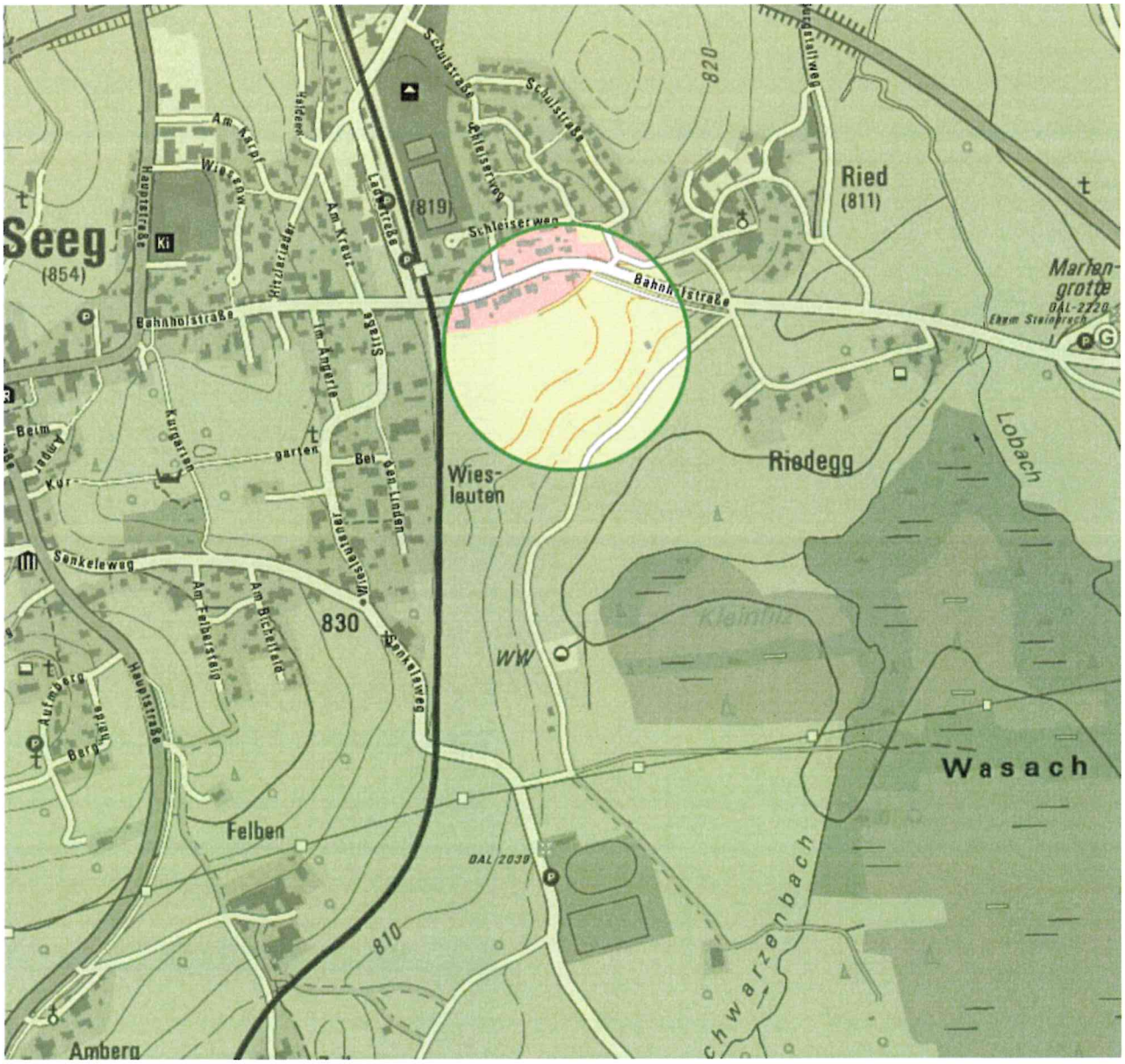


Gemeinde Seeg
Bebauungsplan "Bahnhofstraße Südost"

Fassung 20.04.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	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)	12
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	14
5	Hinweise und Zeichenerklärung	17
6	Satzung	25
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	27
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	38
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	66
10	Begründung – Sonstiges	68
11	Begründung – Bilddokumentation	70
12	Verfahrensvermerke	71

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)

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	☒	☐	☐
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	☒	☐	☐
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☐	☒	☐
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☐	☒	☐
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	☐	☒	☐
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	☐	☐	☒
(3) 4. Gartenbaubetriebe	☐	☐	☒
(3) 5. Tankstellen	☐	☐	☒
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	☐	☒	☐

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.

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

2.2 GRZ 0,40

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

2.3 **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)

2.4 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 Planzeichnung)

2.5 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 Planzeichnung)

2.6 **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) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

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, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, 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)

2.7 o

Offene Bauweise

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

2.8



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

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

2.9



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude);

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

2.10 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken**

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

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

2.11 E 3/D 2 Wo

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

- E 3 als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D 2 als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.12 

Verkehrsflächen

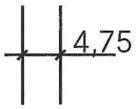
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 

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)

2.14 

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)

2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.16 **Behandlung von Niederschlagswasser in**

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist,

den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

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.

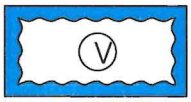
Die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen erfolgt über zwei im Plangebiet vorhandene Versickerungsmulden.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.

