

**GEMEINDE SEEG
LANDKREIS OSTALLGÄU**

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 13 „Ortskern Lobach“
i. d. F. vom 03.05.2004**

Entwurfsverfasser:

abtPlan,
Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1,
87616 Marktoberdorf

Bauleitplanung der Gemeinde Seeg

Vorwort zur zweiten Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Ortskern Lobach“ i. d. F. vom 29.03.2004

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.07.2003 bis 26.08.2003. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 15.09.2003 behandelt abgewogen und die Ergebnisse in die Satzung, bestehend aus dem Satzungstext, der Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen sowie der Begründung – eingearbeitet. Die Abwägung konnte am 15.09.2003 noch nicht abgeschlossen werden, weswegen der Satzungsbeschluss vertagt wurde.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 12.08.2003:

Die Entscheidung über die Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 12.08.03 zu Ziff. 3.2 bedurfte einer hydrologischen Untersuchung, siehe Protokoll der GR - Sitzung vom 15.09.2003 zu Ziffer 3.2.

Die Untersuchung wurde von der Gemeinde in Auftrag gegeben. Das wesentliche Ergebnis wurde in der GR-Sitzung am 29.03.2004 dem Gemeinderat vorgetragen. Die bisherige Auffassung der Gemeinde wurde hierdurch bestätigt. Das Ergebnis der Untersuchung wurde in die Bebauungsplanzeichnung durch einen Planeinschrieb und in die Begründung, siehe Seite 15 und 16, aufgenommen.

Schreiben Johann und Karolina Buttinger, Lobach 1451 ½, 87637 Seeg, vom 08.08.2003:

Die Entscheidung über die Abwägung zur Anregung der Eheleute Johann und Karolina Buttinger, Lobach 151 ½, Schreiben vom 8. August 2003, wurde vertagt, siehe Protokoll der GR-Sitzung vom 15.09.2003 zu Ziffer 4.1. Die Entscheidung wurde hierzu zurückgestellt, bis eine Abstimmung der Situation auch mit dem Nachbarn Angerer erreicht wurde.

In der GR-Sitzung am 29.03.2004 wird ein Kompromiss darin gesehen, die Baugrenze der Parzelle Flur Nr. 1623/6 (Hofstelle Angerer) auf das Hauptgebäude zu begrenzen und dabei die westliche Linie der Baugrenze bis auf einen Abstand von 5,00 m an den östlichen Giebel des Wohnhauses Buttinger heranzuführen.

Ab dieser Baugrenze wird nach Westen in Flucht des bestehenden Stadels eine Linie mit dem Planzeichen 15.3 angefügt, die am westlichen Giebel des Stadels endet.

Redaktionell wird der am Wohnhaus Buttinger mit einer Baugrenze einbezogene eingeschossige Anbau in der Nordostecke mit der Geschosszahl I versehen.

Billigungsbeschluss zur erneuten Auslegung:

Mit der Abwägung des Gemeinderates in der Sitzung vom 29.03.2004 wird der Entwurf des Bebauungsplanes in einigen Bereichen geändert. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 entsprechend angewendet. Gleichzeitig wird bestimmt, dass bei der erneuten Auslegung Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt. Von der erneuten Auslegung sind folgende Bereiche betroffen:

1. Bestimmung der überbaubaren Fläche im Nachbarbereich zwischen den Grundstücken Flur Nr. 1623/6 und 1623/7, siehe Abwägung zu Ziffer 4.1.
2. Bestimmung eines Randsteifens zur Ortsrandeingrünung gemäß Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, siehe Bebauungsplanzeichnung und Ergänzung der Begründung auf Seite 20.
3. Geringfügige Verschiebung der nördlichen Baugrenze im Bereich des Grundstücks Flur Nr. 1624, siehe Bebauungsplanzeichnung.
4. Verbreiterung der Straße nach Norden im Bereich und zu Lasten der Grundstücke Flur Nr. 1624, 1721/6 auf eine Breite von insgesamt 5,50 m und im Bereich der Flur Nr. 1721/5 auf die südwestliche Grenzecke auslaufend, siehe Bebauungsplanzeichnung.

Die oben aufgeführten Änderungsbereiche sind in der Planzeichnung zur 2. Auslegung farblich kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich	3
2. Veranlassung	3
3. Planungsrechtlichen Voraussetzungen	3
3.1 Regionalplanung	3
3.2 Flächennutzungsplan, siehe Planausschnitt Anlage 1	4
3.3 Rechtsgrundlagen	6
4. Lage und Bestand, siehe auch Bestandsplan Anlage 9	7
4.1 Lage	7
4.2 Historisches	7
4.3 Derzeitige Nutzungsstruktur	8
4.4 Belange des Denkmalsschutzes	9
5. Planung	9
5.1 Allgemeines	9
5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung	10
5.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten	11
5.4 Erweiterungsbereiche	11
5.5 Flächenbilanz	16
5.6 Grünordnung	17
6. Technische Infrastruktur / Erschließung	18
6.1 Strassen	18
6.2 Wasserwirtschaft	18
6.3 Stromversorgung, Telekommunikation	18
6.4 Brandschutz	19
7. Immissionsschutz – Umweltgestaltung	19
7.1 Immissionsschutz Landwirtschaft	19
7.2 Immissionsschutz Verkehr	19
7.3 Wasserwirtschaft	19
7.4 Abfallvermeidung, -verwertung und –entsorgung	20
7.5 Altlasten	20
8. Weitere Hinweise und Empfehlungen	20
9. Bodenordnende Maßnahmen	21
10. Kartengrundlage	21
11. Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange	21

Anlagen:

1. Flächennutzungsplanausschnitt
2. Kartenausschnitt Regionalplan
3. TK 25: Freizuhaltende Fläche wegen Hochwasser – Retentionsraum
4. Ausschnitt aus dem Landschaftsplangutachten
5. Nutzungsstruktur
6. Städtebauliche Dichtewerte
7. Protokoll der Bestandsermittlung – Gespräche vor Ort
8. Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Ortskern Lobach“ umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Flur Nr.:

172 TF, 1369 TF, 1623/3 Gemeindestrasse, 1623/6, 1623/7, 1623/8 Weg, 1624 TF, 1625, 1625/2, 1626 TF, 1626/1, 1629 TF, 1630, 1631, 1631/1, 1632, 1634, 1634/2 und 1634/3 Gemeindestrasse, 1634/5 Gemeindestrasse, 1636 TF, 1640 TF, 1645, 1646, 1649, 1649/1, 1650, 1650/2 Feuerwehr, 1651/2, 1652, 1653/4, 1653/5 Lobach, 1654 Strasse, 1655, 1657, 1658 TF, 1658/2, 1658/3, 1659, 1660, 1662, 1663, 1664 TF, 1664/1, 1706 TF, 1707 Gemeindestrasse, 1711, 1712 TF, 1712/2 Lobach, 1713 TF, 1714 Fußweg, 1715, 1715/2, 1716, 1719, 1721/5, 1721/6, 1721/7, 1725, 1772, 1805 Weg, 1814/3, 1917 TF, 2501/1, 2501/2 der Gemarkung Seeg.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,5 ha.

2. Veranlassung

Im Ortsteil Lobach sind einige Vorhaben geplant, die nicht nach den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sind. Gleichzeitig möchte die Gemeinde mit diesem Ortskernbebauungsplan den Belangen Rechnung tragen, die mit dem Strukturwandel innerhalb der Landwirtschaft zusammenhängen. Es besteht der Wunsch nach zweifelsfreier planungsrechtlicher Grundlage für die Beurteilung künftiger Vorhaben – insbesondere auch zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe – , weswegen dieser Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Dabei soll auch das Umbaupotential im Ortskern genutzt und durch eine maßvolle Nachverdichtung die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet werden. In den letzten Jahren ist die Ortskanalisation mit Anschluss an die gemeindliche Kläranlage verlegt worden. Dies ging einher mit dem Ausbau der Ortsstraßen.

Neben dem Bestandsbereich sollen einige Randbereiche bzw. unverplante Innenbereiche, die gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, geklärt bzw. als Abrundungen einbezogen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 dargelegt. In diesem Zusammenhang ist die vierte Änderung des Regionalplanes zum Kapitel B XI Wasserwirtschaft – Hochwasserschutz von Bedeutung. Hiernach ist der Hochwasserschutz in der ganzen Region zu verbessern. Er soll insbesondere an Iller, Wertach und Lech sowie deren Nebengewässern den gestiegenen Anforderungen und Sicherheitsbedürfnissen Rechnung tragen. Hierzu sind wasserwirtschaftliche Vorranggebiete ausgewiesen worden. Hier hat der Hochwasserschutz gegenüber konkurrierenden Nutzungen Vorrang. Im Bereich der Lobach handelt es sich um das **Vorranggebiet Nr. H 45 Lobach mit den betroffenen Gemeinden Lenggenwang, Seeg, und Roßhaupten**, siehe Kartenausschnitt Regionalplan Anlage 2.

