

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Seeg für das Gebiet "Bei den Linden" in der Fassung vom 28.09.1987.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Osten begrenzt vom Bahngelände der Bahnlinie Marktoberdorf-Seeg-Füssen. Im Süden bildet die Südgrenze der Fl.Nr. 3473 die Grenze des Plangebietes. Die Westseite der Wiesleutener Straße, z.T. auch die Nordseite, werden mit einem streckenweise 5 m breiten Grünstreifen einbezogen. Im Norden schließt der Geltungsbereich die Wiesleutener Straße ein und wird zwischen der letzteren und der Bahnlinie von der Nordgrenze des Grundstücks der Fl.Nr. 71 eingefaßt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 52/11 (Wiesleutener Straße, Senkeleweg), 67/5, 68, 68/3 (Wiesleutener Straße), 68/5 (Im Ängerle), 69, 69/4, 69/10 (Im Ängerle), 69/11 (Wiesleutener Straße), 71, 72, 75, 3464, 3464/1 (Bei den Linden), 3464/2, 3464/3, 3464/4, 3464/5, 3464/6, 3464/7, 3464/8 (Bei den Linden), 3464/9, 3464/10, 3464/11, 3464/12, 3464/13, 3464/14, 3465 (Wiesleutener Straße), 3466, 3467, 3468, 3470, 3471, 3473, 3473/1, 3490, 3496, 3497, 3497/6, 3497/7, 3497/8, 3497/9, 3497/10, 3497/11, 3497/12, 3497/13, 3497/14, 3497/15, 3497/16, 3499, 3500/2, 3502, 3513, 3516, 3517, 3528 (Wiesleutener Straße) der Gemarkung Seeg.

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

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeg besitzt einen Flächennutzungsplan, genehmigt von der Regierung von Schwaben mit RE vom 31.10.1968, Nr. XX 1195/68. Die Überarbeitung dieses Planes, erforderlich durch die Eingemeindung der Gemeinde Enzenstetten und durch inzwischen eingetretene neue Entwicklungen wie der Bau der Umgehungsstraße, hat die Gemeinde am 25.02.1977 beschlossen und 1979 die Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben mit der Ausarbeitung beauftragt. Eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Frühjahr 1980. Die Gemeinde Seeg beauftragte ferner die Gesellschaft für Landeskultur GmbH mit der Ausarbeitung eines Landschaftsplanes, die Bestandsaufnahme wurde im Dezember 1981 der Gemeinde vorgelegt. Die Gemeinde führte am 21.02.1986 die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG durch.

#### 1.2 Bebauungsplan

Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet nur in ungefährender Breite einer Hauszeile südlich und östlich der Wiesleutener Straße als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die oben erwähnte Vorplanung zum neuen Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich in der nördlichen Hälfte als Wohnbauflächen, im südlichen

Teil als gemischte Bauflächen bzw. als Dorfgebiet aus. Im Bebauungsplan wird diese Nutzung grundsätzlich beibehalten. Nur für den Bereich des Appartementhotels soll ein Sondergebiet für Hotelnutzung festgesetzt werden mit dem Ziel, auch im Bebauungsplan die bestehende Nutzung abzusichern und damit die Nachteile von Zweitwohnungen zu vermindern.

### 1.3 Regionalplan

Die Gemeinde Seeg ist als Kleinzentrum eingestuft.

