

Fassung vom 20.05.2019

# Gemeinde Seeg Bebauungsplan "Wiesenpark"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 14
4	Hinweise und Zeichenerklärung 18
5	Satzung 24
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 37
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 42
9	Begründung – Sonstiges 44
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 47
11	Begründung – Bilddokumentation 48
12	Verfahrensvermerke 49

# 1

## Rechtsgrundlagen

---

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); 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 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

**Allgemeines Wohngebiet**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes "Wiesepark" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 / 2 BauNVO).

Wohnnutzungen sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahmen LSM 1 und LSM 2 zulässig. Bis zum Eintritt des genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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

**Mischgebiet**

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Bei den Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 sind folgende Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente") nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2.3 GRZ ....

**Grundflächenzahl** als Höchstmaß

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

### 2.4 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze,
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und
- Tiefgaragen (nicht überbaut)

um weitere 50 % überschritten werden.

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

### 2.5 WH .... m ü. NN

**Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten,

die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.6 FH .... m ü. NN

### **Maximale Firsthöhe über NN**

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.7 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände (s. Plan).

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

## 2.8 0

### **Offene Bauweise**

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

2.9



### Baugrenze

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

2.10

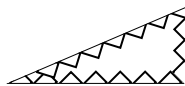
### Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

Tiefgaragen können außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die angrenzende Straße in ihrer Standfestigkeit nicht gefährdet ist.

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

2.11



### Sichtflächen für den fließenden Verkehr;

innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein.

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

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

2.12



### Verkehrsflächen

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

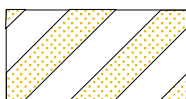
2.13



### Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg

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

2.14

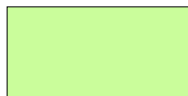


### Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche



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

2.15



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

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

2.16



**Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

2.17

**Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.18

**Beseitigung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete**

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden über eine Regenwasser-Rückhaltung an den bestehenden Regenwasser-Kanal zuzuleiten.

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. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.19



**Aktive Lärmschutz-Maßnahme 1:** Es ist eine durchgehende aktive Lärmschutz-Maßnahme jeweils komplett in der eingezeichneten Länge als Voraussetzung für die Wohnnutzung in der zweiten Häuserzeile zu errichten (z.B. als Gebäude oder als Nebengebäude, fugendicht angeschlossen). Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist so auszuführen, dass eine Höhe von 10,00 m über dem natürlichen Gelände zuverlässig eingehalten wird.

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



## 2.20 LSM 2

**Aktive Lärmschutz-Maßnahme 2:** Es ist eine durchgehende aktive Lärmschutz-Maßnahme jeweils komplett in der eingezeichneten Länge als Voraussetzung für die Wohnnutzung in der zweiten Häuserzeile zu errichten (z.B. als Gebäude oder als Nebengebäude, fugendicht angeschlossen). Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist so auszuführen, dass eine Höhe von 3,50 m über dem natürlichen Gelände zuverlässig eingehalten wird.

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

## 2.21 LS 1

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB(A).
- Die Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche), die keine Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich (außerhalb der Lärmschutz-Festsetzung LS 1) aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten Lüftungstechnischen Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung mit Walzenlüfter, Einzel-Lüfter etc.) auszustatten, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), die keine Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich (außerhalb der Lärmschutz-Festsetzungen LS 1 und LS 2) aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten Lüftungstechnischen Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung mit Walzenlüfter, Einzel-Lüfter etc.) auszustatten, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.22



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

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{W,res}$  von mindestens 35 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{W,res}$  von mindestens 40 dB(A).
- Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), die keine Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich (außerhalb der Lärmschutz-Festsetzung LS 1 und LS 2) aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten Lüftungstechnischen Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung mit Walzenlüfter, Einzel-Lüfter etc.) auszustatten, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.23



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

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{W,res}$  von mindestens 30 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts-

und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB(A).

