

Gemeinde Seeg
(Landkreis Ostallgäu)

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet
"Hitzleried - Aufm Siegler und Kinderspielplatz"
der Gemeinde Seeg i. d. F. vom 02.03.1998

Das Gebiet der 2. Änderung und Ergänzung wird im Westen von der "Lobachstraße", im Norden vom "Lohmühlweg", im Osten von bestehender Bebauung entlang der Straße "Aufm Siegler" und im Süden von der Kreisstraße OAL 1 begrenzt.

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 1386/24 ("Lohmühlweg"), 90, 90/3, 1422/2, 1423, 3234/2, 3237/1 und 3238 der Gemarkung Seeg.

Entwurfsverfasser:

Architektur-Büro Otto Blender
87637 Seeg
in Verbindung mit der
Gemeinde Seeg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeg als Mitgliedsgemeinde der VGem. Seeg besitzt einen seit dem 03.07.1990 mit RE Az.: 420-4621/371 genehmigten Flächennutzungsplan. Das betroffene Gebiet ist hierbei als Wohnbaufläche mit einem Grünstreifen entlang der Kreisstraße sowie als Grünfläche mit dem Zusatz "Festplatz" im westlichen Teil (Ecke "Lobachstraße" - "Lohmühlweg") dargestellt.

1.2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan der 2. Änderung und Ergänzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Gebiet soll einer Wohnbebauung zugeführt werden, um den dringenden Eigenbedarf an Wohnbauflächen der ortsansässigen Bevölkerung decken zu können.

Dies kann sichergestellt werden, weil die Gemeinde überwiegend im Eigentum der Bauflächen ist und gemäß Beschluß des Gemeinderates die Grundstücke nur an Ortsansässige veräußert werden.

Das seit 1974 als Festplatz genutzte Grundstück wird aus Gründen des Immissionsschutzes auf die Südseite der das Baugebiet tangierenden Kreisstraße OAL 1 verlegt.

1.3. Raumordnung, Landesentwicklungsprogramm, Regionalplanung

1.3.1. Ziele:

Im seit 28.11.1986 verbindlichen Regionalplan ist die Gemeinde Seeg als Kleinzentrum eingestuft. Trotz Ausweisung größerer Bauflächen im Raum zwischen Seeg und Hitzleried konnte der Baulandbedarf der einheimischen Bevölkerung bisher nicht ausreichend gedeckt werden. Als regionalplanerische Mittelpunkt Funktion sind der Gemeinde Fremdenverkehr und Landwirtschaft zugewiesen. Die Gemeinde liegt einerseits in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, andererseits jedoch in einem Bereich, in dem auf Beschränkungen der Siedlungsentwicklung hinzuwirken ist. Eine Ortsentwicklung soll also nicht quantitativ sondern qualitativ erfolgen. Der Ausweisung von exponierten Lagen und abgesetzten Standorten soll entgegengewirkt werden.

Die planerischen Ziele der vorliegenden 2. Änderung und Ergänzung entsprechen diesen Vorgaben. Die Siedlungsentwicklung an der vorgesehenen Stelle ist im Vergleich mit anderen, im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeg ins Auge gefaßten, die wohl unproblematischste. Sie betrifft keine ökologisch hochwertigen Standorte. Die Landschaft ist empfindlich gegen Beeinträchtigungen durch bauliche Maßnahmen aller Art. In Erholungsgebieten kommt der Erhaltung des typischen Landschaftsbildes große Bedeutung zu. Insbesondere in den Kernräumen des Fremdenverkehrs, die einem starken Siedlungsdruck ausgesetzt sind, besteht die Gefahr einer Zersiedelung. Die Region soll von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten werden. Auch in der Gemeinde Seeg liegt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum/Wohnbauland erheblich über dem Angebot. Die von außerhalb herangetragene starke Nachfrage wirkt sich nachteilig auf die Deckung des Wohnungsbedarfs der einheimischen Bevölkerung aus.

Um der Nachfrage nach Zweitwohnungen vorzubeugen, werden die neuen Bauflächen für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei bis sechs Wohnungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 (6) BauGB).

Auf die Sicherung und Stärkung der Landwirtschaft in der Region, auch der Nebenerwerbslandwirtschaft, als Wirtschaftsfaktor und als Faktor für die Erhaltung ihrer landesstrukturellen Bedeutung soll hingewirkt werden.

Die Gemeinde Seeg ist auch von den Aussagen der gemeinsamen Bekanntmachung zur Beachtung der Erfordernisse der Landesplanung und der Bauleitplanung im Alpen- und Voralpengebiet vom 08.08.1985 betroffen. Auch hier ist die Beschränkung der Siedlungstätigkeit auf eine organische Entwicklung und der Einschränkung der Baulandausweisung für den allgemeinen Grundstücksmarkt das Ziel, da auch in Seeg die Verknappung von Siedlungsfläche befürchten läßt, daß langfristig für Einheimische kein Bauland mehr zur Verfügung steht. Deshalb ist Bauland durch kommunale Bodenvorratspolitik für Einheimische bereitzustellen. Negative Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf das Orts- und Landschaftsbild sind so gering wie möglich zu halten. Dies erfordert eine landschaftsgerechte Bauweise und die Wahrung der Maßstäblichkeit der vorhandenen Siedlungsstruktur. Bauvorhaben, die sich städtebaulicher Großformen bedienen, werden diesen Anforderungen nicht gerecht.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen, sind von den Gemeinden, soweit erforderlich, Grünordnungspläne als Bestandspläne auszuarbeiten und aufzustellen. Besondere materielle Erfordernisse sind die Anbindung der Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten, die Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Wirtschaftlichkeit der Erschließung und die Berücksichtigung der Erfordernisse des Fremdenverkehrs (Ortsbild).

1.3.2. Maßnahmen

a) Allgemeines (Flächennutzungsplan):

Der Gemeinderat faßte den Beschluß für die Erweiterung des Bebauungsplanes "Aufm Siegler und Kinderspielplatz" am 24.07.1995. Am 24.11.1997 wurde ein Ergänzungsbeschluß zum BebPl gefaßt. Während der Erschließung und der Bebauung hatte es sich gezeigt, daß in dem z. T. stark längigen Gelände einige EG-Rohfußbodenhöhen eine Bauweise anzupassen sind. Zwei der drei ursprünglich vorgesehenen Doppelhäuser wurden in Grundstücke für eine Einzelhausbebauung umgewandelt, da keine Nachfrage nach Doppelhaushälften, jedoch nach kleinen, bezahlbaren Grundstücken für ein Einfamilienhaus vorhanden ist. Für diese kleinen Grundstücke wird die Grundflächenzahl auf 0,30 und die Geschosflächenzahl auf 0,50 angehoben, damit auch eine für Familien notwendige Wohnfläche verwirklicht werden kann. Ebenso ist ein Markt für Eigentumswohnungen vorhanden. Da Privatgrundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern in Seeg so gut wie nicht vorhanden sind, wird auf einem 2. Grundstück die Möglichkeit für den Bau eines 4-Familienhauses eingeplant. Im Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen als Wohnbauflächen mit Grünstreifen entlang der Kreisstraße dargestellt. Dies wird auch bei der 2. Änderung und Ergänzung beibehalten. Der Grünstreifen entlang der Kreisstraße mit Bepflanzung ist in die Planzeichnung aufgenommen und wird als öffentliche Grünfläche/Kleingartenanlage zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes festgesetzt.

b) Zweitwohnungen

Die Abgabe der gemeindlichen Bauflächen ist nur für Einheimische vorgesehen. Weitere Maßnahmen zur Verhinderung von Zweitwohnungen stellen Festsetzungen gem. § 22 BauGB (Teilung von Wohneigentum) und die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude dar.

c) Natur und Landschaft

Es ist keine ökologisch hochwertige Lage betroffen. Die Erweiterung gliedert sich an bestehende Bebauung an. Ein wirksamer Ortsrand mit Kleingartenanlage, öffentlicher Grünfläche und bepflanzter Windschutzwall sollen den Eingriff mildern (Landschaftsbild), die Ökologie (Vernetzung) unterstützen und Windschutz (Energie) bieten.

Es wird kein eigener Grünordnungsplan aufgestellt, jedoch erfolgen differenzierte Aussagen zur Grünordnung mit relativ hohem Flächenanteil an öffentlichem Grün (Ortsrand, Straßenbegleitgrün, Fußwege usw.).

d) Landwirtschaft

Die künftigen Bauflächen sind größtenteils landwirtschaftliche Pachtflächen. Da die Bauflächen nur an Ortsansässige abgegeben werden, besteht die Möglichkeit, daß dort nachgeborene Kinder auf Höfen im Ort unterkommen und somit ihrer Hofstelle als Aushilfskräfte erhalten bleiben können. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in absolut notwendigem Umfang entzogen.

e) Erschließung

Die Erschließung ist gesichert durch Anschluß an die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen "Lohmühlweg" und Straße "Aufm Siegler", sowie über einen Fußweg entlang dem Parkplatz zur "Lobachstraße".

2. Lage und Bestand

2.1. Lage

Das Baugelände liegt ca. 0,8 km von der Ortsmitte Seeg entfernt am Westrand des Baugebietes "Aufm Siegler und Kinderspielplatz". Es ist rd. 3,7 ha groß und schließt im Osten und teilweise im Norden an vorhandene Bebauung an. Im südlichen Teil verläuft die Umgehungsstraße OAL 1.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Seeg	0,8 km
Katholische Kirche	1,3 km
Grundschule und Teilhauptschule I im Schulverband mit Rückholz und Lengenwang	
Teilhauptschule I	0,4 km
Teilhauptschule II in Roßhaupten	10 km
weiterführende Schulen in Füssen und Marktoberdorf	15 km
Versorgungsläden	300 m
bis	1,2 km

2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das für die Wohnbebauung vorgesehene Gelände östlich des vorhandenen Lärmschutzwalles fällt von Südwesten (Bereich OAL 1) nach Nordosten von 823 m NN auf 812 m NN ab. Das westliche Areal weist relativ geringe Höhenunterschiede auf (817,5 m NN bis 819,0 m NN).

Die Grundwassersohle ist nicht bekannt, mit wasserführenden Schichten muß gerechnet werden.

2.3 Bestand Gebäude

Der Geltungsbereich ist unbebaut

2.4. Bestand Bäume und Gehölze

Schützenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

3. Planung

3.1. Verkehr

Das Baugebiet wird über eine Verbindungsstraße zwischen dem ""Lohmühlweg"" und der Straße "Aufm Siegler" erschlossen. Der Regelquerschnitt setzt sich zusammen aus einem zwischen 1,50 m bis 5 m breiten öffentlichen bepflanzten Grünstreifen beiderseits der Straße, und der 4,75 m breiten Fahrbahn. Eine Fuß- bzw. Radwegeverbindung führt südlich entlang des Baugebietes zur Lobachstraße. Die privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken unterzubringen. Die Eingangsbereiche sind deshalb großzügig und jederzeit zugänglich zu halten. Die Zufahrten werden zwischen Fahrbahn und Privatgrundstück aus Gründen eines entsprechenden einheitlichen Straßenbildes mit Pflaster belegt.

3.2. Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung folgt der gegebenen angrenzenden östlichen Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet". Es sind überwiegend nur Einzel, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise als I + D, d. h. eingeschößig mit ausgebautem Dachgeschoß und U + I zulässig. Um Zweitwohnungen soweit als möglich auszuschließen, wird die Anzahl der Wohnungen im Baugebiet aufgrund der besonderen Situation in einem reizvollen Fremdenverkehrsgebiet auf zwei bis sechs Wohnungen beschränkt.

3.3 Baugestaltung

Zur Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Firstrichtung fest. Die Wandhöhe ab festgesetzter Oberkante Rohfußboden wird begrenzt. Dachaufbauten, mit Ausnahme von Quergiebeln sind nicht zulässig, desgleichen negative Dacheinschnitte. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Außenwände mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen zugelassen. Die Verwendung von Profilgläsern und Glasbausteinen ist wegen des fabrikmäßigen Aussehens nicht gestattet. Auf die Begrenzung der Giebelbreite sollte gerade im Hangbereich geachtet werden, um Abgrabungen zu reduzieren.

Die Festlegung der Bauweisen I + D bzw. U + I wurde in differenzierter Form der Topographie angepaßt. Dazu wurden für jede Häuserreihe Geländeschnitte von Nord nach Süd angelegt; sie sind dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Baugrundstücke überwiegend im Besitz der Gemeinde sind, erscheint eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich Grundstückszuschnitts und Erschließung gesichert. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

5. Verkehr

Als immissionsrelevante Anlagen befinden sich in der näheren Umgebung des Baugebietes die südlich verlaufende Kreisstraße OAL 1 sowie der westlich angrenzende Festplatz. Zur Beurteilung von evtl. Schutzmaßnahmen wurden von der Firma "tecum", Dietmannsried, zwei schalltechnische Untersuchungen am 05.05.1995 und 06.07.1995 angestellt.

Eine ergänzende schalltechnische Untersuchung zur Höhe der Lärmschutzwand bzw. des -walles entlang der Kreisstraße erfolgte am 29.04.1996.

5.1. Verkehrslärm

Die amtlichen Verkehrszählungen aus dem Jahr 1990 erbrachten für den relevanten Straßenabschnitt der "OAL 1" folgende Belastungen:

durchschnittliche Verkehrsstärke,	DTV 1990	= 2.216 Kfz / 24 h
LKW-Anteil am DTV (24 h)		= 9 %.

Nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 05.05.1993 (6) ist mit einem Zunahmefaktor von 1,3 für die gesamten Jahresleistungen der Kfz von 1990 auf das Prognosejahr 2010 zu rechnen. Für das Prognosejahr 2010 ergeben sich dann entsprechend der RLS-90 folgende Verkehrsmengen:

DTV 2010	= 2.881 Kfz / 24 h	
MT	= 173 Kfz/h	PT = 9,0 %
MN	= 23 Kfz/h	PN = 4,5 %

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 gelten folgende Schalltechnische Orientierungswerte für Straßengeräusche:

WA tags = 55 dB (A)
nachts = 40 dB (A) bzw. 45 dB (A).

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Straßenverkehrs und des Parkplatzes für den Festzeltplatz auf das Baugebiet wurde von der Fa. "tecum" eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Danach werden durch den Verkehrslärm der Kreisstraße die Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) um bis zu 7 dB(A) überschritten. Zum Schutz wird für den Straßenabschnitt mit Dammlage nördlich der Fahrbahn eine Lärmschutzwand und in der östlichen Fortsetzung ein Lärmschutzwall eingeplant. Die Wand und der Wall erhalten eine Höhe von 1,5 m über der Straßenkante; der Abstand wird gemäß einer Forderung der Tiefbauverwaltung des Landkreises auf 3 m vom Fahrbahnrand festgelegt.

Die wichtigsten Aussagen aus dem Bericht der Firma "tecum GmbH" vom 25.04.1996 sind der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

5.2. Festplatz

Die Beurteilung der durch den Betrieb des Festzeltes an den relevanten Gebäuden verursachten Geräuschimmissionen erfolgt in Anwendung der "Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche" /4/.

Unter Ziffer 4.1 Buchstabe d) der "Hinweise" werden für Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (allgemeine Wohngebiete), folgende Immissionsrichtwerte genannt:

tagsüber	55 dB(A),
nachts	40 dB(A).

Bei seltenen Störereignissen (an nicht mehr als max. 5 % der Tage oder Nächte eines Jahres) soll nach Ziffer 4.2 der "Hinweise" geprüft werden, ob den Betroffenen für diese Zeit eine über die Immissionsrichtwerte hinausgehende Belästigung zugemutet werden kann. Ggf. sollen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, die in den der Immissionsquelle am nächsten gelegenen Wohnungen die Wohnfunktion (Einschlafen zur Nachtzeit, Kommunikation usw.) bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

Als max. zulässige Beurteilungspegel vor den Fenstern (im Freien) werden angesehen:

während der Tageszeit (07.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	70 dB(A),
während der lautesten Stunde in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 07.00 Uhr)	55 dB(A).

Auftretende Maximalpegel sollen die vorgenannten Werte tagsüber um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Zur Vermeidung unterschiedlicher Beurteilungen in der Bauleitplanung und den Verfahren nach Baurecht bzw. Immissionsschutzrecht (Beschwerdefälle) werden die Geräusche des Festzeltplatzes nach den "Hinweisen" /4/ beurteilt.

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgte für einzelne Gebäude am westlichen bis südlichen Rand der geplanten Wohnbebauung mittels Einzelpunktberechnungen. Daneben erfolgte die Darstellung der zu erwartenden Geräuschsituation durch Berechnung von Isophonenkarten (Isophonen-Linien gleicher Lautstärke). Die Isophonen werden dabei für eine relative Höhe $h=5,4$ m über Gelände (DG-Fensteroberkante) ermittelt. Der für den Festzeltbetrieb zu ermittelnde Schalleistungspegel wurde nach

den beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz vorliegenden Erfahrungen mit 116 dB(A) (abends, nachts) angesetzt. Bei einer Grundfläche des Zeltens von 1.000 m² beträgt der über eine Stunde ermittelte flächenbezogene Schalleistungspegel

$$\text{Nachts LWA}_{r} = 86,0 \text{ dB(A)/m}$$

Die vorstehend dargestellten Ergebnisse zeigen, daß der nach /4/ für seltene Störereignisse als max. zulässig zu betrachtende Beurteilungspegel von nachts 55 dB(A) an den Gebäuden bis zum Bereich des Hauses F überschritten wird. Die Überschreitungen sind teilweise erheblich und betragen bis zu 7 dB(A). Während der Tageszeit ist an Sonn- und Feiertagen bei Musikdarbietungen von 11.00 Uhr bis 22.00 Uhr mit keiner Überschreitung des max. Lr von 70 dB(A) zu rechnen.

Zur Lösung der Immissionsproblematik wurden folgende Möglichkeiten im Gutachten vom 05.05.1995 untersucht:

a) Erhöhung des vorhandenen Walles

b) Verlegung des Festzeltplatzes oder Ausweisung alternativer Wohnbauflächen

c) Ausschluß des Einsatzes elektrischer Verstärkungsanlagen

d) Regelungen zur Nutzung der Dachgeschosse, zur Gebäudestellung und Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmerfenster

e) Passiver Schallschutz durch Schallschutzfenster

5.2.2.

Nach Abwägung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Pkt. a), auf die Kosten usw. und im Hinblick darauf, daß derzeit kein anderes Baugebiet zur Verfügung steht, beschloß der Gemeinderat Seeg am 05.02.1996, den Festplatz auf die Südseite der Kreisstraße OAL 1 zu verlegen. Ein kleiner Teil des bisherigen Festplatzes wird als Parkplatz für den Festzeltbetrieb südlich der Kreisstraße ausgewiesen. Es können max. 80 PKW abgestellt werden. Die ergänzende, schalltechnische Untersuchung hat ergeben, daß mit keinen erheblichen Belästigungen im Bereich des Baugebietes zu rechnen ist.

5. 3. Landwirtschaft

Die betreffenden Bauflächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen und damit der Flächenabzug aus der Landwirtschaft vorbereitet. Die Abwägung seinerzeit ergab, daß sich andere Flächen mit durchschnittlichen Grünlanderträgen als landwirtschaftlich empfindlicher und ortsplanerisch weniger wünschenswert erwiesen haben (z. B. der Bereich "Auf'm Berg"), als dieser Standort in Hitzleried. In einer aufstrebenden Fremdenverkehrsgemeinde wie Seeg spielen u. a. gerade auch die Erhaltung und Pflege der extensiven Flächen eine zunehmende wichtige Rolle. Im übrigen wird durch die Baugebietsausweisung der 2. Änderung und Ergänzung kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen sichern. Die durch ordnungsgemäße, landwirtschaftliche Bewirtschaftung verursachten Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb geduldet werden. Dazu zählt auch der landwirtschaftliche Verkehr und Viehtrieb im Norden des "Lohmühlweges". Auch soll die Ortsrandeinpflanzung mit Feldgehölzen, Busch- und Baumgruppen evtl. Lärm dämpfen und Staub abschirmen; so auch der im südlichen Bereich zur "OAL 1" ausgewiesene öffentliche Grüngürtel. Bei der Anpflanzung werden die gesetzlichen Abstände eingehalten.

5.4 Grünordnung

5.4.1. Ziele

Durch eine wirksame Durchgrünung des Baugebietes und feldgehölzartigem Aufbau des Ortsrandes soll eine ökologische und erlebnisreiche, ortsbildbereichernde Vernetzung der Außenräume mit den innerörtlichen Freiräumen hergestellt und ein betont dörflicher Charakter erreicht werden. Die Randzonen sollen einerseits eine wirksame Kulisse (hochwachsende Gehölze) und eine gute optische Einbindung in die Umgebung bilden, andererseits sollen sie als Schutzzone zur "OAL 1" und als Schnittstelle zum Neubaugebiet eine hochwertige ökologische Bandstruktur aufbauen.

5.4.2. Maßnahmen der Grünordnung - öffentliche Grünflächen

Im Bereich südlich des Baugebietes zur Kreisstraße "OAL 1" soll eine Verdichtung der Ortsrandbepflanzung mit Obstbäumen (Halb- und Hochstämme), die Anlage von Kleingärten und der öffentliche Grünzug eine optische markante Gestaltung des Ortsbildes herstellen und gleichzeitig den dahinter liegenden Dorfgebietbereich abschirmen. Der öffentliche Grünzug im östlichen Teil des Baugebiets, der sich im Privateigentum befindet, wird als landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt. Damit wird eine weitere Nutzung bzw. Pflege dieses Grundstücksteils gesichert. Evtl. Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind von den Anliegern hinzunehmen.

Die Begrünungsmaßnahmen im innerörtlichen Bereich entlang der Erschließungsstraße (Ahornallee auf öffentl. Grund) sollen eine optisch gefällige und geordnete Struktur bringen, aber auch zur Qualitätsverbesserung des Arbeitsumfeldes sowie zur Klimaverbesserung beitragen. Sie sollen die Auswirkungen der Versiegelungs- und Aufheizungs- bzw. Abstrahlungsflächen mindern helfen.

Bei den öffentlichen Grünflächen wird auf jegliche Düngung und Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln verzichtet und lediglich ein- bis zweimal jährlich gemäht.

5.5. Kommunale Abfallwirtschaft

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

5.6. Erholung und Fremdenverkehr

Zur Sicherung des Fremdenverkehrs und zur Abwehr von Überfremdung wird die Genehmigungspflicht nach § 22 BauGB in die Satzung aufgenommen.

6. Erschließung

6.1. Straßen und Wege

Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine Verbindungsstraße zwischen dem "Lohmühlweg" und der Straße "Aufm Siegler" erschlossen. Der Einmündungsbereich in den "Lohmühlweg" ist so zu gestalten, daß eine verkehrsbremsende Wirkung eintritt (z. B. "rechts-vor-links"-Regelung, Verkehrsinsel). Innerörtliche Fußwege ermöglichen eine gute "Durchlässigkeit" des Baugebietes.

6.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das zentrale, gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Der Anschluß ist sofort möglich.

6.3. Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem zur bestehenden Kläranlage der Gemeinde. Der Anschluß ist sofort möglich. Für die künftige Entwicklung der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Seeg (neue Kläranlage, Erweiterung der bestehenden Anlage bzw. Anschluß an den AZV Füssen) wurde eine Studie erstellt. Eine Lösung der Kläranlagenproblematik wird für die nächsten 2 - 3 Jahre angestrebt, wobei die Willensbildung im Gemeinderat in Zusammenarbeit mit Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt noch im Jahre 1996 erfolgen soll. Die derzeit bestehende Kläranlage wird soweit optimiert, daß sie ihre Aufgabe noch die nächsten Jahre erfüllen kann. Das anfallende Regenwasser (Dach-, Oberflächenwasser) ist möglichst auf den Baugrundstücken zu versickern.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Reutte, Betriebsstelle Füssen. Die Anschlüsse werden verkabelt.

6.5. Telefonnetz

Der Anschluß an das Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost-Telekom ist gegeben. Zur Vermeidung einer oberirdischen Leitungsführung wird den Bauherren empfohlen, ein erdverlegtes Leerrohr für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

6.6. Erschließungsträger

Die Gemeinde Seeg führt die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung und des Fernmeldenetzes selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt.

7. Karten

Als Kartengrundlage diente die Ortsvermessung Maßstab 1 : 1.000; SW XXIII 31 - 12 Und SW XXIII 31 - 17. Die Aufnahme der Geländehöhen und die Eintragung der Höhenschichtlinien erfolgte durch das Büro Otto Blender, Seeg in Verbindung mit dem Vermessungsbüro Gerhard Köpf, Biessenhofen.

8. Verfahren

Beschluß zur Änderung und Ergänzung	24.07.1995
Ortsübliche Bekanntmachung der Änderung und Ergänzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB	27.07.1995
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	31.07.1995 u. 18.03.1996

Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes
i. d. F. vom 24.07.1996 und
Auslegungsbeschuß nach § 3 Abs. 2 BauGB

25.07.1996

Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gleich-
zeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

vom.07.08.1996 bis..09.09.1996.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

23.09.1996

Satzungsbeschuß

23.09.1996

Bebauungsplanergänzung

24.11.1997

2. Auslegungsbeschuß nach § 3 Abs. 2 BauGB

24.11.1997

Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gleich-
zeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

von 03.12.1997 bis 12.01.1998

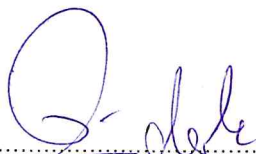
Behandlung der Bedenken und Anregungen

02.03.1998

Satzungsbeschuß

02.03.1998

Seeg, den 25.03.1998
Gemeinde Seeg



.....
(Rinderle, 1. Bürgermeister)