

Gemeinde Seeg
Landkreis Ostallgäu



einfacher Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB
„Ried-Burgstallweg“

Entwurf 2
In der Fassung vom 29.09.2025

Änderungen zum ersten Entwurf in ROT

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Auftraggeber Gemeinde Seeg Hauptstr. 39 87637 Seeg	Tel.: 08364/9830-0 E-Mail: verwaltung@seeg.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Email: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Seeg für den Bebauungsplan „Ried-Burgstallweg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Seeg folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt westlich des Burgstallweges im Ortsteil Ried der Gemeinde Seeg auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 3314, Gemarkung Seeg.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 0,16 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Ried-Burgstallweg“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung), jeweils in der Fassung vom 29.09.2025. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal überbaubare Grundfläche der in der Planzeichnung mit Indexzahlen beschrifteten Bereiche (Tabelle unter 9.4) und über eine maximale Wandhöhe der Gebäude. Die maximale Wandhöhe gilt für alle baulichen Anlagen und ist definiert als das Maß von der mittleren Geländeoberfläche (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

§ 4 Bauweise / Stellung der Gebäude

4.1 Die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird als offene Bauweise bestimmt.

4.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Überschreitung (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch jeweils 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

§ 5 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

5.1 Garagen, und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen und der festgesetzten Flächen Nebenanlagen (rote Strichlinie nach 15.3 PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen errichtet werden, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen.

5.2 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z.B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).

5.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen.

5.4 Garagen haben einen Abstand von 5,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten (= Stellplatztiefe). Carports haben einen Abstand von mindestens 3,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten.

5.5 Für Garagen und Nebenanlagen sind **zusätzlich** Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

- 5.6 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit insgesamt maximal 40 m³ umbauten Raum bzw. 12 m² Grundfläche und einer maximalen mittleren Wandhöhe von 3 m sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern. Es sind Satteldächer vorgeschrieben.

§ 6 Grünordnung

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 6.2 Die folgenden Pflanzmaßnahmen sind als Pflanzgebote verbindlich festgesetzt. Die Arten und Qualitäten sind dabei gemäß Pflanzliste einzuhalten:
- 6.2.1 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. An Stelle eines Baumes können auch 3 Sträucher gepflanzt werden.
- 6.2.2 Je 5 erforderliche Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
- 6.2.3 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen gelten die Arten und Qualitäten gemäß Pflanzliste, wobei für Obstbäume auch andere, heimische und standortgerechte Arten zulässig sind.
- 6.2.4 Auf der Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches ist durch Anpflanzungen **einer 2-reihigen Hecke auf einer 6 Meter breiten privaten Grünfläche im Süden und durch eine Fassadenbegrünung auf einer 3 Meter breiten privaten Grünfläche entlang der geplanten Halle im Norden** für eine Ortsrandeingrünung zur Freien Landschaft hin zu sorgen.
- 6.3 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens drei Jahre nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten kann um bis zu 3 m abgewichen werden. Die Abstände nach Art. 47-50 AGBGB sind einzuhalten.
- 6.4 Es sind standortgerechte heimische Arten auszuwählen. Es wird empfohlen, Bäume der 2. Wuchsklasse oder Obstbäume für die allgemeine Eingrünung in den Grundstücken und Bäume der 1. Wuchsklasse für Pflanzungen zur offenen Landschaft hin einzusetzen. Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 – 50 AGBGB. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*“) ist zu beachten.

Bäume (2. Wuchsklasse)

Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch 2x v.m.B. St-U 12-14 cm,

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn*
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche*
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche*
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeere

Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Halbstamm St-U ab 6 cm, Hochstamm St-U 10-12 cm

Äpfel:	Berner Rosenapfel, Brettacher, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Maunzenapfel, Roter Boskop, Schöner von Herrnhut, Wetringer Taubenapfel, Glockenapfel
Birnen:	Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Zwetschge:	Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge
Kirsche:	Hedelfinger

Artenliste Sträucher

Mindestpflanzgröße: 2xv H, 60 – 100 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 7 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m zur Straße zugewandten Seite nicht überschreiten.
- 7.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6,00 m breit (Hinterkante Straße) sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden.
- 7.3 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden oder mit Pflaster herzustellen.
Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
Hinweis: Bauherren wird empfohlen, auf die Informationsangebote der Ministerien, wie z.B. die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, zur Hochbauplanung zurückzugreifen.
- 7.4 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten, dies gilt insbesondere für den Bereich zum Nachbargrundstück, bei dem von Mauern oder Böschungsfuß mindestens 1,50 m einzuhalten ist.
- 7.5 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht in benachteiligender Weise auf unterliegende Grundstücke gelangen (§ 37 WHG). Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.

