barrierewirkung) nicht ge-

wünscht. Zudem könnte dadurch keine Einhaltung der Orientierungswerte erzielt werden, da vor allem die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Kreisstraße OAL 1 im geplanten allgemeinen Wohngebiet maßgeblich sind.

Da sich die Außenwohnbereiche bevorzugt im Süden befinden werden und die Verkehrslärmimmissionen überwiegend aus Richtung Norden kommen, ist aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude an den Außenwohnbereichen mit geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen. Eine angemessene Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche wäre somit auch ohne Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme gewährleistet.

Die Gemeinde Seeg hat daher beschlossen, den Konflikt ausschließlich mit passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Orientierungsauflagen zu lösen. Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Aufenthaltsräume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten. Durch die Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen in den konfliktfreien Bereich sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BImSchG gewährleistet.

7.2.8.2 Auf das Plangebiet wirken zudem die Gewerbelärmimmissionen des westlich gelegenen Landschaftsbaubetriebes sowie des nördlich der OAL 1 gelegenen Gewerbegebietes "Rothelebuch" ein. In der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurden die Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berechnet. Die Berechnungen haben ergeben, dass im Plangebiet mit keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen ist. Nutzungskonflikte hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen sind somit nicht zu erwarten.

7.2.8.3 Die vom geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen sind durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) geregelt. Dadurch ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein.

7.2.8.4 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.2.8.5 Für die von der Bahnlinie ausgehenden Schwingungsimmissionen ist durch eine entsprechende Festsetzung ein ausreichender Schutz vorgesehen.

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

8 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

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

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

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Am Karpf" mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" sowie durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rothelebuch" wird ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Zudem wird durch die Inklusion der Kreisstraße "OAL 1" in den Geltungsbereich der Ausbau der benötigenden Abbiegespur ermöglicht.

8.1.1.2 Beim Plangebiet 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", wobei diese für die geplante Abbiegespurt auch Teil des Geltungsbereiches ist. Zudem ist ein kleiner Abschnitt des nördlich der Kreisstraße "OAL 1" befindlichen Bebauungsplan NR. 10 "Rothelebuch" Teil des Plangebietes. Im Osten grenzt der Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich ist nicht exponiert und liegt in einer Tallage.

8.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zum einen der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen. Zum anderen der Ausweisung eines Misch- so wie Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft, einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie auch größerer Gewerbebetriebe. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach Wohnbaugrundstücken wie auch gewerblichen Baugrundstücken vor.

8.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Wohngebietes, Gewerbegebietes und Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,8, maximalen Gebäudehöhen, Pflanzungen für die privaten Baugrundstücke sowie mit einer öffentlichen Grünfläche als Pufferzone sowie zur Durchgrünung und Versickerung. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rothelebuch" 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.

8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt etwa 3,80 ha, davon sind 1.72 ha allgemeines Wohngebiet, 0,40 ha Mischgebiet, 0,73 ha Gewerbegebiet, 0,25 ha Grünflächen und 0,70 ha Verkehrsflächen inkl. Bahnkette und Begleitgrün.

Der im Bebauungsplan "Haldenweg" geplante Wendehammer ragt in den aktuellen Geltungsbereich hinein und wird im Bebauungsplan "Am Karpf" als solcher nicht mehr benötigt und überplant. Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich versiegelt ist.

Zudem ist im Norden die bereits bestehende Kreisstraße sowie Teile des Bebauungsplan Nr. 10 "Rothelebuch" Teil des Geltungsbereiches. Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung sowie der Bestandstraße muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich zum Teil versiegelt ist. Die Inhalte des Grünordungsplanes werden als Bestand angenommen und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

8.1.1.7 Der erforderliche baurechtliche Ausgleich von 72.982 Wertpunkten erfolgt über das gemeindlichen Ökokonto. Die Ökokontomaßnahme befindet sich auf den Flst.-Nr. 3646/2 sowie Fl.-Nr. 3944 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Seeg.

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

8.1.2.1 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 Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

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

Die überplanten Flächen sind 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, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Der integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine Aussagen.

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

Östlich des Plangebietes, 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. Das Plangebiet ist umgeben von Straßen, Gleisen sowie bestehender Bebauung, eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des östlich liegenden FFH-Gebietes kann daher gehend ausgeschlossen werden.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb und im näheren Umfeld des Planbereiches 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 Geltungsbereich liegen 290 m sowie die Staatstraße (ST 2008) und Kreisstraße (OAL 1). Eine Betroffenheit kann dahingehend ausgeschlossen werden.
- In einer Entfernung von etwa 630 m liegt im Westen das Landschaftsschutzgebiet "Seeger See" (Nr. 00142.01). Zwischen Schutzgebiet und Geltungsbereich befindet sich Bestandsbebauung, sowie die beiden Straßen Kreisstraße (ST 2008) und Staatstraße (OAL 1). Das Landschaftsschutzgebiet wird demzufolge von der Planung nicht negativ beeinflusst.

8.1.2.5 Biotopverbund:

- Bei der überplanten Fläche 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, da die Wiese westlich und südlich von Bebauung umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Zudem ist eine Vernetzung ausgehend aus dem Geltungsbereich durch die umliegenden Verkehrswege (Bahn, Kreis- und Staatsstraßen) sowie der bestehenden Siedlungsstruktur und Gewerbebetriebe nicht zu erwarten.

8.2 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)

8.2.1 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)

8.2.1.1 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 Plangebiet 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 Geltungsbereich liegt die bereits versiegelte Straßen "Am Karpf" und Kreisstraße "OAL 1" sowie 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 Geltungsbereiches befinden sich zudem 13 Einzelbäume. Drei davon im Nordwesten an der Hauptstraße, einer im Südwesten nördlich der Straße "am Karpf" sowie ein weiterer auf der Grenze des Geltungsbereiches im Südosten. Zudem befinden sich entlang der Kreisstraße "OAL1" weitere Bäume von denen 4 auf der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches fußen. Zwei weiter Bäume südlich der Kreisstraße liegen innerhalb des Geltungsbereiches.
- Direkt im Norden verläuft die Kreisstraße "OAL 1" sowie im Westen des nördlichen Teils des Plangebiets 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 Plangebiets landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen. Zudem befindet sich im Osten des Plangebietes 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 überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet 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 Plangebiets 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 Plangebiets 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 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.

