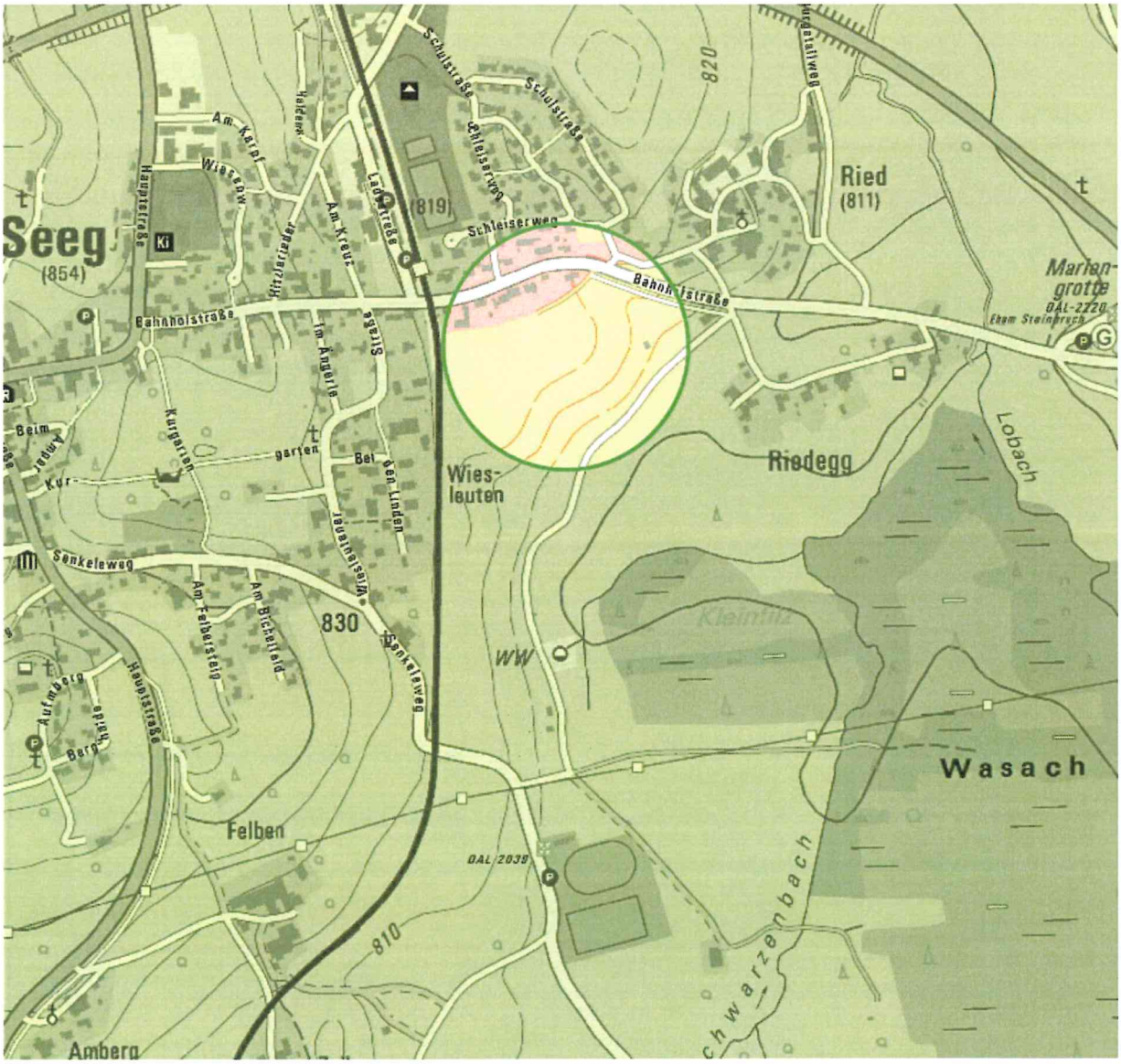
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Gemeinde Seeg
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Südost"

Fassung 26.01.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	11
5	Begründung – Sonstiges	31
6	Begründung – Bilddokumentation	32
7	Verfahrensvermerke	33

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	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)
1.5	Bayerisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der o.g. Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeg die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Südost" in öffentlicher Sitzung am 30.04.2026 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Zusammenfassung

3.1.2 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

3.1.3 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.3.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südosten des Hauptortes Seeg, südlich der "Bahnhofstraße".

