

Begründung

Veranlassung der 1. Änderung im Bereich der beiden Grundstücke Fl. Nr. 23 und 24

Der Bebauungsplan „Ortskern Seeg Nordwest – 1. Änderung“ wurde am 14.09.2015 beschlossen zu ändern und durch einen Bauplatz im Norden im Bereich der Grundstücks Fl. Nr. 17 zu ergänzen. Für die beiden Grundstücke Fl. Nr. 23 und 24 soll die Situation der Baugrenze an konkrete Bedürfnisse angepasst werden. Dabei ist Wert darauf zu legen, dass das städtebauliche Leitziel, das mit dem Bebauungsplan bei der Aufstellung im Jahre 2013 verfolgt wurde, weiterhin beachtet wird. Die beiden Plangebiete sind der nachfolgenden Lageplanskizze zu entnehmen.

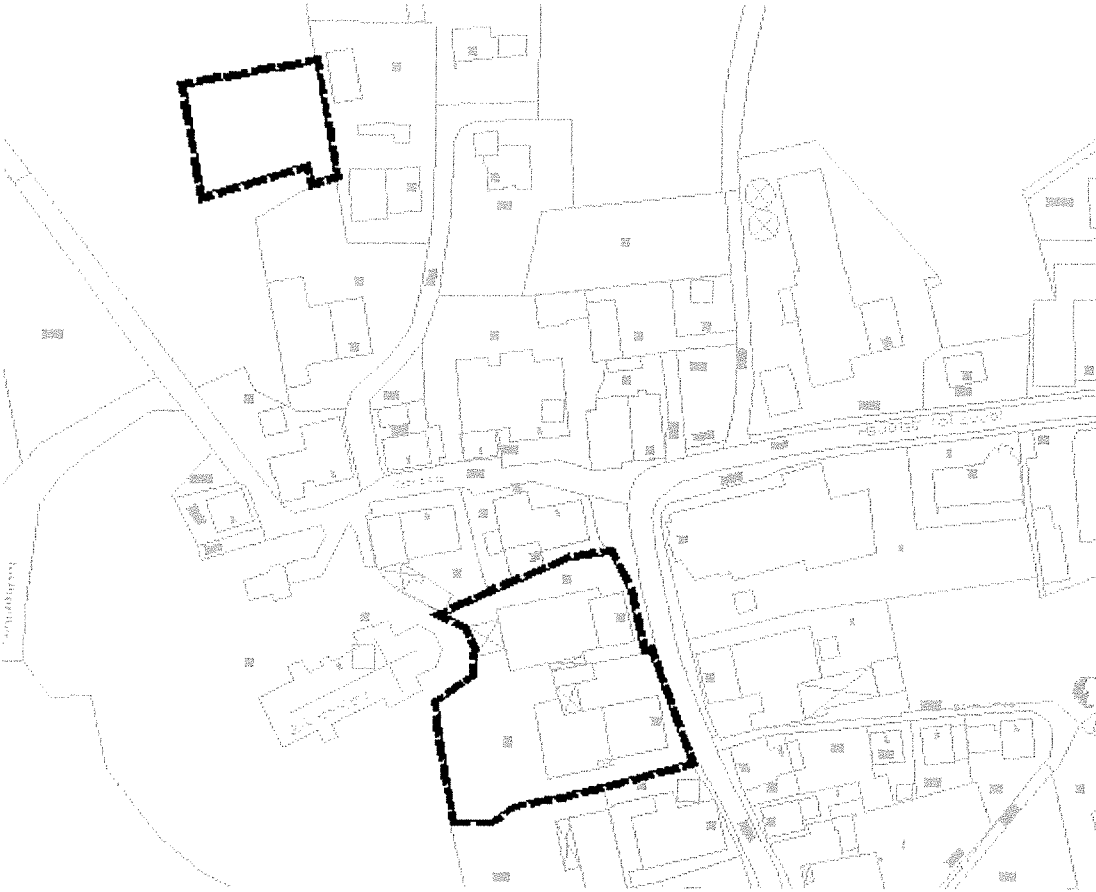


Abbildung 1: Lageplan mit der nördlichen Erweiterungsfläche und östlich der St.-Ulrich-Kirche der Änderungsbereich Fl. Nr. 23 und 24

Erweiterung des Plangebietes um einen Bauplatz im Norden, Bereich Fl. Nr. 17

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans am nördlichen Rande soll im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 17 ein weiterer Bauplatz geschaffen werden, um hier ein Wohngebäude errichten zu können. Die Fläche wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Es wird mit einer Baugrenze ein entsprechendes Baufeld umgrenzt und durch eine Fläche, umgrenzt mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung für die Errichtung einer Garage mit Nebengebäude ergänzt. Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,5. Zudem gilt eine zweigeschossige offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Das zu erweiternde Baugrundstück weist für die nördliche Erweiterung im Bereich der Fl. Nr. 17 eine Größe von 1.060 m² auf.

Für die Erschließung gilt das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zum Gemeindeweg Fl. Nr. 18/4, Gemarkung Seeg.

Für die vorgenannte Erweiterung im Bereich der Fl. Nr. 17 wird am westlichen Rande der Erweiterung eine 8 m breite Grünfläche als Ausgleichsfläche mit ca. 238 m² festgesetzt, die gleichzeitig mit der nördlich angeordneten Grünfläche auch die Funktion der Ortsrandeingrünung übernehmen soll. Das geplante Vorhaben soll so umweltverträglich wie möglich in die Landschaft eingebunden werden.

Die Ausgleichsfläche wird mit der Eingriffsfläche von 1060 m² und dem Faktor 0,2 mit 212 m² ermittelt.

Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Seeg - Nordwest“ im Bereich der Fl. Nr. 23 und 24 östlich der St.-Ulrich-Kirche

Bei der vorgenannten Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes soll die Baugrenze im rückwärtigen Teil der beiden Grundstücke der Fl. Nr. 23 und 24, Gemarkung Seeg korrigiert bzw. erweitert werden, wie dies in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt ist. Für die Änderung dieser Teilfläche östlich der Kirche St.-Ulrich bis zur Hauptstraße (Fl. Nr. 23 und 24, Gemarkung Seeg) ist eine Größe von 3.396 m² vorgesehen.

Das Gebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgelegt. Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,45 und eine Geschossflächenzahl von 1,35. Es ist eine dreigeschossige, offene Bauweise zulässig. Nur Einzelgebäude sind zulässig.

Nach den Bestimmungen des bestehenden Bebauungsplans Ortskern Seeg – Nordwest werden der Ortskern und die angrenzenden bebauten Ortsteile durch eine Vielzahl von gestalterischen Details geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten sollen sich in dieses Gesamtbild harmonisch einfügen. Dies gilt nicht nur für die Hauptgebäude sondern auch für Nebengebäude, Hofflächen, Zäune etc. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese städtebaulichen Ziele gesichert, siehe bestehender Bebauungsplan.

Bei der Überplanung der bestehenden Bebauung werden ausschließlich Innenbereichsflächen überplant. Es sind keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen oder ein Ausgleich in anderer Art und Weise erforderlich. Der Versiegelungsgrad wird trotz der eingeräumten Nachverdichtung gering sein. Insofern beschränkt sich die Ausgleichsflächenregelung nur auf den nördlichen Teil der Erweiterung.

Grünordnung

Natürliche Grundlagen

Die südliche Fläche, östlich der Kirche gelegen, ist im Bestand bebaut. Die nördliche Fläche auf der Fl. Nr. 17 ist intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt.

Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Der westliche Ortsrand wird mit einer Eingrünung von 8 m zur Ortsrandgestaltung versehen, der nördliche Ortsrand mit einer Eingrünung von 5 m. Es wird auf Grund der energetisch exponierten Lage eine Windschutzbepflanzung empfohlen.

Private Grünflächen der MD-Teilgebiete

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind, gemäß Vorschlagsliste in der Satzung unter § 3 Ziffer 4.

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Planungstechnisch gliedert sich das Plangebiet in einen Innenbereich, der keine Ausgleichsbedürfnisse nach sich zieht und einen Außenbereich, der naturschutzfachlich zur Eingriffsthematik zu prüfen ist. Dieser Außenbereich umfasst eine Fläche von ca. 1061 m². Es werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 ge-

nannten Schutzgüter im Zuge einer globalen Betrachtung behandelt und das Regelverfahren des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ gewählt. Bei dem Gelände handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Es handelt sich demnach um ein Gebiet Kategorie 1B. Als Kompensationsfaktor wird 0,25 gewählt.

Dabei ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 823 m² ein Ausgleichsbedarf von (823 m² x 0,25 =) 205,75 m²

Beschreibung der Ausgleichsflächenmaßnahme:

Am westlichen Rand des neuen Bauplatzes soll ein 8 m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung entstehen. Dieser weist eine Fläche von 238 m² auf. Auf ihr soll eine dreireihige Heckenstruktur im Raster von 1,5m versetzt entstehen. Eine Sicherung dieser Fläche soll vor Satzungsbeschluss erfolgen.

Erschließung

Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Die Straße „Ortskern Seeg - Nordwest und „Hochstraße“ sind bereits ausgebaut.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die häuslichen Abwässer werden über die örtliche Kanalisation entsorgt und zur Kläranlage geleitet.

Die Stromversorgung und die sonstige technische Versorgung wie z. B. Telekom sind durch das vorhandene System der jeweiligen Versorger sichergestellt. Bei Bedarf wird dies entsprechend erweitert. Sämtliche Leitungen für Strom und Telekommunikation sollen als unterirdische Kabel verlegt werden.

Hinweise

Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten hat unter Az. P-2012-2834-2_S2 mit Schreiben vom 13.10.2015 mitgeteilt:

„In einem Teilbereich (vgl. Karte auf Seite 3) des oben genannten Planungsgebietes liegen folgende bekannte, eingetragene Bodendenkmäler:

1. Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ulrich in Seeg und ihrer Vorgängerbauten. Inv.Nr. D-7-8329-0068, FlstNr. 20; 21; 23; 24; 41/3 [Gmkg. Seeg] Bodendenkmäler sind gern. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o. g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservative Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Bitte geben Sie in Ihren Schreiben zu diesem Vorgang- auch in Mitteilungen an Dritte- unser Aktenzeichen an. Sie erleichtern uns damit bei Rückfragen die Suche in unserer Datenbank“

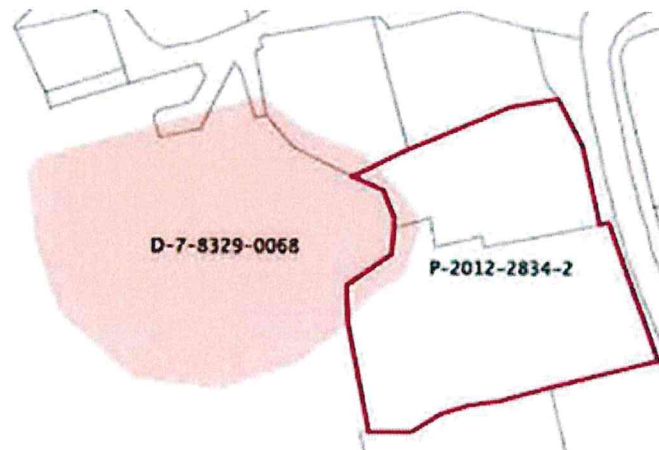


Abbildung 1: Darstellung der Bodendenkmallage am südlichen Geltungsbereich

Immissionen

Die Immissionen der Straße St 2008 sowie der Landwirtschaft sind hinzunehmen. Auch das Glockengeläut der naheliegenden St.-Ulrichs-Kirche ist als typisches Merkmal dörflicher Atmosphäre hinzunehmen.

Abfälle

Abfallbehältnisse sind an den entsprechend befahrbaren Straßen abzustellen.

Bodenschutz**Altlasten:**

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Ortskern Seeg - Nordwest" 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.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,



Thomas Haag, Stadtplaner

Seeg, den 25. Juli 2016

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berktold'.

Berktold, Bürgermeister