- Die zur Lüftung von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Staats-Straße St 2008 abgewandten Gebäudeseiten (nach Norden, Osten, Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.24



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der Baugebiete; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden. Ein Mindestabstand von 5 m zur Baugrenze ist einzuhalten. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.25



**Zu pflanzende Sträucher**, entlang des Radweges. Die Sträucher sollen in Gruppen (mind. 3 pro Gruppe, s. Planzeichnung) bei einem maximalen Abstand von 10 m zueinander gepflanzt werden. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden sowie mindestens 2 verschiedene Arten pro Strauchgruppe zu pflanzen. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.26

**Pflanzungen in den Baugebieten**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) unzulässig.
- Bei der Pflanzenauswahl der mit "\*" gekennzeichneten Baumarten der u.g. Pflanzliste ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn*	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Schwarz-Erle*	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle*	<i>Alnus incana</i>
Zitter-Pappel*	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche*	<i>Quercus robur</i>
Hänge-Birke*	<i>Betula pendula</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche*	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche*	<i>Prunus avium</i>

#### Sträucher

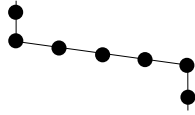
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Purpur-Weide	<i>Salix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

Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Wiesenpark" der Gemeinde Seeg

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

### 3 **Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung**

---

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sowie Garagen sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
  - Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO siehe Typenschablonen)
- 3.4 WD** Dachform Walmdach (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.5 DN** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m

Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

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

- 3.6 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern** Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.7 Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
  - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
  - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.8 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
  - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
  - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
  - Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)



- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

### **3.9 Materialien**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

### **3.10 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis braune Töne zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

### **3.11 Geländeänderungen in den Baugebieten**

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation

Die erforderlichen Geländeänderungen zur Unterbringung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.

Geländeänderungen für Lärmschutzwälle entsprechend den Festsetzungen dieser Planung bleiben von den o.g. Vorschriften unbenommen.

Abgrabungen zur Belichtung von Kellern sind nicht zulässig.

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

### **3.12 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten**

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.

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

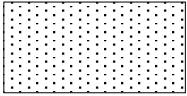

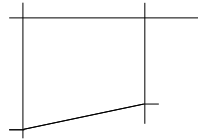

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen

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

### **3.13 Werbeanlagen in den Baugebieten**

Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten und dürfen nur im Erdgeschoss max. 4,00 m über Gelände errichtet werden. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

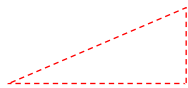
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** (wird abgerissen) (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4 **83 / 8** **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.5  **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.6 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.  
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.
- 4.7 **Artenschutz** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Gebäude und damit Brutplätze von Vögeln bzw. Fledermäusen. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Um einen Verlust der (potenziellen) Fortpflanzungsstätten des Haus- und Feldsperlings (Vorwarnliste) auszuschließen, sind Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang anzubringen (einmal z.B. Schwegler, Mauerseglerkasten Typ Nr. 17A (3fach) für den Haussperling und zweimal z.B. Schwegler Nisthöhle 1B 32 mm Lochdurchmesser für den Feldsperling).
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 04.06.2018

4.8



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

4.9 **Grundwasserdichte Untergeschoße**

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der Baugebiete mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

4.10 **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig.

Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

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

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 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. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

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.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

- 4.11 Gemeindliche Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wiesenspark" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.12 Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 4.13 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008). Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- 4.14 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
- 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.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belastigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Seeg, Hauptstraße 39, 87637 Seeg, eingesehen werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

#### 4.15 Plangenaugigkeit

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



#### 4.16 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), 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeg den Bebauungsplan "Wiesenpark" in öffentlicher Sitzung am 01.07.2019 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wiesenpark" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 20.05.2019.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Wiesenpark" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.05.2019. Dem Bebauungsplan "Wiesenpark" wird die Begründung vom 20.05.2019 beigelegt, 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 In-Kraft-Treten**

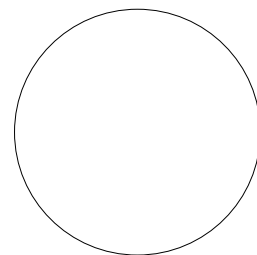
Der Bebauungsplan "Wiesenpark" der Gemeinde Seeg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

### **§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Wiesenpark" im Wege der Berichtigung angepasst.

Seeg, den .....