§ 8 Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 8.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m (Oberkante Werbeanlage über dem Gelände) zu beschränken.

§ 9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 9.1 Für Hauptgebäude sind gleichschenklige Satteldächer (18-24 °) und Pultdächer in flacheren Dachneigungen (< 24°) zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile (Windfang, erdgeschossige Anbauten u. dgl.) sind auch andere Dachformen zulässig.
- 9.2 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur rote, braune und anthrazitgraue Farben zulässig. Für Solarenergieanlagen sind auch dafür erforderliche andere Farbgebungen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Vordächer dürfen andere Ausführungen aufweisen.
- 9.3 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Soweit Solarenergieanlagen auf der Dachfläche montiert werden, sind sie harmonisch auf die Dachfläche zu integrieren; Konstruktionen sind nur dachparallel und diese bis max. 0,15 m über der Dachfläche zulässig und müssen niedriger als der Dachfirst sein.

9.4 Für den Geltungsbereich werden nachfolgende Bestimmungen im Bezug auf die maximal überbaubare Grundfläche der in der Planzeichnung mit Indexzahlen beschrifteten Bereiche festgesetzt:

Indexzahl	Beschreibung	Maximale Grundfläche
1	Betonfertiggarage, LKW-Container mit Überdachung	20 m ²
2	Betonfertiggarage, LKW-Container mit Überdachung	20 m ²
3	Betonfertiggarage, LKW-Container mit Überdachung	20 m ²
4	3x Betonfertiggarage	55 m ²
5 und 6	Anbau an die 3 Fertiggaragen mit gemeinsamer Überdachung und Lagerhalle mit 6x20 m	350 m ²
7	Reitplatz	200 m ²

Zusätzlich gilt für alle baulichen Ablagen eine maximale Wandhöhe von 6,50 Meter. Die maximale Wandhöhe ist definiert als das Maß von der mittleren Geländeoberfläche (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

§ 10

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

11.2 Denkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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 (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50;

E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

11.3 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

11.4 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Ried-Burgstallweg" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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.

11.5 Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

11.6 Niederschlagswasser

Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138-1 ist zu beachten.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung und der Bebauungsplanzeichnung, jeweils in der Fassung vom 29.09.2025, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Seeg, den

Lorenz Schnatterer, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt westlich des Burgstallweges im Ortsteil Ried der Gemeinde Seeg auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 3314, Gemarkung Seeg.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 0,16 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