3.1.3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3241 und 3241/5 (Teilfläche)

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Alpenvorland geprägt.

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

3.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle in südöstlicher Richtung auf.

3.2.2 Erfordernis der Planung

3.2.2.1 Der Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Südost" ist die Absicht, ein allgemeines Wohngebiet zu errichten. In der Gemeinde Seeg besteht bereits seit längerem eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Mietwohnungen, was derzeit nicht erfüllt werden kann. Insgesamt ist zudem in der Gemeinde auch eine positive Bevölkerungsentwicklung nachweisbar, welche deutlich über der Anzahl an vorhandenem Wohnraum innerhalb der Gemeinde Seeg liegt. 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 seine hoheitliche Aufgabe ansieht.

3.2.2.2

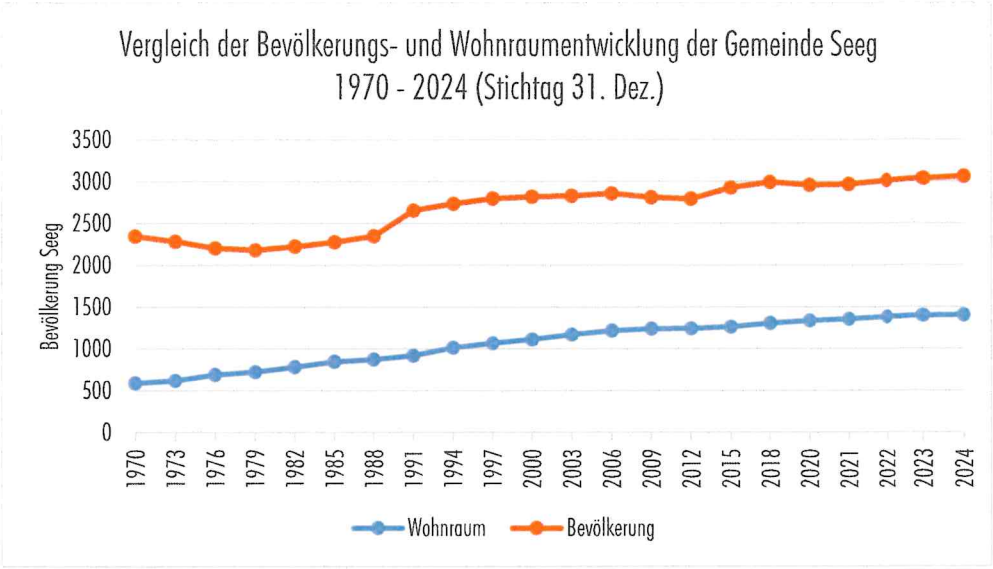


Abb. 3: Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung der Gemeinde Seeg

3.2.2.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des o.g. Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Die Gemeinde Seeg ist angehalten, eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung langfristig gewährleisten zu können.

3.2.2.4 Des Weiteren hat sich die Gemeinde Seeg mit seinem Bedarf an Wohnbauflächen intensiv auseinandergesetzt:

3.2.2.5 <u>Verwendete Strukturdaten:</u>

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

3.2.2.6 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.

Die Gemeinde Seeg strebt ein ausgewogenes und langfristig angelegtes Konzept zur gemeindlichen Entwicklung an. Insgesamt ist es der Gemeinde ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich, der Nachfrage an Wohnraum gerecht zu werden. Es gibt nicht ausreichend Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken. Somit besteht ein Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der daraus resultierend zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