- Das Plangebiet 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.
- Zur weitergehenden Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden von Mooser Ingenieure GmbH & Co. Kg am 09.03.2026 im gesamten Bereich des geplanten Bebauungsgebiets insgesamt zehn Schurfgruben hergestellt. Im Baugrundgutachten wurde der Baugrund im Untersuchungsbereich grob in drei Bereiche eingeteilt. Die Erkenntnisse aus den neuen Schürfgruben bestätigen diese Einteilung grundsätzlich. In sämtlichen Schürfen der Nacherkundungskampagne wurden, ebenso wie bereits im Bereich der RKS1 bis RKS5 (vgl. Baugrundgutachten), Moränenkiese angetroffen. Auf Basis der Feldansprache und Erfahrungswerten sowie Korrelationen zu den im Labor ermittelten Korngrößenverteilungen wurde die Durchlässigkeit der anstehenden Böden bewertet. Diese sind im Kurzbericht "Beurteilung der Sickerfähigkeit" in der Fassung vom 07.04.2026 in der Tabelle 3 für alle Schurfe bis auf Schurf 1 und 8 (mäßig durchlässig) als gut durchlässig angeben. Der Schurf RKS6 (vgl. Baugrundgutachten) wird als schwach durchlässig bewertet.
- 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:
- Das Untersuchungsbiet 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 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 Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Die Topografie innerhalb des Gebietes 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 Geltungsbereiches und im Nordosten Südlich der Kreisstraße "OAL 1".
- Die Analyse der Fließpfade des Konzeptes der wild abfließendes Niederschlagswasser der Mooser Ingenieure GmbH & Co. kg vom 20.01.2026 zeigt im Bestandszustand, dass innerhalb des Projektgebiets insbesondere Fließpfade mit Verzweigungsgraden erster und zweiter Ordnung ausgebildet sind, die in die östliche und teilweise nordöstliche Richtung fließen. Die Fließpfade vereinigen sich östlich des Planungsgebiets im Bereich des bahnparallel laufenden Weges zu einem Fließpfad mit starkem Abfluss. Hier verläuft auch der Fließpfad des Oberflächenwassers aus dem Bereich Rothelebuch nördlich der Kreisstraße "OAL 1". Auf Grundlage der Bestandsanalyse kann im Planungsgebiet kein prioritärer Abflusspfad ermittelt werden. Die Fließpfade erster und zweiter Ordnung sind über das gesamte Gebiet verteilt. Das Wasser läuft im Bestand breitflächig nach Ost / Nordost ab. Eine Abflusskonzentration ist erst im Bereich der Flurstücke 83/58, 83/57, 87und 87/5 erkennbar. Der Abfluss aus dem Planungsgebiet konzentriert sich am Austrittspunkt auf wenige stark ausgeprägte Fließpfade, so dass hier im Bestand mit einem erhöhten Überflutungsrisiko zu rechnen ist.
- Laut Baugrundgutachten der Mooser Ingenieure GmbH & Co. kg vom Dezember 2025 wird unter Kapitel 5 die Hydrologie folgendermaßen dargestellt: Das Neubaugebiet 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 daher nicht relevant.
- Bei der vertiefenden Nachuntersuchung zur Sickerfähigkeit im Baugebiet (Kurzbericht Beurteilung der Sickerfähigkeit der Mooser Ingenieure Gmbh

& Co. kg in der Fassung vom 07.04.2026), konnten flächendeckend sickerfähige Kiese im Plangebiet festgestellt werden.

- 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 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.

- Das Plangebiet 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 überplanten Bereich handelt es sich größtenteils 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 Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.5 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 Plangebiet 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 das Plangebiet in Teilen minimiert. Das Plangebiet liegt zwar am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Seeg, ist aber als solcher nicht wahrnehmbar. Das liegt vor allem an dem westlich des Plangebiet befindlichen Gewerbebetrieb sowie dem Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße "OAL 1".
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 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.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.
- Innerhalb des Plangebietes 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 Geltungsbereichs wird vermutlich als Spazierweg von Ortsansässigen genutzt.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet.
- Auf das Plangebiet 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes 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 Plangebietes 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

8.2.1.9 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.

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

8.2.2.1 Lediglich für den Wendehammer aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Haldenweg" besteht bereits Baurecht. Auch bei Nichtdurchführung 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 Planung 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.

8.2.2.2 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.

8.2.3 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)

8.2.3.1 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 Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Von den drei neu gepflanzten Bäumen an der Hauptstraße liegen zukünftig zwei innerhalb der öffentlichen Grünfläche und können erhalten bleiben. Der Südliche wird durch den Fußweg überplant und entfällt. Nicht so die mehrstämmige Kiefer an der Straße "am Karpf", diese wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit bei Umsetzung der Bauvorhaben gefällt. Ebenso verhält es ich mit der Linde im Südosten, diese ist ein Grenzbaum und wird, um eine Erschließung des Baugrundstücks zu ermöglichen aller Voraussicht nach gefällt bzw. so beeinträchtig werden, dass diese entfällt. Von den Bäumen entlang der Kreisstraße "OAL 1" werden nach Angaben der vorliegenden Vorplanungen zur Realisierung der Abbiegespur im Norden zwei Bäume entfallen. Im Süden wird aufgrund der veränderten Böschungsverhältnissen innerhalb der Baumscheibe ein Baum entfallen müssen. Die Hecken, welche sich im Geltungsbereich befinden werden, ebenfalls überplant und entfallen.
- Das Gebiet 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 Ar-

ten 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 wurden in die Planung einbezogen (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 das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland, Einzelbäumen, Hecken	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	– –
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	–

8.2.3.2 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. Bei den festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das allgemeines Wohngebiet Typ 1 und 2, 0,35 für das allgemeines Wohngebiet Typ 3 und 4, von 0,40 für das allgemeines Wohngebiet Typ 5 sowie einer GRZ von 0,60 für das Mischgebiet und 0,8 für das Gewerbegebiet$_e$ können (inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten und Erschließung) bis zu etwa 2,6 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Für die Bereich bei denen es sich um ein allgemeines Wohngebiet Typ 1 und 2 handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,3 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen). Die Überschreitungsmöglichkeit

ist insgesamt auf eine Versieglungsgrad welcher einer GRZ von 0,8 entspricht begrenzt.

- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 3,3 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen.
- Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Der Bedarf an Bauland wird von der Gemeinde laufend neu ermittelt, eine Auflistung findet sich unter 8.2.4 ff. der Begründung.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. 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.
- Zur Überprüfung der im Baugrundgutachten dargestellten Ergebnisse der Sickerversuche, die auf eine starke kleinräumige Variabilität der Bodendurchlässigkeit hinweisen, wurde durch Mooser Ingenieure Gmbh & Co. kg eine vertiefende Nachuntersuchung der Sickerfähigkeit im Baugebiet durchgeführt (Kurzbericht Beurteilung der Sickerfähigkeit in der Fassung vom 07.04.2026).Diese traf die flächendeckend auf sickerfähige Kiese.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –

anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.3.3 – 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.
- Die Analyse der Fließpfade des Konzeptes der wild abfließendes Niederschlagswasser der Mooser Ingenieure GmbH & Co. kg vom 20.01.2026 zeigt im Planungszustand, dass die erste bis dritte Verzweigung der Fließpfade weiterhin im Projektgebiet vorhanden sind. Jedoch zeigen sich im Vergleich zum Bestandszustand deutliche Veränderungen. Durch die Bebauung wird der breitflächige Abfluss wie im Bestand unterbunden. Die Fließpfade verlaufen nun überwiegend entlang der geplanten Straßen, wodurch eine stärkere Konzentration des oberflächigen Abflusses eintritt. Der Unterschied zwischen Bestands- und Prognosezustand liegt in der veränderten räumlichen Verteilung der Fließpfade. Während diese im Bestandszustand flächig ausgeprägt sind, konzentrieren sie sich im Prognosezustand deutlich stärker entlang definierter Strukturen, insbesondere der geplanten Straßen. Der Austrittspunkt aus dem Planungsgebiet mit einer stärkeren Abflusskonzentration liegt weiterhin im Bereich der Flurstücke 83/58, 83/57, 87 und 87/5, wodurch hier mit einer erhöhten Überflutungsgefahr zu rechnen ist. Durch die Erschließungsplanung dienen die geplanten Straßen zukünftig als Flutkorridor für wild abfließendes Wasser. Durch die derzeitige Planung ist weiterhin ein Austritt des wild abfließenden Wassers im Bereich der Flurstücke 83/58, 83/57 und 87/5 möglich.
- Das Entwässerungskonzept von Mooser Ingenieure GmbH & Co. kg sieht vor das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich dezentral zu bewirtschaften ist. Hierzu ist das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) auf dem

Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Alternativ sind Rigolen mit Reinigungsanlagen zulässig.

- Auf Grundlage der vertiefenden Nachuntersuchung zur Sickerfähigkeit im Baugebiet durch das Ingenieurbüro Mooser im März 2026, die flächendeckend auf sickerfähige Kiese in erreichbarer Tiefe getroffen ist, wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf Privatflächen vorgeschrieben. Auf die Herstellung eines Regenwasserkanals wird wie im oben genannten Entwässerungskonzept verzichtet. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in im Straßenraum angeordneten Rigolen versickert. Das Wasser wird über Straßeneinläufe und Rohrleitungen diesen zugeführt. Hierfür müssen Reinigungsanlagen in den Rigolen-Einlaufschächten hergestellt und unterhalten werden. Das geplante Sickerbecken dient ausschließlich der Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet "Rothelebuch". Zur Überbrückung der im Bereich des Sickerbeckens angetroffenen mäßig durchlässigen Schichten werden unterhalb des Oberbodens Sandsäulen hergestellt, die eine Verbindung zu gut durchlässigen Kiesen in größerer Tiefe schaffen, die in einer unmittelbar benachbarten Bohrung angetroffenen wurden.
- Das Niederschlagswasser verbleib demnach vollumfänglich im Gebiet und wird dort versickert. Die Bebauung führt daher trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

8.2.3.4 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.
- Durch die festgesetzte offene Bauweise ist mit keinen signifikanten kleinklimatischen Auswirkungen zu rechnen. 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 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.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölze und Hecken und des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung und Kaltluft	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+

betriebsbedingt

Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

8.2.3.5 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.
- Das städtebauliche Konzept sieht vor an die Wohnbebauung ebenfalls Wohnbebauung anzuschließen, im Westen hin zum Bestandsgewerbe wird ein Mischgebiet geplant und im Norden hin zum bestehenden Gewerbegebiet ein Gewerbegebiet. Somit nimmt die zukünftige Bebauung den Bestand mit auf und verknüpft diesen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (offene Bauweise) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote).
- Die festgesetzte Pflanzliste 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 werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Pflanzungen aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 10 % der Grundstücksfläche zugelassen, 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 Auf-

wertung 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
Entfernung der Gehölzfläche Überplanung der Grünflächen	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist weiterhin im Bereich des außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden "Gemeindewiesenweg" möglich. Innerhalb des Plangebietes sowie nahem Umfeld befindet sich keine Freizeit- und Erholungsinfrastruktur die durch die Bebauung beeinträchtig werden. Eine Erholungsnutzung des Plangebietes durch die Öffentlichkeit ist weiterhin nicht möglich.
- Durch die vorliegende Planung wird die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Situation der Gemeinde Seeg aus. Weiterhin werden durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten wie auch Mischgebieten neuer Wohnraum ausgewiesen.
- Auf das Plangebiet 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 Gewerbelärmimmissionen 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 die 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.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung), Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	++
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung der Durchgrünung auf den privaten Flächen, Grünflächen als Puffer zwischen Straße und den unterschiedlichen Nutzungstypen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich 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.

8.2.3.8 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.

8.2.3.9 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".

