

C) Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung ist in folgender Abbildung dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 0,18 ha. Es handelt sich um die Grundstücke mit den Flurnummern Fl. Nr. 2300 TF, Fl. Nr. 2302 TF und Fl. Nr. 2299/2. Die gegenständliche Fläche grenzt nach Norden an eine Fläche für die Landwirtschaft an.

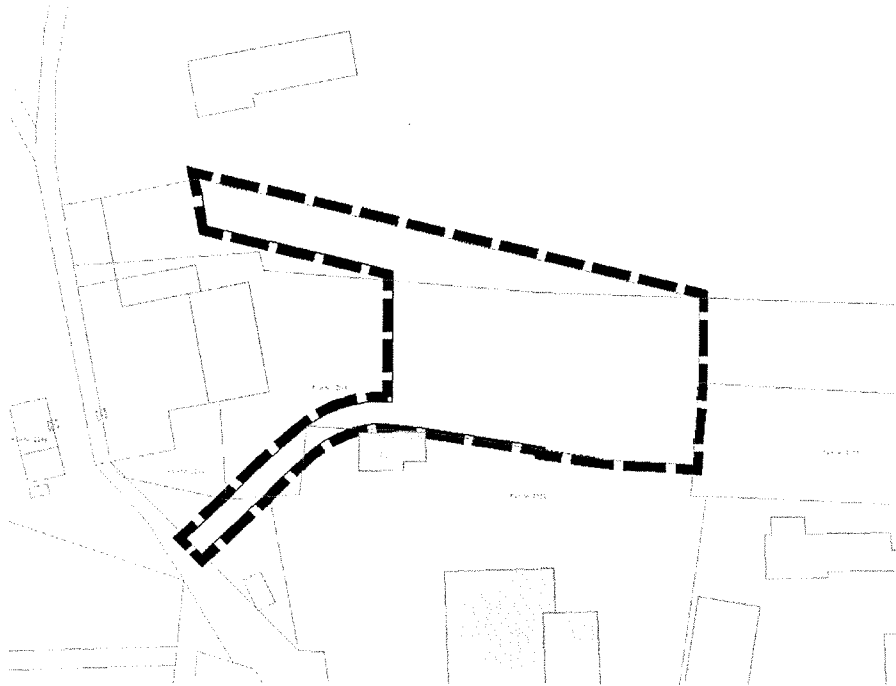


Abbildung 2 Lageplan des Geltungsbereiches, nicht maßstäblich

2. Veranlassung

Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2300 soll ein weiteres Wohnhaus entstehen. Auf dem Grundstück ist durch den derzeit gültigen Bebauungsplan „Burk“ derzeit nur ein Gebäude möglich. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Teilung des Grundstücks möglich. Der gültige Bebauungsplan „Burk“ (Bekanntmachung vom 23. Nov. 1999) muss daher geändert werden. Es wurde ein Entwurf erarbeitet, der die dafür nötigen Änderungen im Bebauungsplan darstellt.

Das Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung von Wohnraum wird hier angestrebt. Hierbei soll das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche bleibt deutlich unter 20.000 qm. Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die vermuten lassen könnten, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben ist.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Landesentwicklungsprogramm 2013 und Regionalplan der Planungsregion Allgäu (16)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Der Bebauungsplan „Burk“ – 1. Änderung entspricht als Innenentwicklungsplan den Zielen der Raumordnung.

2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich als Mischbaufläche dargestellt.

4. Planung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Seeg erfährt einen erhöhten Bedarf an Wohnraum. Um diesem zu begegnen entscheidet sich die Gemeinde Seeg den Innenbereich neu zu überplanen. Dabei ist das Ziel Freiflächen und Leerstand sinnvollen Funktionen zuzuordnen oder eine Nachverdichtung zu bezwecken (siehe Abbildung 2). Die ausgewählten Flächen der Flurnummer 2300 ist bereits mit einer Baugrenze dargestellt. Diese soll aufgrund der Grundstücksgröße angepasst werden. Mit einem weiteren Bauplatz soll eine Einzelhausbebauung zusätzlich entstehen können (siehe Abbildung 3).