.....  
(M. Bertold, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **6.1 Allgemeine Angaben**

### **6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Die Gemeinde Seeg plant nördlich des Hauptortes "Seeg" zwischen der Straße "Wiesenweg" und der Straße "Am Karpf" die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ermöglichung von Wohngebäuden sowie Gewerbebetrieben.
- 6.1.1.14 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wiesenpark" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.15 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Wiesenpark" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich des Hauptortes Seeg. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Hauptstraße "St 2008" an, im Norden befindet sich ein Garten- und Landschaftsbetrieb. Im Osten befinden sich Wohngebäude. Im Süden grenzt ein Pflegeheim an.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 83/8, 83/9, 83/10 (Teilfläche) und 187/9.
- 6.1.2.3 Derzeit finden sich innerhalb des Geltungsbereichs ein Gebäudekomplex mit Wohnungen und mehreren Gewerbebetrieben, der abgerissen werden soll.

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bestehenden Gebäude, die abgerissen werden sollen. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist in den überwiegenden Teilen des Geländes eine nahezu eben Fläche auf. Nach Nordosten fällt die Fläche ab.

## 6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Planungsabsichten eines Bauträgers für die Realisierung eines Wohn- und Mischgebietsquartiers. Derzeit befindet sich auf der Fläche ein Gebäudekomplex mit Wohnungen und mehreren Gewerbebetrieben, der abgerissen werden sollen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken und gewerblichen Baugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Seeg als allgemeiner ländlicher Raum.

3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

6.2.3.2 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 2 Bestimmung der Gemeinde Seeg als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
- 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.

6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.2.3.4 Die Gemeinde Seeg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit 25.11.2013, redaktionell geändert am 24.02.2014). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Baufläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes teilweise, d.h. für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets, nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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

## 6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Der Standort eignet sich auf Grund der Randlage, der Grundstücksgröße und der vorhandenen Infrastruktur besonders für die Entwicklung eines Misch- und Wohngebiets.

6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes hingewiesen. Auf Grund der Nähe zur Hauptstraße "St 2008" und der Nähe zu dem nördlich angrenzenden Landschaftsbau-Betriebes ist sicherzustellen, dass es zu keiner Überschreitung der Lärmimmissionen kommt. Aufgrund dessen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als Konfliktlösung sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

- 6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den Bebauungsplan ein Misch- und ein Wohngebiet zu entwickeln. Das geplante Wohn- und Mischgebietsquartier soll zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Mit dem geplanten Mischgebiet (MI) entlang der Staats-Straße "St 2008" sollen zudem die Voraussetzungen für moderne und funktionelle Arbeitsstätten in unmittelbarer Umgebung zur benachbarten Wohnnutzung geschaffen werden, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.4 Für die Umsetzung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.5 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. Der Bauherrschaft 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).
- 6.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wiesenpark" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zulässige Grundfläche liegt bei 2.740 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Für den östlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für den westlichen Bereich ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.



Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wäre ein reines Wohngebiet (WR) nicht möglich gewesen, da es dann zu Überschreitungen der Lärmemissionen kommen würde.

#### 6.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung 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.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in beiden Gebieten ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren 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.

Im Mischgebiet ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind bei den Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 Anlagen von Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks ausgeschlossen. Hierdurch werden die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen, bezogen auf die Steuerung des Einzelhandels, bauleitplanerisch umgesetzt.

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch den störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.

- 6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken 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").

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,40 bzw. 0,60 ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 bzw. 0,6 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Die Werte orientieren sich an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Sie stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbcken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten

Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN 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. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Raum-inhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- 6.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 6.2.5.5 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.
- 6.2.5.6 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.  
Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 6.2.5.7 Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen.

Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

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

6.2.5.9 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 Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.5.10 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2008 ("Hauptstraße") ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der St 2008 im Plangebiet gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 17.10.2018).