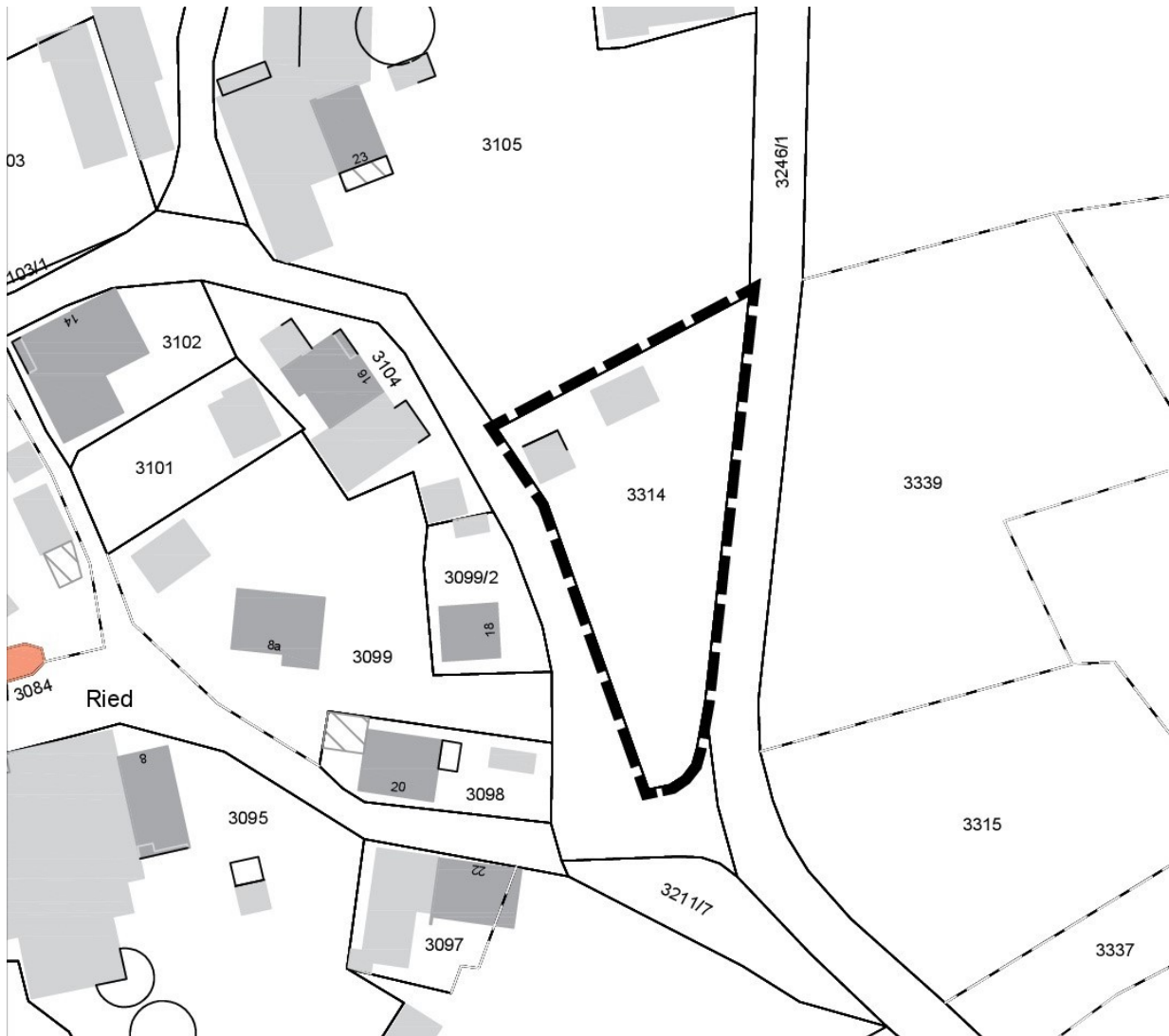


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Seeg möchte im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Ried-Burgstallweg“ geringfügige Nachverdichtungen zulassen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan/ **Regionalplan**

Die Gemeinde Seeg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, auf dem der Geltungsbereich als Mischgebiet, Wohngebiet, als Flächen für die Landwirtschaft **und als Ortsrandeingrünung** dargestellt wird. Da im Rahmen des einfachen Bebauungsplan aber keine Art der Nutzung festgesetzt wurde, ist eine Flächennutzungsplanänderung auch nicht notwendig.

Diese wäre auch so im beschleunigten Verfahren nicht notwendig. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“

Gemäß dem Ziel B V 2.3 des Regionalplans der Region Allgäu soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

4. Grünordnung / Biotop / Ausgleichsregelung

4.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Bäume im Plangebiet werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Versiegelung soll minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich des Bebauungsplanes zum Teil um bisher landwirtschaftlich bzw. anthropogen genutzte Flächen. Aufgrund dessen kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden.

4.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung im Plangebiet erfolgt gemäß Pflanzliste. Auf eine Ortsrandeingrünung nach Osten wird Wert gelegt, um die Einbindung in die Landschaft sicherzustellen. Die Ortsrandeingrünung soll durch **eine 2-reihige Hecke auf einer 6 Meter breiten privaten Grünfläche im Süden und durch Fassadenbegrünung auf einer 3 Meter breiten privaten Grünfläche entlang der geplanten Halle im Norden entstehen**. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Umsetzung einer wie im FNP dargestellten 10 Meter breiten Ortsrandeingrünung ist wegen mehrerer Faktoren nicht möglich:

- da aufgrund der Größe des Geltungsbereiches bei einer solch breiten privaten Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben die gewerbliche Nutzung dann dort wirtschaftlich nicht mehr möglich wäre (ca. 800 m² Grünfläche bei nur 1.600 m² Geltungsbereich = nur 50 % der Fläche ist gewerblich nutzbar)
- Alternative Standorte für die Ortsrandeingrünung wie eine Baumreihe östlich der geplanten Halle auf der anderen Straßenseite ist mangels Abgabebereitschaft nicht möglich

Im gesamten Bereich der Ortslage Ried ist nach Osten hin keine Ortsrandeingrünung vorhanden, die hier geplante Eingrünung (reduziert ab 3 bzw. 6 Meter Breite) stellt also schon eine ökologische Aufwertung da. Zusätzlich wird zu einer Hecke im Süden im Norden entlang der Halle eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Diese verbessert die Luft und das Klima entlang der Straße, indem sie die Luftschadstoffe und Kohlendioxid bindet und Sauerstoff bildet, sie senkt die Temperatur in der Umgebung und verbessert die Luftfeuchtigkeit. Außerdem fungiert sie als natürliche Wärmedämmung, dient als Lebensraum und Nahrungsquelle für Vögel, Insekten und andere Tiere, mindert den Lärm durch Blattwerk und bietet gegenüber der freien Landschaft einen Sichtschutz. Sie stellt also eine weitere ökologische Aufwertung und einen Beitrag für die Landschaftsästhetik dar.

Die Grünordnung soll die Eingriffswirkung und die Auswirkungen auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

4.3 Biotop

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs findet sich einzelne Biotop. Diese liegen überwiegend östlich (z. B. 8329-1043: Streu- und Nasswiesen östlich Ried, Straßenböschung (O Seeg)) und südöstlich (z.B. 8329-1018: Pfeifengras- und Quellmoor-Streuwiesen in den Südlichen Lobach-Buigen (SO Seeg)) des Plangebietes. Beide hier beispielhaft genannten Biotop sind stark von ihrem Wasserhaushalt beeinflusst, daher sind Eingriffe zu vermeiden, die diesen Wasserhaushalt gefährden können. Es ist bei Berücksichtigung des Wasserhaushaltes nicht von einer Beeinträchtigung der Biotop durch die Planung auszugehen.

4.4 Ausgleichsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

4.5 Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamt Ostallgäu wird am Verfahren beteiligt.

5. Planung

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, werden nur der Bauraum im Geltungsbereich durch Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen) der in der Planzeichnung mit Indexzahlen beschrifteten Bereiche unter § 9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude festgesetzt.

Die Planung soll im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

„§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.“

Da, wie in § 13a (1), für diesen Bebauungsplan eine bebaubare Grundfläche mit einer Größe 350 m² (nur mit Baugrenzen umgebener Teil der Planung) oder 665 m² (Bereich innerhalb der Baugrenzen und Nebenanlagen, gekennzeichnet mit 15.3er Linie), also weniger als 20 000 Quadratmetern, festgesetzt wurde, ist dieser Parameter erfüllt.

Die innerörtliche Nachverdichtung bezeichnet die bauliche Entwicklung innerhalb bereits bestehender Siedlungsgebiete, um die vorhandene Infrastruktur besser zu nutzen. Das hier geplante Grundstück liegt an die schon bestehende Bebauung im Norden und Westen angrenzend zwischen zwei Verkehrswegen. Es ist demnach von einer Entwicklung in bestehenden Siedlungsgebieten zu reden, weswegen die Planung auch einer Nachverdichtung entspricht.

5.2 Erschließung

Der Geltungsbereich ist durch eine schon vorhandenen Zufahrt im Westen erschlossen.

5.3 Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wird am Verfahren beteiligt.

Für den Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Der Burgstallweg (östlich des Geltungsbereiches) ist dort als potentieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss kartiert. Dies muss bei Planung und Bau berücksichtigt werden.

Aufgrund der Lage im Lobachtal ist mit einem geringen Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu rechnen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser könnte daher problematisch sein, weil eine Einleitung von direkt ins Grundwasser unzulässig ist. Es ist eine Sickerstrecke von mindestens einem Meter Mächtigkeit einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Thematik eventuell Aufschüttungen in der Bauphase mit sich zieht und daher erst im Rahmen der Baugenehmigung, nicht der Bauleitplanung behandelt bzw. realisiert werden kann.

