

Begründung

zum Bebauungsplan Nr 2 der Gemeinde Seeg i. d. F. v 05.11.79 für das Gebiet "Hitzleried-Süd", umfassend die Grundstücke, bzw. Teile aus den Grundstücken Fl. Nr 1352/2, 1372/5, 1372/9, 1377, 1379, 1379/2, 1380, 1381, 1384, 1385, 1385/2, 1386, 1386/1, 1386/2, 1386/3, 1386/4, 1387, 1388, 1388/2, 1391, 1403, 1404, 1405, 1407, 1411, 1411/1, 1419, 1421, 1421/1, 1423/2, 1424, 1426, 1427, 1427/1, 1426, 2501, 2505/7, 3288, 3289.

Entwurfsverfasser: LANDRATSAMT OSTALLGÄU,
 Dienststelle Kaufbeuren - Sachgebiet 43 -
 Ortsplanung, 8950 Kaufbeuren, Remboldstr. 21

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 10. März 1976 liegt die Gemeinde Seeg im ländlichen Raum und zählt zu einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Als Sitz der Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinden Seeg, Lengenwang, Wald, Rückholz, Eisenberg und Hopferau ist Seeg im Regionalplan als Kleinzentrum vorgesehen. Die topographische Lage mit der sich hieraus ergebenden geringen Auswahl an geeigneten Flächen wird erschwert durch die mangelnde Verkaufsbereitschaft geeigneter Grundstücke. Für die Ausweisung der für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen besteht ein örtlicher Bedarf, den die Gemeinde an anderer Stelle nicht decken kann.

2. Die Gemeinde Seeg besitzt einen Flächennutzungsplan, genehmigt am 31.10.1968, in den die vorgesehenen Bauflächen nicht einbezogen sind. In einem Deckblatt zum Flächennutzungsplan vom 11. Juli 1967 wurde bereits von der Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben die Ausweisung der jetzt geplanten Bauflächen im wesentlichen vorgeschlagen, jedoch unterblieb die endgültige Widmung auf Wunsch der Gemeinde. Nachdem eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, der Gemeinde Seeg ohnehin durch die Eingemeindung von Enzenstetten eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ansteht, hat der Gemeinderat am 25.02.1977 die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes beschlossen und 1979 die Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben mit den Arbeiten beauftragt. Der Bebauungsplan "Hitzleried-Süd" soll im Vorgriff auf diese Änderung und Ergänzung aufgestellt werden, da letztere doch erheblich mehr Zeitaufwand erfordert und die Aufstellung des Bebauungsplanes drängt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt ca. 1,2 km von der Ortsmitte Seeg entfernt am Südrand der Ortschaft Hitzleried. Es ist rd. 6,0 ha groß und schließt direkt im Norden, Osten und Süden an bestehende Bebauung an.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Seeg	1000 m
Kirche	1500 m
Grundschule im Schulverband mit Rückholz und Lengenwang	1800 m
Teilhauptschule I und Teilhauptschule II desselben Schulverbandes	1800 m
weiterführende Schulen im Marktoberdorf und Füssen	15 km 12 km
Versorgungsläden	100 m
bis	1200 m.
3. Das Gelände fällt nach Osten in unterschiedlicher Neigung ab. Ein Bachlauf wurde teilweise verrohrt, der östliche Teil als offener Graben gefaßt. Grundwasser ist nicht vorhanden, mit wasserführenden Schichten muß gerechnet werden.
4. Der Boden besteht aus Lehm und Kies, es sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
5. Im Baugebiet ist folgende Bebauung vorhanden:
 - 6 Einfamilienhäuser mit 10 - 12 Fremdenzimmern,
 - 2 aufgegebene landwirtschaftliche Betriebe mit 3 Wohnungen,
 - 2 aufgegebene landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe mit je 1 Wohnung
 - 1 Bäckerei mit 1 Wohnung,
 - 1 Schreinerei mit 1 Wohnung.Schützenswerter Baubestand ist nicht vorhanden, desgleichen kein schutzwürdiger Baumbestand.

C) Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt, im Zuge einer Gliederung des Gebietes sind unterschiedliche Nutzungen zulässig:
 - a) nur Wohngebäude
 - b) Handwerksbetriebe mit Wohngebäuden,
2. Im Baugebiet sind außer der vorhandenen Nutzung vorgesehen:
28 Ein- u. Zweifamilienhäuser mit rd. 35 Wohnungen,
die zugehörigen Garagen
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird, dann werden sich dort ca. 50 Wohnungen mit rd. 150 Einwohnern befinden.
4. Das Nettobauland (Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfaßt

die Verkehrsflächen betragen	4,33 ha
Bruttobauland somit	1,31 ha
Örtliche Grünflächen sind ausgewiesen mit	<hr/> 5,64 ha.
Die Bruttobaufläche beträgt somit	0,34 ha
In die Grünflächen ist der Bedarf für das Abwasserpumpwerk einbezogen.	<hr/> 5,98 ha.

Von der Bruttobaufläche entfallen	
auf das Bruttobauland	94 %
auf die Grünflächen	6 %
	<hr/>
	100 %
Vom Bruttobauland entfallen	
auf das Nettobauland	77 %
auf die Erschließungsflächen	23 %
	<hr/>
	100 %

D) Bodenordnende Maßnahmen

Da sich der größte Teil des Baulandes in Gemeindebesitz befindet, ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke, sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu erreichen eine Umlegung (§§ 45 ff. BBauG) nicht erforderlich. Jedoch sollten zur Korrektur privater Grundstücksgrenzen Grenzregelungen (§§ 80 ff. BBauG) durchgeführt werden.

E) Umweltschutz und Umweltgestaltung

1. Im Baugebiet befinden sich zwei Handwerksbetriebe. Zum Schutze der umgebenden Wohnbebauung werden in der Satzung die Lärm- und Rauchmissionen auf die höchstzulässigen Werte eines "allgemeinen Wohngebietes" nach § 4 BauNVO beschränkt. Da auch Lärm- u. Geruchsbelästigungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe der Umgebung nicht auszuschließen sind, wurde das Gebiet als Dorfgebiet ausgewiesen.
2. Durch das Baugebiet führen die Gemeindestraßen Seeg-Hitzleried-Lobach und Seeg-Burk. Der Verkehr ist verhältnismäßig gering. Die Staatsstraße 2005 Füssen-Seeg-Marktoberdorf befindet sich mehr als 500 m westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, die Kreisstraße MOD 1 mehr als 200 m südlich. Auch die Bundesbahnlinie Füssen-Seeg-Marktoberdorf führt mehr als 500 m westlich des Baugebietes vorüber.
3. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu zur genehmigten Deponie Füssen.

F) Erschließung

1. Das Baugebiet wird durch die bereits bestehende Gemeindestraße Seeg-Hitzleried-Lobach und durch die zum Ausbau vorgesehene Gemeindestraße Seeg-Burk erschlossen und mit dem Straßennetz verbunden.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßen werden nach Bedarf in Abschnitten hergestellt. Sofort ist der Bau des Teilabschnittes der Straße Seeg-Burk im Bebauungsplanbereich vorgesehen.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die zentrale gemeindliche Wasserversorgung. Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden im Trennsystem über den gemeindlichen Hauptsammler vom Milchweg Hitzleried zur zentralen mechanisch-biologischen Kläranlage Seeg geleitet. Die Abwässer tiefergelegener Grundstücke werden nordwestlich der Brücke über die Lobach gesammelt und durch ein gemeindliches Pumpwerk über eine Druckleitung in den Hauptsammler gepumpt. Die Oberflächenwässer werden in gesonderten Leitungen der Lobach zugeführt. Der Anschluß an den Hauptsammler ist sofort möglich. Der Bau der Erschließungskanäle und des Pumpwerkes ist für 1979 vorgesehen.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerks Reutte, Betriebsstelle Füssen. Zur besseren Grundstücksgestaltung ist die bestehende 20 KV-Leitung über das Baugebiet entsprechend dem Baueintrag zu verlegen.
6. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Seeg.

G) Überschlägig ermittelte Kosten

1. Für die Wasserversorgung:

1.1 Herstellungskosten

1.11	270 m neuer Hauptstrang \varnothing 200 /DM 180,--	48600,-- DM
1.12	1000 m neue Anschlußleitungen \varnothing 100/ DM 120,--	120000,-- DM
1.13	Erweiterung der Wasserversorgungsanlage der Gemeinde durch Neubau eines Hochbehälters, Gesamtkosten rd. 450.000,-- DM anteilig für das Baugebiet	<u>30000,-- DM</u> 198600,-- DM

1.2 Anschlußbeiträge lt. Satzung

ca. 30.000 cbm umbauter Raum/ DM 1,80	<u>54000,-- DM</u>
---------------------------------------	--------------------

1.3 Gemeindeanteil

144600,-- DM

2. Für die Abwasserableitung:

2.1 Herstellungskosten

2.11	700 m neue Schmutzwasserkanäle/ DM 130,--	91000,-- DM
2.12	1200 m neue Regenwasserkanäle/ DM 160,--	192000,-- DM
2.13	Verrohrung u. Ausbau des Baches	55000,-- DM
2.14	Pumpstation	30000,-- DM
2.15	140 m Druckleitung/ DM 100,--	<u>14000,-- DM</u>
		382000,-- DM

2.2 Anschlußbeiträge

ca. 40.000 cbm umbauter Raum/ DM 6,--	<u>240000,-- DM</u>
---------------------------------------	---------------------

2.3 Gemeindeanteil

142000,-- DM

3. Für Straßen und Wege:

3.1	Kosten des Grunderwerbs ca. 8000 qm/ DM 12,--	96000,-- DM
3.2	Herstellungskosten	
3.21	Neutrassierung u. Gehsteig baubestehender Straßen nach der Kanal- u. Wasserleitungs- verlegung	450000,-- DM
	500 lfdm/ DM 900,--	180000,-- DM
	240 lfdm/ DM 750,--	
3.22	Neubau Straße nach Burk 230 lfdm/ DM 900,--	207000,-- DM
3.23	Brückenbau über die Lbbach (nicht angerechnet, da nicht zur Erschließung erforderlich)	--,-- DM
3.24	Sonstige Erschließungsstraßen 400 lfdm/ DM 750,--	300000,-- DM
3.25	Wendeplatz 240 qm/ DM 100,--	24000,-- DM
3.26	Wege 100 lfdm/ DM 400,--	40000,-- DM
	110 lfdm/ DM 200,--	22000,-- DM
3.27	Straßenbeleuchtung 1.700 m/ DM 40,--	68000,-- DM
		<u>1387000,-- DM</u>

3.3	Erschließungsbeiträge: für die Neutrassierung bestehender Straßen nach noch zu erlassender Satzung 50 v. H. aus 650.000,-- DM	325000,-- DM
	sonstige Straßen 90 v. H. aus DM 737.000,-- DM	663300,-- DM
3.4	Gemeindeanteil	398000,-- DM

4. Unterhaltskosten sind nicht enthalten und müssen aus Gebühren gedeckt werden.

5. Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen folgende Kosten:

Wasserversorgung	144600,-- DM
Abwasserableitung	142000,-- DM
Straßen und Wege	<u>398700,-- DM</u>
Summe	685300,-- DM

Dabei ist zu bemerken, daß ein erheblicher Kostenanteil ohnehin zum Ausbau vorhandener Straßen, zur Sicherung der Wasserversorgung der bestehenden Bebauung erforderlich sind und die anfallenden Gemeindeleistungen nicht ausschließlich der Erschließung des Baugebietes dienen.

Marktoberdorf, 05.11.79

Seeg, den 05.11.79

LANDRATSAMT OSTALLGÄU
Sachgebiet 5 - Ortsplanung
I.A.

Gemeinde Seeg


(Botzenhardt)

(1. Bürgermeister)