

Begründung

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südwestlich des Ortes Seeg im östlichen Ortsteil von Aufmberg. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke, bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 89 (TF), 90/1, 90/2 (TF), 90/3, 90/5 (TF) und 90/6 der Gemarkung Enzenstetten. Es weist eine Größe von ca. 0,36 ha auf. Der Geltungsbereich ist auch der untenstehenden Abbildung 1 zu entnehmen.

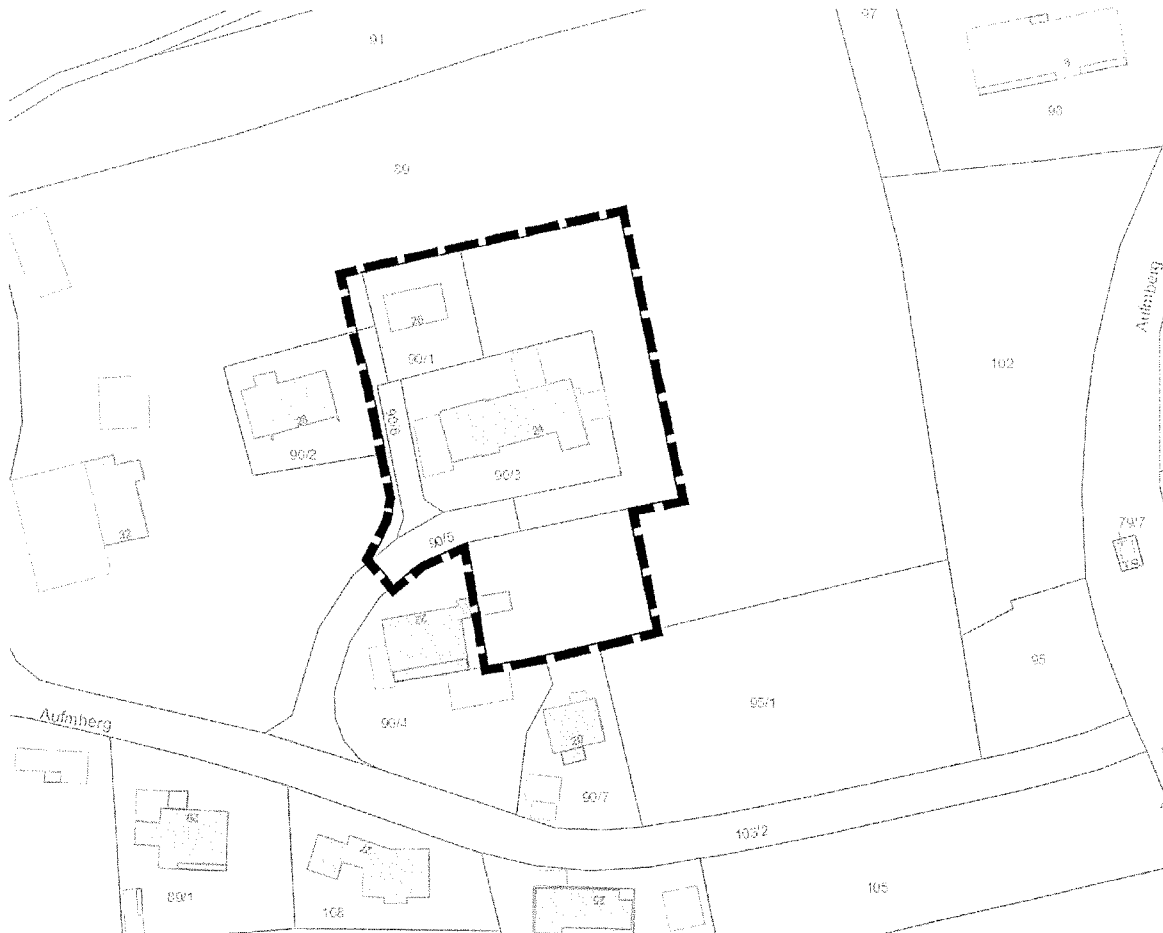


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der gegenständlichen Satzung, unmaßstäblich

2 Veranlassung

Für den Bereich existiert bereits eine gültige Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB mit Genehmigung durch das Landratsamt vom 19.08.2004. Dieses dem Innenbereich zugeordnete Gebiet im östlichen Ortsteil Aufmberg sollte mit einem einfachen Bebauungsplan nach § 13a BauGB belegt werden, um im Sinne der Nachverdichtung einen zusätzlichen Bauplatz zu schaffen, und die vorhandenen Festsetzungen zu präzisieren. Im Zuge des Verfahrens wurde ersichtlich, dass für die städtebauliche Ordnung nur in einem Teilbereich der gültigen Satzung eine gezieltere bauordnungsrechtliche Steuerung erforderlich ist. Daher wurde für den, wie vorliegend reduzierten, Bereich ein Bebauungsplan mit weiter greifenden – nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierenden - Festsetzungen erstellt. Die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen der Ergänzungssatzung und die in der dortigen Begründung gefassten Gestaltungsgedanken werden im Teilbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen, sofern der Bebauungsplan den Darstellungen nicht entspricht.

3 Lage und Bestand

3.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Die bestehende Bebauung beinhaltet Wohngebäude und auch einen Getränkehandel (Hs. Nr. 24) und Ferienwohnungsnutzung. Die angrenzenden Grünflächen werden intensiv als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Weiter westlich liegt die Abfahrt Seeglift und der Seeglift für Skifahrer. Die von Ost nach West durch das Gebiet führende Straße Aufberg enthält eine Stichstraße nach Norden, die bis zu den Fl. Nrn. 89 und 90/1 führt. Alle Hauptgebäude und der Bereich des neuen Baufensters sind somit erschlossen. Abfallbehälter werden am durchgehenden Straßenteil zu den Abholtagen abgestellt. Der nördliche und östliche Teil ist zur Landschaft hin stärker exponiert als die Bebauung südlich der Straße Aufberg. Rundherum zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen bilden kleinere Gehölzstrukturen eine Ortsrandeingrünung.

3.2 Naturhaushaltliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) beachtet. Die Darstellung der überregionalen Entwicklungsziele Trockenstandorte (orangene Schraffur mit Index „K“) ist bezeichnet mit

„Süd- bis westexponierten Hänge des Molassezugs in den Lech-Vorbergen (vgl. Abschn. 3.3):

- Aufbau bzw. Optimierung eines Biotopverbundsystems mit Trockenstandorten
- Förderung von Magerstandorten durch extensive Beweidung (keine Standweide) und Verzicht auf Mineral- und Gülledüngung
- Entbuschung aufgelassener Wiesenbereiche und nachfolgend extensive Beweidung
- Entwicklung magerer Säume entlang von Waldrändern und Wegen
- Erhaltung von Felsbereichen als zusätzliche Biotopstrukturen“

und der bayernweiten Feuchtstandortziele zur Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbundes (Grünschraffur mit Index „G.1“):

„Erhaltung und Optimierung der herausragenden Komplexe aus Hoch-, Übergangs- und Flachmoorvegetation mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten in den Lech- und Iller-Vorbergen (vgl. Abschn. 3.2):

- Erhaltung bzw. Entwicklung ausreichend großer Moorkomplexe von mindestens 10 ha Fläche als Kernlebensräume durch Sicherung bzw. Wiederherstellung des Wasserhaushalts, Renaturierung degradierte Moorreste und Fortführung biotopprägender Nutzungsformen
- Aufbau eines Biotopverbundsystems aus Feuchtgebietsstrukturen zwischen kleineren Moorresten – Förderung offener Hoch- und Zwischenmoorbereiche als Lebensraum typischer Tagfalter mit den Leitarten Hochmoor-Gelbling (*Colias palaeno*), Großes Wiesenvögelchen (*Coenonympha tullia*), und Hochmoor-Perlmutterfalter (*Boloria aquilonaris*) durch gezielte Entbuschungsmaßnahmen – Erhaltung bzw. Wiederherstellung blütenreicher Streuwiesen auf Flachmoorstandorten und in den Bächtälern als Lebensraum und Nahrungshabitat von Tagfaltern und Heuschrecken mit den Leitarten Teufelsabbiss-Schneckenfalter (*Euphydryas aurinia*), Lungenezian-Ameisenbläuling (*Glaucopteryx alcon*) und Sumpfschrecke (*Stethophyma grossum*)
- Optimierung der (trockeneren) Randbereiche von Mooren als Lebensraum der stark gefährdeten Kreuzotter und des Buntbäuchigen Grashüpfers (*Omocestes rufipes*)
- langfristiger Umbau von standortfremden Fichtenforsten in naturnahe (Moor-)Wälder“

Auf Grund der vorgenannten Darstellungen im ABSP werden die Ortsrandstrukturen im gegenständlichen Maße festgesetzt. Auch Gehölzstandorte und die Bewahrung der Bestandsgehölze dienen der Unterstützung des überregionalen Ziels und der Schaffung von Übergangsbereichen vom stark anthropogen geprägten Siedlungsgebiet zur Kulturlandschaft des Ostallgäus. Durch die Entwicklung von Innerortsbereichen und die Nachverdichtung können andernorts Außenbereichsflächen geschont werden. Die formulierten Ziele des ABSP werden nicht beeinträchtigt.

Nachfolgend werden die Schutzgüter im Einzelnen überschlüssig betrachtet.

3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen im Wesentlichen bebauten Bereich. 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
- Erhaltung der Eiche auf Fl. Nr. 108
- Grünflächen mit Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung

3.2.2 Schutzgut Boden:

Kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Altlasten sind nach derzeitigem Planungsstand ebenfalls nicht bekannt. Als Untergrund wird ein gemischter Bodenkomplex erwartet. Von Braunerden, Pseudogleyen und Gleyen mit Wechsellagerungen von Konglomerat-Sandsteinen und verwitterten Mergeln der Molasseablagerungen des Voralpenraumes werden lehmige Böden sehr guter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen gebildet.

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Es werden Baufenster vorgeschrieben, die eine Struktur, auch mit Doppelhäusern und angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten, mit guter Durchgrünung zulässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

3.2.3 Schutzgut Wasser:

Die Wasserleitfähigkeit des Moränen-Untergrundes ist mäßig. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Aus Erfahrungswerten wurde abgeleitet, dass die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück noch möglich ist. Anfallendes Oberflächenwasser ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich zur Versickerung zu bringen, um eine Anreicherung des Grundwassers herbeizuführen bzw. zu unterstützen. Reliefbedingt kann im Süden wild abfließendes Wasser auftreten.

3.2.4 Schutzgut Luft / Klima:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Verdichtung der Bebauung in energetisch günstiger, bereits erschlossener Lage. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- bis Südwestwinde und des insgesamt dörflichen Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

3.2.5 Schutzgut Denkmäler:

Es sind keine Denkmäler direkt betroffen. In der Nachbarschaft, ca. 50 m westlich, liegt das Denkmal: „D-7-77-170-15; Kornspeicher, Aufmberg 32; Zugehöriger Getreidestadel, urspr. freistehende zweigeschossige Anlage in Ständerbohlenbauweise, jetzt zweiseitig umbaut, Ende 18. Jh.“

3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild:

Aufmberg ist ein Ortsteil von Seeg und liegt auf einer Erhöhung bei ca. 875 m üNN. Die Innenbereichslage ist nach Süden hin zur Landschaft offen. Im Bestand befinden sich an dieser Stelle bereits Gehölze. Eine Ortsrandeingrünung wird festgesetzt. Auch auf die nach Osten hin offene Randlage ist dies vorgesehen.

3.2.7 Zusammenfassung

Der einfache Bebauungsplan der Innenentwicklung umfasst ca. 0,37 ha an, im Wesentlichen bereits bebauten, Grundstücken, die zur Nachverdichtung mit einem weiteren Baufenster ergänzt werden. Eine Ortsrandeingrünung ist vorgesehen. Kein Schutzgut wird erheblich betroffen.

4 Planung

4.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird im Bereich von Bestandsbebauung als Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grund der bestehenden Gewerbestrukturen und der vorhandenen Wohnnutzung als Mischgebiet aufgestellt. Auf Grund der kleinräumigen Struktur und der landschaftlichen Lage sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Diese benötigen regelmäßig größere Flächen und eine bessere Anbindung, als im Gebiet gegeben. Die nach BauNVO allgemein zulässigen und ausnahmsweise Zulässigen Vergnügungsstätten wurden ebenfalls ausgeschlossen. Die dörfliche Struktur von Aufmberg würde durch die Einrichtung einer solchen steten Strömen wechselnder Personen ausgesetzt. Diese wiederum würden die harmonischen gewachsenen sozialen Gefüge des Weilers unter eine unverhältnismäßige Spannung setzen.

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 Gebäude in zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden, wobei ggf. das erste Obergeschoss (Bereich B) als Dachgeschoss auszubilden ist.

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

Auf Grund der Geländesituation wurde das Gebiet unterteilt und passende Bezugshöhen herangezogen: Die Bezugshöhe gilt im Gebietsteil B von der nordseitigen natürlichen Geländeoberkante. Im Gebietsteil C gilt die Wandhöhe talseitig, wobei hier auf das Plangelände bezogen wird. Aufschüttungen sind auf 1,60 m begrenzt. Hierdurch soll die Höhenentwicklung der Bebauung begrenzt und die Einfügung der Gebäude in das bewegte Relief bewerkstelligt werden. Durch die vorgenannte Höhenfestlegung von Wandhöhe und Aufschüttung wird erzielt, dass das im Baufenster entstehende Gebäude eine zur Nachbarschaft stetige Höhenentwicklung erreichen kann. Der Hang weist dort eine Depression auf, daher ist hierfür erforderlich, dass die Wandhöhe auf das aufzuschüttende Gelände bezogen wird.

Für die Höhenentwicklung des Gebäudes wurde daher, wie auch bei den Bestandsgebäuden der Umgebung erfolgt, zugelassen, dass aufgeschüttet wird. Die Firsthöhe wurde festgesetzt, indem eine gedachte Linie zwischen den Firsten der hang- und talseitigen Gebäude gezogen wurde. So wird vermieden, dass die Dächer von Neubauten im Teilbereich C nicht die bestehende, harmonische Dachlandschaft „durchstoßen“. Die Festsetzungen ergeben sich somit aus der Bauhistorie des Ortsteils, der Geländesituation und dem Ziel des harmonischen Ortsbildes. 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.

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

5 Grünordnung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Es sind zu erhaltende Bestandsbäume festgesetzt. Im Besonderen gilt dies für die Eiche auf Fl. Nr. 108. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

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.

5.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Aufmberg“ 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 BauGB.

(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.)

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

6 Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde Seeg zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.



Gemeinde Seeg, 15.07.19

Berkold
 Markus Berkold, Erster Bürgermeister