8.2.3.10 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.

8.2.3.11 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.

8.2.3.12 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 kom-

pakte 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.

8.2.3.13 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.

8.2.3.14 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.

8.2.4 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):

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits die Punkte 1.1 und 1.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet, ein Misch- und ein Gewerbegebiet mit einer festgesetzten GRZ von bis zu 0,8. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o. g. Leitfadens wie folgt:

8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

8.2.4.4 Schutzgut Boden:

Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

8.2.4.5 Schutzgut Wasser:

Es handelt sich um Flächen mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft:

Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild:

Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

8.2.4.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (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)

8.2.4.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o. g. Leitfadens:

Ausgleichs-bedarf	=	Eingriffs-fläche (m^2)	X	Wertpunkte BNT	X	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	–	Planungs-faktor

8.2.4.10 Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die im Gebiet kartierten Wertigkeiten der Biotop- und Nutzungstypen – von gering (3 WP/m^2) über mittel (8 WP/m^2) bis hoch (11 bis 15 WP/m^2) – mit der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) als Indikator der Eingriffsschwere multipliziert. Diese sind folgendermaßen festgesetzt:

- allgemeines Wohngebiet Typ 1 und 2 | GRZ 0,30 | Überschreitung 0,6
- allgemeines Wohngebiet Typ 3 und 4 | GRZ 0,35 | Überschreitung 0,7
- allgemeines Wohngebiet Typ 5 | GRZ 0,40 | Überschreitung 0,8
- Mischgebiet | GRZ 0,60 | Überschreitung 0,8
- Gewerbegebiet $_e$ | GRZ 0,80 | Überschreitung 0,8

8.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung der im Gebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen



Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	(GRZ)/Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
G 11 Intensivgrünland				
Öffentliche Grünfläche	2.206	*3	0	0
WA Typ 1 und 2	6.776	*3	(0,30) / 0,6	12.197
WA Typ 3 und 4	3.531	*3	(0,35) / 0,7	7.415
WA Typ 5	5.578	*3	(0,40) / 0,8	13.306

MI	3.448	*3	(0,60) / 0,8	8.275
GE_e	7.308	*3	(0,80) / 0,8	17.539
Öffentliche Verkehrsflächen (ff. inkl. Fußwege, Begleitfläche und Versorgungsanlagen)	4.338	*3	1	13.115
B 112 Mesophile Gebüsche / Hecken				
Öffentliche Grünfläche	99	8 (*10)	0	0
WA Typ 1 und 2	39	8 (*10)	(0,30) / 0,6	187
MI	234	8 (*10)	(0,60) / 0,8	1.498
Öffentliche Verkehrsflächen	78	8 (*10)	1	624
G 12 Intensivgrünland, brachgefallen				
Öffentliche Grünfläche	166	8 (*5)	0	0
WA Typ 1 und 2	509	8 (*5)	(0,30) / 0,6	2.443
MI	198	8 (*5)	(0,60) / 0,8	1.267
Öffentliche Verkehrsflächen	134	8 (*5)	1	1.072
V 11 Verkehrsflächen versiegelt				
WA Typ 1 und 2	678	0	(0,30) / 0,6	0
WA Typ 3 und 4	46	0	(0,35) / 0,7	0
MI	53	0	(0,60) / 0,8	0
Öffentliche Verkehrsflächen	2.226	0	1	0
V 12 Straßenbegleitgrün				
Öffentliche Verkehrsflächen	62	3 (*1)	1	186
B 312 Einzelbäume, überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung				
Öffentliche Grünfläche	20	8 (*9)	0	0
WA Typ 1 und 2	30	8 (*9)	(0,30) / 0,6	144
MI	85	8 (*9)	(0,60) / 0,8	544
Öffentliche Verkehrsflächen	160	8 (*9)	1	1280
Summe	**38.001**			**81.092**

* Grundwert Biotop- und Nutzungstypen aus der Biotopwertliste

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versicherungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen	Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Dachbegrünung von Dächern mit Dachneigung unter 10°	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Rückhalt und Filterung des Niederschlagswassers, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung der Gebäude in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Summe (max. 20 %)		**10 %**

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	**72.982**

8.2.4.12 Für den erforderlichen Ausgleich von insgesamt 72.982 Wertpunkten werden dem Bebauungsplan "Am Karpf" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rothelebuch" mehrere außerhalb des Plangebietes gelegene Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet.

In einem Umfang von insgesamt 72.982 Wertpunkten (inkl. Zinsen) werden hierfür Flächen aus der Ökokontomaßnahme auf den Teilflächen der Flst.-Nr. 3646/2 und Fl.-Nr. 3944 dem Bebauungsplan "Am Karpf" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rothelebuch" zugeordnet.

8.2.4.13 Bei der Ökokontomaßnahme auf den Teilflächen der Flst.-Nr. 3646/2 und Fl.-Nr. 3944, Gemarkung Seeg handelt es sich um Grundstücke mit insgesamt 22.704 m² Fläche im Besitz der Gemeinde Seeg. Vor der Aufwertung handelte es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen. Aufgewertet und ins Ökokonto aufgenommen wurde die gesamte Fl.Nr. 3646/2 Westteil von Fl.Nr. 3944; der Ostteil des Grundstückes wurde bereits aufgewertet und dient als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan „An der Nesselwanger Straße". In Ab-

sprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu können zusammen rund 18.510 m² (vgl. Planskizze unter 3.2 Lage der Ökokontomaßnahme) für das Ökokonto verwendet werden.

8.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind im Ökokonto der Gemeinde Seeg nach BayKompV auf den Flächen vorgesehen bzw. bereits umgesetzt worden (vgl. Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Zielsetzung:

  Die gegenwärtige intensive Nutzung soll durch eine standortgerechte Extensivnutzung ersetzt und dabei in den Wasserhaushalt der Flächen weniger als bisher eingegriffen werden. Ziel ist im Bereich des mineralischen Rückens südlich des südlichen Quergrabens mittelfristig die Etablierung des BNT G214 artenreiches Extensivgrünland, konkret einer Glatthaferwiese in Richtung des FFH-Lebensraumtyps 6510, auf den übrigen Flächen soll der BNT G322 artenreiche Pfeifengraswiese, mit langfristigem Entwicklungsziel FFH-Lebensraumtyp 6410. Bestehende Strukturelemente sollen erhalten und ergänzt werden.