In der Begründung zu dieser Ausweisung im Regionalplan heißt es:

- „Das Vorranggebiet am Lengenwanger Mühlbach bei Lengenwang ist zu erhalten, weil sich ansonsten die Hochwassergefahr z. B. in Seeg, im Ortsteil Lobach und weiteren Unterliegerorten verschärft.....“

Anmerkung:

Die vorgenannte Formulierung im Regionalplan ist irreführend. Der Lengenwanger Mühlbach hat mit seinem sehr schön mäandrierenden Bachbett südlich von Hennenschwang keinerlei Einfluss auf die am Oberlauf des Lobach liegenden Orte Lobach, Burk u.a.. Der Ortsteil Lobach von Seeg ist nicht zu den Unterliegerorten zu zählen.

Die um 1900 durchgeführte Flusskorrektur und die Geschieberückhaltung bewirken, dass das Transportvermögen der Flüsse die Geschiebefracht heute erheblich übersteigt. Um Schäden an den Gewässern und Anlagen zu vermeiden und um dem Absinken des Grundwasserspiegels entgegenzuwirken, sind Aufweitungen des Flussbettes bzw. sohlestützende Maßnahmen erforderlich. Dabei wird Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer und des Naturhaushaltes anstelle der Verwirklichung von technischen Bauwerken der Vorzug gegeben.

Im Bebauungsplan wird der Auenbereich der Lobach einschließlich Mühlbach nach den Beobachtungen der letzten Hochwasser und der vom Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Verfügung gestellten Karte TK 25, siehe Anlage 3 (Überschlägige Ermittlung von Überschwemmungsgebieten und deren Darstellung auf der Basis der TK 25 – Stand Dezember 1997) als Bereich gekennzeichnet:

- **„Freizuhaltende Fläche wegen Hochwasser – Retentionsraum“**

Der bebaute Bereich der Ortslage Lobach wurde nicht in die Darstellung der Überschwemmungsgebiete aufgenommen, siehe Regionalplan Allgäu (16), vierte Änderung zum Fachkapitel B XI Wasserwirtschaft Abschnitt 4, Ziel 4.1 Hochwasserschutz. Da dies aus der Regionalplankarte im Maßstab 1 : 100 000 nicht zweifelsfrei zu ersehen war, wurde dieser Tatbestand mit Schriftverkehr mit dem Planungsverband abgestimmt. Gegenstand dieser Abstimmung war insbesondere der Bereich am östlichen Ortsausgang zwischen der Straße nach Lobachviehweide und der Lobach, wo noch zwei Bauplätze vorgesehen sind. Die genaue Abgrenzung der überbaubaren Fläche wurde in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt vorgenommen und so mit einer überbaubaren Fläche in den Bebauungsplan übernommen. Die Baugrenzen verlaufen entlang der Straße auf einer Höhe, die oberhalb der kritischen Überschwemmungslinie liegt. Die Häuser sollen keinen Keller erhalten und zwischen Haus und Lobach sollen keine Geländeänderungen vorgenommen werden.

Die vorgesehene Planung für den Siedlungsbereich der Ortslage Lobach stimmt insoweit mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung bzw. den Zielen der Regionalplanung überein.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1990, siehe Anlage 1: Flächennutzungsplanausschnitt.

Hierin ist die Ortslage Lobach als Dorfgebiet dargestellt. Die beiden Ortsteile Lobach und Hitzleried sollen gemäß Darstellung im FNP nicht zusammenwachsen, siehe Trennungspfeil im FNP. Hierauf ist bei der Abgrenzung der Siedlungsfläche im Zuge der Aufstellung des Ortskern-Bebauungsplanes Rücksicht zu nehmen.

Wie auf dem Panoramafoto des Bestandsplanes und insbesondere auch auf dem nachfolgenden Foto ersichtlich ist, wird zwischen dem Ortsrand Lobach und dem Ortsrand Hitzleried durch den vorliegenden Bebauungsplan nichts verändert. Das letzte Haus von Hitzleried, Haus Nr. 41 ½ bzw. Flur Nr. 1721/7 befindet sich unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Lobach und ist somit dem Siedlungskörper Lobach zugeordnet. Nach Osten schließen zwei Wohnhäuser, Haus Nr. 160 und 153 ½ an. Die östlich auf dem Grundstück Flur Nr. 1624 anschließend entstandene Baulücke liegt auf Lobacher Gemarkung. Sie soll bis auf eine Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Betriebsflächen mit dem Bebauungsplan geschlossen werden. Die eigentliche Lücke und städtebauliche Trennung zwischen Hitzleried und Lobach soll erhalten bleiben und wird durch die vorgenannte Lückenschließung nicht tangiert. Insoweit widerspricht die Festlegung des Geltungsbereiches für den gegenständlichen Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes.

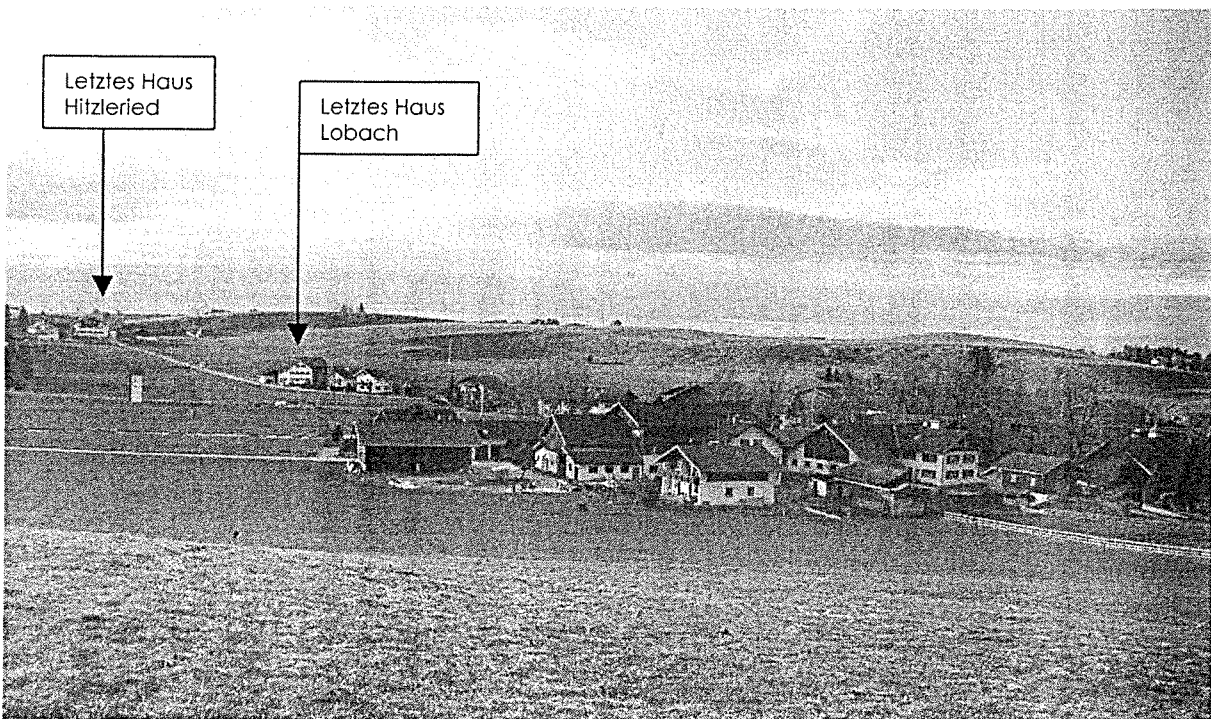


Bild Panorama Nordwest

Ferner gibt es kleinere Abrundungen, die mit dem Bebauungsplan geregelt werden sollen, die nicht vollständig und parzellenscharf durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgedeckt sind. Sie sind nach ausdrücklicher Bestätigung durch ein Schreiben des Landratsamtes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht tangiert. Daher wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Umsetzung kommunaler Landschaftsplan Seeg

Im Rahmen eines Pilotprojektes der Regierung von Schwaben soll der im Flächennutzungsplan integrierte **Landschaftsplan** schrittweise umgesetzt werden. Aufgrund der besonderen ökologischen Wertigkeit sowie aktueller Problematik wurde die Lobach mit angrenzendem Talraum als erster Teilabschnitt ausgewählt und eine Studie in Auftrag gegeben. Für den Planbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Lobach“ sollen die in dieser

Studie vorgetragenen Erkenntnisse nachrichtlich übernommen und wo möglich planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das Lobachtal mit seinen Seitentälern wird als landschaftsökologische Entwicklungsachse gekennzeichnet, welche primär in ihren Funktionen für den Naturschutz und die Landschaftspflege gefördert und verbessert werden sollte. Ferner ist das Lobachtal im Landschaftspflegekonzept „Bäche und Bachufer“ von A. Ringler als „Elitebach“ ausgewiesen, d. h. als einer der letzten, weitgehend noch naturnahen Bäche mit vorrangigem Erhaltungsschwerpunkt. Die umgebende Streuwiesenlandschaft wird als revitalisierungsbedürftig eingestuft.