Im westlichen Bereich des Plangebietes soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, im östlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet. Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von tagsüber/nachts 60/50 dB(A) im geplanten Mischgebiet tagsüber bis zu einem Abstand von ca. 38 m zur Fahrbahnmitte um bis zu 6 dB(A) und

nachts bis zu einem Abstand von ca. 52 m zur Fahrbahnmitte um bis zu 9 dB(A) überschritten werden. Im überbaubaren Bereich werden die Orientierungswerte tagsüber um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis 7 dB(A) überschritten. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) tagsüber bis zu einem Abstand von ca. 70 m zur Fahrbahnmitte um bis zu 1 dB(A) und nachts bis zu einem Abstand von ca. 90 m zur Fahrbahnmitte um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Zur Entschärfung des Konfliktes sollen die im geplanten Mischgebiet vorgesehenen Gebäude als zeitlich und räumlich vorgelagerte Bebauung zum Schutz der östlich geplanten Wohnbebauung realisiert werden. Das südliche Gebäude hat hierbei eine Mindesthöhe von 10,00 m und das nördliche Gebäude eine Mindesthöhe von 3,50 m aufzuweisen. Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutz-Maßnahmen werden die Orientierungswerte im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Für diesen Bereich werden passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Schlafen bestimmten Räume auf die der Staats-Straße 2008 abgewandten Gebäudeseiten, Festsetzung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile, ggf. aktive Lüftungstechnische Anlagen) festgesetzt.

An den Fassaden der von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Gebäude im Mischgebiet soll der Konflikt ebenfalls durch passive Lärmschutz-Maßnahmen gelöst werden. Hierfür wird für jene Aufenthalts- und Ruheräume, die über keine Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich verfügen, die Installation von aktiven Lüftungstechnischen Anlagen festgesetzt. Zudem wird das Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Auf das Plangebiet wirken zudem die Gewerbelärm-Immissionen eines nördlich befindlichen Garten- und Landschaftsbaubetriebes ein. Diese wurden im Rahmen der o.g. schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Die Berechnungen der Gewerbelärm-Immissionen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber für ein Mischgebiet bzw. 55 dB(A) tagsüber für ein allgemeines Wohngebiet im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Der maximal zulässige Spitzenpegel wird ebenfalls eingehalten. Im Nachtzeitraum findet kein Betrieb statt. Daher ist mit keinen Konflikten aufgrund von Gewerbelärm-Immissionen im Plangebiet zu rechnen und es sind hierfür keine Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

## **6.2.6 Infrastruktur**

6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes Seeg zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

## **6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

6.2.7.1 Das Plangebiet ist über die Einmündung in den "Wiesenweg" bzw. die "Hauptstraße" (Staatsstraße 2008) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Hitzleried" mit der Linie 60 und durch den Bahnhof Seeg mit den Zugverbindungen nach Kempten und Füssen gegeben.

6.2.7.3 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Staats-Straße "2008" auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m ist gewahrt.

## **6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

6.2.8.1 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

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

## **6.2.9 Wasserwirtschaft**

6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über Rigolen mit Vorreinigung versickert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird der gemeindlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.

6.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## 6.2.10 Geologie

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

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

**7.1.1.1** Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wiesenpark" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

**7.1.2.1** Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Wiesenpark" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

**7.2.1.1** Das Plangebiet liegt im nördlichen bebauten Bereich der Gemeinde Seeg. Es grenzt im Norden an die Straße "Am Karpf" sowie an einen jenseits dieser Straße liegenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Im Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an; südlich liegt ein Alten- und Pflegeheim. Westlich des überplanten Bereiches schließt die freie Landschaft an (Grünland).

**7.2.1.2** Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, von Einzelhandelsbetriebsgebäuden bestandene Fläche, die wenig Raum für Flora und Fauna bietet. Gehölze kommen auf der Fläche nur vereinzelt vor. Die Bäume im nördlichen Plangebiet zur Straße "Am Karpf" hin wurden bereits entfernt. Hier besteht momentan ein Lagerplatz, der potenziell als Habitat für artenschutzrechtlich relevante Arten wie die Zauneidechse und andere Reptilien geeignet sind.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Frühjahr und Sommer 2018 insgesamt fünf Mal durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büros Sieber vom 19.09.2018). Dabei konnten jedoch keine artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt werden. Am 17.04.2018, als das



Plangebiet erstmalig begangen wurde, wurden am Gebäude mehrere Vogelarten festgestellt (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 20.05.2018)