- Gestaltungsmaßnahmen:

  Um den Wasserhaushalt der Fläche naturschutzfachlich zu verbessern, dabei aber die Bewirtschaftbarkeit zu erhalten, sind der Graben im Osten des Feldweges und im Westen südlich des südlichen Quergrabens sowie der nördliche Quergraben mit unbelastetem, inertem Material zu verfüllen, der Wasserspiegel des südlichen Quergraben ist mittels Sohlschwellen um ca. 20 cm anzuheben. Zur Erhöhung des Strukturreichtums der Flächen sind das nordseitige Ufer des südlichen Grenzgrabens sowie 4 jeweils etwa 10 m lange Abschnitte des Ostufers Schwarzenbach abzuflachen, wobei die Abflachungen nur oberhalb des Mittelwasserspiegels erfolgen dürfen und die Gewässersohle nicht verändert werden darf. Die neuen Uferböschungen sind mit wechselnden Böschungsneigungen naturnah zu modellieren. Mit den beschriebenen Maßnahmen besteht seitens der unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten Einverständnis. Die Durchführung der Arbeiten erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen des Gewässerunterhalts ist den beiden Behörden rechtzeitig anzuzeigen. Im Südwesten ist auf ca. 250 m² ein bis zu 80 cm tiefer Tümpel mit verschieden abgeflachten Ufern herzustellen, Entwicklungsziel BNT S122 oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, bedingt naturnah. Die bei den beiden Maßnahmen anfallenden Erdmassen sind zur Verfüllung der Gräben zu verwenden. Überschüssiges Aushubmaterial kann flächig verteilt werden, wobei ein Mindestabstand von 20 m zum Schwarzbach einzuhalten ist. Aufschüttungen sind nicht zulässig. Der kleine Grundstücksteil westlich des Schwarzenbaches ist als feuchtigkeitsverträgliche Gehölzgruppe zu gestalten, Entwicklungsziel BNT B112 mesophile Gebüsche. Hierzu erfolgt eine Strauchpflanzung wie folgt: 2x verpflanzte Sträucher H 125-150, Pflanzung versetzt, 1 Strauch/ qm, insgesamt ca. 160 Stk. Die Gehölze müssen aus gebietsheimischer Herkunft stammen, Vorkommensgebiet 6.1. Artenzusammensetzung: Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Salix caprea (Sal-

Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide) Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten, der Schuppen im Süden ist aus der Nutzung zu nehmen und kann auf der Fläche verfallen. Die Gestaltung der Flächen selbst erfolgt über die veränderte Nutzung.

– Nutzung und Pflegemaßnahmen

  Die Strauchpflanzung erhält 5 Jahre lang Herstellungs- und Entwicklungspflege; für diesen Zeitraum sind auch geeignete Wildschutzmaßnahmen vorzusehen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Die Grünlandbereiche erhalten zur Aushagerung für drei Jahre jeweils 3 Schnitte, wobei der Schnittzeitpunkt entsprechend den jeweiligen Verhältnissen frei wählbar ist. Das Mähgut ist abzutransportieren, Düngung und Pestizideinsatz sind nicht mehr zulässig. Ab dem 4. Jahr ist der zukünftige BNT G322 artenreiche Pfeifengraswiese im Bereich der Moor-/ Anmoorböden einschürig zu nutzen, Schnittzeitpunkt ab 01.08. Der zukünftige BNT G214 artenreiches Extensivgrünland ist ab dem 4. Jahr zweischürig zu nutzen, erster Schnitt ab 01.07. Von beiden Flächen ist weiterhin das Mähgutes abzutransportieren, Düngung und Pestizideinsatz bleiben ebenfalls untersagt. Falls auf den Flächen Wasser-Kreuzkraut (Senecio aquaticus) aufkommt, ist dieses in Absprache mit der uNb durch geeignete Maßnahmen zurückzudrängen. Alle 5 Jahre ist das gesamte Pflegeergebnis zu überprüfen und die Pflege in Absprache mit der uNb ggf. an den örtlichen Bedarf anzupassen; es bleibt ausdrücklich vorbehalten, den Schnittzeitpunkt z.B. auf den 01.09. zu verschieben.

8.2.4.15 Die Bewertung des Ausgleichsmaßnahmen der gesamten Ökokontomaßnahme ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Kompensationsumfang gem. Anlage 3.2 BayKompV aus dem Ökokonto

Bestand				
Lebensraumbezeichnung	**Code**	**Bewertung (WP)**	**Fläche (m²)**	**Wertpunkte**
Intensivgrünland	G 11	3	17.525	52.575
mäßig veränderte Fließgewässer	F 13	11	250	2.750
Gräben mit extensiver Unterhaltung	F 212	10	310	3.100
Einzelbäume (einheimisch, standortgerecht), mittlere Ausprägung	B 312	9	130	1.170
Einzelgebäude im Außenbereich	X 132	1	35	35
Wirtschaftswege befestigt	V 32	1	260	260
Summe			**18.510**	**59.890**

Planung

Lebensraumbezeichnung	Code	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Wertpunkte
artenreiches Extensivgrünland	G 214	12	11.100	133.200
artenreiche Pfeiffengraswiese	G 322	13	3125	79.625
mäßig veränderte Fließgewässer	F 14	13	250	3.250
Gräben mit extensiver Unterhaltung	F 212	10	200	2.000
oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, bedingt naturnah	S 122	10	250	2.500
Auengebüsche	B 114	10	160	1.600
Einzelbäume (einheimisch, standortgerecht), mittlere Ausprägung	B 312	9	130	1.170
Einzelgebäude im Außenbereich	X 132	1	35	35
Wirtschaftswege befestigt	V 32	1	260	260
Summe			**18.510**	**223.640**

Differenz (= Kompensationsumfang) **163.750**

8.2.4.16 Durch interne Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Durchgrünung, Dachbegrünung) sowie die Zuweisung von 72.982 Wertpunkten (inkl. Zinsen) aus dem gemeindlichen Ökokonto für Maßnahmen im Offenland werden die Beeinträchtigung in die jeweiligen Schutzgüter Schutzgutes Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft sowie des Landschaftsbildes ausreichend berücksichtigt. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollumfänglich abgedeckt.