Auf Grund der topografischen Lage ist zu erwarten, dass das Grundwasser hoch ansteht. Tiefbaumaßnahmen wie Keller, Tiefgaragen oder Bohrpfähle, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Sollten bei den Baumaßnahmen selbst schon Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grund-

wasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die fachgerechte Entwässerung des überplanten Gebiets hinsichtlich Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Fließwege von wild abfließendem Oberflächenwasser sind freizuhalten von jeglicher Bebauung.

5.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Ried-Burgstall“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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.

Laut der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ostallgäu wurden bei Erdarbeiten in der Umgebung Torfe angetroffen. Im weiteren Umfeld existieren zudem Flächen, die zur Bewirtschaftungskulisse der „Allgäuer Moorallianz“ gehören.

Die Torfe sind nicht tragfähig und können sich auch in größerer Tiefe noch negativ (Setzungen) auf Bauvorhaben auswirken. Deshalb werden die Torfe bei Flachgründungen vollständig ersetzt oder mittels Tiefgründungselemente überbrückt. Da es sich bei Torf um Material handelt, das beim Ausbau und anschließender Deponierung klimaschädliches CO₂ freisetzt, ist im Falle eines Bodenaustausches dringend darauf zu bestehen, ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept vorzulegen.

Bei Auffinden von Torfen bei Bau wird dringend dazu geraten, diese unverändert zu belassen und ein Tiefgründungssystem zu verwenden. Die Erstellung eines Bodengutachtens wird empfohlen.

5.5 Lärmschutz

Das Umfeld des Plangebietes besteht aus freier Feldflur sowie Wohnbebauung. Diesbezüglich sind keine Lärmkonflikte zu erwarten.

5.5.1 Landwirtschaftliche Emissionen und Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrtilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren. Von der Landwirtschaft verursachte Geruchs- und Lärmimmissionen – insbesondere der Weidehaltung und dem damit gegebenenfalls einhergehenden Schellengeläut – sind gemäß § 906 BGB zu tolerieren.

5.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Innerhalb des OT Ried gibt es einige Baudenkmäler westlich der Planung und nördlich des OT ein großes Bodendenkmal. Es sind keine Konflikte zwischen der gegenständlichen Planung und dem Denkmalschutz zu erwarten. Grundsätzlich ist das Auffinden weiterer Bodendenkmäler in diesem Bereich nicht ausgeschlossen.

Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail:

DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.“

Die Gegend um Ried ist schon seit der Vor- und Frühgeschichte besiedelt.

Auch aus dem Mittelalter gibt es Siedlungsspuren, die nur ca. 400 Meter nördlich des Plangebietes liegen.

Ried erfuhr die urkundliche Ersterwähnung 1436.

Das Plangebiet liegt außerhalb von derzeit bekannten Bodendenkmälern. Der Hinweis in den Planungsunterlagen auf den richtigen Umgang mit Bodendenkmälern, die während der Bodeneingriffe zu Tage treten ist auch deswegen angebracht, weil es sich beim Plangebiet um eine Fläche handelt, die bisher in historischer Zeit noch nicht wesentlich bebaut wurde und somit relativ unberührt ist.

Vor ca. 200 Jahren war das Plangebiet noch eine Wiese außerhalb des Dorfgebietes.

5.7 Energieversorgung / Telekommunikation

Die jeweiligen Versorgungsunternehmen wurden am Vorhaben beteiligt.

Das Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co nahm zu der Planung mit Schreiben vom 09.07.2025 folgendermaßen Stellung:

„Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches „Ried-Burgstallweg“ in der Gemeinde Seeg ist über unser regionales Mittelspannungsverteilungsnetz (20 kV) und die bestehende 20 kV — Trafostation "Wünsch" sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt derzeit zum größten Teil über Niederspannungs-Freileitungen. Der Anschluss an unser örtliches Elektrizitäts- Verteilungsnetz bei Neu- bzw. Umbauten erfolgt zukünftig ausschließlich über Erdkabel.“

6. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Seeg, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Lorenz Schnatterer, Erster Bürgermeister