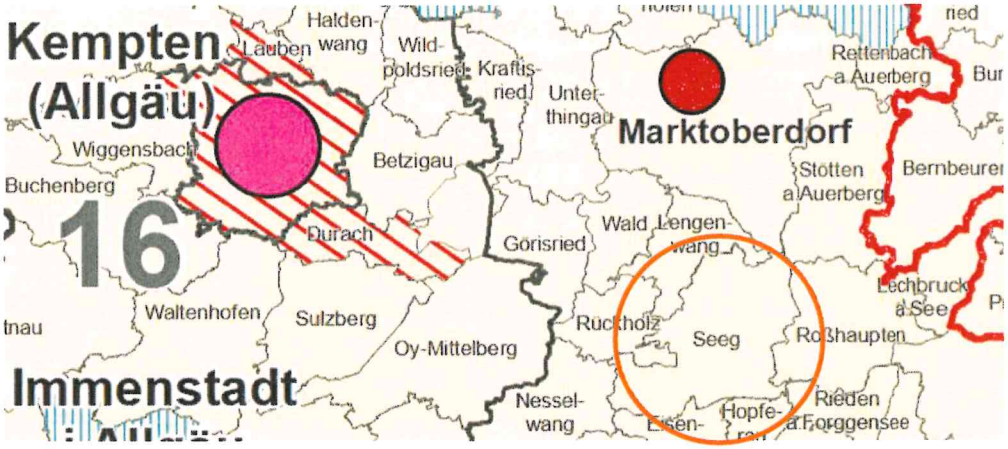
3.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

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

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Seeg als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

– 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)

3.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum.



3.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

– A III 1/ A III 2/ A III 3 Bestimmung der Gemeinde als allgemein ländlicher Raum

– B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

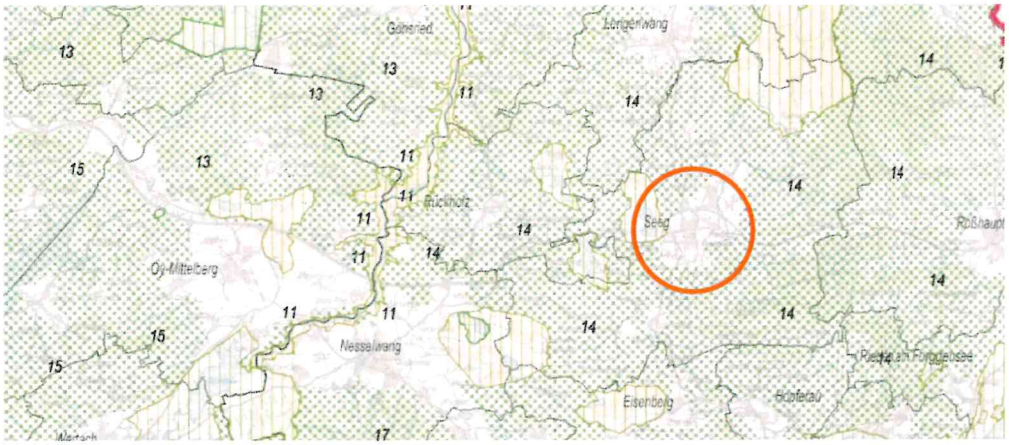
– B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

– B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

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

3.2.3.5 Es sind keine Vorbehaltsgebiete oder regionale Grünzüge von der Planung betroffen.

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



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

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

3.2.4 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

3.2.4.1 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.

3.2.4.2 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Änderung eines Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

3.2.5.1 Die Gemeinde ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Baufläche, u.a. für das Wohnen und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplansind die Flächen derzeit Sonderbaufläche (Planung), Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend Wohnbaufläche (W) (Planung) sowie Grünfläche dargestellt.

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

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

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

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Südost" werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" und Sondergebiet "Tourismus und Fremdenbeherbergung" in Zukunft als Wohnbauflächen dargestellt.

4.1.1.2 Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Seeg und besteht aus Grünland. Es befindet sich südöstlich der „Bahnhofstraße". Im Norden des Gebietes verläuft ein Schotterweg, und es grenzt dort an bestehende Bebauung an. Das Gelände fällt leicht nach Osten bzw. Südosten ab. Im östlichen Bereich des Änderungsbereich verläuft eine Hangkante mit einem Gefälle von etwa 9 Metern über eine Distanz von rund 50 Metern. Im Süden und Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen begrenzt.

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen

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

4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Änderung) beträgt insgesamt etwa 0,96 ha.

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

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge,

schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

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

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Gemeinde Seeg Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Ortslage) der Verwaltungsgemeinschaft Seeg als SO_1 "Sonderbaufläche für Tourismus- Fremdenbeherbergung" und "Fläche der Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, erfolgt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan nicht umgesetzt. Im Bereich der Eingrünung sowie der Abgrenzung der überbaubaren Flächen weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab. Die Eingrünung verschiebt sich weiter nach Osten und verringert sich in der Ausdehnung. Eine Änderung des Landschaftsplans ist erforderlich. Diese erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans.

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

Südöstlich sowie östlich des Plangebietes in etwa 300 m, befinden sich die Teilflächen 2 des FFH-Gebietes Sulzschneider Moore" (Nr. 8329-303). Hierbei handelt es sich um ein nahezu unerschlossenes, ungestörtes und moortypologisch reichhaltigstes Moorgebiet. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bebauten Kontext des Ortes Seeg sowie der teilweise dazwischen liegenden Bebauung sind nachteilige Auswirkungen auszuschließen.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Südlich in etwa 260 m Entfernung befindet sich die Teilfläche 11 des Biotops Großer Moorkomplex südöstl. Seeg ("Kleinmösel", "Im Großen Moos" und "Langmoos")" (Nr. 8329-0116).
- Ebenfalls südlich, in rund 280 m Entfernung, befinden sich weitere Biotope ("Nasswiesen Buigen, Riedegg, Bichelfeld" Nr. 8329-0116; "Sulzschneider Moore" Nr. 8329-303).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund:

Beim Änderungsbereich handelt es sich derzeit um Wirtschaftsgrünland. Gehölze kommen auf der Fläche nur vereinzelt nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese westlich, nördlich und östlich von Bebauung umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Zudem ist eine Vernetzung ausgehend aus dem Änderungsbereich durch die umliegenden Verkehrswege (Bahn und Kreisstraße) nicht zu erwarten.

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

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

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

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

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Nordosten befindet sich die "Bahnhofstraße", an dem ein Fuß und Radweg verläuft und Bäume am Straßenrand vorhanden sind. Im Norden verläuft außerdem ein geschotterter Wirtschaftsweg. Im Westen des Plangebietes befindet sich in etwa 200 m Entfernung die Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen".
- Die Änderung grenzt an den Siedlungsrand des Hauptortes Seeg an. In der angrenzenden Wohnbebauung und den privaten Gärten sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Autobahn und Kreisstraße im Westen, Kreisstraße mit Radweg im Süden, Eisenbahnlinie weiter westlich).
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Insbesondere kann auch ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechsen aufgrund fehlender Habitatstrukturen und der intensiven Bewirtschaftung ausgeschlossen werden.

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

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Das Plangebiet der Änderung 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.
- 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:
    - 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 57 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht.
    - Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
    - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 57 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen 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 "hoch".

- Den Boden im Änderungsbereich kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu. Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
- Die Böden im Änderungsbereich werden auf einer Fläche von etwa 0,95 ha landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein 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 Daten des "UmweltAtlas Bayern" befinden sich im Plangebiet Fließwege von wildabfließendem Wasser. Die potenziellen Fließwege bei Starkregen verlaufen entlang den Bahngleisen und der Bahnhofstraße östlich am Plangebiet hin zu den Sulzschneider Mooren.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.486 mm

hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 820 m ü. NN und 830 m ü. NN liegt, fällt ein Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 7,2°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.

- Beim zu ändernden Bereich handelt es sich um eine unbebaute Freifläche am Ortsrand von Seeg. Die offenen Flächen des Änderungsbereich dienen uneingeschränkt der lokalen Kaltluftproduktion. Demnach liegen aktuell keine kleinklimatische Belastung durch Wärmeabstrahlung vor. Kaltluft fließt aufgrund der topografischen Lage in Richtung Süden ab. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- Durch die aktuell landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Gemeinde Seeg liegt im "voralpinen Moor- und Hügelland" und gehört zur Haupteinheit der "Lech-Vorberge." Das würmzeitliche Moränenmaterial überdeckt den tertiären Untergrund der Landschaft. Zahlreiche Seen (eiszeitliche Becken) in der Region zeugen vom prägenden Einfluss des würmeiszeitlichen Lechgletschers.
- Das Landschaftsbild in der Gemeinde zeichnet sich überwiegend durch eine überwiegende landwirtschaftliche Nutzung als Grünland, zahlreiche Seen und Weiher sowie bei knapp 3.000 Einwohner und 49 Ortsteilen hauptsächlich kleine Ortschaften/Weiler aus.
- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südöstlicher Ortsrandlage des Hauptortes Seeg.
- Der Änderungsbereich grenzt im Norden an bestehende Bebauung an, ist von den anderen Richtungen aus der freien Landschaft her einsehbar. Das Gelände fällt in Richtung Osten bzw. Südosten ab. Im östlichen Bereich des Änderungsbereich verläuft eine Hangkante mit einem Gefälle von etwa 9 Metern über eine Distanz von rund 50 Metern. Neben der ansprechenden Topografie sind im Plangebiet keine weiteren landschaftsästhetisch hochwertigen Elemente vorhanden. Der Ortsrand ist bislang nicht eingegrünt; lediglich die Bepflanzungen der Nachbargrundstücke tragen zu einer lü-