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

8.2.5.1 Standortalternativen:

Der Standort des Bebauungsplanes 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.

8.2.5.2 Planungsalternativen:

Es wurden verschiedene Entwurfsalternativen erarbeitet, die im Laufe des Planungsprozesses unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Erschließungs- und der Entwässerungsplanung sowie dem Immissionsschutz angepasst wurden.

8.2.6 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)

8.2.6.1 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.

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

8.3.1 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):

8.3.1.1 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)

8.3.1.2 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.

8.3.2 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):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Seeg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde Seeg darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI) sowie ein Gewerbegebiet (GE) am nördlichen Ortsrand von Seeg ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst etwa 3,46 ha.

8.3.3.2 Beim Plangebiet 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich ist nicht exponiert und liegt in einer Tallage.

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

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung. Die Planung sieht Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes sowie durch die Vermeidung von Schottergärten eine naturnahe Gestaltung der Privatgärten vor. Zudem werden Pflanzgebote unter Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze sowie die Begrünung von Dächern festgesetzt

8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 72.982 Wertpunkten wird

über die Zuweisung von Ökokontomaßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto kompensiert. Die zugeordnete Maßnahmenfläche liegt in der Gemarkung Seeg auf Teilflächen der Flst.-Nr. 3646/2 und Fl.-Nr. 3944.

8.3.3.6 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.

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

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

8.3.4.1 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)

8.3.4.2 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)
- Konzepts 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)
- Schriftliche Stellungnahmen zur förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB von März bis April 2026 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamt Ostallgäu mit den Sachgebieten: Staatliches Bauamt (zu Freiraumstrukturen und Gestaltung und Festlegung von Standortbereichen von Baumpflanzungen sowie zum Orts- und Landschaftsbild); Naturschutz und Landespflege (zur Streichung der hin weislichen Pflanzliste zu nicht heimischen Arten, Zustimmung der vorgelegten fachlichen Einschätzung und Bearbeitung der Umweltbelange); Untere Bodenschutzbehörde (zu Altlasten und zum Schutzgut Boden); Untere Immissionsschutzbehörde (zur schalltechnischen Untersuchung ermittelten Verkehrslärmimmissionen und die teilweise zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet; Empfehlung, bei Schlafräumen, die nur über Fenster an Fassaden mit Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit belüftet werden können, raumlufttechnische Anlagen vorzuschreiben, zu aktiven Schallschutzmaßnahmen) und dem Wasserwirtschaftsamtes Kempten (mit Hinweis auf die Entwässerung im Misch-

/Trennsystem, Notwendigkeit einer Abschätzung des Schmutzwasseranfalls, fehlende Unterlagen/ Nachweise zu dem ordnungsgemäßen Betrieb der Kanalisation, dezentrale Behandlung von Niederschlagswasser, Vergrößerung des Versickerungsbecken, Empfehlung weiterer Untersuchungen zur Sickerfähigkeit, abraten von unterirdischen Versickerungsanlagen)

- Schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von März bis April 2026 mit umweltbezogenen Stellungnahmen von Bürger*innnen 1 von 1 (mit Hinweis auf die abweichenden Formulierungen der Lärmschutzfestsetzungen zum Bebauungsplan "Haldenweg")
- Kurzbericht Beurteilung der Sickerfähigkeit der Mooser Ingenieure Gmbh & Co. kg in der Fassung vom 07.04.2026 (mit ergänzenden Angaben zum bestehenden Baugrundgutachten auf Grundlage neu erhobener Daten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude wird auf diese Weise ein Gestaltungsspielraum angeboten, der eine wirtschaftliche und zweckgebundene Konstruktionsweise ermöglicht. Diese Dachformen erlauben eine zeitgemäße Umsetzung von gewerblichen Hallen und Baukörpern für Dienstleistungsbetriebe.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich.

9.1.1.4 Die zu Farben für die Fassaden getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen allerdings gestalterisch wesentlich störende Farbwahlen aus und sollen zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

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

9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

9.1.2.2 Das Absetzen der Stützkonstruktion um 150 cm dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern, da eine gewisse Entzerrung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken erfolgt sowie zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Der Abstand der Stützkonstruktion wirkt als gestalterische Element auf das Ortsbild ein. Gerade nah zur Straße stehende "tote Stützmauern" können eine

erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung negativ beeinflussen. Außerdem dient der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Durchführung des Winterdienstes sowie in gewissem Maße auch der Verkehrssicherheit.

9.1.2.3 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Werbeanlagen

9.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Eingrünung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,46 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,72	49 %
Baufläche als MI	0,40	12 %
Bauflächen als GE	0,73	21 %
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Fuß- und Radweg mit Begleitgrün	0,48	14 %
Öffentliche Grünflächen	0,13	4 %

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

10.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 41

10.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 137

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

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

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EWR Reutte in Füssen

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 22.05.2026 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.05.2026 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.05.2026) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27.05.2026 enthalten):