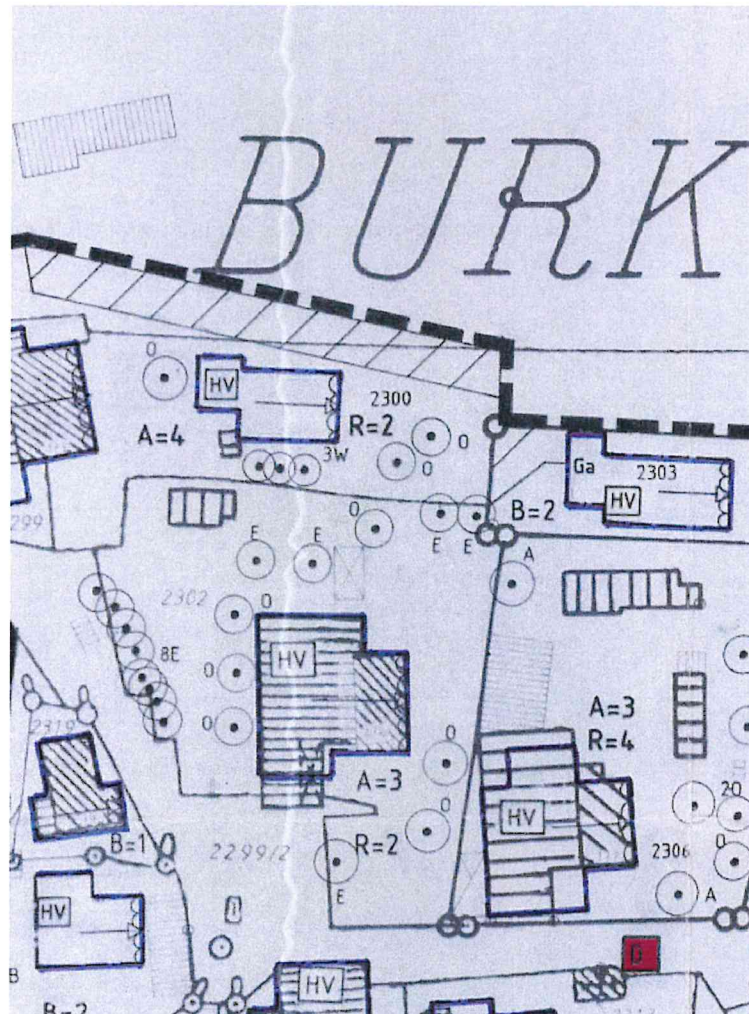


Abbildung 2: Lageplan des Bebauungsplanes „Burk“, unmaßstäblich

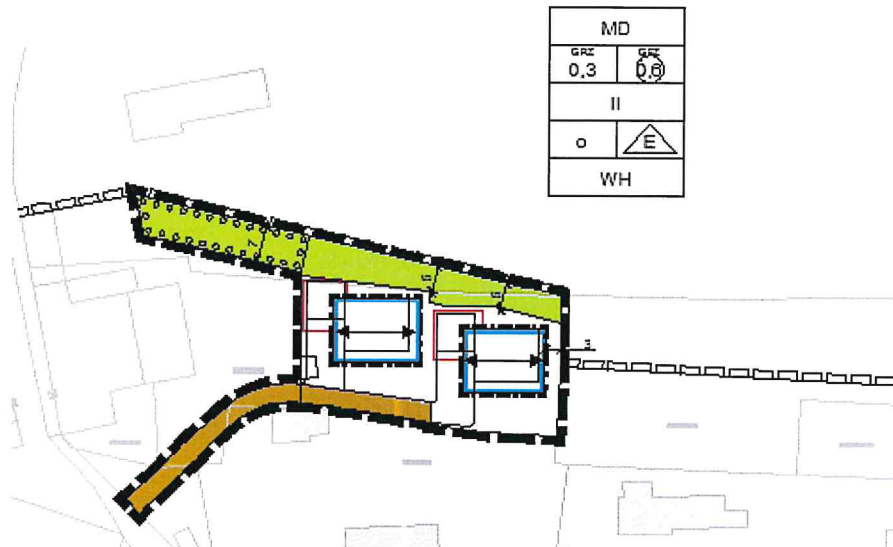


Abbildung 3: Ausschnitt des Bebauungsplanes
„Burk“ – 1. Änderung, unmaßstäblich

2. Erschließung

a. Verkehr

Die Grundstücke werden durch einen privaten Erschließungsweg von der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) Burk erschlossen

b. Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Sie ist gesichert. Die Kläranlage befindet sich beim Ort Seeg.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat mit E-Mail vom 15.02.2016 auf eine mögliche Gefährdung durch wild abfließendes Wasser von der nach Osten ansteigenden Hangfläche hingewiesen. Ggfs. seien entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Eine Versickerung ist aufgrund im Umfeld bekannt gewordenen Bodenverhältnisse möglich. Erhöhte Niederschlagsmengen könnten weitere Maßnahmen erforderlich machen, hierzu wird auf die Erschließungsplanung verwiesen. Den Bauherrn bleibt es unbenommen, einen Regenwasserrückhalteschacht einzubauen, der als Brauchwasserzisterne funktionieren kann. Der Überlauf der Zisterne ist in die gemeindliche Entwässerungsanlage einzuleiten. Das Oberflächenwasser, insbesondere von Garagenvorplätzen und sonstigen befestigten Flächen des privaten Grundstücks, darf nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden.