ckenhaften und teilweise nicht standortgerechten Begrünung bei. Hingegen wirken die relativ neu gepflanzten Alleebäume entlang der Bahnhofstraße für den Standort deutlich aufwertend.

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

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

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

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Die hochwertigen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Nordöstlich des Änderungsbereiches verläuft entlang der Bahnhofstraße ein Fuß- und Radweg. Dieser wird voraussichtlich nicht nur von der ortsansässigen Bevölkerung genutzt, sondern auch von saisonal auftretenden touristischen Besuchern.
- Außerhalb der Änderung, in 200 m Entfernung westlich verläuft die Bahnlinie "Marktoberdorf – Füssen", Verkehrslärmemissionen reichen aufgrund der Entfernung nicht bis in den Änderungsbereich.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Der Änderungsbereich kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Für die geplante Erschließung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entfällt im Bereich der Anbindung an die Bahnhofstraße voraussichtlich ein Baum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Entlang der Hangkante ist eine Ortsrandeingrünung geplant. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl (300 m²-Regel) von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot 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 von 4,50 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m und Stützkonstruktionen mit mehr als 08 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittler Eingriff in das Schutzgut.

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

- 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. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollte zumindest für die Erschließung eine Baugrunduntersuchung durgeführt werden.
- 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. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten GRZ von 0,4 können inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten und der Erschließung bis zu etwa 0,67 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 0,96 ha betroffen.
- Wird der Ausgleich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung über den Kauf von bereits bestehender Ökokontomaßnahmen abgedeckt, kann der Flächenverbrauch von aktuell landwirtschaftlich genutzten Ertragsflächen minimiert werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Bei einem hohen Versiegelungsgrad sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollte ein Entwässerungskonzept werden.
- 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 Daten des "UmweltAtlas Bayern" befinden sich im Plangebiet Fließwege von wildabfließendem Wasser. Die potenziellen Fließwege bei Starkregen verlaufen entlang den Bahngleisen und der Bahnhofstraße östlich am Plangebiet hin zu den Sulzschneider Mooren. Eine Beeinträchtigung dieser ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da die Fließpfade am Hangfuß außerhalb des Änderungsbereich verlaufen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittler bis hohen Eingriff in das Schutzgut.

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

- Bei der Bebauung der bisher offenen Flächen wird die Kaltluftentstehung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern und der auf Ebene der verbindlicheren Bauleitplanung geplanten Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im Osten und Süden entstehen für das Schutzgut Klima/Luft

keine wesentliche Beeinträchtigung. Auch der Verlust eines jungen bis mittelalten Gehölzes hat keine signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut und wird durch die Pflanzung der Hecke kompensiert. Durch die überwiegende Versiegelung wird dennoch die lokale Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- 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.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen in Richtung der Alpen durch die geplante Wohnbebauung u.a. für die Anlieger eingeschränkt werden. Zudem wirkt die Verlagerung des Ortsrandes hin zur Handkante eine gewisse Fernwirkung der geplanten Bebauung.
- Durch die auf der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ und offene Bauweise) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird im Osten und Süden eine mehrreihige Heckenpflanzung als Ortsrandeingrünung festgesetzt. 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 anschließen ausschließlich Laubgehölze zugelassen. 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.
- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen müssen,

werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. 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.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Zuge der Planung aufgegeben und für die Schaffung neuen Wohnraums in Anspruch genommen. Durch eine Ausgleichsdeckung über bereits bestehenden Maßnahmen aus einem Ökokonto verringert sich der Bedarf an aktiv landwirtschaftlich genutzten Ertragsflächen. Die Einschränkungen der örtlichen Landwirtschaft werden damit verringert.
- Der nördlich gelegene Wirtschaftsweg innerhalb des Plangebiets bleibt erhalten. Die Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfelds wird durch die vorgesehenen Baukörper lediglich geringfügig beeinträchtigt.
- Die Bedeutung des Gebiets für die wohnungsnahe Erholung wird durch die Anlage attraktiver Grünstrukturen im Rahmen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gesteigert. Hierzu zählt insbesondere die Pflanzung von Gehölzen und Feldhecken entlang der Hangkante.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb

des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) getroffen werden. Zudem sind 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 festzusetzen.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der

Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

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

- Aufgrund der Topografie ist die Errichtung der Gebäude zur optimalen von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

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

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

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

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

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

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch eine öffentliche Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (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)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, 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)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt zum einen durch die Versiegelung von funktional wertvollen Flächen beim Schutzgut Boden und Wasser sowie durch die Bebauung der Hangkante beim Landschaftsbild.

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

4.2.5.1 Standortalternativen:

Der Standort der Änderung ergibt sich größtenteils aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Es wurden keine weiteren Standorte geprüft.

4.2.5.2 Planungsalternativen:

Es wurde auf die Erarbeitung von Entwurfsalternativen verzichtet.

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

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

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

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

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

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

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

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

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

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

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

4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Südost" werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" und Sondergebiet "Tourismus und Fremdenbeherbergung" in Zukunft als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Änderung) beträgt insgesamt etwa 0,96 ha.

4.3.3.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um Grünland am südöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Seeg. Es befindet sich südöstlich der „Bahnhofstraße". Im Norden des Gebietes verläuft ein Schotterweg, und es grenzt dort an bestehende Bebauung an. Das Gelände fällt leicht nach Osten bzw. Südosten ab. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Hangkante mit einem Gefälle von etwa 9 Metern über eine Distanz von rund 50 Metern. Im Süden und Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen begrenzt.

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

4.3.3.4 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt zum einen durch die Versiegelung von funktional wertvollen Flächen beim Schutzgut Boden und Wasser sowie durch die Bebauung der Hangkante beim Landschaftsbild.

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

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

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

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- 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 Ende November 2025 bis Anfang Januar 2026 mit Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kaufbeuren (mit Ablehnung der Planung aufgrund der Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, zur Verkleinerung der Schlaggröße und zu einem sehr ungünstigen Flächenzuschnitt, Vorschlag der Änderung der O 1 "Tourismus und Fremdenbeherbergung" in „Flächen für die Landwirtschaft"); dem Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, wild abfließendem Wasser, Gewässerschutz, vorsorgendem Bodenschutz), dem Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege (mit Hinweisen zu Bodendenkmalpflegerische Belangen, allgemein zu Bodendenkmählern); des Kreisheimatpfleger Ostallgäu (zur Historie der Ortsteile Ried und Riedegg), des Landratsamt Ostallgäu - Staatliches Bauamt (zum Bedarfsnachweis für ein zusätzliches Wohngebiet, Freihaltung der Hangkante von Bebauung und Bepflanzung, zur Lage der neuen Ortsrandeingrünung, dem sparsamen Umgangs mit Grund und Boden) -Untere Bodenschutzbehörde (zu Altlasten und Hinweisen zum Bodenschutz) - Untere Naturschutzbehörde (zu Schutzgebieten, zum ggf. Vorkommen von Zauneidechsen, zu Rodungszeiten) - Untere Wasserrechtsbehörde (zu potenzieller Fließweg für Niederschlagswasser bei Starkregen und Wasserschutzgebieten); der

Regierung von Schwaben (zur Prüfung vorhandener Flächenpotenzialen im Gemeindegebiet und zum Bedarf)

- Baugrundgutachten der Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG vom Februar 2026 (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)

4.4 Umsetzung der Planung

4.4.1 Wesentliche Auswirkungen

4.4.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

4.5 Erschließungsrelevante Daten

4.5.1 Kennwerte

4.5.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,99 ha

Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Sonderbaufläche	Wohnbaufläche	0,60 ha
Sonderbaufläche	Grünfläche	0,01 ha
Eingrünung	Wohnbaufläche	0,06 ha
Eingrünung	Eingrünung	0,02 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	0,16 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Eingrünung	0,15 ha

4.5.2 Erschließung

4.5.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg

4.5.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg

4.5.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: EWR Reutte in Füssen

4.5.2.4 Müllentsorgung durch: Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf

Blick von Nordostes von der "Bahnhofstraße" auf das Plangebiet. Der bestehende Feldweg wird im Zuge der Planung als Erschließungsstraße ausgebaut.