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)

2.17



Versickerungsbereich

In dem Bereich ist das Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen zurückzuhalten und zu versickern. Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

2.18



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung.** Innerhalb dieser Fläche sind Terrassierungen, insbesondere durch Stützmauern oder Geländemodellierungen unzulässig.

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

2.19 **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 dauer-

haft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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 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

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 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 Obstbaum oder Strauch aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind auf den Grundstücken jeweils in Richtung des Ortsrandes zu pflanzen, um die eingrünende Wirkung zu verstärken. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 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.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 2. Wuchsklasse

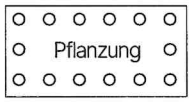
Obsthochstämme

Sträucher und Bäume 3. Wuchsklasse

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)

2.22



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von standortgerechten mehrreihigen Wildgehölzhecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Sträucher aus der oben festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln.

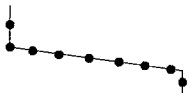
Zur Entwicklung einer die Bebauung eingrünenden Hecke ist eine dreireihige Hecke mit Pflanzabständen von 1,25 m bis maximal 1,75 m zu pflanzen. Dabei

sind mind. acht verschiedene Gehölzarten mit abwechselnden Wuchshöhen aus der o. g. Pflanzliste zu verwenden.

Bei einem Abgang von Gehölzen sind entsprechende Ersatzpflanzungen erforderlich. Die Pflege der Gehölze (Rückschnitt, auf den Stock setzen) ist ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeiten zwischen dem 1.10. bis 28.02. jeden Jahres zulässig. Dabei ist zur Wahrung des Sichtschutzes kein großflächiges Auf-den-Stock-setzen zulässig (max. 10 Meter am Stück).

Eine Terrassierung bspw. durch Stützmauer oder Geländemodellierung ist innerhalb der Pflanzung unzulässig (vgl. 2.18 "Öffentliche Grünfläche").

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23 

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)

2.24 EFH .... m ü. NHN

Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden.

Die Höhe sämtlicher Bauteile, über die Wasser ins Gebäude eindringen kann, wie z.B. Licht- und Luftschächte, darf die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe aus Hochwasserschutzgründen nicht unterschreiten.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.25 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Südost" der Gemeinde Seeg.

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

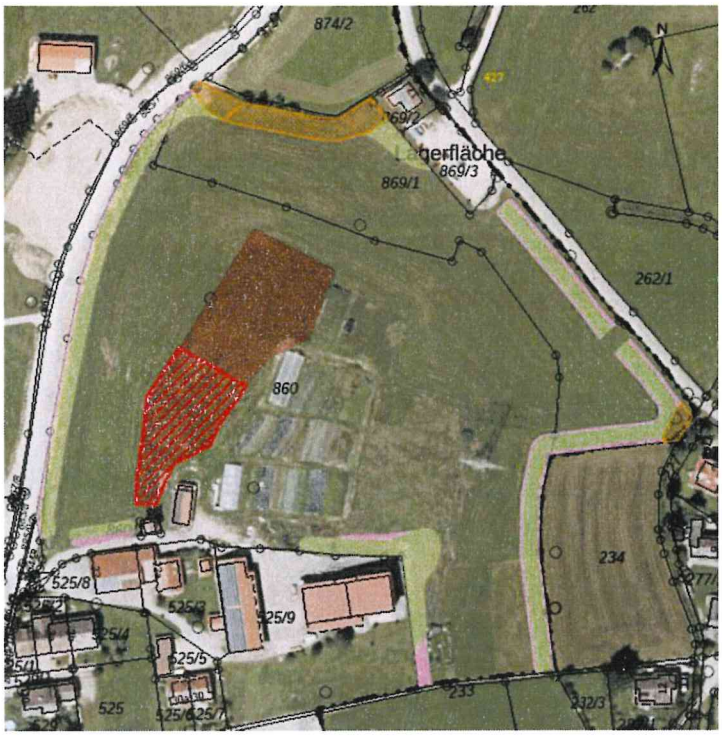
3.1 Ausgleichsbedarf

Um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff von 16.844 Wertpunkten auszugleichen, werden diese aus einem Ökokonto käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Hierfür werden Punkte aus dem Ökokonto "Greggenhofen – Solawi" auf dem Grundstück Fl.-Nrn 860 und 896/1 (Gemarkung Untermaiselstein, Gemeinde Rettenberg) herangezogen. Die Maßnahme wurde mit Bescheid vom 11.08.2022 genehmigt. Das Maßnahmenkonzept sieht die Entwicklung von Extensivgrünland sowie die Pflanzung einer Streuobstwiese vor. Das Gesamtkonzept wird durch Heckenpflanzungen abgerundet.

3.2 Zuordnung

Für die erforderlichen 16.844 Wertpunkte wird dem Eingriff eine Fläche von 1.831 m² der Ökokontomaßnahme zugewiesen. Zugewiesen wird eine Teilfläche der angelegten Streuobstwiese. In diesem Bereich hat eine Aufwertung vom Biotoptyp G11 (Intensivgrünland) zu B441 (Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland) stattgefunden. Dabei wurde unter Beachtung des time-lag eine Aufwertung von 8 WP / m² angerechnet, womit auf der zugeordneten Fläche eine Aufwertung von 14.647 WP bei Maßnahmengenehmigung erfolgte. Durch die Verzinsung gem. BayKompV § 16, Abs. 3 von insg. 15 % während der Laufzeit von fünf Jahren, stehen insg. 16.844 WP auf der zugeordneten Teilfläche zur Verfügung.