Die zusammenfassende Problemdarstellung ist im Plan Problemanalyse dargestellt, siehe Anlage 4: verkleinerter Planausschnitt im Bereich der Ortslage Lobach. Die hier noch bemängelte Einleitung mangelhaft geklärter Haushaltsabwässer aus den noch nicht an die Kläranlage angeschlossenen Ortsteilen Lobach, Hitzleried – teilweise -, Riedegg hat sich nach Anschluss dieser Bereiche an die Kläranlage erledigt.

Bei starker Aufstauung des Triebwerkkanals des Sägewerks Lobach ist eine zeitweise geringe Wasserführung bzw. Austrocknung des Lobach – Altgerinnes zu beobachten.

Die im Plan „Entwicklungsplanung Lobach – Altgerinne“ vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan **nachrichtlich** dargestellt. Hiernach soll ein ca. 10 m breiter Uferstreifen mit einer markierten Linie begrenzt und markiert werden. Diese Linie sollte in der Örtlichkeit durch Holzpflocke im Abstand von ca. 50 m das Extensivgrünland bis zum Ufer markieren.

- Pflegemaßnahme: jährliche Herbstmahd ab Ende September, keine Düngung.

Streckenweise soll innerhalb des vorgenannten Uferabschnittes in einer Breite von 3 bis 7 m ein Hochstaudensaum entwickelt werden.

- Pflegevorschlag: Herbstmahd alle 3 Jahre (jedes Jahr 1/3 der Fläche), Gehölzentwicklung in einer Breite von 3 – 7 m, keine Pflege.

3.3 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
3. Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
4. Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58),
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439),
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S.593), geändert durch das Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S.532)

7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136),

4. Lage und Bestand

4.1 Lage:

Der Ortsteil Lobach liegt nordöstlich von Seeg bzw. östlich von Hitzleried am Lobach. Der Ort hat sich beidseits des Lobachtalgrundes in zwei Siedlungshälften entwickelt, die durch den Anger der Lobachau als öffentlicher dörflicher Raum getrennt waren. Die ursprüngliche Bebauung war durch einzelstehende landwirtschaftliche Hofstellen und den entsprechend umgebenden Freiflächen geprägt.

Vor einigen Jahren wurde der Ort an die Kanalisation angeschlossen und in der Folge wurden im Jahre 2002 die betroffenen Gemeindestrassen ausgebaut. Die Planung hierfür erfolgte durch das Büro Steinbacher – CONSULT.

4.2 Historisches:

Im vorliegenden Dorf Lobach waren schon vom 14. Jahrhundert an die verschiedensten Herrschaftsträger begütert. Zu ihnen zählten der Augsburger Bischof, das Kloster Stams, der Pfarrer von Seeg und die Herrschaft Hohenfreyberg. Im Besitz des Hochstifts befand sich u. a. auch eine Mahl-, Bleuel- und Sägemühle, wegen deren Betrieb es immer wieder zu Differenzen mit den Nachbarn kam. Insgesamt konnte sich schließlich der Bischof von Augsburg als Dorf- und Berichtsherr durchsetzen. Die Pfarrkirche in Seeg besaß den Hof 153, die Herrschaft Hohenfreyberg das Haus 167. Im ganzen waren es 23 Häuser, die zu Beginn des 19. Jahrhunderts mit den 23 Häusern von Seeg und von Hitzleried konkurrieren konnten.

Die alte Kapelle von Lobach wurde 1796 erneuert und dabei auch erweitert. Der Altar von Steinheibl, Holzfiguren der Heiligen Katharina und Dominikus, eine Schmerzensmutter und geschnitzte Engelsköpfe wurden aus der Vorgängerkapelle übernommen. Das Deckenfresko zeigt die Anbetung der Hirten. Otto Kobel schuf ein neues Altarbild, das auf den Titel der Kapelle „Mariä Vermählung“ hinweist.

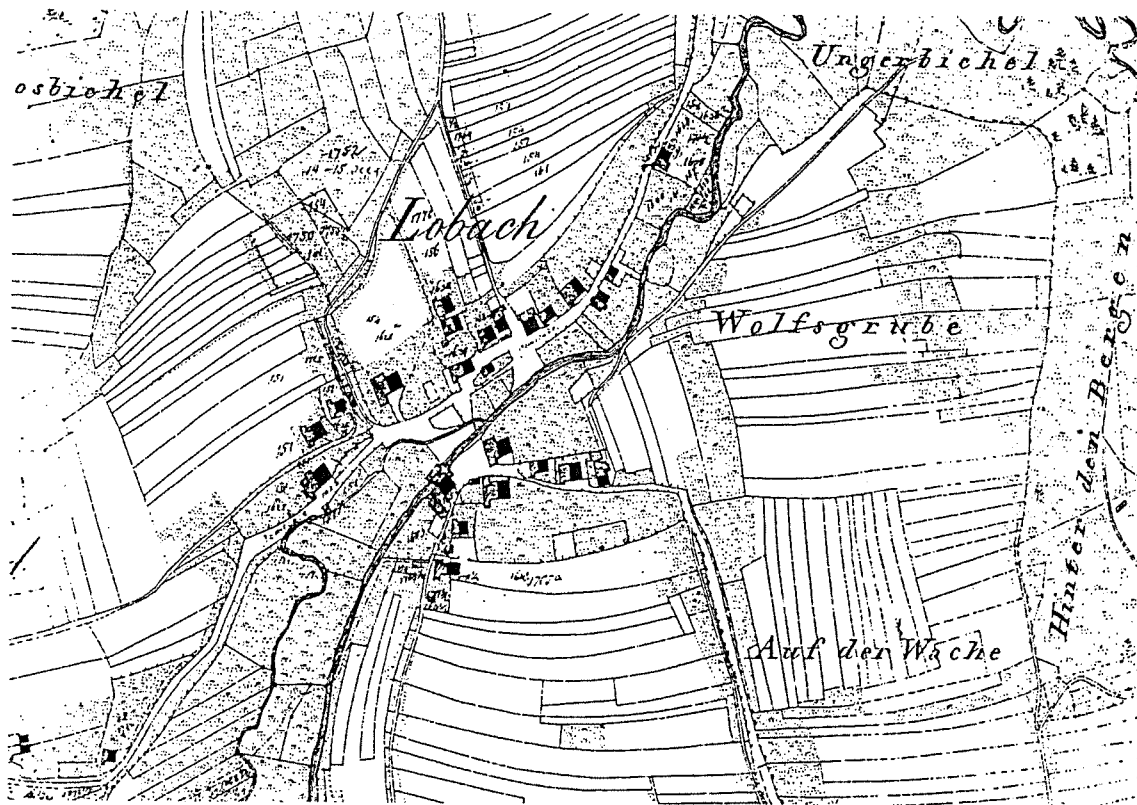
Lobach wird zu den ältesten Siedlungen im Seeger Raum gerechnet, denn es bedurfte keiner Rodung, um sich in diesem Tal einen Hof zu gründen. Im Mittelalter werden es drei bis vier Höfe gewesen sein, dazu kamen ein paar Handwerksbetriebe, die besonders des Wassers bedurften. Die Urhöfe werden 153, 154, 164 und 166 gewesen sein, 165 ist durch eine frühe Teilung zum Viertelgut geworden.

Die erstbekannte Nennung stammt aus dem Verkaufsbericht des Konrad von Burklüten, dann folgt eine Stamser Urkunde, die 1342 einen Hof „ze Lobach“ erwähnt. Das hochstiftische Lehensbuch von 1424 vermerkt: „Hans Keller haut emphanen das Gut zu Laubach“, das er von Hansen Däderler gekauft hat.

1569 ist die Mühle genannt, die von Heiß Reichart betrieben wurde. Jorig Reichart und Jorig Endris hatten damals je ein halbes Stamser Gut inne. Eine Steuerliste von 1594 zählt 16 Steuerpflichtige in Lobach auf. Die meisten davon besaßen nur ein ganzes oder halbes Haus mit Zugehör. Zum Beispiel hat „Höß Holl 1/3 eines Sechstels eines Viertelguts zu Lobach empfangen, das ist eine Hofstatt, Behausung und 3 Jauchert Ackers, 3 tagmahd Gras.“ (Auszug aus der Chronik „Seeg wie es war – wie es ist“ von Pia Boeck, 1989)

1978 lebten in Lobach 110 Einwohner.

