

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Felbersteig“ liegt zwischen der Straße „Am Felbersteig“ und der Straße „Am Bichelfeld“ im Südosten des Ortes Seeg. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 38/3 (TF), 3507, 3510/3 und 3512, Gemarkung Seeg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,33 ha auf. Der Geltungsbereich ist auch der untenstehenden Abbildung 1 zu entnehmen.

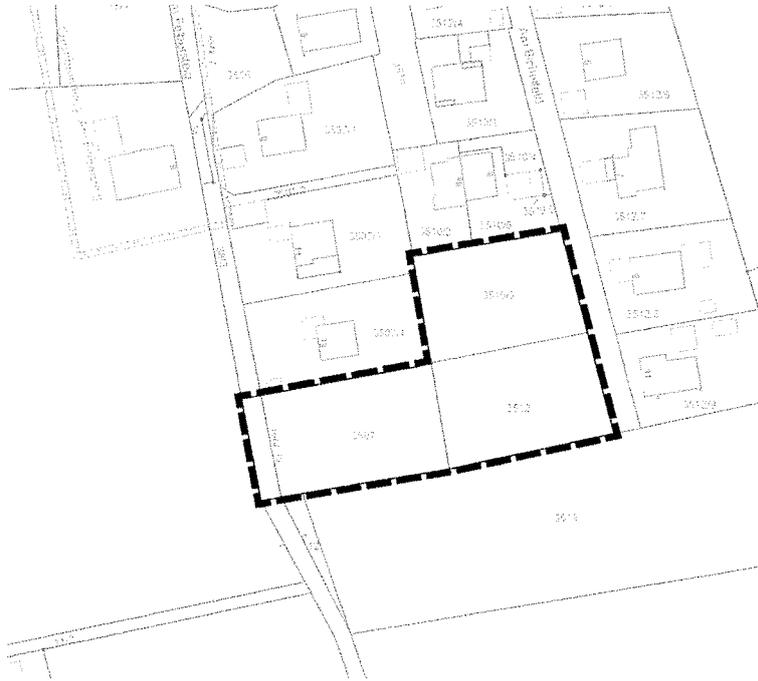


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Gemeinde Seeg möchte die Voraussetzung schaffen, dass am südlichen Ortsrand ortsbildverträglich die Wohnnutzung weiterentwickelt wird. Für den örtlichen Bedarf soll hier in direktem Anschluss an die örtliche Bebauung Wohnraum zur Schaffung von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Auch sind im Anschluss an das Plangebiet Erweiterungsflächen vorgesehen, die einen Ortsrand mit Eingrünungsmaßnahmen vorsehen. Die Gemeinde beabsichtigt, diesen Planungsgedanken zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf weiter zu verfolgen. Daher ist in dieser Planung keine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

2.1 Standortentscheidung / Alternativenprüfung

Der Gemeinde liegen Bauanträge für die vorliegenden Grundstücke vor. Mit Hilfe des Planungsinstrumentes des Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB soll hier gezielt für die örtliche Bevölkerung die Möglichkeit geschaffen werden, unter Erhalt ihres sozialen Umfeldes Wohnraum zu finden. Da bereits im Flächennutzungsplan die Planungsabsicht einer Wohnbebauung formuliert wurde und die Gemeinde keine weiteren Flächen in Anspruch nehmen möchte, ergeben sich keine Alternativen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

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 (RP 16) dargelegt.

Für die gegenständliche Planung sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan relevant:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

4. Verkehr

4.2 (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

5. Wirtschaft

5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.2 (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu

- A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.
- A III 2 (Z) Der Ausbau nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze und Einzelhandelszentralität sollen verbessert werden.
- B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.
- B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
- B III 4.2.2 (G) Die historische Kulturlandschaft sowie die künstlerisch und historisch wertvollen Stadt- und Ortskerne der Region sind möglichst zu erhalten. Es ist anzustreben, landschaftstypische Ortslagen und Bauformen, insbesondere die Fachwerkbauten im nördlichen Teil der Region, die Blockbauten und die verschindelten Bauernhäuser im westlichen Alpenvorland, soweit sie noch erhaltungswürdig sind, zu schützen.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Die Gemeinde Seeg ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft und liegt im allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Marktoberdorf und Füssen im Ostallgäu. Es handelt sich um ein nach Regionalplan 16 bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum inmitten der Moore der Lechvorberge (landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 14). Für die Ortslage Seeg und den gegenständlichen Bereich wurde hierbei die Vorbehaltsgebietsdarstellung ausgespart. Der Ausbau nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze und Einzelhandelszentralität sollen verbessert werden. Seeg liegt im Ausschlussbereich für Windkraftnutzung. Weiter östlich außerhalb des Plangebietes liegt eine Wasserschutzgebietsdarstellung.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das gegenständliche Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Für die geplanten Wohnvorhaben ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes nötig.

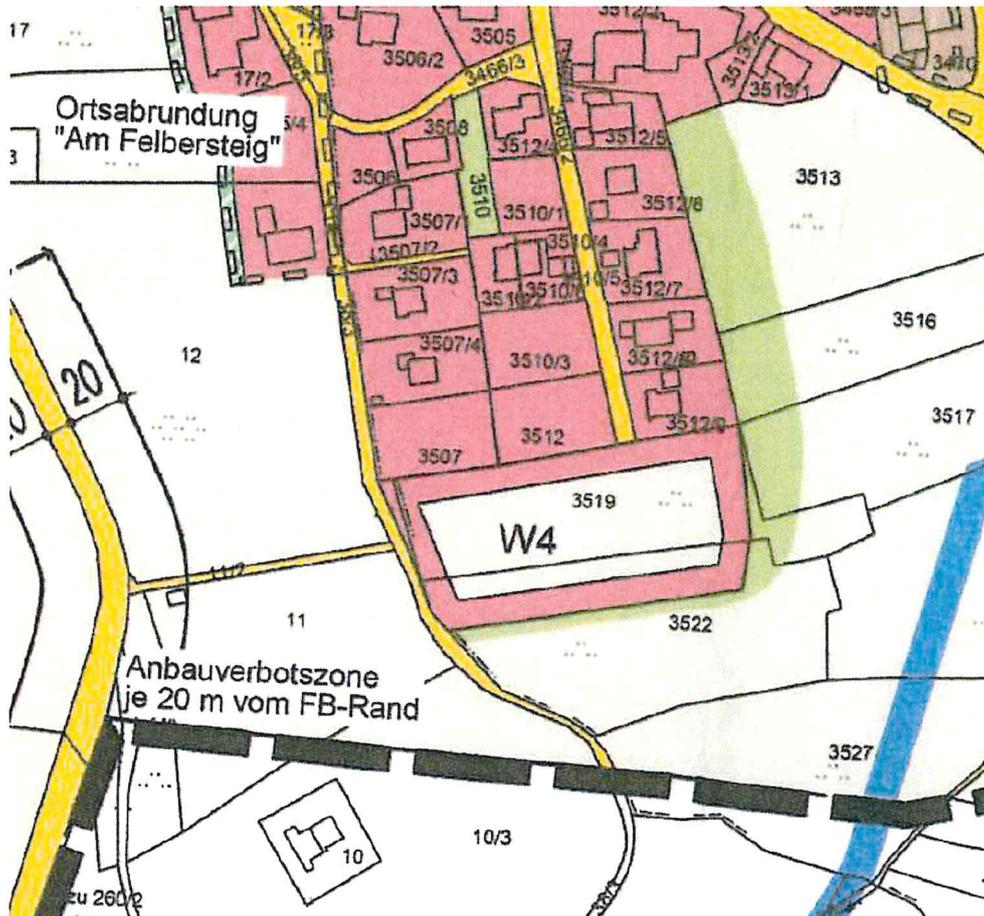


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seeg, unmaßstäblich

3.3 Gemeindliche Voraussetzungen

Am 12.03.2018 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Das Planungsrecht nach § 13b BauGB wird begründet mit der Erfüllung der Anforderungen des dort referenzierten § 13a BauGB. Schutzgüter, FFH-Gebiete oder Bereiche nach § 50 BImSchG sind nicht betroffen. Die zu erwartende Versiegelung für das nach § 13b i.V.m. § 13a Abs.1 Ziffer 1 BauGB relevante Gebiet liegt deutlich unter der Beschränkung von 10.000 m² Grundfläche. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Ortsrand Seeg zwischen den Straßen Am Felbersteig und Am Bichelfeld. Es ist derzeit teils im Bestand bebaut, teils noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Das Gebiet liegt zwischen der Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen (ca. 200 m östlich) und der St 2008 (ca. 100 m westlich).

Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt auf Höhen zwischen ca. 854 m ü NN im Nordosten und 858 m ü NN im Südwesten im Übergang zur freien Feldflur. Südlich liegt ein überregional bedeutsamer Trockenraumzug von Magerstrukturen.

Bodenverhältnisse

Die Böden werden vorwiegend durch Parabraunerden aus kiesführendem Lehm gebildet und liegen Schluff- bis Lehmkiesen einer würmzeitlichen Jungmoräne auf. Die lehmigen Böden sind von mittlerer Ertragsfähigkeit und Zustandsstufe.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straßen Am Bichelfeld und Am Felbersteig von Norden her erschlossen. Diese beiden Straßen werden bei einer künftigen Erweiterung des Wohngebietes einen entsprechenden Ausbau erfahren. Die vorgenannten Straßen münden in den Senkeleweg, welcher nach Westen zur Staatsstraße 2008 / Hauptstraße anbindet. Etwa einen halben Kilometer nordöstlich liegt der Bahnhof Seeg.

5.1.2 Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser findet über das zu erweiternde Ortsnetz statt. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden. Zur flächigen Versickerung kann es nötig werden, die Oberbodenschicht zu durchstoßen, um einen versickerungsfähigen Horizont zu erschließen.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird im Bereich von Bestandsbebauung als qualifizierter Bebauungsplan im Teilbereich der Wohnbebauung aufgestellt. Der qualifizierte Teil erhält als Art der Nutzung die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1, und 3 bis 5 zulässigen Nutzungen werden hierbei nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die am Ortseingang störend wirken würden und daher hier nicht bereit gehalten werden sollen.

Das WA-Gebiet wird hinsichtlich der Art der Gebäude bzw. der Anzahl der Geschosse mit Einzel- und Doppelhäusern und einer maximal zweigeschossigen Bebauung (II) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert.

Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Es können Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus entwickelt werden, wobei ggf. das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Zur besseren Definition wird die Wand- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Tabelle § 8 Ziffer 8.1 der Satzung.

Es gilt im Gebiet WA die zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 7,80 m und einer Wandhöhe von 6,60 m. Im gleichen Gebiet können die Häuser aber auch in der sog. I+D Bebauung mit einer Wandhöhe von 5,20 m errichtet werden, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Für diese Bebauung sind nachfolgend zwei Varianten mit unterschiedlichen Kniestockhöhen denkbar, die jedoch mit fließenden Übergängen gestaltet werden können. Entscheidend ist die festgesetzte Wandhöhe und Firsthöhe. Als Bezug für Wand- und Firsthöhen wird auf die jeweilige mittlere Höhe des natürlichen Geländes an den vier Gebäudeecken abgestellt. Grundsätzlich kann jedoch auch die klassische zweigeschossige Bebauung gewählt werden, wobei auch hier die maximale Wandhöhe und die maximale Firsthöhe einzuhalten ist. Mit diesen Begrenzungen soll auch die Höhenentwicklung der Bebauung begrenzt werden.

Dachaufbauten sind im Bereich des 1. Obergeschosses und nur ab einer Dachneigung von 24° Dachneigung zulässig. Hierbei ist folgendes zu beachten:

Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Hauslänge betragen, Abstand zum Giebel mindestens 3,00 m. Neben Quergiebel sind auch hier Dachaufbauten als stehende Gauben oder Schleppgauben zulässig und zwar: maximal 2 m breit, bei mehreren Gauben mindestens 1,50 m Abstand untereinander. Soweit bei Schleppgauben nur eine pro Dachfläche eingebaut wird, darf sie nur maximal 4,00 m breit sein. Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,5 m, von der Firstlinie mindestens 0,30 m, senkrecht gemessen, einzuhalten.

Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von

Flachdächern im Einzelfall zugelassen werden. Diese Abweichung gilt auch für eingeschossige Anbauten/Gebäudeteile, die mit einem Flachdach oder einer Dachterrasse ausgebildet werden dürfen.

Generell gilt für die Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Dachaufbauten die Satzung über die „örtlichen Bauvorschriften“ der Gemeinde Seeg.

Garagen und Stellplätze:

Für die Vorschriften zur Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, den Stellplatzbedarf, die Lage und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Regelungen zur Gestaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeg. Dies gilt auch für die Anlage von Fahrradstellplätzen. Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von 5,00 m einzuhalten. Sind die Garageneinfahrten parallel zum Straßenraum angeordnet, gilt ein seitlicher Abstand von mindestens 2 m zur Verkehrsfläche.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

6. Grünordnung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als private 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.

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 § 7 Ziffer 5.

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. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht. Die pro Grundstücksfläche bzw. nach Stellplätzen erforderlichen zu pflanzenden Bäume gelten zusätzlich zu den in der Planzeichnung eingetragenen Bäumen und Sträuchern.

Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Inhalt: Maßstab 1:200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, u.ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschl. der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Am Felbersteig Süd“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es 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.)

Nach der vereinfachten Vorgehensweise gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bestünde hier auch kein weiterer Ausgleichsbedarf.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Es wird auf landwirtschaftliche Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hingewiesen:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungs-

gemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

Verkehrslärm der St 2008 / Bahnstrecke

Durch die Entfernung zu den Verkehrsstrecken sind keine gesonderten Festsetzungen in der Satzung nötig.

7.2 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Für die Bauzeile Am Bichelfeld ist die nördliche, durchfahrbare Straße mit einem Mülltonnensammelpunkt für die Abfallabfuhr vorgesehen.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

7.3 Altlasten, Bodenschutz

Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt.

Im Plangebiet sind nach den Unterlagen der Fachbehörden keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen bekannt.

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.

7.4 Denkmalpflege

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

7.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge,
- Festlegung von Pflanzstandorten zur Eingrünung

7.6 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Der Grundwasserspiegel wird mit ausreichender Tiefe angenommen. Die Konsequenzen für die geplanten Baukörper sind in der Erschließungsplanung zu behandeln. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Aufgrund der Nähe des Bauvorhabens zum Grundwassereinzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Koppbrunnen" für die gemeindliche Wasserversorgung sind die Baumaßnahmen mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen. Jegliche Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers im Baugebiet ist zu vermeiden.

7.7 Schutzgut Luft / Klima

Das geplante Wohngebiet schließt südlich an die bestehende Bebauung von Seeg an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- bis Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der

umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

7.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet liegt am südlichen Rande der Ortslage Seeg. Das Plangebiet grenzt an einen Hochpunkt an. Eine Eingrünung im südlichen Bereich durch Pflanzstandorte für Bäume und Sträucher ist vorgesehen. Auf eine stärkere Eingrünung wird verzichtet, da die im Flächennutzungsplan vorbereitete Erweiterung später eine angemessene Ortsrandfunktion enthalten wird.

8. Technische Infrastruktur/ Erschließung

8.1 Straße

Das Plangebiet ist über die Straßen Am Bichelfeld und Am Felbersteig von Norden her erschlossen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen ist das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ NWFreiV sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ TRENGW zu beachten.

Die Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen soll zur Versickerung gebracht werden. Näheres siehe Erschließungsplanung.

Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber dem Gemeinde Seeg den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen.

Auf den privaten Grundstücken haben die Eigentümer selbständig und auf eigene Kosten für den Schutz vor Hangwasser (z. B. durch den vorgeschlagenen Erdwall von ca. 30 cm Höhe an der betroffenen Grundstücksgrenze) und die Ausbildung des Kellers als „Weiße Wanne“ zu sorgen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Elektrizitätswerke Reutte und die Deutsche Telekom wurden an dem Verfahren beteiligt. Die Erschließung mit Strom ist über das örtliche Netz sichergestellt. Der Ausbau erfolgt als Erdleitung.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen (Anlage 1).

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzübergreifende Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.



Gemeinde Seeg, 25.06.2018

Berkold

Berkold, Erster Bürgermeister

