

B e g r ü n d u n g :

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet "Bei den Linden" der Gemeinde Seeg i. d. F. vom 06.09.1991.

Das Gebiet der 1. Änderung liegt im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes. Die Grenze wird gebildet:

- im Norden von der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 75,
- im Osten von der westlichen Grenze der Bundesbahnstrecke Marktoberdorf-Füssen auf einer Länge von ca. 125 m,
- im Süden von der abgetreppten nördlichen Grenze des Wohnbaugrundstückes Fl.-Nr. 3464/9 und
- im Westen von der östlichen Grenze der beiden Wohnbaugrundstücke Fl.-Nr. 3497/14 und 3497/6 sowie der Straßenbegrenzungslinie der Wiesleutener Straße.

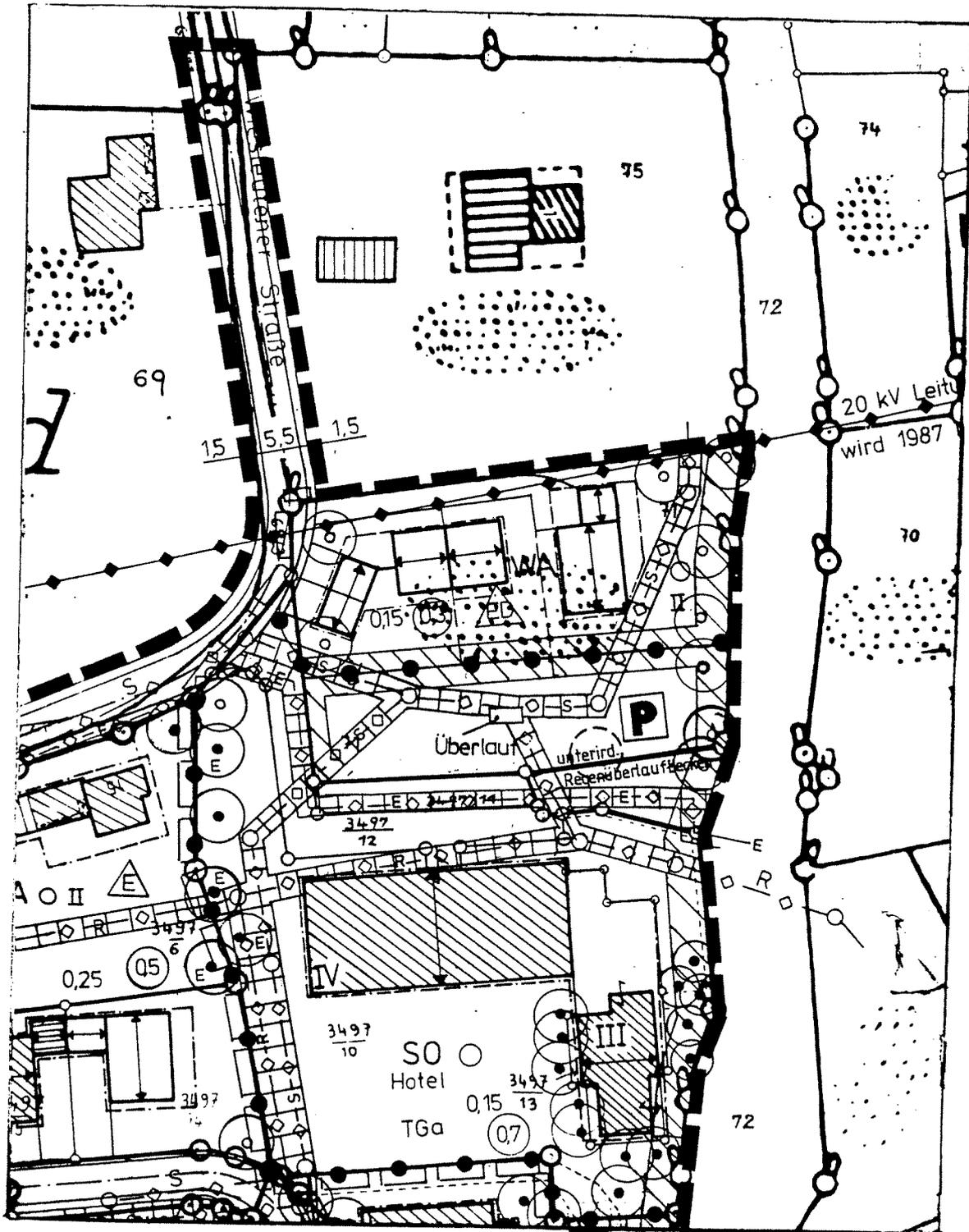
Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt somit die Grundstücke der Fl.-Nrn. 71, 3497/10, 3497/11, 3497/12, 3497/13 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 72 (DB-Strecke).

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu
Kreisplanungsstelle
Schwabenstraße 11
8952 Marktoberdorf

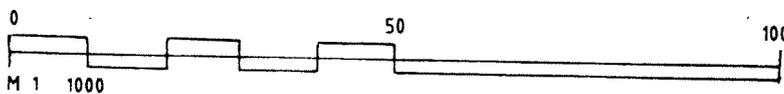
1. Veranlassung

Die 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 6 wird erforderlich, weil der Realisierung einiger Maßnahmen im nördlichen Plangebiet die Darstellungen bzw. Textfestsetzungen entgegenstehen -siehe Seite 2- Es handelt sich dabei um folgende Änderungen:

- 1.1 Die Baugrenzen und die Stellung der Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 71 sollen so verändert werden, daß zwei Mehrfamilienhäuser für die Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung errichtet werden können. Da die Gemeinde Eigentümerin des Grund und Bodens ist, wird sie die Vergabe und Nutzung dieser beiden Vorhaben im o. g. Sinne bestimmen.
In den Textfestsetzungen soll gleichzeitig bestimmt werden, daß pro Wohngebäude nur max. sechs Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen der beiden Baukörper werden entsprechend geändert. Die erforderlichen Stellplätze/Gemeinschaftsgarage sind im südlichen Teil des o. g. Grundstückes angeordnet, wobei die Zufahrten gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Hotel genutzt werden.



- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 "Bei den Linden"
- □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes



Gemeinde Seeg
 Beb.-Plan Nr. 6 "Bei den Linden" - 1. Änderung"

Landratsamt Ostallgäu
 Kreisplanungsstelle

- 1.2 Für das Ferien- und Kurhotel und das Haus Wiesleuten sollen die Baugrenzen geringfügig erweitert werden, damit im Sockelgeschoß einige bauliche Erweiterungen vorgenommen werden können. Es handelt sich um konkrete Bedürfnisse des Betreibers, die Anlage den heutigen betriebstechnischen Erfordernissen anzupassen.
- 1.3 Mit dieser 1. Änderung soll gleichzeitig der ruhende Verkehr geordnet und die Durchgrünung konkreter festgesetzt werden. Im Zuge der Dorferneuerungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, daß die Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hergestellt werden. Für die Stellplätze werden konkrete Flächen mit den zugehörigen Fahrgassen und den notwendigen Eingrünungen ausgewiesen.
- 1.4 Die im genehmigten Bebauungsplan im Bereich der 1. Änderung dargestellten Kanal- und Leitungstrassen sollen teilweise verändert, insbesondere parallel zur Gemeinschaftsgarage ein neuer Stauraumkanal verlegt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Da die Grundzüge der Planung mit der beabsichtigten 1. Änderung nicht berührt werden, ergeben sich weder aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung noch bezüglich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan irgendein Handlungsbedarf. Bodenordnende Maßnahmen werden ebenfalls nicht erforderlich.

3. Lage und Bestand

Die Änderung liegt im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, grenzt im Osten an die Bahnstrecke Marktoberdorf-Füssen an. Das Gelände ist an der nordwestlichen Grundstücksecke an die Wiesleutener Straße und damit an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