Blick von Osten auf das Plangebiet.



Blick von Südosten auf das Plangebiet. Im Vordergrund ist das südlich angrenzende Bestandsgebäude zu sehen.



6 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.06.2025. Der Beschluss wurde am 24.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 01.12.2025 bis 09.01.2026 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 06.03.2026 bis 07.04.2026 (Billigungsbeschluss vom 02.02.2026; Entwurfsfassung vom 26.01.2026; Bekanntmachung am 05.03.2026) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

6.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 21.11.2025 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 26.01.2026; Billigungsbeschluss vom 02.02.2026) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.04.2026 über die Entwurfsfassung vom 26.01.2026

09. Juli 2026

Seeg, den .....

.....

(Lorenz Schnatterer, 1. Bürgermeister)

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

Das Landratsamt Ostallgäu hat die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Südost" mit Bescheid vom ..25.08.2026..., Aktenzeichen 6100-22125..., gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB genehmigt.

~~Seeg~~, den 25.08.2026 .....
Marktoberdorf

.....
(~~Lorenz Schnatterer, 1. Bürgermeister~~)
Ulrich Härle
Regierungsdirektor

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Süd-Ost" ist damit rechtswirksam. Er wird mit der Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Seeg, den 28. Aug. 2026 .....
(Lorenz Schnatterer, 1. Bürgermeister)

Entwurf aufgestellt am: 26.01.2026

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

Projektleitung	C. Berberich
Stadtplanung	L. Heumos
Landschaftsplanung	C. Beyrer

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.



Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplanes



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Südost"

Zeichenerklärung vor der Änderung:

- Änderungsgeltungsbereich
- Sonderbaufläche (Planung)
- Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft

Zeichenerklärung nach der Änderung:

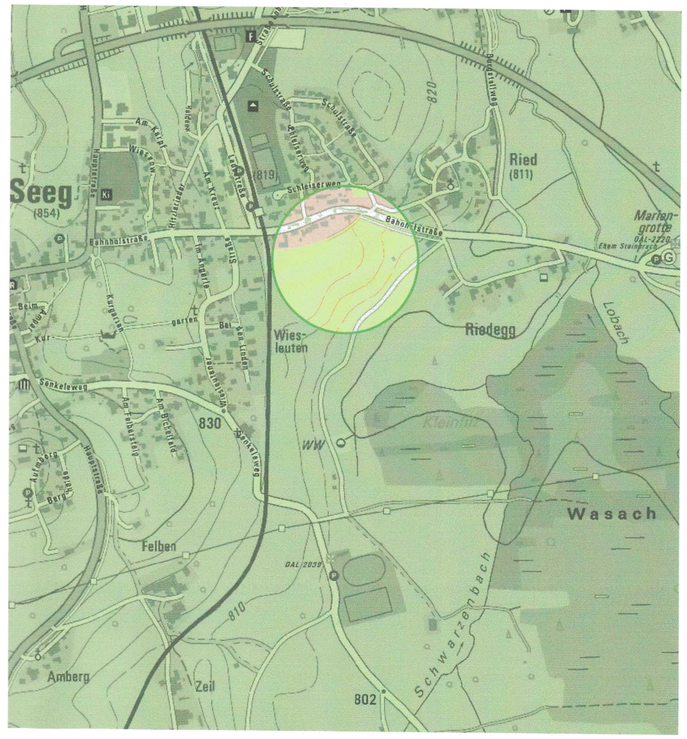
- Änderungsgeltungsbereich
- Wohnbaufläche (Planung)
- Grünfläche

0m 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

N

SIEBER CONSULT

Stadtplanung Artenschutz Immissions-schutz Landschafts-planung



Gemeinde Seeg
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Südost"

M 1: 5.000
Fassung 26.01.2026
Sieber Consult GmbH