Flächenzuordnung (maßstabslos):



Hochstaudenfluren - eutropher bis oligotropher Standorte, K21

Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, B441

Artenreiche Säume und Staudenfluren - frischer bis mäßig trockener Standorte, K132

Mesophile Gebüsche oder Hecken, B112

Abbuchungsfläche BP Bahnhofstraße Süd-Ost Gem. Seeg

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 SD/WD/MD

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

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, 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; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **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);
- **MD: Mansarddach**; im unteren Bereich abgeknickte Dachflächen, sodass die untere Dachfläche über eine wesentlich steilere Neigung als die obere verfügt. Es können eine, zwei oder alle 4 Dachseiten abgeknickt sein;

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, Verbindungsbauten) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

4.2 **Dachneigungen für Hauptgebäude**

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	18 - 42 °
WD:	16 - 32 °
MD	16 - 80 °

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 geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

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 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.6 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurückzuversetzen.

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:

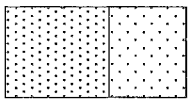
- eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, wenn der Abstand der einzelnen Stufen zueinander mindestens 1,50 m beträgt. Sollte der Abstand der einzelnen Stufen zueinander diesen Wert unterschreiten, ist die Summe aller Höhen der einzelnen Stufen (Gesamthöhe aller Stufen) maßgeblich.

Sie sind:

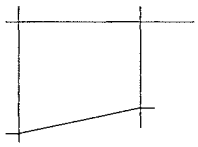
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

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

5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

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

5.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 3241

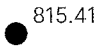
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4 Nr. ....;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)

5.5 

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

5.6 

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

5.7 Stellplatzsatzung

Es wird darauf hingewiesen, dass neben der vorliegend unter Ziffer 4.5 getroffenen Regelung zur Anzahl der Stellplätze bei Wohnnutzungen die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Seeg in ihrer jeweils aktuellen Fassung für alle übrigen Nutzungen Geltung beansprucht.

5.8 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).

Zur Entwicklung von Extensivwiesen in den Randbereichen der Heckenpflanzung sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mahdgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

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.

5.9 Artenschutz

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 sind daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

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 warm-weißes 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.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

5.10 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

5.11 Klimaschutz

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

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

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

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

5.12 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 regeln die §§ 6 bis 8 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

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

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. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 8 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)).

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. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatten) gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.13 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.

5.14 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

5.15 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

5.16 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.

5.17 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.

5.18 Denkmalpflege

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

5.19 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. Darüber hinaus ist auf den privatrechtlichen Nachbarschutz nach §§ 1004 i.V.m. 906 BGB zu verweisen.

5.20 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 01.2026

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).

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche

Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Seeg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

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) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

5.21 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 die Gemeinde Seeg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.22 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 6 (bei alten Abstandsflächen vor BayBO Dez. `20) Art. 58 (bei Genehmigungspflicht) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254), der 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), sowie der 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) hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeg den Bebauungsplan "Bahnhofstraße Südost" in öffentlicher Sitzung am 30.04.2026 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Südost" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 20.04.2026.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Bahnhofstraße Südost" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.04.2026.

Dem Bebauungsplan "Bahnhofstraße Südost" wird die Begründung vom 20.04.2026 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§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 zuwider handelt.

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

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Bahnhofstraße Südost" der Gemeinde Seeg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Seeg, den 03. Sep. 2026

.....

(Lorenz Schnatterer, Erster Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.1.2 Die Gemeinde Seeg plant südlich der "Bahnhofstraße" die Schaffung der planungsrechtliche Voraussetzungen zur Ermöglichung von Wohngebäuden.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

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

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

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Alpenvorland geprägt.

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

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des Geltungsbereiches weist ein Gefälle Richtung Südosten auf, welches im Westen zunächst sehr flach, jedoch im Südosten immer stärker abfällt.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Der Anlass für die Aufstellung 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.

7.2.2.2

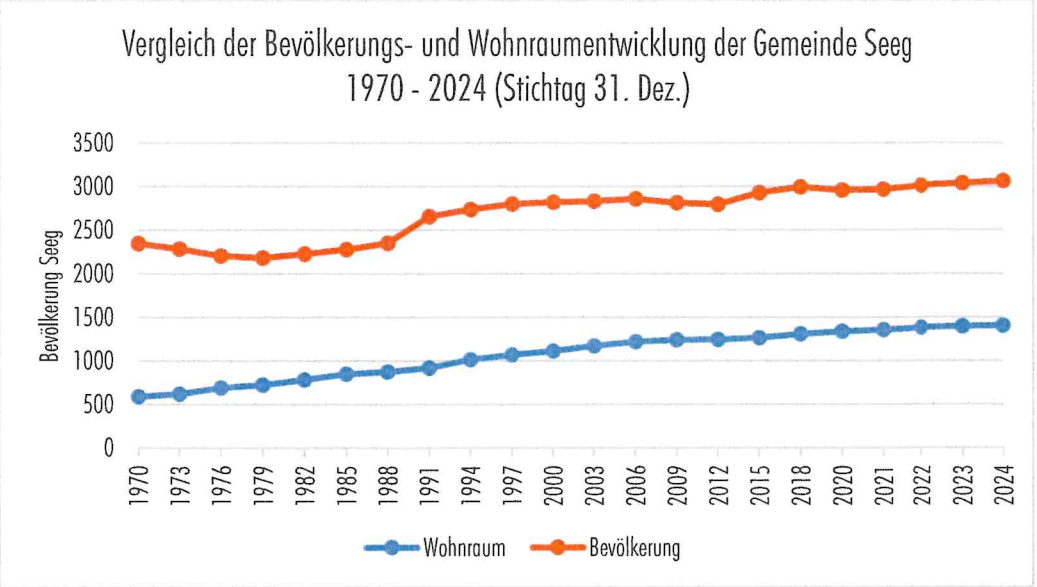


Abb. 3: Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung der Gemeinde Seeg

7.2.2.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des o.g. Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Die Gemeinde Seeg ist angehalten, eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung langfristig gewährleisten zu können.

7.2.2.4 <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

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 Poten-

zialflächen 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.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

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.

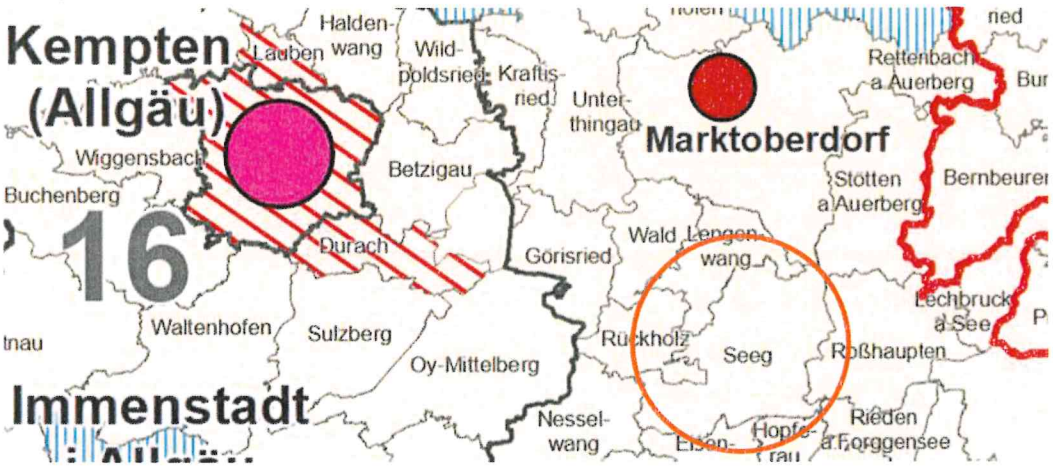
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

- 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 (...)

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



7.2.3.2 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.

7.2.3.3 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.

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

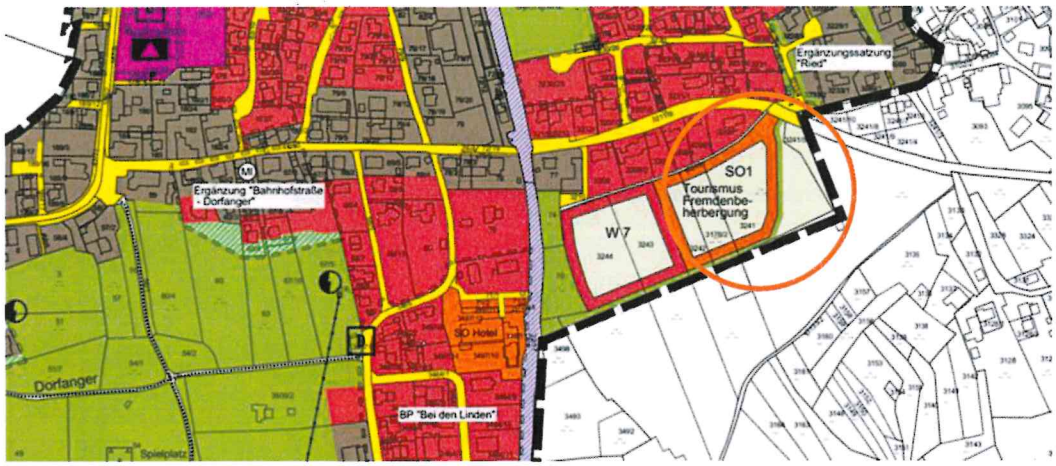
7.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (× × ×)



7.2.3.6 Die Gemeinde Seeg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Sonderbaufläche für Tourismus und Fremdenbeherbergung" (Planung), als Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft 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).

7.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Sonderfläche mit der Zweckbestimmung "Tourismus und Fremdenbeherbergung" sowie als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft.



7.2.3.8 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. Die

landwirtschaftliche Fläche wird Großteils überplant als überbaubar (WA) dargestellt.

7.2.3.9 Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlage. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein.

Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.

Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

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 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Seeg geprüft. Die Fläche eignet sich jedoch aufgrund ihrer guten Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz sowie der räumlichen Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen besonders gut.

7.2.4.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.4.3 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Die in der Gemeinde vorhandenen Baulücken, Brachen und Leerstände stehen der Gemeinde Seeg leider nicht zur Verfügung.

7.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein 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).

7.2.4.5 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).