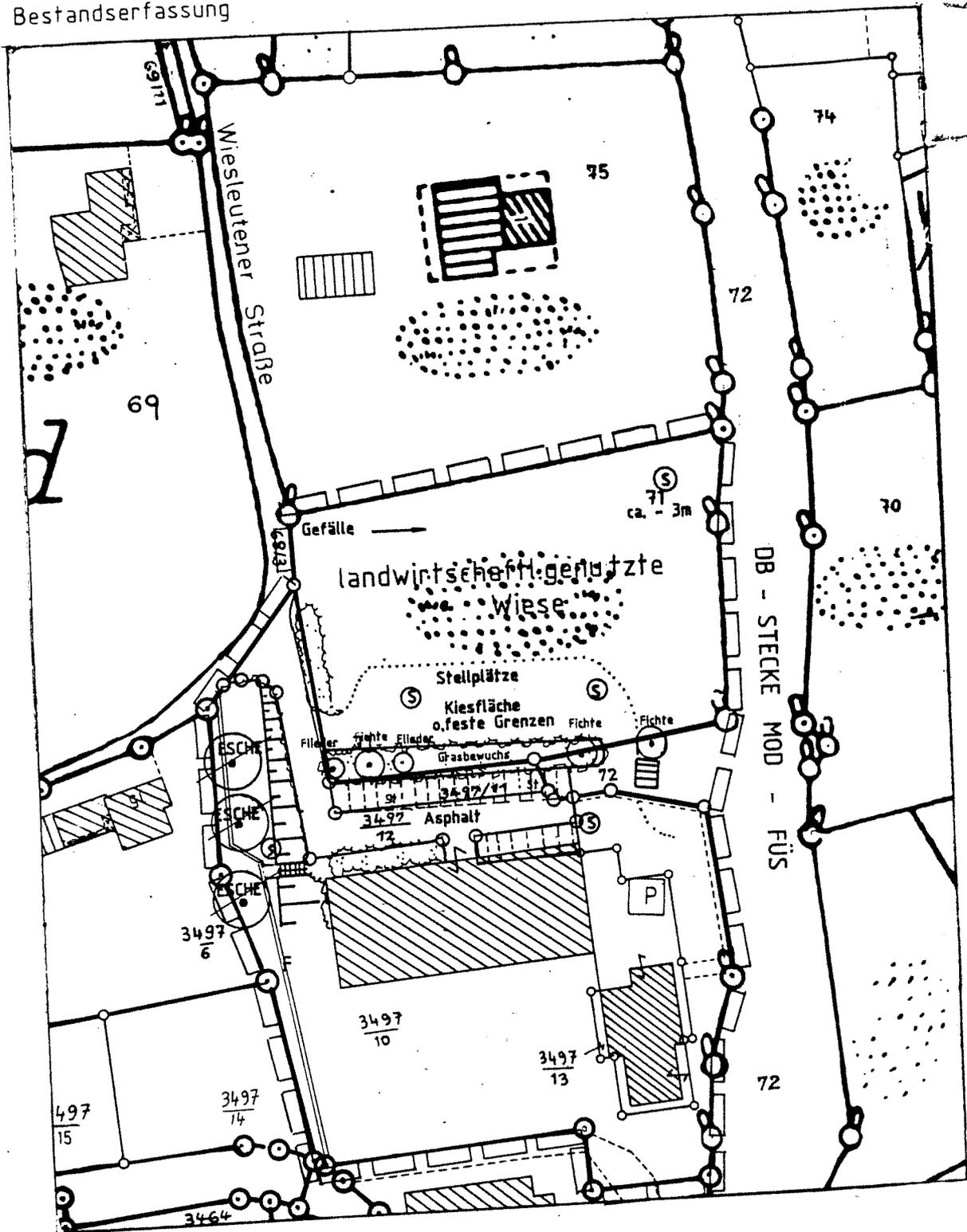
Die im Gebiet dargestellten Kanäle werden im Zuge der Neugestaltung des Gebietes nördlich des Ferien- und Kurhotels überprüft und teilweise erneuert.

Das Gebiet der Änderung ist 0,86 ha groß.

4. Grünordnung/landschaftspflegerische Maßnahmen

4.1 Bestand - siehe Bestandsplan Seite 4 -

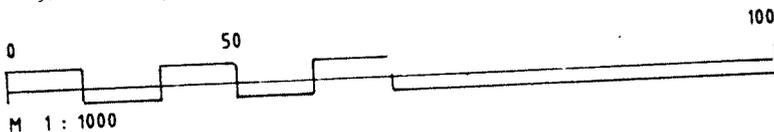
Die nördlich des Ferien- und Kurhotels gelegene Fläche zeigt keinerlei erhaltenswerte Vegetation. Die nördlich bzw. östlich angrenzende Kulturlandschaft wird maßgeblich von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Im Westen und Süden schließt Wohnbebauung an. Die östlich angrenzende Bahnstrecke ist mit ca. 1,60 m leicht eingebettet. Das von Nordwest nach Südost leicht hängige Baugrundstück ist als Wiese angelegt. Die unmittelbar dem Hotel zugeordnete Parkplatzfläche ist asphaltiert. Die Parkierungsfläche wurde im Laufe der Zeit dem größer werdenden Bedarf angepaßt und nach Norden in die vorgenannte Wiese ausgedehnt und teilweise mit Kiesmaterial provisorisch und ungeordnet angelegt.



Legende

- Bereich der Planänderung
- Großbäume abgängig
- Stellplätze

- Grünflächen
- Böschung (0-2Meter)
- Kanalschacht



Gemeinde Seeg
 Beb.-Plan Nr.6 für das Gebiet "Bei den Linden"
 Landratsamt Ostallgäu
 SG 724-532 Kartierung am 24.04.1991 durch Stauder / Hindemith

Die zwischen der asphaltierten Pkw-Fläche und der vorgenannten Pkw-Erweiterungsfläche vorgefundene Rasenfläche ist mit einigen Fichten bestellt, die nicht erhaltenswert sind. Ihre Anordnung und Struktur braucht bei der weiteren Planung nicht berücksichtigt zu werden.

Die an der nordwestlichen Grenze stehenden Eschen sind in einem so schlechten Zustand, daß aus sicherheitstechnischen Gründen nur noch die Entfernung zu empfehlen ist. Eine Nachpflanzung ist gemäß Darstellung im Bebauungsplan vorzunehmen.