Siehe auch nachfolgende historische Karte der Siedlung Lobach:



Gemeinde Seeg, Ortsteil Lobach - Kartenausschnitt aus dem Jahre 1867

4.3 Derzeitige Nutzungsstruktur:

Nach der aktuellen Bestandserhebung und Aufzeichnungen der Gemeinde sind von den 35 bebauten Grundstücken 17 als landwirtschaftliche Hofstellen einzustufen, wobei hiervon 6 Betriebe nicht mehr aktiv sind. 8 Hofstellen werden im Vollerwerb und 3 im Nebenerwerb betrieben. Einer der landwirtschaftlichen Betriebe betreibt eine Säge mit der Wasserkraft der Lobach. Ein Landwirt betreibt neben seiner Landwirtschaft ein Entsorgungsunternehmen.

Sonstige Nutzungen, die früher das dörfliche Leben mit bestimmt haben, waren die Käserei und die Schmiede. Daneben ist die Schuhmacherei noch in Betrieb.

Es gibt in den 35 mit Hausnummern versehenen Gebäuden 46 Wohneinheiten. Wenige Hofstellen sind nur noch von 1 Person bewohnt. Im Durchschnitt sind die Häuser mit 1,3 Wohneinheiten belegt.

In 6 Häusern wurden bei der Befragung und der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Auflistung 8 Ferienwohnungen und in 2 Hofstellen 4 Gästezimmer erfasst. Zwei Landwirte halten Pferde, die auch den Gästen, insbesondere Familien mit Kindern unter Anleitung zur Verfügung gestellt werden.

Wintersport: Im Winter werden Loipen gespurt. Im Südosten ist auf einer nach Westen geneigten Hangfläche eine Rodel- und Skipiste mit einer einfachen temporären „Liftanlage“ eingerichtet.

Die Bestandsaufnahme wird abgerundet durch ein aufgelistetes Protokoll über einzelne Gespräche, die das Büro abtplan vor Ort mit den Betroffenen geführt hat. Dabei wurden die Ziele des Bebauungsplanes erläutert und die vorgetragenen Aussagen festgehalten. Dies erfolgte unabhängig von den Verfahren nach § 3 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB.

Siehe Anlage 5 Nutzungsstruktur,
Anlage 6 Städtebauliche Dichtewerte und
Anlage 7 Protokoll über die Bestandsermittlung.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere u. a. zu berücksichtigen:

- die Belange des Denkmalsschutzes und der Denkmalpflege sowie der erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.

In der Denkmalliste sind für das Plangebiet folgende Eintragungen beachtlich:

Kath. Kapelle Mariae Vermählung – 1795/967 vergrößerter Barockbau; mit Ausstattung.
Flur Nr. 1655 (Gemarkung Seeg)

Haus Nr. 152 – Bauernhaus, verputzter Ständerbau mit Giebeltür, davor Baluster, über Tenntor bez. 1819
Flur Nr. 1625 (Gemarkung Seeg)

Haus nr. 147 – Hausfigur, Kruzifix, wohl 19. Jh.
Flur Nr. 1632 (Gemarkung Seeg)

Haus Nr. 159 – Bauernhaus, überhöhter First und aufgedoppelte Haustür, Ende 18. Jh.
Flur Nr. 1634 (Gemarkung Seeg)

Bodendenkmalfunde:

Für zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht nach Art.- 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DschG) Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, in 86672 Thierhaupten, Telefon 08271/81570, Fax 08271/815750 oder an die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Ostallgäu.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Der bislang noch dörfliche Ortskern wird von teilweise größeren Hofstellen mit groß dimensionierten Hofstellen und geringer Wohnnutzung geprägt. Einige Betriebe haben die Landwirtschaft aufgegeben, einige sind nur noch im Nebenerwerb tätig und einige Betriebe sind aufgelassen – siehe Bestandsplan und Anlage 5. Diese Umstrukturierung in der Landwirtschaft, der Fehlbestand an Wohnungen und der auf den Ortskern einwirkende externe Wohnungsbedarf, insbesondere von Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und die Einrichtung von Gästezimmern, führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck.

Dabei können ohne die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Dorfstruktur entstehen. Dies gilt für das traditionelle Allgäuer Ortsbild – die bauliche Struktur – wie auch für das soziale Umfeld, das möglichst zu erhalten ist. Die landwirtschaftlichen Hofstellen sind durch hell verputzte Giebel mit symmetrisch angeordneten Festerreihen, sogenannten Schaugiebeln bestimmt. Die Rückwände und die

Wirtschaftsgebäude sind durch eine senkrechte Holzlattenverschalung und asymmetrisch angeordnete Fenster geprägt. Diese Strukturen bestimmen wesentlich das Ortsbild.

Im Plangebiet soll eine ausgewogene Mischnutzung angestrebt werden. Dieser strukturelle Wandel soll nicht planlos bzw. nicht nur nach den Maßstäben des § 34 BauGB ablaufen, sondern er bedarf städtebaulicher Ordnung durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Soweit hier Ferienwohnungen und Gästezimmer eingerichtet werden, gelten sie als sonstige gewerbliche Nutzung und werden nicht in die maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE) eingerechnet. Die Begrenzung der Anzahl der Ferienwohnung und Gästezimmer ergibt sich im übrigen z. B. über die ordnungsgemäße Unterbringung der Pkw's.

Die bäuerliche Struktur prägt noch immer das Dorfgebiet, auch wenn die Landwirtschaft einem Strukturwandel unterliegt. Durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes einiger Landwirte entsteht Druck auf Umnutzung der leerstehenden Wirtschaftsgebäude bzw. angrenzender Hofstellen. Daher sind die künftigen Ziele des Dorfes klar zu definieren. Es geht insbesondere um den Schutz der weiteren Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe und der zum Dorfgebiet passenden und das Dorfgebiet ergänzenden gewerblichen Betriebe im Sinne einer dörflichen Mischnutzung. Dabei spielt die Erhaltung der einheimischen Sozialstruktur eine wichtige Rolle. Es soll einer Überfremdung vorgebeugt werden und gleichzeitig die Rahmenbedingungen gestellt werden für eine maßvolle Nachverdichtung bzw. Lückenschließung. Dies begründet insgesamt die Beibehaltung des Dorfgebietes nach § 5 BauNVO.

Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde der Planbereich bestandsmäßig erfasst, die ortsbildprägenden Bau- und Grünstruktur sowie die Betriebsstruktur der Landwirtschaft hinsichtlich

- Vollerwerbsbetrieb
- Nebenerwerbsbetrieb und
- Aufgelassenen Betrieben

aufgenommen, siehe auch Bestandsplan und Tabelle Nutzungsstrukturen, Anlage 5 und 6.

Es werden zur Bewältigung des oben beschriebenen Problems folgende Ziele angestrebt:

1. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude,
2. Mischung der Nutzung im Sinne der Inhalte gemäss § 5 BauNVO (Dorfgebiet)
3. Sichern der städtebaulich dominanten Gebäudestrukturen und Erhalt der den Straßenraum prägenden Stellung der Gebäude,
4. Die prägende Dachlandschaft hinsichtlich Dachform, Dachneigung und weitgehend Dächer ohne Dachaufbauten sollte beibehalten werden
5. Sicherung wertvoller Grünbestände wie Bäume, Baumgruppen und Hecken,
6. Grundsätzliche Sicherung und Erhalt des Baubestandes – es gilt Bestandsschutz.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung:

- Für alle Hauptgebäude gilt:
zwei Vollgeschosse als Obergrenze; der ausbaubarer Dachraum über dem 1. Obergeschoss kann zusätzlich genutzt werden.

- Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden, Garagen und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden in Form von Pult und Flachdächern im Einzelfall zugelassen werden.
- Es dürfen nur in die Dachfläche integrierte Solar- und Photovoltaik-Anlagen aufgebracht werden.
- Kniestockhöhe über dem zweiten Normalgeschoss maximal 1,00 m.
- Im Dachraum über dem zweiten Vollgeschoss sind Dachaufbauten grundsätzlich ausgeschlossen.
- Garagen und Stellplätze nicht ausschließlich im Vorgartenbereich bzw. entlang der straßenseitigen Grünfläche, Ausnahme: maximal 1/3 der straßenseitigen Grundstückslänge einschließlich Zufahrt; pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze, pro Ferienwohnung bzw. Gästezimmer ist je 1 Stellplatz nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Art. 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Zur Erhaltung und Entwicklung des dörflichen Ortsbildes werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Die Wandhöhen und damit indirekt die Höhe der Kniestöcke wird begrenzt und richtet sich nach dem überlieferten Bestand. Bei Neubauten ist die fertige Fußbodenhöhe im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen, wobei die fertigen Wandhöhen und grundsätzlich die maximal zweigeschossige Bebauung maßgebend sind.