- Erweiterung des Geltungsbereiches im Norden zur Aufnahme des Kreuzungsbereiches, hierdurch Änderung des Bebauungsplanes "Rothelebuch"
- Anpassung der Lärmschutzfestsetzungen LS 1 – LS 8
- Ergänzung eines Zufahrtsverbotes für die Grundstücke im Wohngebiet und Mischgebiet im Norden vom Gewerbegebiet aus
- Anpassung der Gebäudehöhe bei den Grundstücken Nr. 3, 4, 5, 11-13, 18, 19 und 20
- Festsetzung einer Fläche für Versorgungseinrichtungen "Elektrizität"
- Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes
- Aufnahme der Festsetzung "Zu erhaltender Baum"
- Aufweitung der Zufahrtsstraße in das Mischgebiet von Norden aus von 4 m auf 6 m
- Ergänzung der Festsetzung "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" um die Standortwahl
- Angleichung der Bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Materialien für die Dachdeckung an die Festsetzung zur Dachbegrünung
- Streichung der Bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Stellplätze, Ergänzung eines Hinweises auf die gemeindliche Stellplatzsatzung
- Streichung der Pflanzliste unter dem Hinweis "Naturschutz"
- Ergänzung eines Hinweises zum Mindestabstand für Einfriedungen
- Anpassung der Inhalte des Umweltberichtes auf den erweiterten Geltungsbereich
- Aufnahme der Ergebnisse des Kurzberichtes "Beurteilung der Sickerfähigkeit" der Mooser Ingenieure Gmbh & Co. kg in der Fassung vom 07.04.2026 im Umweltbericht
- Anpassung der Eingriffs- Ausgleichsbilanz, Aufnahme der neu hinzu gekommen Flächen aufgrund des erweiterten Geltungsbereiches

- Anpassung der Sichtflächen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 22.07.2026 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 03.08.2026 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.07.2026) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 03.08.2026 enthalten):

- Ergänzung zu pflanzender Bäume in der Planzeichnung
- Ergänzung eines Hinweises unter der Ziffer 5.14 zum Schutz des Wurzelwerks des zu erhaltenden Baumes
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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"



12 Verfahrensvermerke

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

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

12.2 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 05.03.2026 bis 08.04.2026 (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. Die erneute Beteiligung im Internet fand in der Zeit vom 12.06.2026 bis 29.06.2026 (Billigungsbeschluss vom 27.05.2026; Entwurfsfassung vom 22.05.2026; Bekanntmachung am 12.06.2026) statt.

12.3 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. Das Schreiben zur erneuten Beteiligung erfolgte am 15.06.2026 (Entwurfsfassung vom 22.05.2026; Billigungsbeschluss vom 27.05.2026).

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 03.08.2026 über die Entwurfsfassung vom 22.07.2026.

Seeg, den 04. Aug. 2026 .....

.....

(Lorenz Schnatterer, 1. Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rothelebuch" in der Fassung vom 22.07.2026 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 03.08.2026 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Seeg, den 04. Aug. 2026 .....

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 05. Okt. 2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rothelebuch" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Seeg, den 05. Okt. 2026 .....

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

Plan/Entwurf aufgestellt am: 23.01.2026

Plan/Entwurf geändert am: 22.05.2026

Plan/Entwurf geändert am: 22.07.2026

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

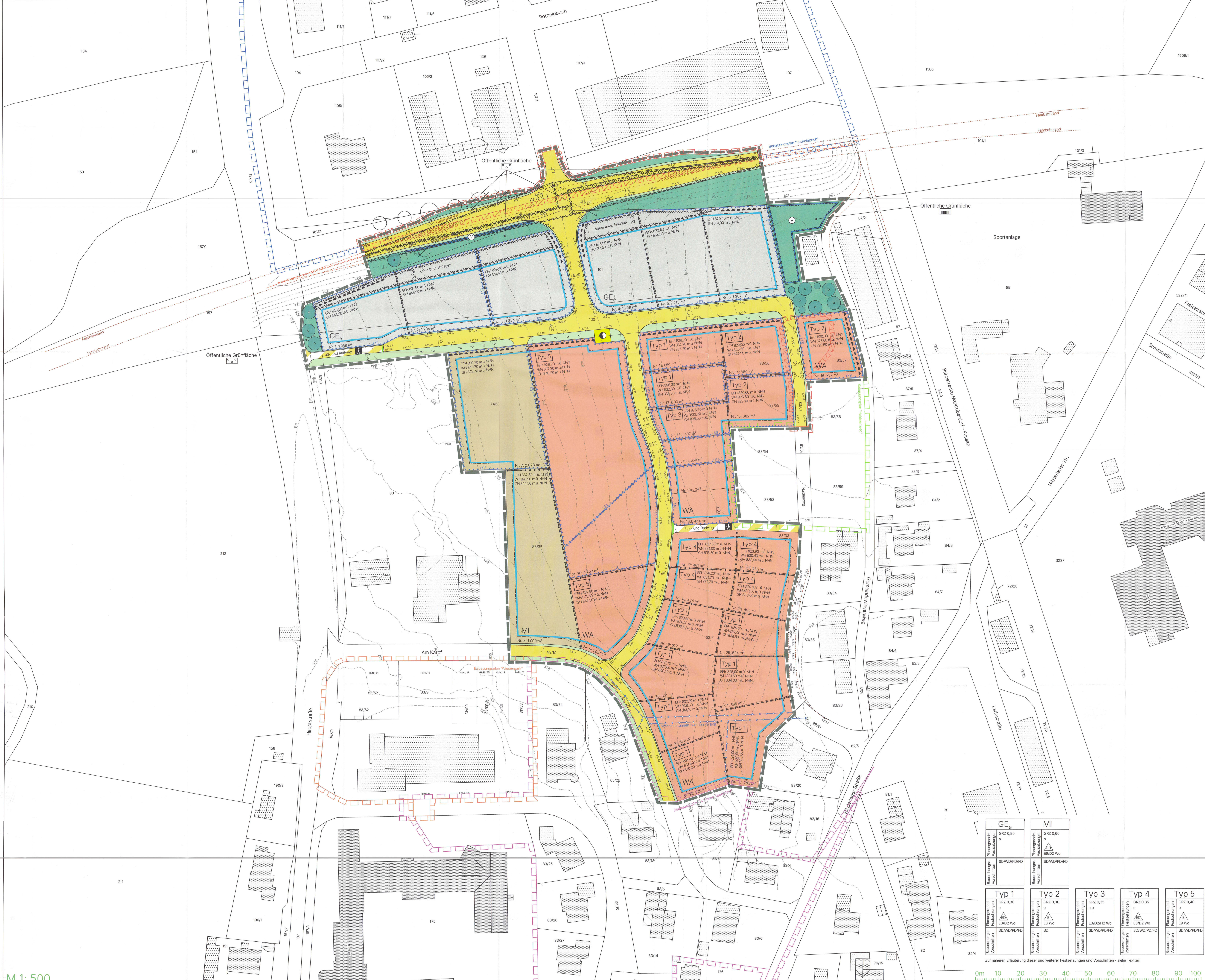
Projektleitung	Christopher Berberich
Stadtplanung	David McLaren
Landschaftsplanung	Corinna Beyrer
Immissionsschutz	Daniela Wolf
Artenschutz	Johanna Weiß

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.