Das Landratsamt Ostallgäu – Untere Wasserrechtsbehörde – Marktoberdorf weist mit Schreiben vom 16.02.2016 darauf hin:

„Sollte aufgrund des hohen Grundwasserstandes während der Bauphase eine Bauwasserhaltung notwendig sein, so ist für die Grundwasserabsenkung eine Genehmigung beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Unverschmutztes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll auf dem eigenen Grundstück versickert werden.“

c. Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches ist derzeit nach Angaben der Elektrizitätswerke Reutte, Kemptener Str. 91, 87629 Füssen über deren regionales Mittelspannungsverteilungsnetz (20 kV) und die bestehende, sich jedoch außerhalb befindliche 20 kV-Trafostation "Burk" sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt derzeit zum größten Teil über Niederspannungs-Freileitungen. Der Anschluss an das örtliche Elektrizitäts-Verteilungsnetz bei Neu- bzw. Umbauten erfolgt zukünftig ausschließlich über Erdkabel.

3. Bepflanzung / Grünordnung

Es sind in der Planzeichnung Flächen mit Pflanzungsauflagen festgesetzt. Diese dienen zur Herstellung einer Ortsrandeingrünung. Im Bereich der Baugrundstücke sollen die Bauwerber mit einem Freiflächengestaltungsplan den Nachweis über die Anpflanzungen sicherstellen.

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 11.02.2016 folgendes mitgeteilt:

Als Einwendung wurde folgendes vorgetragen:

„Planungsvoraussetzung für eine vereinfachte Vorgehensweise beim Leitfaden vom Bayerischen

Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist ein integrierter Grünordnungsplan, der hier nicht vorliegt. Ein Grünordnungsplan muss Folgendes beinhalten:

- Gehölzbestand*
- die zu entfernende Vegetation*
- beabsichtigte Neupflanzungen mit Angabe der Gehölzarten und Pflanzgrößen*

Als Rechtsgrundlage wurde genannt:

„Leitfaden vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"

Als Möglichkeit der Überwindung wurde genannt:

„Die private Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen zur Ortsrandeingrünung ist näher zu erläutern.

Wildsträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu setzen. Die Anzahl der beabsichtigten

Neupflanzungen mit Angabe der Gehölzarten und der Pflanzgrößen ist zu nennen oder einzuzeichnen.

Ebenso ist die Änderung der Bepflanzung der zwei neuen Baugrundstücke darzustellen, angelehnt an den weiterhin geltenden Bebauungsplan "Burk".

„Hierzu wurde folgende Abwägung getroffen:

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind zu erhaltene Bäume festgesetzt worden, die im Laufe der Jahre altersbedingt gefällt worden sind. Derzeit ist im Geltungsbereich der gegenständlichen Planung kein Baum- oder Strauchbestand ersichtlich. Da es sich bei der Bebauungsplanänderung, wie in §3 Satz 2 der Satzung erläutert, lediglich um geringfügige Änderungen der ursprünglichen Planung handelt, sind hier keine grundlegenden neuen Festsetzungen zur Grünordnung notwendig. Zumal die bereits festgesetzte Ortsrandeingrünung übernommen worden ist. Trotzdem folgt die Gemeinde dem Vorschlag, den Textbaustein in die Planung einzustellen:

Wildsträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu setzen. Die Anzahl der beabsichtigten Neupflanzungen mit Angabe der Gehölzarten und der Pflanzgrößen ist zu nennen oder einzuzeichnen. Ebenso ist die Änderung der Bepflanzung der zwei neuen Baugrundstücke darzustellen, angelehnt an den weiterhin geltenden Bebauungsplan "Burk".

Die Planung wurde dementsprechend angepasst.

Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich bereits um Bauland. Durch die gegenständliche Bauleitplanung soll ein weiteres Wohnhaus entstehen können. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Grundstück um ein Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Ein besonderer externer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

In der Gemeinderatsitzung vom 11.04.2016 wurde der Satzungsbeschluss nach Abwägung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, den 18.04.2016

Seeg, den 18.04.2016

Thomas Haag,
Stadtplaner



185 788

Berkfeld
Markus Berkfeld,
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Anlage 1

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweisse entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahren zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krantransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweisse aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen






1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	DN 80	Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter, z.B. 50 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter, z.B. 90m ³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen