

## C) Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung umfasst 2 Teilflächen. Die nördliche Fläche (Teilflächen aus Flur Nr. 2514, 2514/2 und 2505/5 Gemarkung Seeg) ist 0,067 ha groß und liegt außerhalb des jetzigen Umgriffs des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes, grenzt jedoch direkt hieran an und die südliche Fläche (Flur Nr. 2316/2 Gemarkung Seeg) ist 0,172 ha groß und ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft innerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes dargestellt. Beide Flächen werden als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

### 2. Veranlassung und städtebauliche Konzeption

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum sollen auf den beiden Teilflächen Wohngebäude entstehen. Im Norden ein Wohnhaus und im Süden 2 Wohnhäuser. Die nördliche Fläche (wird mit in das Gebiet mit einbezogen) und die südliche Fläche (bisher als landwirtschaftliche Grünfläche festgesetzt) sollen beide als Dorfgebiet festgesetzt werden. Im nördlichen Bereich wird ein Wohnhaus und im südlichen Gebiet werden 2 Wohnhäuser mit der Möglichkeit des Generationenwohnens (max. 2 Wohneinheiten) ermöglicht. Die neuen Gebäuden fügen sich durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Fixierung der Dachneigung, Wandhöhe und Festlegung von Firstrichtungen in das jetzt vorhandene Umfeld ein und sollen ein harmonisches Gesamtbild im Weiler Burk ergeben.

Der nördliche Bereich befindet sich außerhalb des gültigen Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und somit außerhalb des beplanten Innenbereiches, hier wird das Verfahren gemäß §13 b BauGB und für die südliche Fläche innerhalb des beplanten Bereiches wird das Verfahren gemäß §13 a BauGB angewandt. Die Parameter hierfür wurden überprüft und sind eingehalten.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### a) 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. Da der Bebauungsplan „Burk“ 2. Änderung und Erweiterung teilweise im überplanten Innenbereich bzw. direkt an diesen Bereich angrenzt, wird davon ausgegangen, dass die Ziele der Raumordnung beachtet und hier keine Verletzung von zu beachtenden Zielen der Raumordnung vorhanden sind.

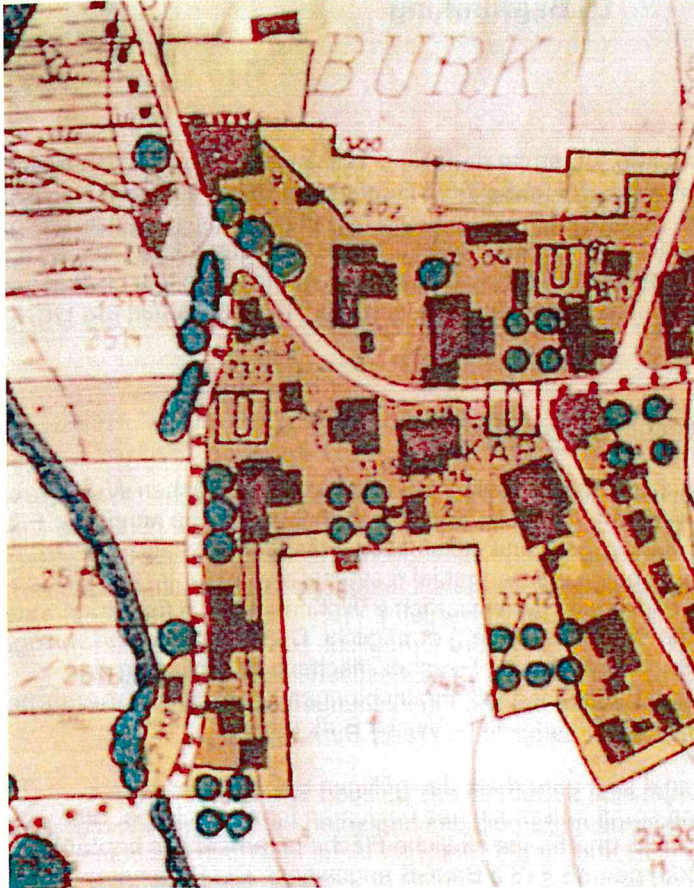
#### b) Flächennutzungsplan

Das dargestellte und erfasste Gebiet der 2. Änderung und Erweiterung ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg wie folgt dargestellt:

- \_ Nördliche Fläche Grünfläche (Außenbereich) außerhalb des Dorfgebietes
- \_ Südliche Fläche (bereits im Umgriff des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt) außerhalb des Dorfgebietes.

Es handelt sich somit um eine Außenbereichs- und eine Innenbereichsflächen.

Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 03.07.1990 von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung 17.10.1990 rechtsgültig. Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich im Außenbereich und wird gemäß § 13b BauGB überplant. Die notwendigen Parameter wurden überprüft und sind eingehalten.



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan erhält nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine redaktionelle Berichtigung, für die kein förmliches Änderungsverfahren durchgeführt werden muss. Dies begründet sich durch die Anwendung des § 13b in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches.

#### 4. Planung

##### a) Allgemeines

In der Gemeinde Seeg ist ein erhöhter Bedarf an Wohnraum vorhanden. Mit der Ausweisung von 3 neuen Wohnbauflächen soll diesem Bedarf begegnet werden. Die beiden Teilbereiche werden als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

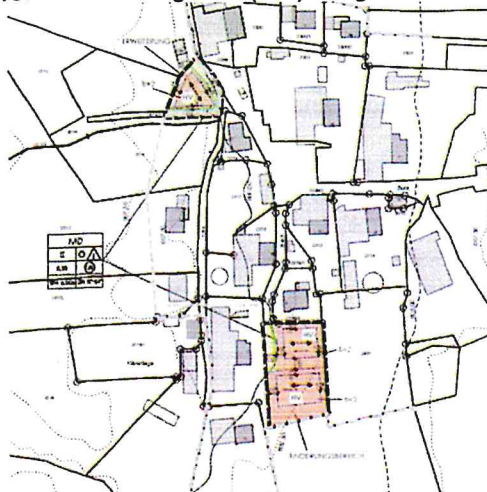


Abbildung unmaßstäblich

## **b) Erschließung**

### Verkehr

Der nördliche Bereich liegt direkt an der nördlichen Erschließungsstraße, die den Weiler Burk erschließt. Der südliche Bereich erhält eine Fortführung der jetzt vorhandenen Erschließungsstraße in diesem Bereich.

### Kanal-Entwässerung-Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Wasser und Kanal erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Gemeinde Seeg und ist gesichert.

Eine Versickerung der Oberflächenwasser soll angestrebt werden und ist nach derzeitigen Erkenntnissen möglich. Oberflächenwasser von Garagenvorplätzen und sonstigen befestigten Flächen der privaten Grundstücke dürfen nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden.

### Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches ist sichergestellt. Die im nördlichen Bereich vorhandene Freileitung mit Mast soll abgebaut werden. Als Ersatz wird eine neue Trafostation östlich des nördlichen Bereiches und ein 20KV Erdkabel im Straßenraum verlegt.

### Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Anfallender Bio- und Restmüll wird grundsätzlich im regelmäßigen Abfuhrhythmus erfasst. Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird auf den dem Landkreis zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen entsorgt. Der erfasste Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht. Eine Wertstoffinsel im Gebiet ist nicht vorgesehen.

## **c) Topographie und Bestand**

Auf den beiden Bereichen sind keine Gebäude- und Baumbestände vorhanden. Bei der südlichen Fläche sind ganz im Süden vereinzelte Sträucher vorhanden.

Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die nördliche Fläche fällt von der Erschließungsstraße Richtung Westen kontinuierlich um ca. 1 – 1,50 m ab.

## **5. Immissionsschutz und Umweltgestaltung**

Es handelt sich um eine ruhige Weilerlage. Die nördliche Fläche grenzt direkt an die Erschließungsstraße an, die südliche Straße wird über eine Stichstraße erschlossen. Im nördlichen Plangebiet sind nach Norden zur bestehenden Landwirtschaft keine Schlafräume zulässig, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

### Altlasten:

Die überplanten Bereiche waren nie bebaut und werden als Grünfläche genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind.

## **6. Landwirtschaft und Immissionsschutz**

Durch die Lage im Weiler sind direkt angrenzend an die neuen Bauflächen landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Es ist mit Immissionen zu rechnen. Gemäß der Begutachtung durch das Landratsamt Ostallgäu – Untere Immissionsschutzbehörde – wurde festgestellt, dass keine Geruchsgutachten notwendig sind, da die Abstände als ausreichend erachtet werden.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen gesichert werden. Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung angrenzender Flächen verursachen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen. Diese sind unvermeidlich und müssen deshalb geduldet werden.

## 7. Grünordnerisches Konzept

Es kommt der § 13a und § 13b BauGB zur Anwendung. Es ist kein Umweltbericht und es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Um eine naturnahe Bepflanzung zu gewährleisten ist in der Satzung eine Artenliste für zu verwendende Bäume und Sträucher aufgeführt. Im südlichen Planungsbereich ist an der südlichen Grenze als Gebietsabschluss eine Strauch- und Baumbepflanzung vorhanden, die zu erhalten ist.

Das nördliche Plangebiet grenzt im Westen an kartierte Biotopflächen an, hier darf nicht gedüngt werden und der Grasschnitt ist erst ab Mitte Juli möglich. Vom Biotop zum Baufeld ist ein Abstand von 3 m als Schutz-/ Pufferstreifen eingehalten. Hier ist ein Verzicht von jeglicher Düngung und chemischen Pflanzenschutzmitteln festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Biotops auszuschließen. Außerdem sind in dem 3 m Schutz-/ Pufferstreifen keinerlei Bauwerke oder Versiegelungen (z.B. Terrassen, Pergolen etc.) zulässig, um die Funktion des Schutz-/ Pufferstreifens nicht zu beeinträchtigen.

## 8. Erholung und Fremdenverkehr

Die Gemeinde Seeg mit den Weilern ist ein touristischer Ort mit ganzjährigem Fremdenverkehr. Durch die Überplanungen ist eine Beeinträchtigung des Fremdenverkehrs und der Erholung nicht gegeben.

## 9. Karten

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung am 11.1.2018 von der Gemeinde Seeg per Email übermittelt im Maßstab 1:1000.

Aufgestellt:

Die Gemeinde Seeg

Gemeinde Seeg, den 03.12.2018

Berkhold  
Markus Berkhold, Erster Bürgermeister

