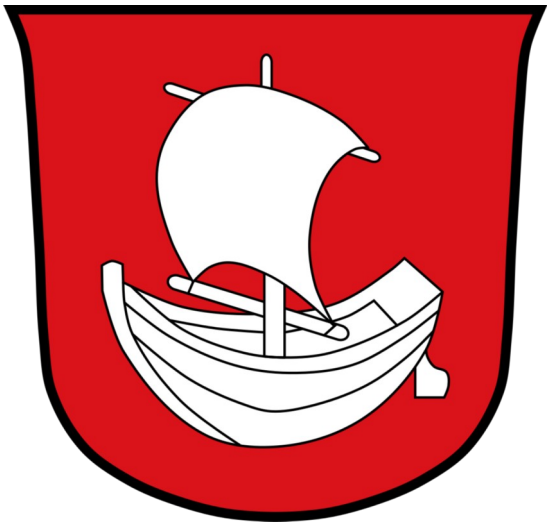
Gemeinde Seeg

Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „An der Nesselwanger Straße“

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung M = 1 : 5.000

Begründung

Umweltbericht (gemeinsam mit BBP)

Vorentwurf
i. d. F. vom 16.12.2019

Planung städtebaulicher Teil **abtplan** - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand der Ortslage von Seeg, westlich und südlich der Nesselwanger Straße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 402 (TF), 403 (TF) und 422/2 (TF), alle Gemarkung Seeg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,3 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Siehe hierzu auch untenstehenden Lageplan.

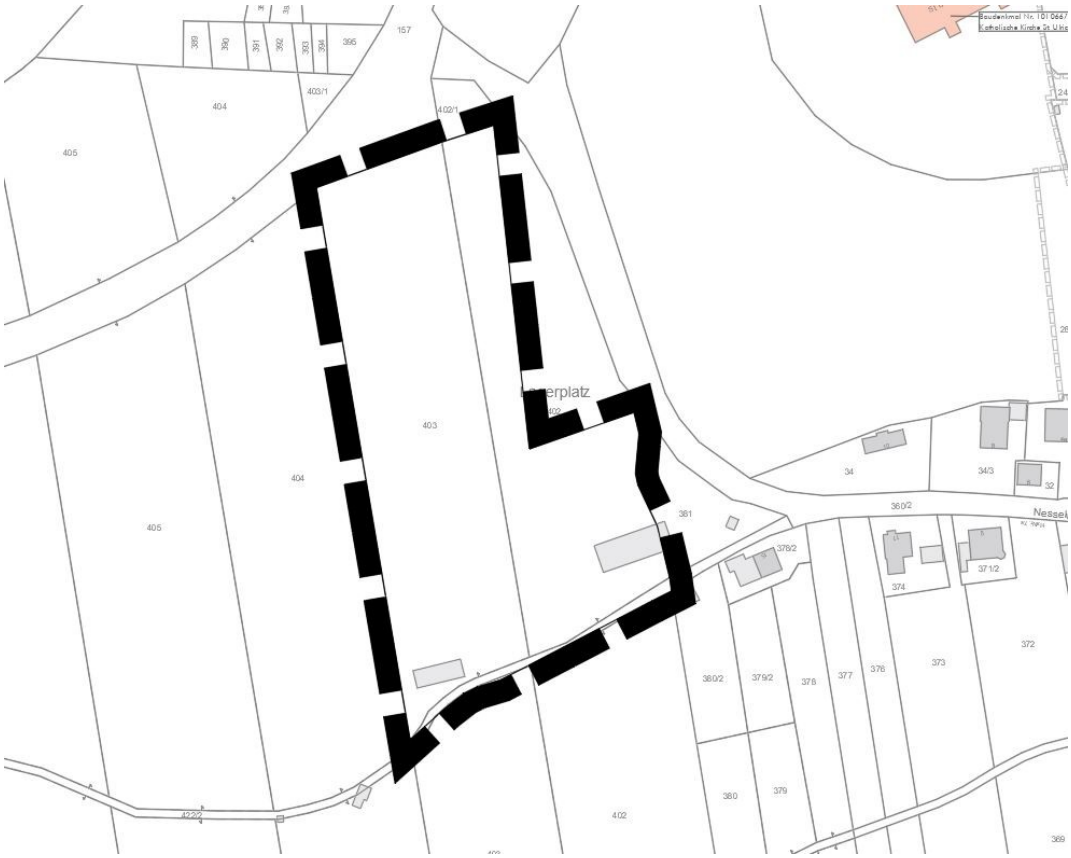


Abbildung 1: Lageplan Geltungsbereich, unmaßstäblich

2. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Seeg ändert den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes „An der Nesselwanger Straße“. Das teils als Fläche für die Landwirtschaft, teils bereits als Fläche für einen Parkplatz dargestellte Areal soll dabei in eine größere Fläche für Gemeinbedarf für einen Parkplatz sowie in gemischte Bauflächen geändert werden. Dies soll als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Nesselwanger Straße“ dienen. In diesem soll die Voraussetzung für eine Parkplatzfläche bzw. Fläche für einen Festplatz bzw. Lagerflächen geschaffen werden sowie Flächen für nicht störendes Gewerbe eingerichtet werden. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus Grünflächen als Eingrünung des Plangebietes fest.

Die Gemeinde Seeg hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2019 beschlossen, den am 10.04.2014 festgestellten Flächennutzungsplan im gegenständlichen Bereich zu ändern. Die Gemeinde möchte westlich des Ortskerns von Seeg wegen dringendem örtlichen Bedarf eine gemischte Baufläche sowie eine Fläche für Gemeinbedarf darstellen. Die Fläche für Gemeinbedarf soll für Parkplatzflächen verwendet werden und grenzt an eine bereits bestehende Fläche für Parkplätze an. Die geplanten gemischten Bauflächen sind für nicht störendes Gewerbe vorgesehen und grenzen an die Fläche für Gemeinbedarf an. Ergänzend zur Darstellung der gemischten Bauflächen sowie der Fläche für Gemeinbedarf werden Verkehrsflächen und Grünflächen dargestellt. Von letzteren wird ein Teil, der im Westen des Plangebietes liegt, als Ausgleichsfläche dargestellt.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, dessen Fortschreibung in der Ortslage vom Architekturbüro Hofmann & Dietz mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht am 10.04.2014 mit Geschäftszeichen IV.6100.0/2 vom Landratsamt Ostallgäu genehmigt wurde. Der Bereich des gegenständlichen Plangebietes ist in untenstehender Abbildung 2 zu sehen.

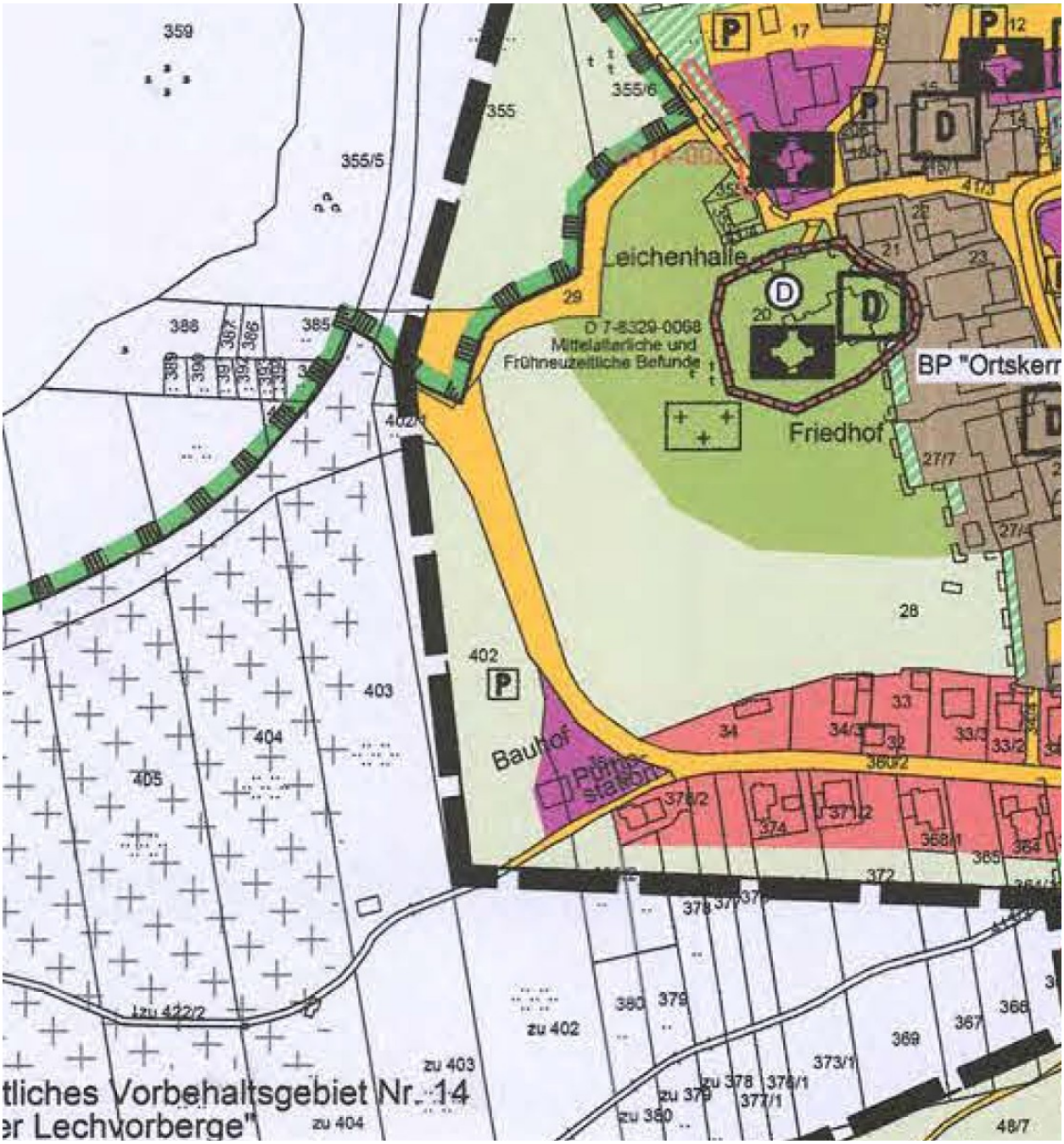


Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplanes (2014), unmaßstäblich

Das gegenständliche Gebiet der Änderung ist hierin teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, teils als Fläche für einen Parkplatz sowie Fläche für Bauhof und Pumpenstation. Westlich des Plangebietes ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ dargestellt, nördlich davon das Landschaftsschutzgebiet „Seeger See“ (in Ausschnitt der Planzeichnung mit dicker, grüner Linie dargestellt.

3.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese Ziele der Raumordnung sind einerseits dem Landesentwicklungsprogramm – LEP 2018 – und andererseits dem Regionalplan (RP) des Planungsverbandes Allgäu 16 zu entnehmen. Die Gemeinde Seeg liegt gemäß LEP im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Ihr ist dort keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Gemäß RP 16 liegt Seeg ebenfalls im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Dort ist die Gemeinde als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen.

In Teil B des RP Allgäu sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Bereiche sind als regionalplanerisches Ziel (Z) bestimmt. Der vorgesehene Änderungsbereich liegt gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplan teilweise im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“. Dem wird durch eine 10 m breite Ortsrandeingrünung an der dem Vorbehaltsgebiet zugewandten Seite des Plangebietes Rechnung getragen.

Darüber hinaus grenzt gemäß Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans an der Nordgrenze des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Seeger See“ (Nr. OAL-07) an.

Gemäß der Karte 2 Siedlung und Verwaltung liegt der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung deutlich entfernt von den östlich und südlich liegendem Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung WVR 71, dem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt H 45 sowie einem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Hier sind keine Konflikte mit der gegenständlichen Planung zu erwarten.

Dennoch kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen durch die umfangreichen Eingrünung an allen Seiten des Plangebietes. Auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes ist auf eine verträgliche Einbindung der bebaubaren Flächen in die Natur und entsprechende Gestaltung der Entwicklung zu achten.

3.3 Darstellung der Flächen und ihrer Umgebung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand der Ortslage von Seeg, westlich und südlich der Nesselwanger Straße. Das teils als Fläche für die Landwirtschaft, teils bereits als Fläche für einen Parkplatz dargestellte Areal soll dabei in eine größere Fläche für Gemeinbedarf für einen Parkplatz sowie in gemischte Bauflächen geändert werden.

Östlich des Plangebietes liegt der Ort Seeg, an dieser Stelle geprägt von zweigeschossigen Wohnhäusern als Einzelhäuser. Weiter östlich findet sich die Hauptstraße von Seeg, an der auch landwirtschaftliche Hofstellen und andere große Gebäude wie Gasthäuser oder die Gemeindeverwaltung liegen.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Fläche, die bisher teils als Fläche für die Landwirtschaft, teils bereits als Fläche für einen Parkplatz dargestellt war. Dort sollen nun ca. 0,54 ha als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt werden. Etwa 0,43 ha werden als gemischte Baufläche dargestellt. Ca. 0,05 ha werden als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Insgesamt 0,29 ha werden als öffentliche sowie private Grünfläche dargestellt. Davon sind ca. 0,16 ha auch Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Parallelverfahren wird für das Plangebiet auch ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „An der Nesselwanger Straße“ aufgestellt.

4. Planung

4.1 Konzept

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes soll neue gemischte Baufläche geschaffen werden, um nicht störende Gewerbebebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus wird eine Fläche für Gemeinbedarf geschaffen, auf der ein bereits bestehender, angrenzender Parkplatz erweitert werden soll.

Zur Eingrünung werden zudem Grünflächen an den Rändern des Plangebietes sowie am Südrand der Parkplatzfläche und südlich der gemischten Baufläche dargestellt und dazu eine Verkehrsfläche, mit der das Plangebiet erschlossen werden soll. Die dargestellten Verkehrsfläche entspricht einer bestehenden Straße, die durch die gegenständlich Planung verbreitert wird. Das Plangebiet soll von Osten über die bestehende Nesselwanger Straße sowie die Planstraße erschlossen werden. Eine private sowie öffentliche Grünfläche trennt die bebaubaren Flächen, in denen auch der bereits bestehende Bauhof der Gemeinde liegt, von der Planstraße. Nach Westen ist zur besseren Einbindung in die Landschaft eine öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung geplant. Diese

öffentliche Grünfläche wird auch als Ausgleichsfläche dargestellt. Die Eingrünung und die Ausgleichsfläche wird über Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan verbindlich umgesetzt.

Abbildung 3: Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäblich

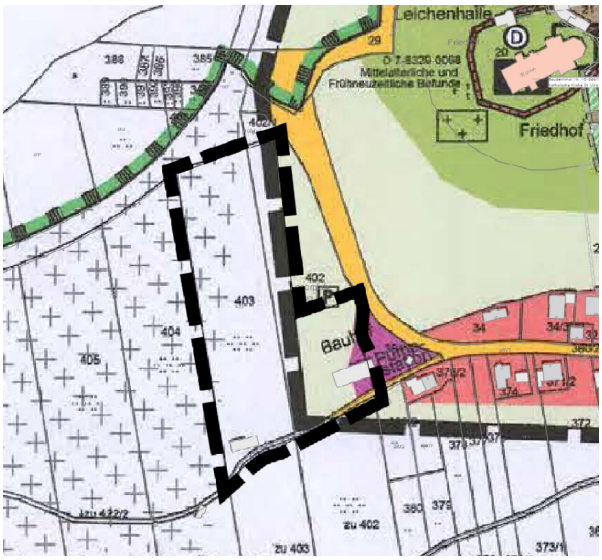


Abbildung 4: Gültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäblich

4.2 Grünordnung

4.2.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist bisher teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt. Teilweise ist es bereits bebaut bzw. wird als Parkplatzfläche genutzt. Das Plangebiet liegt im Nordwesten teilweise im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“. Darüber hinaus grenzt an der Nordgrenze des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Seeger See“ (Nr. OAL-07) an. Das Plangebiet steigt von ca. 822 m ü NN im Westen bis ca. 832 m ü NN im Westen an.

4.2.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

4.3 Verkehr, Erschließung, Wasserwirtschaft

Straßen
Die Verkehrserschließung erfolgt durch die bestehenden Straßen, die Nesselwanger Straße am Ostrand des Plangebietes sowie den bestehenden Weg nach Westen, der durch die Planung verbreitert wird. Die Nesselwanger Straße mündet nördlich des Plangebietes in die Kreisstraße OAL 1, östlich des Plangebietes in die Staatsstraße St 2008. Über diese hat das Plangebiet Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Wasserwirtschaft
Im Umgriff des Plangebietes ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden.

Grundwasser
Es liegen keine Erkenntnisse zum Grundwasserstand vor.

Lage zu Gewässern
In der Nähe des Geltungsbereiches finden sich keine relevanten Gewässer. Der Seeger See im Nordwesten ist zu weit vom Plangebiet entfernt, um negative Einflüsse auf die Planung zu haben.

Wasserversorgung
Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Seeg angeschlossen.

Abwasserentsorgung
Das Plangebiet wird über die Abwasserleitung an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Stromversorgung / Telekommunikation
Der Energieversorger EW Reutte wird an Verfahren beteiligt. Die Deutsche Telekom AG wird ebenfalls an Verfahren beteiligt.

4.4 Sonstige Hinweise und Empfehlungen:

Denkmalpflege

Nordöstlich des Plangebietes, in ca. 110 m Entfernung, befindet sich ein Bodendenkmal mit der Nr. 861155 und der Akten-Nr. D-7-8329-0068. Es wird beschrieben als „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ulrich in Seeg und ihrer Vorgängerbauten“. Innerhalb des Areals dieses Bodendenkmals liegt besagte Kirche St. Ulrich, die auch als Baudenkmal mit der Nr. 1010667, Akten-Nr. D-7-77-170-1, erfasst ist. Es hat die Adresse Kirchplatz 5 und wird beschrieben als „Kath. Pfarrkirche St. Ulrich, äußerlich schmuckloser Saalbau mit flachem, zum Chor abgewalmtem Satteldach und eingezogenem Chor mit Dreiseitschluss, nördlich angestelltem Turm mit oktogonal abgeschrägtem Obergeschoss und gedrungener Zwiebelhaube, nördlich und südlich Sakristeianbauten sowie und außen liegendem Kanzelaufgang mit kraftvollen Eckpilastern auf der Nordseite, Langhaus 1700/03, Chor 1710/11 von Johann Jakob Herkommer, Turmunterbau wohl noch mittelalterlich, 1636 erhöht und 1743 in den Obergeschossen von Joseph Halbritter erneuert; mit Ausstattung; Friedhofsmauer z. T. 17./18. Jh.; im Norden Torpfeiler mit 2 Sandsteinfiguren, 1762 (Kopien, Originale im Heimatmuseum)“. Etwa 200 m östlich vom gegenständlichen Plangebiet entfernt findet sich ein weiteres Baudenkmal. Es hat die Nr. 1010669, Akten-Nr. D-7-77-170-3 und handelt sich um ein Wirtshausschild bzw. einen Wirthausausleger am Haus mit der Adresse Hauptstraße 54, beschrieben als „Gußeiserner Ausleger in Formen des Jugendstils, um 1910“. In größerer Distanz zum Plangebiet finden sich im Ort Seeg noch weitere Baudenkmäler. Diese haben allerdings einen noch größeren Abstand zum Plangebiet und dürften daher ebenso keinen Einfluss auf die gegenständliche Planung haben.

Auch wenn aufgrund der teils großen Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung der gegenständlichen Planung durch die Denkmäler ausgegangen werden kann, so wird doch darauf hingewiesen, dass aufgrund bisheriger archäologischer Funde bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind. Sollten derartige Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG zu verfahren.

Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Planänderungsbereiches befinden sich keine zu beachtenden FFH-Gebiete. Nördlich des Plangebietes, jenseits der Kreisstraße OAL 1, findet sich ein Biotop (Teilflächen-Nr. 8329-0060-001). Die betroffene Fläche ist durch besagte Straße von der geplanten Bebauung getrennt. Die Straße wird durch die gegenständliche Planung nicht berührt, daher ist keine Beeinträchtigung des Biotops zu erwarten.

Im Plangebiet liegen gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplan Teile des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“. Dem wird durch eine 10 m breite Ortsrandeingrünung an der dem Vorbehaltsgebiet zugewandten Seite des Plangebietes Rechnung getragen. Diese Ortsrandeingrünung fungiert auch als Ausgleichsfläche.

Darüber hinaus grenzt gemäß Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans an der Nordgrenze des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Seeger See“ (Nr. OAL-07) an.

Immissionsschutz

Im Osten des Plangebietes liegt Wohnbebauung. Von dieser Seite ist keine Lärmbelästigung zu erwarten. Im Plangebiet sieht der parallel aufgestellte Bebauungsplan nur nicht störendes Gewerbe vor. Von dieser Seite wird auch keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung erwartet. Der Straßenverkehr im Gebiet wird zwar durch die gegenständliche Planung zunehmen, allerdings erfolgt die Ausweitung des Parkplatzflächen nach Westen, in die der Wohnbebauung abgewandten Seite. Da keine Wohnbebauung näher als 60 m an der Parkplatzfläche liegt, dürfte die Lärmbelastung, die vom Straßenverkehr dort ausgeht, überschaubar sein.

Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Nähere Einzelheiten hierzu werden bei der Erstellung des Bebauungsplanes getroffen.

Altlasten/Bodenschutz

Altlasten:
Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

5. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht wird für beide Bauleitpläne gemeinsam erstellt und liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

6. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage der Vermessungsverwaltung zugrunde.

Kaufbeuren, __.__.2020

_____
Thomas Haag, Stadtplaner

Gemeinde Seeg, __.__.2020

_____
Markus Berktold, Erster Bürgermeister