Ferner darf das Gelände nur mit weichen Erdböschungen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Stützmauern sollten nicht über 0,80 m Höhe ausgeführt werden.

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Sie entsprechen der bisherigen ortsbildtypischen Bebauung.

5.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt.

Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen werden im Bebauungsplan die Anzahl der Wohneinheiten nach dem vorgenannten Bezug auf die zu einer Wohnung gehörenden bzw. zugeordneten Größe des Grundstückes bestimmt und in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die am Rande des Plangebietes bzw. im Bestand nach § 34 BauGB eingeschlossenen und bis heute noch unbebauten Grundstücksteile werden aufgrund der betrieblichen Erfordernisse zur Zeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nur dort, wo dies schon jetzt mit den betrieblichen Belangen vereinbar ist, werden diese planerischen Überlegungen in den Bebauungsplan als Baugrundstücke einbezogen.

5.4 Erweiterungsbereiche:

5.4.1 Bebauung am östlichen Ortsausgang:

Bei der vorgesehenen Bebauung am östlichen Ortsausgang nach Lobachviehweide zwischen der Strasse und dem Lobach handelt es sich um zwei Vorhaben, für die im Rahmen dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahrens die Genehmigungsvoraussetzungen geschaffen werden sollen. Die Gemeinde nimmt hier ihre gemeindliche Planungshoheit in

Anspruch und zwar unter Beachtung der städtebaulichen Grundsätze, wie sie in § 1 Abs. 5 BauGB genannt sind. Dabei ist u. a. auf die Belange des Ortsbildes, der Denkmalpflege und des Naturhaushalts – Wasser – Rücksicht zu nehmen. Bei der vorgesehenen Bebauung ist mit besonderer Sorgfalt darauf zu achten, dass der Retentionsraum der Lobach nicht beeinträchtigt wird.

Bei dem einen Vorhaben handelt es sich um ein Austragshaus für den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb der Hofstelle Haus Nr. 159. Da sich die Entscheidung im Genehmigungsverfahren für dieses Einzelvorhaben nicht abschätzen ließ, wurde der Antrag auf Genehmigung eines Austragshauses vom Antragsteller zurück genommen. Es soll nun mit dem Bebauungsplan die Genehmigungsvoraussetzung geschaffen werden. Der zweite nach Nordosten anschließende Bauplatz steht der Gemeinde für die Realisierung eines Eigenbedarfs aus der Gemeinde zur Verfügung.

Die Gemeinde folgt mit dieser Bebauung dem historischen Vorbild, wie es auf der Flurkarte aus dem Jahre 1867 zu ersehen ist und den vorgenannten Grundsätzen des § 1 Abs. 5 Ziff. 4 BauGB wo es heißt „...Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, ...die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile....“. Das heutige harmonische Erscheinungsbild des Ortes Lobach soll durch die vorgesehene Bebauung nicht negativ verändert werden. Es wird vielmehr das wieder aufgegriffen, was in den letzten 200 oder 300 Jahren auch getan wurde, nämlich die Ortslage nach den jeweiligen Bedürfnissen verändert. Auch in der Vergangenheit wurden Gebäude ergänzt und andere, zu dicht aufeinander gebaute Häuser, wieder entfernt.

- So stand unmittelbar vor dem östlichen Giebel des heute denkmalgeschützten Wohnhauses Nr. 152 zwischen zwei Wegen eine kleine bäuerliche Hofstelle vermutlich die ursprüngliche Schmiede,
- unmittelbar vor dem Ostgiebel der Hofstelle 157 – Waldmann- stand eine weitere Hofstelle – Haus mit Zugehör, Lehen - Nr. 158 mit der Giebelrichtung nach Süden. Die Landwirtschaft wurde aufgegeben. Ab 1968 war das Haus verpachtet und 1982 erbt es die Familie Lux –Steiner in Hitzleried. Es wurde 1989 abgebrochen, Erweiterung der Hofstelle Waldmann,
- unmittelbar neben der Hofstelle 159 – Gast – stand ebenfalls noch eine Hofstelle Nr. 160 – Haus mit Zugehör, Lehen – aus dem Jahre 1639, mit der Giebelrichtung nach Osten, der letzte Eintrag stammt aus 1896, Joh. Sebastian Sauer verkaufte das Haus und zog nach Württemberg. Das Haus wurde in den 50 er Jahren abgerissen.
- im Anger, der „aus ortsgeschichtlicher Sicht von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollte“ standen **4 weitere Hofstellen**, siehe Lageplan aus 1867, so u. a. das Haus Nr. 162, letzter Eintrag Michael Send, 1827 - 1905, Haus Nr. 163, letzter Eintrag Franz Xaver Haslach, Albatsried 1897 – 1953, , Haus Nr. 171 – Beim untern Bitzer – aus dem Jahre 1658, das Haus brannte ab, es wurde auf die Burker Flur wieder aufgebaut; und Nr. 172 – Beim Hösse – aus dem Jahre 1787, das Haus war bis 1965 bewohnt, es wurde wegen Straßenverbreiterung abgebrochen, Frau Hipp zog zur Tochter nach Seeg 15.

So sind aus heutiger Sicht – wie auch in der Vergangenheit - einige Korrekturen bzw. Ergänzungen des Siedlungskörpers erforderlich.

Das östlich vor das Haus Nr. 161 geplante Wohnhaus wird als zwingend zweigeschossig und mit einem sog. Schaugiebel festgesetzt. Durch den leicht versetzten Baukörper wird der Giebel des bestehenden Wohnhauses der Hofstelle mit seiner typischen verputzten Giebelstruktur und mit den Fensterbändern aus östlicher Richtung sichtbar bleiben. Das geplante Gebäude soll mit seiner zweigeschossigen Bauweise einen ähnlichen Hauseindruck entstehen lassen.

Bei den beiden zusätzlich geplanten Wohnhäusern auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1645 bzw. 1640 gilt dies ebenso. Die zweigeschossige Bebauung wird hier allerdings nicht zwingend festgesetzt. Im übrigen standen hier in früherer Zeit bereits einige Häuser. Insoweit wird nur der ursprüngliche Zustand wieder erreicht, jedoch wegen der heute bekannten Hochwassergefährdung die Baugrenze für ein schmales Gebäude entlang der Strasse orientiert.

Unter Ziffer 3.1 dieser Begründung wurde bereits das Vorranggebiet H 45 erörtert und darauf hingewiesen, dass die betroffene überbaubare Fläche im Detail mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen ist. Dies wurde bereits in dem fraglichen Bereich durch eine Ortsbegehung am 28.07.1999 mit einem Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes, dem Architekten des Vorhabens Gast und dem Bürgermeister der Gemeinde Seeg im Zuge der Beratung zum Einzelvorhaben Gast eingeleitet. Es wurde die nachfolgend dargestellte Querschnittssituation besichtigt und festgehalten, dass einem Vorhaben nichts im Wege steht, wenn die in den letzten Jahren beobachtete Hochwasserlinie nicht beeinträchtigt wird. Die Unterkante Erdgeschossdecke sollte mindestens 50 cm über dem letzten beobachteten Hochwasser liegen. Diese Linie liegt etwa 70 cm unterhalb des Deckels der Jauchegrube Gast unmittelbar westlich neben dem geplanten Garagengebäude. Außerdem soll das Gebäude ohne Keller errichtet und das natürliche Ufer der Lobach bis zur vorgenannten Hochwasserlinie nicht verändert werden. Diese Daten werden gemäß nachfolgender Querschnittszeichnung eingehalten.

Durch das vorgenannte Gespräch mit einem Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes war geklärt, dass aufgrund der Aufzeichnungen des Wasserwirtschaftsamtes und der dokumentierten Beobachtungen vor Ort die beiden geplanten Wohnhäuser dort errichtet werden können. Maßgeblich ist dabei, dass die Gebäude – möglichst mit schmalen Baukörper - sehr eng an die Lobachstrasse gesetzt und zur Lobach hin keine Geländeänderungen vorgenommen werden. Es wird die Linie entlang der Garage auf Flur Nr. 1649 und des Vereinsstadels der Gemeinde sowie des Güllebehälters aufgegriffen. Zusätzlich gibt es von der Gemeinde Aufzeichnungen, Fotos und Beobachtungen der letzten Hochwasser, die als HQ 100 gelten, wonach die Hochwasserlinie entlang der im Bebauungsplan eingezeichneten blauen Linie verläuft. Die Gemeinde verweist im übrigen darauf, dass der Fotonachweis des Pfingsthochwassers 1999 beim Bau der Kläranlage in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zum Nachweis der Hochwassersicherheit ausreichte.

Es wird nicht verkannt, dass generell in den Flussauen wegen der anstehenden Überflutungen in den Unterläufen der Flüsse nicht mehr gesiedelt werden soll. Die Gemeinde hat dieses Anliegen, das auch der Regionalplan in seiner Fortschreibung aufgegriffen hat, berücksichtigt, siehe Anlage 2 – Ausschnitt aus der Fortschreibung des Regionalplanes H 45. Diese Darstellung im Maßstab 1 : 100.000 kann alleine nicht ausschlaggebend sein für die Beurteilung, ob am Rande der Lobachau noch eine Bauzeile entstehen kann oder nicht. Dies hat auch der Regionale Planungsverband in seiner Stellungnahme vom 24.06.2003 zum Ausdruck gebracht. Da der Regionalplan den innerörtlichen Bereich des Ortsteils Lobach nicht in das ausgewiesene wasserwirtschaftliche Vorranggebiet Nr. H 45 einbezogen hat, wurden zu dem Bebauungsplan keine Einwendungen erhoben.

Diese Auffassung wurde auch in einem Artikel über den Hochwasserschutz in der Bauleitplanung – Ausgabe Nr. 19 Bayerische Staatszeitung vom 9.05.2003 – vertreten. Dort wo es keine förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete gibt, von der Fachbehörde gleichwohl Bedenken geäußert werden, muss sich die Gemeinde sehr sorgfältig mit der Problematik auseinandersetzen, was hiermit getan wurde.

Die Gemeinde hat zur Beurteilung der Hochwassersicherheit eine Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Maßnahme wurde durch das Ingenieurbüro Blumrich, Kempten, untersucht. Der Untersuchungsumfang wurde mit einem Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes abgestimmt. Die hydraulische Berechnung wurde abgeschlossen und liegt nunmehr vor. Es

wurden mit dem vom Wasserwirtschaftsamt Kempten vorgegebenen Abfluss von 30 m³/s im gesamten Bereich unterhalb der Brücke von Profil 6 bis Profil 12 gerechnet und oberhalb der Brücke noch 5 weitere Profile aufgenommen. Das Ergebnis ist nachfolgend zusammengefasst und wird entsprechend auch auf der Bebauungsplanzeichnung vermerkt.

Profil 11 in etwa in der Mitte des gepl. Neubaus Flur Nr. 1640:

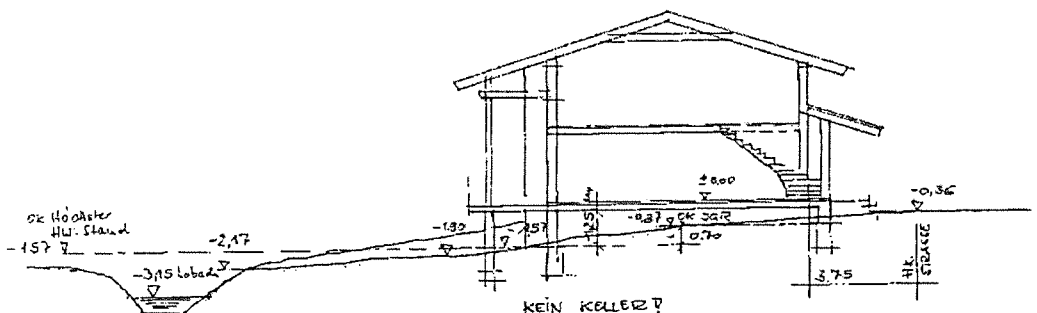
Wasserspiegel	795,17 m üNN
Straßenoberkante hausseitig	796,77 m üNN
Neue EG-Höhe	max. 797,07 m üNN
Freibord zu HQ-100	1,70 m
Eingriff in Retentionsraum durch Bebauung:	minimal

Profil 10 in etwa in der Mitte des gepl. Neubaus Flur Nr. 1645:

Wasserspiegel	795,40 m üNN
Straßenoberkante hausseitig	796,56 m üNN
Neue EG-Höhe	max. 796,86 m üNN
Freibord zu HQ-100	1,26 m
Eingriff in Retentionsraum durch Bebauung:	entfällt

Hierdurch wird nachgewiesen, dass die beiden geplanten Wohnhäuser den Retentionsraum nicht beeinträchtigen und nicht durch ein Hochwasser HQ-100 gefährdet sind.

Den Bauherrn kann und sollte erlaubt werden, das Haus zu unterkellern (wasserdichte Wanne). Der hierdurch geschaffene geringfügige Retentionsraumverlust von ca. 60 bis 130 m³ kann durch eine Geländeabflachung innerhalb des Grundstücks Flur Nr. 1640 flussabwärts wieder ausgeglichen werden.



Zusätzlich wird in der Planzeichnung festgesetzt:

- „Im Uferbereich zwischen den geplanten Häusern Flur Nr. 1640 und 1645 darf das Gelände nicht verändert werden, keine Zäune.“

5. 4. 2 Bebauung auf dem Grundstück Flur Nr. 1725

Bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde die Anregung vorgetragen, die geplante Baufläche auf der Flur Nr. 1725 zu verändern. Das vorgesehene Gebäude würde zu weit nach Norden ausbrechen, die gewachsene Bebauung würde zerrissen. Das Gebäude sollte südlich des vorhandenen Stadels eingeplant werden.

Gleichzeitig wird aber auch darauf hingewiesen, dass die Bebauung auf der Flur Nr. 1625/2 mit ihrer überbaubaren Fläche und der Höhenentwicklung maximal auf den Bestand zu begrenzen ist, da die Nähe zum denkmalgeschützten Wohngebäude auf der Flur Nr. 1625 sehr eng ist und dessen Wohnqualität und Erscheinungsbild in Frage stellt.

In Abwägung der vorgetragenen Bedenken soll mit dem geplanten Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 1725 der vorgelegte respektvolle Abstand zum denkmalgeschützten Haus beibehalten werden, damit das Gebäude nicht noch mehr „erdrückt“ wird, wie dies schon durch das Gebäude der ehemaligen Schmiede (Haus Nr. 152 ½) in früherer Zeit geschehen ist.

An dem Beispiel der ehemaligen Schmiede und dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude von Haus Nr. 152 wird deutlich, dass aus heutiger Sichtweise die Schmiede in solch enger Nachbarschaft zum Wohnhaus Nr. 152 – zumindest nach Auffassung der Unteren Denkmalbehörde – nicht hätte errichtet werden dürfen. Die Schmiede ist nun aber in früherer Zeit als Teil der Hofstelle 152 so entstanden und zwar in der Zeit nach 1897 und vor 1927. Zu dieser Zeit war die Hofstelle 152 auch noch kein Einfirsthof. Der westliche Wirtschaftsteil war als Quergiebel/Hakenschof wie die meisten Hofstellen errichtet, siehe historische Karte aus 1867.

Die Firstrichtung auf der Flur Nr. 1625 wird so verändert, dass das geplante Gebäude mit seinem Giebel auch nach Osten ausgerichtet werden kann. Das Gelände im Bereich des geplanten Gebäudes ist eben. Zur weiter nördlich ansteigenden Hangleite, die den gesamten Ort nach Norden eingrenzt, wird noch genügend Abstand eingehalten. Das Grundstück ist nach Norden und Westen durch älteren Baumbestand bereits gut gegenüber der freien Landschaft eingegrünt. Somit besteht auch keine Gefahr, dass der Siedlungskörper unharmonisch „ausufert“. Die geplante Bebauung greift auch nicht fingerartig in die freie Landschaft ein. Sie verbleibt im Sichtschatten gegenüber der östlich angrenzenden Bebauung zurück, die weiter nach Norden reicht.

5.4.3 Gebäude in zweiter Reihe auf dem Grundstück Flur Nr. 1664:

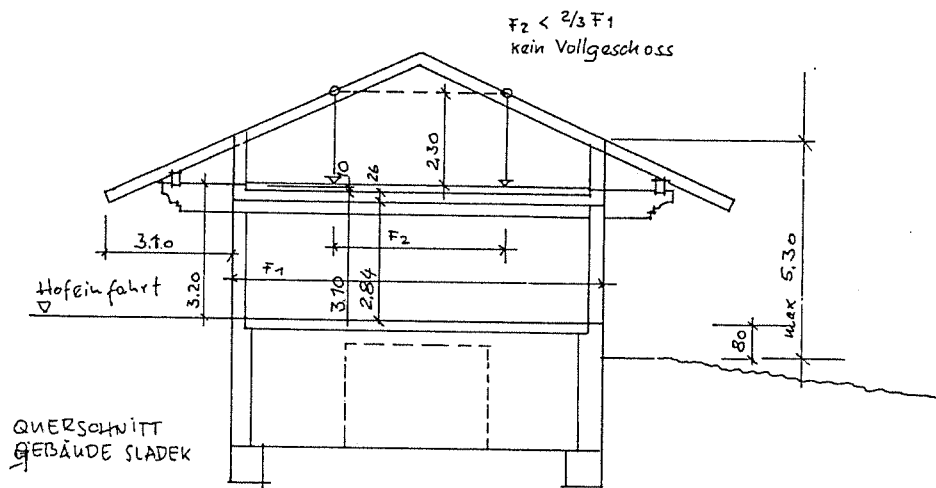
Im Bebauungsplan ist das Gebäude bereits als Bestand eingetragen. Es wird um die zur Beurteilung notwendigen städtebaulichen Festsetzungen ergänzt, u. a.:

I – geschossig, talseitige Wandhöhe = 5,30 m, Ausnahme: Im Bereich der giebelseitigen Zufahrt zum Keller darf die Wandhöhe überschritten werden.

Das Gelände fällt nach Norden ab. Damit das Gebäude nach Norden nicht zu hoch aus dem Gelände schaut wurde es auf der Talseite bis auf einen Sockel von 0,80 m komplett angebösch und eingegrünt. Von der Hoffläche führt bereits jetzt eine Zufahrt in das Kellergeschoss des vorhandenen Gebäudes Haus Nr. 314 ½. Von dieser Zufahrt soll auf etwa gleicher Ebene auch das KG des neuen Gebäudes erreicht werden.

Insgesamt fügt sich das Gebäude von seiner äußeren Erscheinung in das Gesamtbild ein. Insofern steht nichts im Wege, wenn das KG durch eine Zufahrt erreicht wird und das Gelände im Bereich der Zufahrt durch Anböschungen und kleinere Stützmauern entsprechend angepasst wird. Dies gilt auch für das Dachgeschoss, das mit seinen Abmessungen nicht als Vollgeschoss zu bewerten ist – siehe Querschnitt. Sofern hier im Rahmen einer Nutzungsänderung eine weitere Wohneinheit eingebaut wird oder eine andere Nutzung vorgesehen ist, wird dies mit dem noch zu erwartenden Tekturplan zu beurteilen sein. Von den insgesamt möglichen 5 Wohneinheiten könnte z. B. 1 WE dort untergebracht werden.

Im Bebauungsplan wird die Wandhöhe gemäß nachfolgender Querschnittsskizze und die Geschoszahl „I“ nachgetragen.



5.4.4

Aufgrund verschiedener privater Anregungen werden in einigen Teilbereichen die überbaubaren Flächen zusammengefasst. Bei den Bauplätzen im Bereich der Flur Nr. 1624 am nordwestlichen Rande des Plangebietes wird die Hauptfirstrichtung nachgetragen. Bei einigen geplanten Gebäuden wird das Symbol „Schaugiebel“ ergänzt.

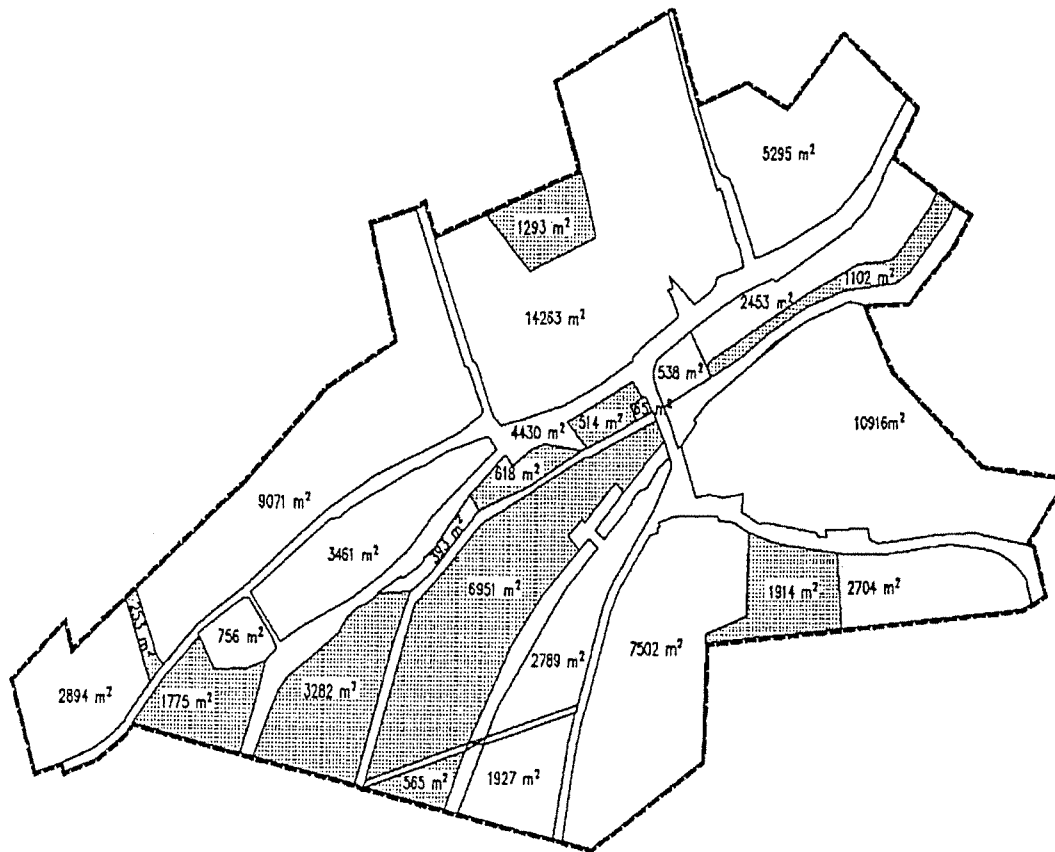
Die Anzahl der Vollgeschosse wird generell auf maximal zwei begrenzt. Die Bezeichnung „ID“ wird verlassen. Hierzu gibt es in § 16 BauNVO keine Rechtsgrundlage. Die gewünschte Gestaltung kann z. B. in den vorgesehenen Bereichen durch die Festlegung der Wandhöhe erreicht werden.

5.5 Flächenbilanz

Aus der nachfolgenden Skizze ist die Aufteilung der Flächen in die wesentlichen Nutzungsarten dargestellt und aufgelistet.

Das Plangebiet gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen – Dorfgebiet einschließlich Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr (65 m ²)	65.027 m ²	6,5 ha
Fläche für die Landwirtschaft	18.267 m ²	1,8 ha
Verkehrsflächen	8.128 m ²	0,8 ha
Wasserflächen	3.698 m ²	0,4 ha
Gesamtfläche:	8.128 m²	9,5 ha



5.6 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Ortes tragen die Festsetzungen zur Sicherung der bestehenden Bäume und Heckenbereiche bei.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser tragen ferner die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung auf privaten Stellplätzen und der Anlage von Rasen zur Vermeidung und Minimierung von Belastungen bei.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze sollen dabei ausgeschlossen bleiben.

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Dazu zählen unter anderem:

- die Begrenzung der Versiegelung auf Lagerplätzen und Stellplätzen,
- die Durchgrünung mit Großbäumen im Straßenraum,
- die Durchgrünung privater Flächen mit Gehölzen im Grenzbereich am Zaun,
- die Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen,
- die Fassadenbegrünung bei großen fensterlosen Flächen,
- wasserdurchlässige Beläge auf Stellplätzen und Lagerflächen.

Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und zur Durchgrünung der Ortslage sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen, hier Ortsrandeingrünung. Die von der Unteren Naturschutzbehörde gewünschte 10 m breite Eingrünungsfläche kann die Gemeinde nicht als öffentliche Grünfläche festsetzen. Die Gemeinde hat vielmehr den ohnehin zur Ortsrandeingrünung vorgesehenen Bereich neben den bereits dargestellten Einzelbäumen mit einem schematischen Pflanzstreifen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ergänzt, innerhalb dem die vorgenannten Bäume dargestellt sind. Die möglichen Erweiterungsflächen werden derzeit noch von den tätigen Landwirten landwirtschaftlich genutzt und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Gemeinde wird jedoch ein besonderes Augenmerk auf die Bestimmungen des Art. 5 Bay. Bauordnung – Freiflächengestaltungsplan – und dessen Durchführung legen.

In der Bebauungsplanzeichnung wird unter Ziffer 8.5 zusätzlich festgesetzt, dass für die bis 1200 m² großen Grundstücke pro 250 m² und für die über 1201 m² großen Grundstücke pro 400 m² Grundstücksfläche je ein Baum zu pflanzen ist. Dies schließt nicht aus, dass weitere Pflanzungen durchgeführt werden.

Für die vorgenannten Maßnahmen sollen die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten ausgewählt werden:

Grünordnung - Gehölzarten und Qualitäten - Liste für die privaten Grünflächen

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär 3 x v. m. B. 12-14 cm

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winterlinde

(2) Obstgehölze

Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm

Äpfel: geeignete Sorten: zum Beispiel

Berner Rosenapfel

Croncels

Klarapfel

Rote Sternrenette

Prinz Albrecht von Preußen

Glockenapfel

Birnen: geeignete Sorten

Clapps Liebling

Gellerts Butterbirne

Kirsche: geeignete Sorte Hedelfinger

(3) Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Evonymus europaeus	- Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern
Wildrosen

Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Da es sich um die Überplanung eines Bestandsbereiches handelt ist der Planbereich von der Ausgleichsflächenregelung ausgeschlossen.

6. Technische Infrastruktur Erschließung

6.1 Strassen

Das Baugebiet wird durch die vorhandenen Strassen und Wege erschlossen, siehe auch Ausbauplan Büro Steinbacher - CONSULT.

6.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die gemeindliche Kläranlage anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind noch ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant, erfolgt durch die Gemeinde Görisried. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Sämtliche Neubauten sind die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen, siehe auch Anlage 86 der BayBO.

6.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die elektrische Erschließung erfolgt über Erdkabelleitungen, die an das bestehende Netz der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG eingebunden werden. Innerhalb des Gebietes befindet sich am südwestlichen Ortsrand neben der Strasse nach Hitzleried auf dem Grundstück Flur Nr. 1396/2 eine 20 kV – Turm – Transformatorenstation Nr. 7128 EWR. Die bestehende Freileitungstrasse von und zu dieser Turmstation sind im Bebauungsplan mit dem entsprechenden Schutzstreifen von 10 m eingetragen. Von dort zweigt in nordöstlicher Richtung bis zur neuen Kläranlage Lobach eine 20 kV – Kabeltrasse innerhalb der gemeindlichen „Lobachstrasse“, parallel zum Abwasserkanal ab. Derzeit erfolgt die Stromversorgung im Ortsteil Lobach zum überwiegenden Teil noch über ein 1 kV-Freileitungsnetz (400 / 230 Volt). Für die Erschließung neuer Baugebiete werden grundsätzlich nur mehr 1 kV – Erdkabel verlegt.

Die Deutsche Telekom AG bietet zur Zeit noch für die Erschließung neuer Baugebiete das sog. „Bamberger Modell“ an. Der Ort Lobach ist jedoch erschlossen bzw. versorgt. Über Erweiterungen der Telekomanlagen bei Baulückenschließungen wird von Fall zu Fall eine ober- oder eine unterirdische Bauweise jeweils mit der Gemeinde abgestimmt. Rechtzeitige Terminabsprache ist hierbei erforderlich.

6.4 Brandschutz

Die Feuerwehr Seeg verfügt über 1 LF 16/12, 1 LF 8, 1 SKW 1000, 1 MZF stationiert im Gerätehaus an der Hitzleriederstraße. Weiterhin ist ein TSF im Ortsteil Enzenstetten

stationiert. Zusätzlich sind 5 Tragkraftspritzenanhänger in den Ortsteilen Lobach, Burk, Albatsried, Seeweiler und Unterreuthen stationiert.

Die Personalstärke der Feuerwehr Seeg entspricht den Vorgaben des Bay.

Feuerwehrgesetzes. Der Ausbildungsstand kann durch regelmäßige Übungen und Ausbildungsveranstaltungen als gut bezeichnet werden.

Die Alarmierung der Feuerwehr ist durch die PI Füssen, über Funkgesteuerte Sirenen (5 Stück) und Meldeempfänger (47 Stück) sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung des Ortsteils Lobach erfolgt in erster Linie über ein offenes, fließendes Gewässer (Lobach) und zusätzlich über 6 Unterflurhydranten, die allerdings in jahreszeitlicher Abhängigkeit (im Winter Frostgefahr) nicht immer einsatzbereit sind.

Bei der Größe des Ortsteils Lobach ist es erforderlich, um den Hilfsdiensten eine Orientierungsmöglichkeit zu geben, neue Straßenbezeichnungen – und Nummerierungen durchzuführen und entsprechend zu beschildern.

Ferner wird auf das „Merkblatt zur Bauleitplanung“ der Kreisbrandinspektion Ostallgäu, Anlage 8 verwiesen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz Landwirtschaft

Von den landwirtschaftlichen Hofstellen und den benachbarten Grünlandflächen können durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung Emissionen hinsichtlich Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Diese sind ortsüblich und unvermeidlich und müssen nach § 906 BGB hingenommen werden.

7.2 Immissionsschutz Verkehr

Bei den Verkehrsflächen im Plangebiet handelt es sich um Gemeindestrassen, die nur den örtlichen Verkehr abwickeln. Die Strasse nach Lobach/Viehweide führt zur gemeindlichen Kläranlage und Weilern. Insofern sind keine besonderen Vorkehrungen zu treffen.

7.3 Wasserwirtschaft

Der durch das Plangebiet führende Lobach mit einer Abzweigung des Mühlgrabens mit der Flur Nr. 2502 tritt bei Hochwasserereignissen über die Ufer. Das vom Wasserwirtschaftsamt Kempten auf der Flurkarte M = 1 : 25.000 dargestellte überschlägig ermittelte Überschwemmungsgebiet wurde im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. In der Feinabgrenzung wurden hierbei auch die örtlichen Beobachtungen der letzten Hochwasserereignisse berücksichtigt, die als HQ 100 anzusehen sind.

7.4 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft bittet um Abdruck folgender Hinweise:

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.

3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. In der Gemeinde Seeg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.5 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Weitere Hinweise und Empfehlungen:

Bodenversiegelung: Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist nach Möglichkeit wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Verbundpflasterung oder als wassergebundene Decke) auszubilden.

Abwasserbeseitigung - Versickerung von Niederschlagswasser: Die anfallenden Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern. Nachweis im Baugesuch – Freiflächengestaltungsplan. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

Wasserversorgung: Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Seeg anzuschließen.

Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 13 BauGB): Bauliche Anlagen für die Versorgung des Gebietes wie Umspannstationen, Trafokästen u. dgl. sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende 1-kV- und überörtliche Freileitungen haben Bestandsschutz.

Bodendenkmalfunde: 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.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung ist durch den Bestandsbereich gesichert. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Es wurden im südwestlichen Bereich die vom Vermessungsamt Ostallgäu digital zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen verwendet, im übrigen die von der Gemeinde über das Ingenieurbüro Steinbacher – CONSULT übermittelte digitale Flurkarte.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayer. Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

11. Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Amt für Landwirtschaft		87571 Kaufbeuren	Postfach 11 33
Bayer. Bauernverband	Kreisgeschäftsstelle	87600 Kaufbeuren	Alte Weberei 12
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Außenstelle für Vor- und Frühgeschichte	86672 Thierhaupten	Am Klosterberg 8
Bayerisches Landesamt für Denkmalspflege		80076 München	Postfach 10 02 03
Bezirksfinanzdirektion Augsburg		86152 Augsburg	Ludwigstrasse 36
Bischöfliche Finanzkammer		86028 Augsburg	Postfach 11 03 49
Direktion für ländliche Entwicklung		86379 Krumbach	Postfach 1163
Deutsche Telekom AG	Niederlassung Weilheim	82360 Weilheim	Postfach 1002
Elektrizitätswerke Reutte		87629 Füssen	Kemptener Strasse 91
Kreishandwerkerschaft Füssen-Marktoberdorf		87629 Füssen	Augsburgerstrasse 7 1/2
Herrn Martin Schafnitzel	Kreisbrandrat	87666 Pforzen	Wertachstrasse 8
Herrn Rudolf Zwick	Kreisheimatpfleger	86086 Schwabbruck	Alpenstr. 4
Landratsamt Ostallgäu		87616 Marktoberdorf	Schwabenstrasse 11
Landratsamt Ostallgäu		87616 Marktoberdorf	Schwabenstrasse 11
Landratsamt Ostallgäu		87616 Marktoberdorf	Schwabenstrasse 11
Landratsamt Ostallgäu		87616 Marktoberdorf	Schwabenstrasse 11
Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanung	86145 Augsburg	Postfach
Regionaler Planungsverband Allgäu (16)	Geschäftsstelle	87435 Kempten (Allgäu)	Rathausplatz 29
Vermessungsamt Marktoberdorf		87616 Marktoberdorf	Kurfürstenstrasse 19
Wasserwirtschaftsamt Kempten		87416 Kempten (Allgäu)	Postfach 26 40

Bei der zweiten Auslegung wurde als Betroffene von den Trägern öffentlicher Belange nur das Landratsamt als Untere Naturschutzbehörde beteiligt.

Aufgestellt:
Marktoberdorf, 03.05.2004
abtPlan

Seeg,
Gemeinde Seeg

11. Mai 2004



G. Abt, Architekt



Manfred Rinderle, 1. Bürgermeister

Anlagen: