

GEMEINDE SEEG  
Landkreis Ostallgäu

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Seeg für das Gebiet "Hitzleried-Aufm Siegler und Kinderspielplatz" i.d.F. vom 16.11.1982.

Das Baugebiet liegt zwischen der Straße nach Burk im Norden und der Umgehung von Seeg im Zuge der Kreisstraße OAL 1 im Süden. Es umfaßt die Grundstücke bzw. Teile aus den Grundstücken Fl.Nrn. 1422/2, 1422/4, 1422/5, 1423/2, 3238, 3239, 3239/1, 3239/3, 3287, 3287/2, 3288.

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu, Kreisplanungsstelle  
Schwabenstraße 11, 8952 Marktoberdorf.

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeg besitzt einen Flächennutzungsplan, genehmigt am 31.10.1968 von der Regierung von Schwaben. Die Überarbeitung dieses Planes, erforderlich durch die Eingemeindung der Gemeinde Enzenstetten, hat die Gemeinde am 25.02.1977 beschlossen und 1979 die Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben mit der Ausarbeitung beauftragt. Da die Aufstellung des Bebauungsplans "Aufm Siegler" vor der Gültigkeit des neuen Flächennutzungsplans erfolgt, wird die Änderung des gültigen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BBauG durchgeführt.

#### 1.2 Bebauungsplan

Der Entwurf des Bebauungsplans kann nicht als aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Da die Gemeinde Seeg das Bauland inzwischen weitgehend selbst erworben hat und es ausschließlich einheimischen Bauwerbern zur Verfügung stellt, außerdem ein dringender Bedarf an Bauflächen besteht, wird der gültige Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BBauG geändert. Die Aufstellung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Planfertiger des Flächennutzungsplans und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung von Seeg nicht entgegen.

#### 1.3 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Seeg liegt zentral im ländlichen Raum zwischen Marktoberdorf und Füssen bzw. Pfronten. Die Struktur des Gebiets soll zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Als Sitz der Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinden Eisenberg, Hopferau, Lengenwang, Rückholz, Seeg und Wald ist Seeg als Kleinzentrum im Regionalplan vorgesehen. Da im unmittelbaren Bereich des Hauptortes Seeg keine Bauflächen zur Verfügung stehen, ist die Gemeinde auf die Ausweisung der vorwiegend gemeindeeigenen Flächen südlich von Hitzleried angewiesen. Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Seeg.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Das Baugelände liegt ca. 1,2 km von der Ortsmitte Seeg entfernt am Südrand des Baugebiets "Hitzleried-Süd". Es ist rd. 2,7 ha groß und schließt im Norden an bestehende Bebauung an. Das gleichzeitig festzusetzende Park- und Spielplatzgelände befindet sich nördlich des Baugebiets "Hitzleried-Süd".

2.2 Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

|   |          |
|---|----------|
| Bahnhof Seeg  | 900 m    |
| Kirche  | 1.500 m  |
| Grundschule im Schulverband mit Rückholz und Lengenwang           | 1.800 m  |
| Teilhauptschule I und Teilhauptschule II desselben Schulverbandes | 1.800 m  |
| weiterführende Schule in Marktoberdorf                            | 15 km    |
| und Füssen  | 12 km    |
| Versorgungsläden  | 300 m    |
| bis   | 1.200 m. |

2.3 Das Gelände fällt nach Nordosten und Osten in unterschiedlicher Neigung ab. Grundwasser ist nicht vorhanden, mit wasserführenden Schichten muß gerechnet werden.

2.4 Der Boden besteht aus Lehm und Kies, es sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

2.5 Der Geltungsbereich ist unbebaut.

2.6 Schützenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb nördlich der vorgesehenen Bauflächen wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Wohnbebauung ist entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hitzleried-Süd" bereits bis auf weniger als 15 m an den Betrieb herangerückt. Die nunmehr im Bebauungsplan "Aufm Siegler" vorgesehene weitere Bebauung bringt für diesen keinen Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen, da diese Flächen nicht im Eigentum der Hofstelle sind, sondern seit langem der Gemeinde Seeg gehören. Lediglich eine Fläche im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich im Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebs. Sie wurde wunschgemäß als Baufläche ausgewiesen, und damit die letzte freie Fläche um das Arwesen geschlossen. Bereits früher waren weitere Grundstücke im Nordwesten der Hofstelle ebenfalls auf Antrag des Eigentümers in den Bebauungsplan "Hitzleried-Süd" einbezogen worden und sind z.T. bereits bebaut.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es nicht möglich, die Hofstelle als Dorfgebiet auszuweisen und in den Geltungsbereich einzubeziehen, da allein von der Größe her der Gebietscharakter fehlt. Die umgebenden Flächen in das Dorfgebiet einzubeziehen wird ebenfalls nicht für richtig erachtet, es widerspräche der geplanten ausschließlichen Wohnnutzung. Auch eine eventuelle Gliederung des Dorfgebiets nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO wird als wenig sinnvoll angesehen, da im Norden der Hofstelle bereits Wohnbauflächen im Bebauungsplan "Hitzleried-Süd" rechtsverbindlich festgesetzt sind. Eine Einbeziehung des landwirtschaftlichen Betriebs in die Wohnbauflächen würde die landwirtschaftliche Nutzung durch den Bestandsschutz ermöglichen, Erweiterungen könnten nicht mehr erfolgen. Es würden sich jedoch jetzt schon Fragen nach der zukünftigen Gestaltung und dem Maß der baulichen Nutzung ergeben, die derzeit nicht geregelt werden können, auch scheidet zur Zeit eine Parzellierung des Grundstückes aus.

3.2 Im Baugebiet sind 22 zweigeschoßige Wohnhäuser vorgesehen. Bei 12 Wohngebäuden ist das zweite Vollgeschoß nur als Untergeschoß zulässig, bei 3 Wohngebäuden darf das zweite Vollgeschoß nur als Dachgeschoß ausgeführt werden.

3.3 Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut wird, dann werden sich dort ca. 25 Wohnungen mit rd. 75 Einwohnern befinden.

3.4 Das Nettobauland (Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfaßt

|   |         |
|---|---------|
| die Verkehrsflächen betragen              | 1,81 ha |
| Bruttobauland somit                       | 0,37 ha |
| örtliche Grünflächen sind ausgewiesen mit | 2,18 ha |
| die Bruttobaufläche beträgt somit         | 0,56 ha |
|   | 2,74 ha |

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| von der Bruttobaufläche entfallen |              |
| auf das Bruttobauland             | 80 %         |
| auf die Grünflächen               | 20 %         |
|                                   | <u>100 %</u> |

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| vom Bruttobauland entfallen  |              |
| auf das Nettobauland         | 83 %         |
| auf die Erschließungsflächen | 17 %         |
|                              | <u>100 %</u> |

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich der größte Teil des Baulandes im Gemeindebesitz befindet, ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu erreichen, weder Umlegung (§§ 45 ff. BBauG) noch Grenzregelungen (§§ 80 ff. BBauG) erforderlich.

#### 5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

5.1 Lärm- und Geruchsbelästigungen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe und aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen können nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.

- 5.2 Im Süden des Baugebiets führt die Kreisstraße OAL 1 in mehr als 50 m Abstand vorüber. Die Verkehrsbelastung betrug 1980 1054 Kfz./24 Std. mit einem Anteil des Güterverkehrs von 120 Kfz. Mit geringen Lärmbelastungen, besonders bei Nacht, ist zu rechnen.
- 5.3 Der Anbau von Garagen an der Grenze wird nicht gestattet, da die damit verbundenen Gestaltungsbedingungen, wie Verzicht auf Dachüberstand und Beschränkung der Dachneigung, für das dörfliche Ortsbild zu nicht erwünschten Bauformen und Baudetails führen.
- 5.4 In den Bebauungsplan einbezogen wurde die im Norden des Bebauungsgebiets "Hitzleried-Süd" liegende Fl.Nr. 1377. Sie befindet sich im Eigentum der Gemeinde Seeg und soll entsprechend einem früheren Gemeinde-ratsbeschuß als Kinderspielplatz eingerichtet werden. Vorgesehen ist dabei eine parkähnliche Anlage (Bänke, Sandkasten, Schaukel u.ä.) bevorzugt für kleinere Kinder. Für Jugendliche soll auf dem Zeltplatzge-lände im Westen von Hitzleried ein Bolzplatz entstehen, der jedoch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.
- 5.5 Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu zur ge-nehmigten Deponie Füssen.

## 6. Erschließung

- 6.1 Das Baugebiet wird durch die bereits bestehende Gemeindestraße Seeg-Burk erschlossen und mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.
- 6.2 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßen werden nach Bedarf in Ab-schnitten hergestellt.
- 6.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die zentrale gemeindliche Wasserversorgung. Der Anschluß ist sofort möglich.
- 6.4 Die Schmutzwässer werden im Trennsystem zu dem gemeindlichen Haupt-sammler vom Milchwerk Hitzleried zur zentralen mechanisch-biologischen Kläranlage Seeg geleitet. Die Abwässer tiefergelegener Grundstücke wer-den nordwestlich der Brücke über die Lobach gesammelt und durch ein ge-meindliches Pumpwerk über eine Druckleitung in den Hauptsammler ge-pumpt.  
  
Die Oberflächenwässer werden in gesonderten Leitungen der Lobach zu-geführt. Der Anschluß an den Hauptsammler ist sofort möglich. Der Bau der Erschließungskanäle ist für 1982 vorgesehen.
- 6.5 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Reutte, Betriebsstelle Füssen.
- 6.6 Die Erschließung erfolgt mit Ausnahme der Stromversorgung durch die Gemeinde Seeg.

|      |   |                                    |
|------|---|------------------------------------|
| 7.   | <u>Überschlägig ermittelte Kosten</u>   |                                    |
| 7.1  | <u>Für die Wasserversorgung</u>   |                                    |
| 7.11 | Herstellungskosten  |                                    |
|      | a) 470 m neuer Hauptstrang $\varnothing$ 100/DM 120,—   | 56.400,— DM                        |
|      | b) Erweiterung der Wasserversorgungsanlage der<br>Gemeinde durch Neubau eines Hochbehälters,<br>Gesamtkosten rd. 450.000,— DM<br>anteilig für das Baugebiet | <u>15.000,— DM</u><br>71.400,— DM  |
| 7.12 | Anschlußbeiträge laut Satzung<br>ca. 20.000 m <sup>3</sup> umbauter Raum/DM 1,80  | 36.000,— DM                        |
| 7.13 | Gemeindeanteil  | 35.400,— DM                        |
| 7.2  | <u>Für die Abwasserableitung</u>  |                                    |
| 7.21 | Herstellungskosten  |                                    |
|      | a) 270 m neue Schmutzwasserkanäle/DM 150,—  | 40.500,— DM                        |
|      | b) 480 m neue Regenwasserkanäle/DM 180,—  | <u>86.400,— DM</u><br>126.900,— DM |
| 7.22 | Anschlußbeiträge<br>ca. 20.000 m <sup>3</sup> umbauter Raum/DM 6,—  | 120.000,— DM                       |
| 7.23 | Gemeindeanteil  | 6.900,— DM                         |
| 7.24 | In den o.g. Kosten sind die Kosten für eine Erweiterung<br>der gemeindenlichen Kläranlage nicht enthalten.  |                                    |
| 7.3  | <u>Für Straßen und Wege</u>   |                                    |
| 7.31 | Kosten des Grunderwerbs ca. 3.800 m <sup>2</sup> /DM 12,—   | 45.600,— DM                        |
| 7.32 | Herstellungskosten  |                                    |
|      | a) Erschließungsstraßen 400 lfd. m./DM 750,—  | 300.000,— DM                       |
|      | b) Wendeplätze 480 m <sup>2</sup> /DM 100,—   | 48.000,— DM                        |
|      | c) Wege<br>150 lfd. m./DM 400,—   | 60.000,— DM                        |
|      | d) Straßenbeleuchtung<br>400 m/DM 40,—  | <u>16.000,— DM</u><br>424.000,— DM |
| 7.33 | Erschließungsbeiträge<br>90 v.H. aus 424.000,— DM   | 381.600,— DM                       |
| 7.34 | Gemeindeanteil<br>10 v.H. aus 424.000,— DM  | 42.400,— DM                        |
| 7.4  | Unterhaltungskosten sind nicht enthalten und müssen aus Gebühren<br>gedeckt werden.   |                                    |

7.5 Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen folgende Kosten:

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wasserversorgung  | 35.400,— DM        |
| Abwasserableitung | 6.900,— DM         |
| Straßen und Wege  | <u>42.400,— DM</u> |
|                   | 84.700,— DM        |

8. Karten

Die zur Verfügung stehenden pausfähigen Karten aus dem Jahre 1978 wurden durch Übernahme der vom Vermessungsamt Marktoberdorf 1982 gelieferten Lichtpausen und durch eigene örtliche Aufnahmen ergänzt. Sie sind nicht zur Entnahme von Maßen geeignet.

Die Aufnahme der Geländehöhen und die Eintragung der Höhenschichtlinien erfolgte durch Herrn Roland Blumrich, Bauingenieur, Kempten.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss der Gemeinde 14.09.1981

Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG 10.05.1982

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG mit Termin 05.07.1982.

1. Auslegung nach § 2 a) Abs. 6 BBauG 03.08.1982 bis 03.09.1982

Behandlung der Bedenken und Anregungen 17.09.1982

Seeg, 16.11.1982  
GEMEINDE SEEG

Marktoberdorf, 16.11.1982  
LANDRATSAMT OSTALLGÄU  
Kreisplanungsstelle  
I. A.

i.V. L-1  
(1. Bürgermeister)

Botzenhardt  
(Botzenhardt)