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop liegen etwa 330 m und 480 m nordwestlich bzw. westlich des Plangebietes ("Schleihsee-Moos bei Seeg", Nr. 8329-0284-001, Teilflächen). Das Biotop "Seeger Seen", Nr. 8329-0060-001 befindet sich in 570 m Entfernung in westlicher Richtung. Das fast gleichnamige Landschaftsschutzgebiet "Seeger See" befindet sich in etwa 480 m westlicher Richtung. Etwa 820 m südöstlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet "Sulzschneider Moore" (Nr. 8329-303) sowie in ca. 670 m südöstlicher Richtung das Trinkwasserschutzgebiet "Seeg" (Nr. 2210832900110). Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): 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 Braunerdeböden, gering verbreitet Parabraunerdeböden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich bei den Böden um Lehme guter Zustandsstufe mit einer Grünlandzahl von 59-69. Die Böden sind nahezu vollständig versiegelt, nur in den Bereichen der kleinen Grünflächen sind sie unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (Ablagerung von Schutt, Tritt; im Osten in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe können die vorkommenden Böden in diesen Bereichen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen, während diese Funktionen in den versiegelten Bereichen ausbleiben. Laut Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft "ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden" vom 24.08.2018 sind die anstehenden Böden nur schwach wasserdurchlässig.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Etwa 300 m nordöstlich vom Plangebiet verläuft ein Teil der "Grazach", etwa 700 m westlich liegen die Seeger Seen und in rund 800 m östlicher Richtung verläuft die "Lobach". Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone (ist jedoch auf Grund der bestehenden Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung eingeschränkt). Laut Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft "ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden" vom 24.08.2018 wurde in Bohrungen bis zu 5 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine von Gebäuden bestandene Fläche, welcher daher kaum Bedeutung zur Kaltluftproduktion zukommt. Die wenigen Gehölze tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Auf Grund der angrenzenden Staats-Straße "St 2008",

kann von einer gewissen Schadstoffvorbelastung ausgegangen werden. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Gebäude mit Gärten und Grünflächen), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum voralpinen Moor- und Hügelland. Das Plangebiet, ist auf Grund der umliegenden Bebauung lediglich von Westen her von der Staatsstraße "St 2008" sowie der freien Landschaft her einsehbar. Da es sich beim Plangebiet um bereits bebauten Gelände handelt, kommt diesem keine landschaftsästhetische Bedeutung oder Erholungseignung zu.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Neuerrichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht voraussichtlich nur wenig Lebensraum verloren, da dieser auf Grund der Bebauung auch bisher sehr gering ausfiel. Im Westen werden Einzelbäume und Sträucher auf Grund der Baumaßnahmen entfallen. Da es sich im Bestand (bis auf den Lagerplatz, auf welchem jedoch keine Reptilien festgestellt werden konnten, s.o.) um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und den Abstand von mehreren hundert Metern zum Plangebiet, sind die Biotop und umliegenden Schutzgebiete nicht von der Planung betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung auf den bereits versiegelten Böden werden die bereits im Bestand wegfallenden Bodenfunktionen nicht weiter beeinträchtigt. Lediglich im Bereich kleiner bestehender Grünflächen könnte zusätzlich versiegelt werden, wodurch es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten kommt. In diesen Bereichen bietet der Boden den Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr und das eintreffende Niederschlagswasser wird nicht mehr gefiltert und gepuffert. Insgesamt ist der Eingriff in den Boden auf Grund der bereits vorhandenen Versiegelung, einer möglichen minimalen Neuversiegelung sowie der schwachen Wasserdurchlässigkeit des natürlichen anstehenden Bodens als gering zu bewerten.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser bereits vor der Planung gering ist, sowie auf Grund der geringen neu versiegelbaren Fläche, sind spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten. Da die anstehenden Böden laut Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft "ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden" vom 24.08.2018 nur schwach wasserdurchlässig sind, ist die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich. Die Versickerung ist daher über Rigole mit Vorreinigung und einem Überlauf in den gemeindlichen

Regenwasserkanal geplant. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch mögliche Entnahme einzelner bestehender Gehölze (z.B. am westlichen Rand des Plangebietes zur Staatsstraße "St 2008" hin) entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Diese Einschränkung ist jedoch als sehr geringfügig zu betrachten. Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der bestehenden Bebauung und somit bereits eingeschränkten landschaftlichen Erlebbarkeit des Plangebietes, verändert sich das Landschaftsbild durch die neue Bebauung kaum. Lediglich die Anzahl der Gebäude erhöht sich auf voraussichtlich vier Gebäude statt einem großen.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im westlichen Plangebiet wird Straßenbegleitgrün mit fünf Strauchgruppen festgesetzt, dass der Eingrünung zur Staatsstraße "St 2008" hin dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der der geplanten Bebauung und einem voraussichtlich entstehenden Fuß- und Radweg schafft.
- 7.2.3.3 In den Baugebieten sind die zu pflanzenden sechs Bäume zu setzen, um eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung zu gewährleisten. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Damit die Grünflächen möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- 7.2.3.7 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten sowie Hecken zulässig. Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände zulässig.
- 7.2.3.8 Die Höhen der Gebäude und gestalterische Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.

### 7.3 Örtliche Bauvorschriften

#### 7.3.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 7.3.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 7.3.1.2 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 Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 7.3.1.3 Die Vorschriften über Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Solar- und Fotovoltaikanlagen dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente zu erhalten. Sie sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.
- 7.3.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.
- 7.3.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 7.3.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen. Die Beschränkung auf

die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

7.3.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

### **7.3.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

7.3.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.

## **7.4 Sonstige Regelungen**

### **7.4.1 Abstandsflächen**

7.4.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden, da die unterschiedlichen Ausrichtungen der Grundstücke und Gebäude zu nicht vorhersehbaren Entwicklungen bezüglich des Grundstückszuschnittes und privatrechtlicher Regelungen führen.

### **7.4.2 Werbeanlagen**

7.4.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

## 8.1 Umsetzung der Planung

### 8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

8.1.2.2 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) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 8.2 Erschließungsrelevante Daten

### 8.2.1 Kennwerte

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,58 ha

8.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,25	43,1%
Baufläche als MI	0,26	44,8%
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen (und Begleitgrün)	0,04	6,9%
Private Verkehrsfläche	0,03	5,2%

### 8.2.2 Erschließung

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg

- 8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg
- 8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EWR Reutte in Füssen
- 8.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf

## **8.3 Zusätzliche Informationen**

### **8.3.1 Planänderungen**

- 8.3.1.1 Bei der Planänderung vom 11.03.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.03.2019 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Seeg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.03.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse 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 18.03.2019 enthalten):

- Reduzierung der Höhen in der Planzeichnung
- Ergänzung der Festsetzung zu den Sichtflächen
- Überarbeitung der Festsetzung zu Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Überarbeitung der Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Ergänzung der Festsetzung 2.24 Pflanzungen in den Baugebieten durch Hinweis auf Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)
- Ergänzung der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr.3.10 Farben, 3.11 Geländeveränderungen und 3.13 Werbeanlagen
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Hinweisliche Aufnahme von Sichtdreiecken außerhalb des Geltungsbereichs
- Aufnahme eines Hinweises auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeg
- Ergänzung des Fuß- und Radweges in den Text- und Planteil
- Überarbeitung der ergänzenden Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung



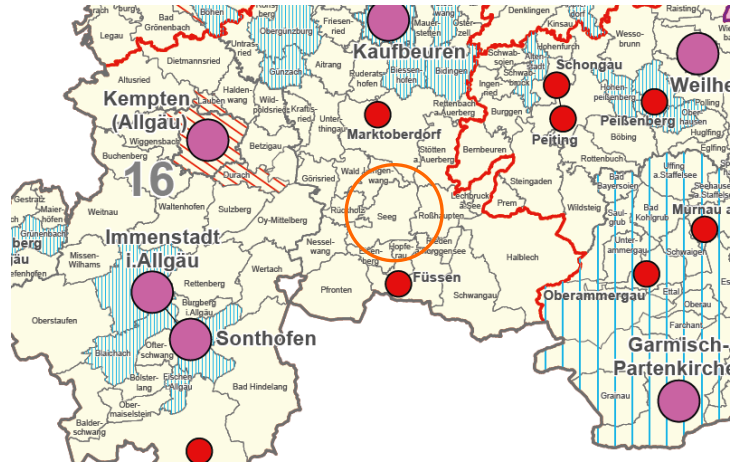
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

8.3.1.2 Bei der Planänderung vom 20.05.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 01.07.2019 wie folgt Berücksichtigung.

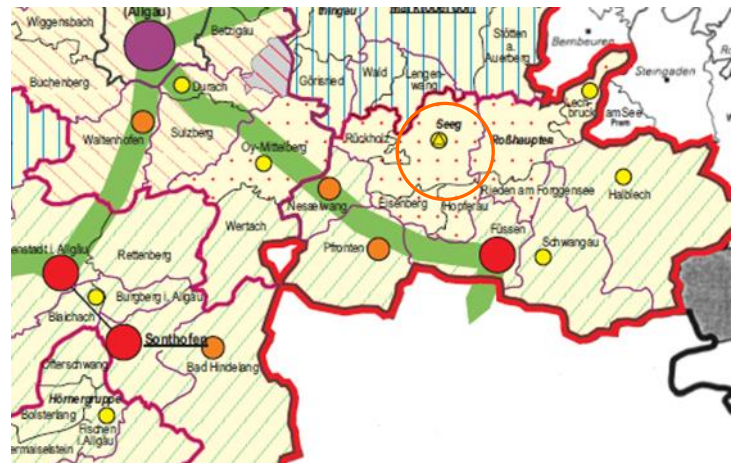
Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Seeg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.05.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen 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 01.07.2019 enthalten):

- Ergänzung der Pflanzliste
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

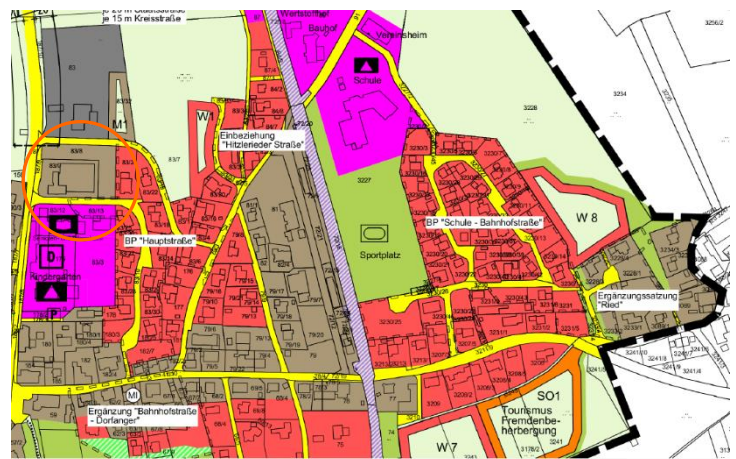
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 1 "Raumstruktur", Darstellung als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung der überplanten Flächen als gemischte Baufläche



Blick von der Hauptstraße  
"St 2008"



Blick von Norden auf das  
südlich angrenzende Pflege-  
heim



Blick von Süden auf das  
Plangebiet



**11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.04.2018. Der Beschluss wurde am 02.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Seeg, den .....

.....  
(M. Bertold, Bürgermeister)

**11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 31.12.2018 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 15.11.2018).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.11.2018 bis 31.12.2018 (Billigungsbeschluss vom 12.11.2018; Entwurfsfassung vom 12.11.2018; Bekanntmachung am 15.11.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 11.03.2019 (Billigungsbeschluss vom 18.03.2019; Bekanntmachung am 22.03.2019) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Seeg, den .....

.....  
(M. Bertold, Bürgermeister)

**11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 09.05.2018 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 16.11.2018 (Entwurfsfassung vom 12.11.2018; Billigungsbeschluss vom 12.11.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 11.03.2019 (Billigungsbeschluss vom 18.03.2019; Anschreiben vom 19.03.2019) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB)

Seeg, den .....

.....  
(M. Bertold, Bürgermeister)

#### **11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 01.07.2019 über die Entwurfsfassung 20.05.2019.

Seeg, den .....  
(M. Berkold, Bürgermeister)

#### **11.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Wiesenpark" in der Fassung vom 20.05.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 01.07.2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Seeg, den .....  
(M. Berkold, Bürgermeister)

#### **11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Wiesenpark" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Seeg, den .....  
(M. Berkold, Bürgermeister)

#### **11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Wiesenpark" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Seeg, den .....  
(M. Berkold, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 12.11.2018  
Plan geändert am: 11.03.2019  
Plan geändert am: 20.05.2019

Planer:

.....  
(i.A. J. Reiner mann)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.