7.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Südost" erfolgt im Regelverfahren nach dem BauGB. Parallel erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

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

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieses kann die städtebauliche Entwicklung sinnvoll steuern und eine verträgliche Nutzungsmischung entsprechend der Zweckbestimmung in Form der allgemein zulässigen Nutzungen der BauNVO herbeiführen.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Die Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) sowie Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) 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.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes 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. Betriebe

des Beherbergungsgewerbes zeichnen sich gegenüber Zweitwohnungen durch eine bessere Ausnutzung der begrenzten Ressource Wohnraum aus. Mit der Reduzierung von Betriebe des Beherbergungsgewerbes 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.
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

7.2.5.3 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. Der festgesetzte Wert von 0,40 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 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. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

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.
- 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 erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.

7.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

7.2.5.5 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. 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 auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.2.5.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation.

7.2.5.7 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.

7.2.5.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des

innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.5.9 Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Durch die festgesetzten Werte wird das Grundstück aufgrund seiner Lage bei einem Starkregenereignis vor einem Übertreten des Wassers aus dem nordöstlich gelegenen Versickerungsbecken geschützt. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregenereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann. Bei einer Fußbodenoberkante von mindestens 813,30 m ü. NHN ist davon auszugehen, dass das Wasser entlang des Baugebietes zurück auf den HIOS-Fließweg findet und das Abflussverhalten nicht beeinträchtigt wird.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Ortmitte Seegs zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

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

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Bahnhofstraße und hierüber fortführend an die Kreisstraße OAL 1 angebunden. Die Einmündung entspricht dabei dem bestehenden Wirtschaftsweg. Die Gemeinde hat im Zuge der Planaufstellung geprüft, ob der bestehende Wirtschaftsweg für die Erschließung des Baugebiets genutzt bzw. ausgebaut werden kann. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche weitgehend dem tatsächlichen Verlauf des vorhandenen Wirtschaftswegs entspricht. Der Weg ist im Bestand jedoch nicht in der Form ausgeprägt, wie dies auf älteren Luftbildern teilweise dargestellt ist. Insbesondere ist er in Teilbereichen verlagert bzw. durch Bewuchs und Nutzungsänderungen nicht mehr eindeutig als dauerhaft nutzbare Verkehrsfläche ablesbar.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch den ca. 500 m entfernten Bahnhof Seeg gegeben.

7.2.7.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine geplante Stichstraße mit Wendeschleife, welche in die bestehende "Bahnhofstraße" mündet.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Westlich in einem Abstand von mehr als 150 m verläuft die Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" von der aus Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund des großen Abstandes kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden und mit keinen Nutzungskonflikten hinsichtlich der Schienenverkehrslärm zu rechnen ist. Auch mit den Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Bahnhofstraße ist aufgrund der geringen Frequentierung mit keinen Nutzungskonflikten zu rechnen.

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

7.2.8.3 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 "Bahnhofstraße Südost" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet am südwestlichen Siedlungsrand des Hautortes Seeg ausgewiesen.

8.1.1.2 Das Plangebiet 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 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.

8.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen.

8.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke sowie mit einer öffentlichen Grünfläche zur Ortseingrünung. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "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.

8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 9.587 m². Davon sind 6.649 m² allgemeines Wohngebiet, 1.398 m² Verkehrsflächen inklusive Straßenbegleitgrün und Randflächen sowie 1540 m² öffentliche Grünfläche.

8.1.1.7 Um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff von 16.844 Wertpunkten auszugleichen, werden diese aus einem Ökokonto käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Der Kauf der Wertpunkte wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.

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 dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtende Ziele der Raumordnung betroffen.

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 (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 mit integrierten Landschaftsplan der Gemeinde zum Teil als SO_1 "Sonderbaufläche für Tourismus- Fremdenbeherbergung" dargestellt. Der Südöstliche Teilbereich wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als "Fläche der Landwirtschaft" 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).

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.

8.1.2.3 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 und der Entfernung und der vorgesehenen Nutzung samt der damit verbundenen betriebsbedingten Wirkfaktoren, können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

8.1.2.4 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).
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [8.2.1]" und "Prognose [8.2.3] bei Durchführung der Planung").
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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, 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 Geltungsbereich durch die umliegenden Verkehrswege (Bahn und Kreisstraße) 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 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, einer dieser Bäume befindet sich im Geltungsbereich. Im Norden verläuft außerdem ein geschotterter Wirtschaftsweg. Im Westen des Plangebietes befindet sich in etwa 200 m Entfernung die Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen".
- Das Plangebiet 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 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. Außerhalb des Plangebietes, etwa 40 m östlich ist gemäß Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) ein Niedermoor kartiert. 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 Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu. Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.

– Die Böden im Plangebiet werden auf einer Fläche von 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.

– Im Zuge der Erschließungskonzeption wurde ein Baugrundgutachten durch mooser ingenieure gmbh & co. kg (Fassung vom 24.02.2026) erstellt. Der Baugrund ist insgesamt sehr homogen aufgebaut. Unter einer 15–25 cm mächtigen Oberbodenschicht folgt eine etwa 50–80 cm mächtige Verwitterungszone aus schluffigem Kies (Verwitterungskies), wobei der Feinkornanteil in weicher bis steifer Konsistenz vorliegt. Darunter stehen sehr feinkornarme, sandige Kiese der Kamesablagerungen an. Ab 1,0 bis 1,5 m Tiefe unter GOF werden hohe Schlagzahlen in der schweren Rammsondierung erreicht. Bohrungen mussten mangels Weiterkommens vorzeitig abgebrochen werden. Dies weist auf eine hohe Lagerungsdichte und einen erhöhten Steingehalt hin, insbesondere im südöstlichen Baugebietsbereich.

– Die Kamesablagerungen werden als gut tragfähig bewertet. Ein Bodenaustausch oder Bodenverbesserung ist nicht erforderlich. In Bereichen mit erhöhtem Feinkornanteil wird empfohlen, die Verwitterungskiesschicht im Zuge der Erschließungsmaßnahme vollständig auszutauschen.

– Im Rahmen der Schadstoffanalytik konnten die zwei untersuchten Bodenproben der Zuordnungsklasse Z0 zugeordnet werden.

– Zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächen- und Niederschlagswasser wurde im Schurf 1 ein Sickerversuch durchgeführt. Der ermittelte gesättigte Durchlässigkeitsbeiwert lag bei $kf = 1{,}44 \times 10^{-4}$ m/s. Der Baugrund ist damit stark durchlässig und gut sickerfähig. Der Flurabstand zwischen Versickerungshorizont und Grundwasser (MHGW) ist auf Grundlage der vorliegenden Daten aus Bohrung 8329EB015012 eingehalten.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe 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 Vor-

haben. 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 Plangebiet 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 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.
- 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 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 um eine unbebaute Freifläche am Ortsrand von Seeg. Die offenen Flächen des Plangebietes 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 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 südöstlicher Ortsrandlage des Hauptortes Seeg.
- Das Gebiet 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 Plangebietes 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 lückenhaften und teilweise nicht standortgerechten Begrünung bei. Hingegen wirken die relativ neu gepflanzten Alleebäume entlang der Bahnhofstraße für den Standort deutlich aufwertend.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe 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 genutzt. Die hochwertigen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Nordöstlich des Plangebietes 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 des Geltungsbereiches in 200 m Entfernung westlich verläuft die Bahnlinie "Marktoberdorf – Füssen", Verkehrslärmemissionen reichen aufgrund der Entfernung nicht bis in den Geltungsbereich hinein.
- 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. Der Bau einer Grundwasserwärmepumpenanlage ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

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 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 vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Gebiet 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 Erschließung entfällt im Bereich der Anbindung an die Bahnhofstraße voraussichtlich ein Baum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durch- und Eingrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Entlang der Hangkante ist eine Ortsrandeingrünung geplant. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl (300 m²-Regel) von Gehölzen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung 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 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.

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	–
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)	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):

- 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. Eine Baugrunduntersuchung findet parallel zur verbindlichen Bauleitplanung statt und wird bei Vorlage in den Bebauungsplan eingearbeitet und den Fachbehörden vorgelegt.
- 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 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. Durch die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ bis zu 0,8 ist der Versiegelungsgrad relativ hoch, sodass der Eingriff trotz des geringen Umfangs des Geltungsbereiches für das Schutzgut als erheblich zu bewerten ist.
- Der Ausgleich wird durch den Kauf von bereits bestehender Ökokontomaßnahmen abgedeckt, was den Flächenverbrauch von aktuell landwirtschaftlich genutzten Ertragsflächen schont.
- Gem. Baugrundgutachten (24.02.2026, mooser ingenieure gmbh & co. kg) weisen die Böden eine guter Sickerfähigkeit auf, so dass im Plangebiet zwei Sickermulden vorgesehen werden. Weiter empfiehlt der Gutachter, die Baugrundsituation im Zuge der Aushubarbeiten fortschreitend mit der im Gutachten beschriebenen Baugrundsituation zu vergleichen und bei Abweichung bzw. im Zweifelsfall hinsichtlich geotechnischer Fragestellungen einen Sachverständigen einzuschalten. Das Gutachten für die Erschließung des Baugebiets ersetzt kein projektbezogenes Baugrundgutachten für einzelne Baumaßnahmen (z.B. Wohnbebauung).

– 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.

  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, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.3.3 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. Aufgrund des Versiegelungsgrades von 0,8 (festgesetzte GRZ: 0,4 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 %) sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen.
– 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.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über zwei Versickerungsmulden im Gebiet versickert.
- 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. Zwar ist erkennbar, dass sowohl das Versickerungsbecken als auch die Baugrenzen auf dem Bauplatz Nr. 3 den Fließweg unterbrechen. Allerdings ist anzuführen, dass im Rahmen der Umsetzungsplanung bei der Ausgestaltung des Versickerungsbereiches die Gemeinde darauf achtet, die Mulde so zu gestalten, dass bei einem Überstau das Wasser nach Osten auf das landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 3241/5 abfließt. Zudem hat die Gemeinde auf dem Bauplatz Nr. 3 eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von mindestens 813,30 m ü. NHN festgesetzt. Hierdurch wird bei Starkregenereignissen vermieden, dass ein zu hoher Wasserstand seitlich über den Damm auf den benachbarten Bauplatz übertritt. Durch die Einhaltung der Fußbodenoberkante ist davon auszugehen, dass das Wasser entlang des Baugebietes zurück auf den HiOS-Fließweg findet und das Abflussverhalten nicht beeinträchtigt wird.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
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	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. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Sträuchern im Osten und Süden des Geltungsbereiches entsteht 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. Die zu pflanzende Gehölze tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.
- 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.
- 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, 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 des Intensivgrünlands, Einzelgehölz	Geringfügige Minderung der Frischluftproduktion/Luftfilterung und weniger Kaltluft	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	++
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

8.2.3.5 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 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.

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	–
Überplanung der Grünflächen	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (ortstypischen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

8.2.3.6 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.

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)	++
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder 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.
- 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, 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.
- 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 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.

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)

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

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 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.

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):

- 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.

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 der Punkte 1.3 (festgesetzte oder berechnete GRZ) sind hiervon betroffen. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer festgesetzten GRZ größer als 0,3. 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 / Auenstandorte. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft:

Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen / großflächig versiegelte Bodenbereiche. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild:

Es handelt sich um Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c, hohe Bedeutung.

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

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch eine öffentliche Grünfläche mit Heckenpflanzung 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)

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	Beeinträchti-gungsfaktor (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: Für das allgemeine Wohngeiet ist ein GRZ von 0,4 festgesetzt. 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. Demzufolge erhöht sich der tatsächliche Versiegelungsgrad auf 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	1.540	*3	0	0
Allgemeinen Wohngebiet	6.626	*3	(0,40) / 0,8	15.902
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Fußwege und Begleitfläche	1.260	*3	1	3.780

V 11 Verkehrsflächen versiegelt				
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Fußwege und Begleitfläche	146	0	1	0
B 312 Einzelbäume, überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung				
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Fußwege und Begleitfläche	15	8 (*9)	1	135
Summe	**9.587**			**19.817**

* 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 und PV Anlagen	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
Pflanzung auf der öffentlichen Grünfläche	Pflanzung von standortgerechten mehrreihigen Wildgehölzhecke, Schaffung einer Ortseingrünung, Ersatzlebensräume sowie ingenieurbiologische Hangsicherung, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Summe (max. 20 %)		**15 %**

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) **16.844**

8.2.4.12 Um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff von 16.844 Wertpunkten auszugleichen, werden diese aus einem Ökokonto käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Hierfür werden Punkte aus dem Ökokonto "Greggenhofen – Solawi" auf dem Grundstück Fl.-Nrn 860 und 896/1 (Gemarkung Untermaiselstein, Gemeinde Rettenberg) herangezogen. Die Maßnahme wurde mit Bescheid vom 11.08.2022 genehmigt. Das Maßnahmenkonzept

sieht die Entwicklung von Extensivgrünland sowie die Pflanzung einer Streuobstwiese vor. Das Gesamtkonzept wird durch Heckenpflanzungen abgerundet.

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

8.2.5.1 Standortalternativen:

Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Seeg geprüft.

8.2.5.2 Planungsalternativen:

Es wurde auf die Erarbeitung von Entwurfsalternativen verzichtet.

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):

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses Gutachten wird bei der Vorlage in den Umweltbericht bis zum Satzungsbeschluss eingearbeitet und den zuständigen Behörden zur Verfügung gestellt.

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) am östlichen Ortsrand von Seeg ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 0,96 ha.

8.3.3.2 Das Plangebiet 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 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.

8.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Etwa 300 m westlich des Plangebietes beginnt die Teilfläche 2 des FFH-Gebietes Sulzschneider Moore" (Nr. 8329-303). Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bebauten Kontext des Ortes Seeg sowie der teilweise dazwischen liegenden Bebauung und der Entfernung und der vorgesehenen Nutzung samt der damit verbundenen betriebsbedingten Wirkfaktoren, können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

8.3.3.4 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.

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.

Um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff von 16.844 Wertpunkten auszugleichen, werden diese aus einem Ökokonto käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Hierfür werden Punkte aus dem Ökokonto

"Greggenhofen – Solawi" auf dem Grundstück Fl.-Nrn 860 und 896/1 (Gemarkung Untermaiselstein, Gemeinde Rettenberg) herangezogen. Die Maßnahme wurde mit Bescheid vom 11.08.2022 genehmigt. Das Maßnahmenkonzept sieht die Entwicklung von Extensivgrünland sowie die Pflanzung einer Streuobstwiese vor. Das Gesamtkonzept wird durch Heckenpflanzungen abgerundet.

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

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 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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:

- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde 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); 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)
- Erschließungsplanung für Entwässerung und Trinkwasserversorgung des Schwäbischen Ingenieurbüro Jellen GmbH (in der Fassung vom 13.02.2026) mit der Darstellung des Entwässerungskonzeptes sowie der Anbindung an die Ver- und Entsorgungsleitungen.

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, Walmdaches oder Mansarddaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt.

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.

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

9.1.2.1 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.

9.1.2.2 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 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

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.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung 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, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,97 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,66	71,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,11	12,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,15	16,3 %

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

10.2.3 Planänderungen

10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 20.04.2026 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30.04.2026 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.04.2026) 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 30.04.2026 enthalten):

- Festsetzung "öffentlichen Grünfläche" Ziffer 2.18 ergänzt
- Festsetzung "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" unter 2.21 ergänzt
- Festsetzung "Pflanzung" unter 2.22 ergänzt
- Festsetzung "Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN" unter 2.24 aufgenommen
- Ergänzung unter Kapitel 3.2 (Zuordnung)
- Minimale Anpassung der Baugrenzen im südlichen Bereich, um gleichmäßigen Abstand zur Grünfläche zu gewährleisten
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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.



Entwurf aufgestellt am: 03.02.2026

Entwurf geändert am: 20.04.2026

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

Projektkoordination	C. Berberich
Stadtplanung	L. Heumos
Landschaftsplanung	C. Beyrer
Immissionsschutz	D. Wolf
Artenschutz	J. Weiß

Verfasser:

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

(i.A. C. Berberich)

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

12 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.06.2025. Der Beschluss wurde am 24.06.2025 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 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 03.02.2026; Bekanntmachung am 04.03.2026) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

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 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 03.02.2026; Billigungsbeschluss vom 02.02.2026) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.04.2026. über die Entwurfsfassung vom 20.04.2026.

Seeg, den 06. Mai 2026 .....

.....

(Lorenz Schnatterer, 1. Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Bahnhofstraße Südost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 20.04.2026 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.04.2026 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Seeg, den 11. Mai 2026 .....

.....

(Lorenz Schnatterer, 1. Bürgermeister)

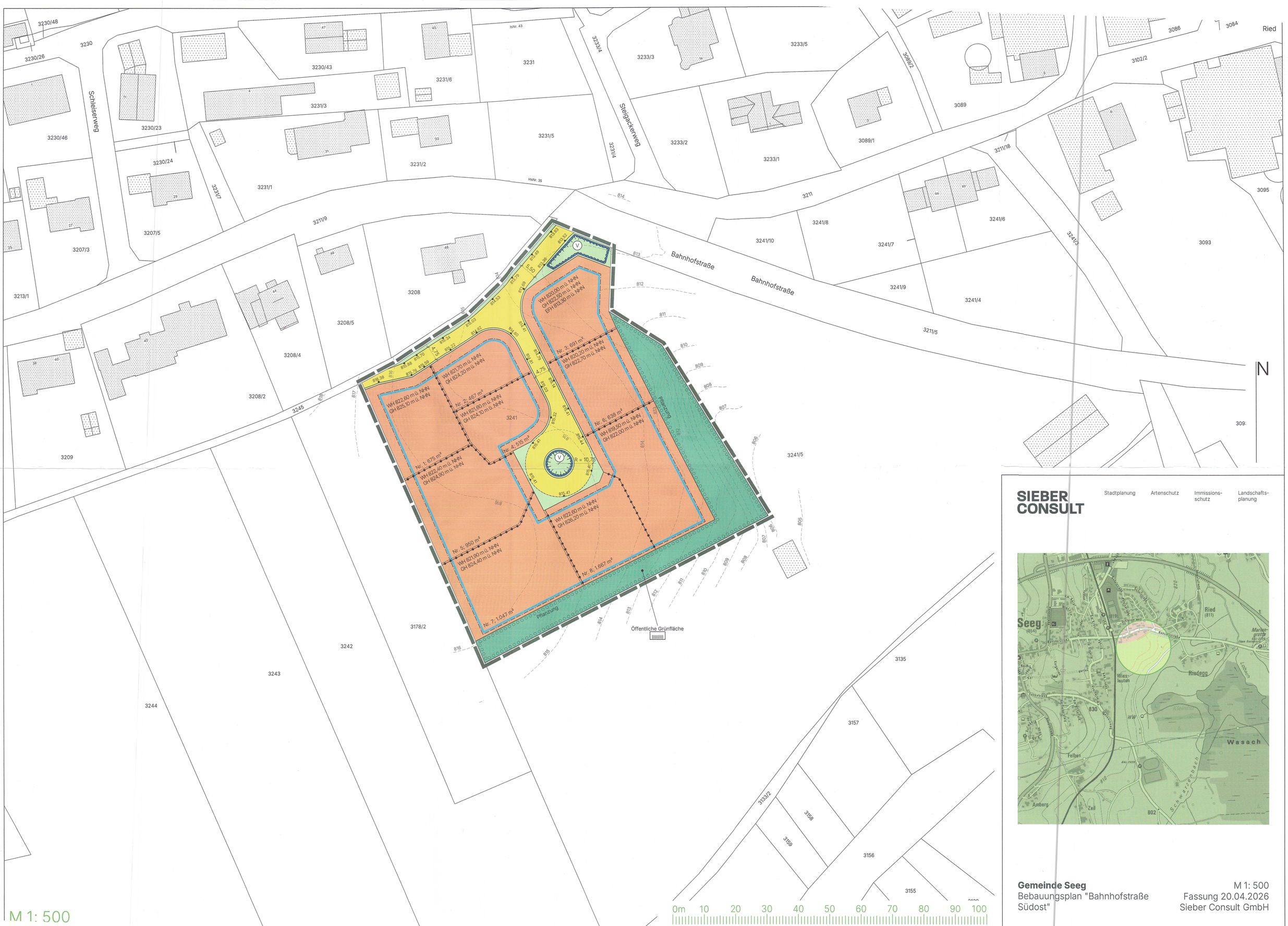
12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am .....03. Sep. 2026..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Bahnhofstraße Südost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind ist damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Seeg, den 03. Sep. 2026 .....

.....

(Lorenz Schnatterer, 1. Bürgermeister)



SIEBER CONSULT

Stadtplanung · Artenschutz · Immissionsschutz · Landschaftsplanung

Gemeinde Seeg
Bebauungsplan "Bahnhofstraße Südost"

M 1: 500
Fassung 20.04.2026
Sieber Consult GmbH