4.2 Maßnahmen

Die durch die geplante Wohnbebauung auf der Fl.-Nr. 71 mit Garagenzeile, Nebengebäude und Fußwegen entstehenden Eingriffe in das zuvor beschriebene Gebiet soll durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Aufgrund der relativ ausgeräumten Feldflur und zur Abschirmung von möglichen Emissionen durch die DB-Nebenstrecke Markt-oberdorf-Füssen soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine alleeartige Bepflanzung mit großkronigen Bäumen - beispielsweise Ahorn, Linde, Buche - die mit Strauchgehölzen dicht unterstellt ist, angelegt werden. Diese Bepflanzung stellt gleichzeitig die Ortsrandeingrünung nach Osten dar. Zur weiteren grünordnerischen Einbindung der Gebäude, der Stellplätze und der dem Hotel zugeordneten Freifläche sind auf dem Grundstück Eingrünungsmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Bebauungsplan vorzunehmen.

Die Wege und Parkplatzflächen sind mit wassergebundenem Oberbelag auszuführen, damit der Grundwasserstand nicht mehr als notwendig beeinflusst und der Oberflächenwasserkanal nicht höher belastet wird. Mit dieser 1. Änderung werden folgende Festsetzungen bzw. Planzeichen ergänzt:

pfg = Pflanzgebot für heimische Laubsträucher,
GGa = Gemeinschaftsgarage als überdachte Stellplätze.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Bei der nördlich gelegenen Wohnbaufläche verbleibt es bei der Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet". Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wird von 0,15/0,3 auf 0,25/0,50 erhöht, damit die beabsichtigte Errichtung von zwei 6-Familienhäusern möglich wird. Gleichzeitig sollen die Baumasken verändert werden. Pro Gebäude sollen je zwei Dachgaupen zulässig sein, wobei die Dachneigung auf $28^\circ \pm 32^\circ$ erhöht wird. Das Nebengebäude (ca. 4 x 6 m) für Fahrräder und Mülltonnen in der nordwestlichen Ecke des Grundstückes Nr. 71 darf außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5.2 Für das Ferien- und Kurhotel wird die Baugrenze im Untergeschoßbereich erweitert:

- auf der Nordseite auf ca. 17 m Gebäudelänge und ca. 4 m tief und
- auf der Südseite über die gesamte Gebäudelänge in ca. 3 m Tiefe bzw. an der südwestlichen Ecke in der Größe von 10 x 10 m.

...

Die lagemäßige Ausdehnung dieser Baugrenze ist im Bebauungsplan entsprechend eingetragen und durch den Einschrieb U = Vollgeschoß im Sockelbereich in der Höhenentwicklung auf ein Geschoß begrenzt.

- 5.3 Mit der 1. Änderung soll auch der ruhende Verkehr nördlich des Hotels verbessert werden. Der Stellplatzblock südlich der Gemeinschaftsgarage erhält mit Großbäumen überstellte Pflanzflächen. Zusätzlich entstehen westlich der Einfahrt am Fuße der Böschung 10 Stellplätze.

6. Erschließung

- 6.1 Die verkehrliche Anbindung ist über die Wiesleutener Straße wie bisher sichergestellt.
- 6.2 Abwasserent- und Wasserversorgung sind über die gemeindlichen Systeme sichergestellt. Das im genehmigten Bebauungsplan dargestellte unterirdische Regenüberlaufbecken soll im Zuge der 1. Änderung als Stauraumkanal ausgeführt werden. Die Anschlußkanäle werden entsprechend daran angepaßt.
- 6.3 Die Stromversorgung ist gesichert durch das Netz der E-Werke Reutte, Betriebsstelle Füssen.

7. Karten

Als Kartengrundlage der 1. Änderung dient ein Ausschnitt aus der Ortskarte Seeg des Vermessungsamtes Marktoberdorf.

9. Verfahren

Beschluß des Gemeinderates zur 1. Änderung des Bebauungsplanes	29.04.1991
Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB	06.05.1991
Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB	24.06.1991
Billigung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Textteil und Begründung i. d. F. vom 24.06.1991 sowie Beschluß über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. §§ 4 (1) und 3 (2) i. V. m. 4 (2) BauGB.	24.06.1991
Ortsübliche Bekanntmachung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Auslegungsfrist vom 15.07.1991 bis 16.08.1991	05.07.1991
Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß	06.09.1991

Seeg, den 06.09.1991
Gemeinde Seeg

Marktoberdorf, den 06.09.1991
Landratsamt Ostallgäu
Kreisplanungsstelle



.....
Rinderle (1. Bürgermeister)

I. A.



.....
Abt