M 1: 500

GEe	
Planungsrechtl. Festsetzungen	GRZ 0,80 o
Bauordnungsr. Vorschriften	SD/WD/PD/FD

MI	
Planungsrechtl. Festsetzungen	GRZ 0,60 o ED E6/D2 Wo
Bauordnungsr. Vorschriften	SD/WD/PD/FD

	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4	Typ 5
Planungsrechtl. Festsetzungen	GRZ 0,30 o ED E3/D2 Wo	GRZ 0,30 o E E3 Wo	GRZ 0,35 a,o E3/D2/H2 Wo	GRZ 0,35 o ED E3/D2 Wo	GRZ 0,40 o E E9 Wo
Bauordnungsr. Vorschriften	SD/WD/PD/FD	SD	SD/WD/PD/FD	SD/WD/PD/FD	SD/WD/PD/FD

Zur näheren Erläuterung dieser und weiterer Festsetzungen und Vorschriften - siehe Textteil

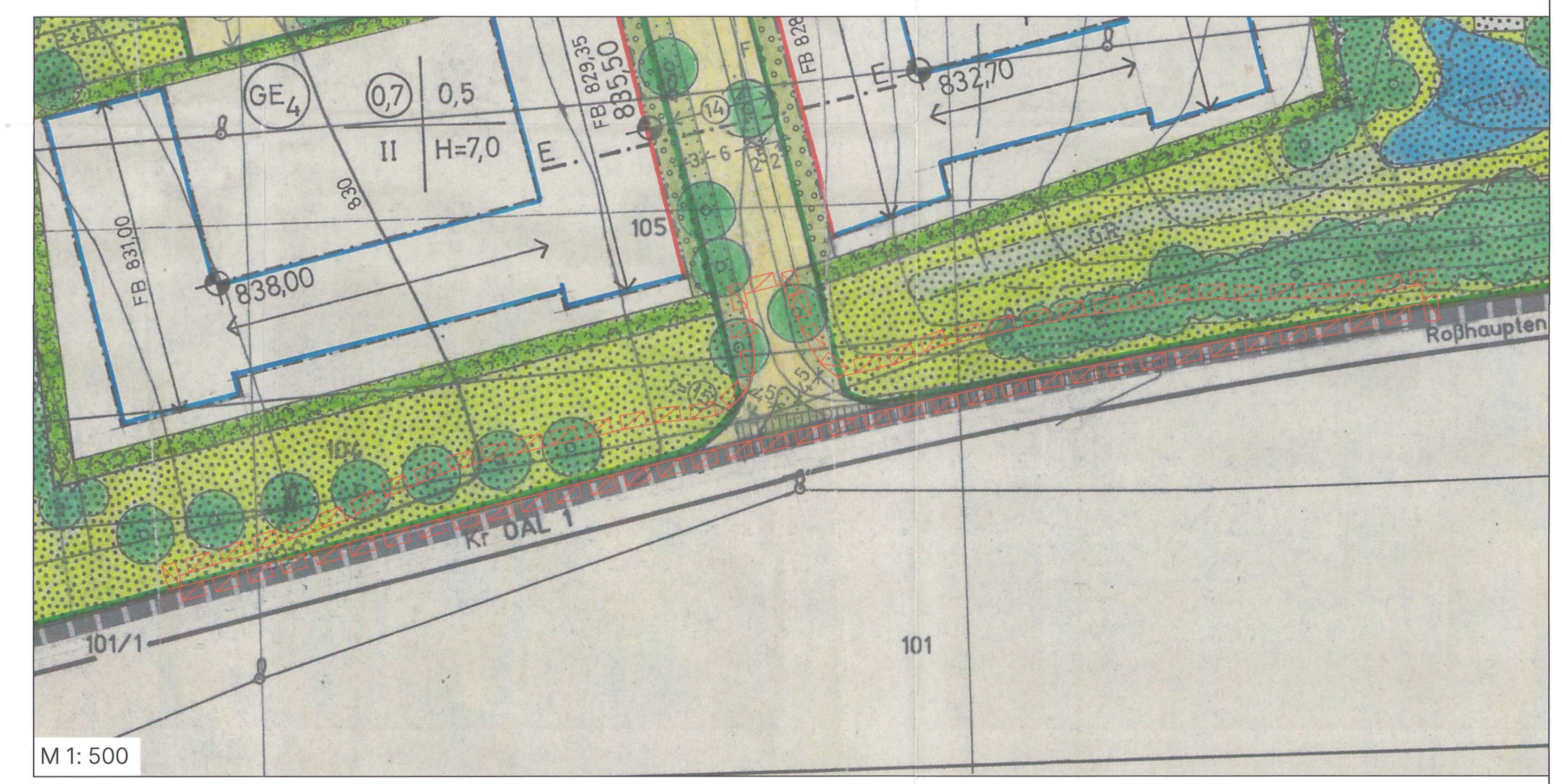
0m 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Bebauungsplan "Am Karpf" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haldenweg" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rothelebuch"



M 1: 500

Bebauungsplan "Haldenweg" (Fassung vom 24.01.2023, rechtsverbindlich seit 03.04.2023)



M 1: 500

Bebauungsplan Nr. 10 "Rothelebuch" (Fassung vom 29.04.1991, rechtsverbindlich seit 21.08.1991)

N

SIEBER CONSULT

Stadtplanung Artenschutz Immissionsschutz Landschaftsplanung



Gemeinde Seeg
Bebauungsplan "Am Karpf" und
1. Änderung des Bebauungsplanes
"Haldenweg" sowie 2. Änderung
des Bebauungsplanes
"Rothelebuch"

M 1: 500
Fassung 22.07.2026
Sieber Consult GmbH