Sie soll zur Erfüllung seiner zentralen Versorgungsaufgaben bevorzugt entwickelt werden. Die Planung dient der Auffüllung des Schwellenwertes, der eine bessere Auslastungsvoraussetzung für Einrichtungen der Grundversorgung bietet. Dieses besondere Entwicklungsziel des Regionalplanes wird durch das zentrumsnahe Baugebiet gefördert. Trotz Ausweisung größerer Bauflächen im Raum zwischen Seeg und Hitzleried konnte der Baulandbedarf der einheimischen Bevölkerung bisher nicht ausreichend gedeckt werden. Bedenklich ist eine erhebliche Nachfrage nach Zweitwohnungen, die zu spekulativem Ansteigen der Baulandpreise und damit auch der Mietpreise führt. Da sich diese Entwicklung für die einheimische Bevölkerung nachteilig auswirkt, werden im Bebauungsplan die noch freien Wohnbauflächen nur für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen ausgewiesen. Auch für die als Dorfgebiet festgesetzten Flächen erfolgt diese Beschränkung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB, da hier die umgebende Bebauung nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude aufweist. Dadurch sollen wieder Wohnmöglichkeiten für die einheimische Bevölkerung in Seeg geschaffen werden, um die umliegenden Orte und Weiler vor weiterer unerwünschter Zersiedelung zu schützen. Weiter erhofft sich die Gemeinde dadurch, daß die noch landwirtschaftlich geprägte Eigenart des Ortes weniger beeinträchtigt wird, da die Gefahr einer zu hohen Grundstücksausnutzung, einer zu starken Baumassenverdichtung, zu intensiver Bodenversiegelung, eines unregelmäßigen Parkens im Straßenbereich usw. besteht. Außerdem soll verhindert werden, daß aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen als Spekulationsobjekte eine nicht gewollte Umstrukturierung der umgebenden dörflichen Eigenart und Nutzung beschleunigen oder herbeiführen. Zur Förderung des Fremdenverkehrs sind als Ausnahme auch 3 Wohnungen zulässig, wenn nachweislich auf Dauer sichergestellt ist, daß davon 1 Wohnung vom Eigentümer und die beiden anderen ausschließlich als Ferienwohnungen für laufend wechselnde Belegung durch Feriengäste genutzt werden. Diese nur als Ausnahme in Einzelfällen mögliche Nutzung von Ferienwohnungen durch ständig wechselnde Gäste ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern - sog. Fremdenverkehrsdienstbarkeit - im Grundbuch verbindlich abzusichern.

## 2. Lage und Bestand

### 2.1 Lage und Größe des Baugebietes

Das Baugebiet "Bei den Linden" liegt im Südosten von Seeg. Es grenzt im Westen und Norden an bestehende Bebauung an und ist selbst bereits größtenteils bebaut. Im Osten wird das Gebiet von der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen begrenzt, weiter nach Osten schließen ebenso wie nach Süden und Südwesten landwirtschaftlich bebaute und genutzte Flächen an.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Seeg	200 m
Sitz der Verwaltungsgemeinschaft und der Gemeindeverwaltung	300 m
Grundschule (alt)	500 m
Grundschule und Teilhauptschule I (neu)	600 m
Teilhauptschule II im Schulverband Roßhaupten	10 km
Weiterführende Schulen in Füssen und Marktoberdorf	15 km 15 km
Kindergarten	400 m
Kath. Pfarrkirche mit Pfarrzentrum	600 m
Versorgungsläden	300 m

## 2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Baugebiet steigt nach Westen leicht an, im Südwesten zum Senkeleweg stärker zu einem Höhenzug, der von Seeleuten kommend hier zur Talebene abfällt. Der Baugrund besteht aus späteiszeitlichen Ablagerungen, Kies mit Lehm vermischt und bildet im allgemeinen einen guten und sicheren Baugrund. Im nördlichen Bereich sind moorige Ablagerungen möglich, hier sollten vor Bebauung Bodenuntersuchungen erfolgen.

Die Grundwassersohle ist nicht bekannt, bei der anstehenden Bodenformation muß mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Abdichtungen der Keller gegen nicht drückendes Wasser, Dränagen und Sickerpackungen werden für erforderlich gehalten.

## 2.3 Bestand Gebäude

Im Geltungsbereich befinden sich bereits:

- 1 Appartementhotel in 2 Gebäuden mit 5 bzw. 3 Vollgeschoßen einschließlich ausgebauten Dachgeschoßen mit insgesamt ca. 240 Betten
- 1 Eigentumswohnungsanlage mit 2 Gebäuden mit je 3 Geschoßen einschließlich ausgebautem Dachgeschoß, zusammen 26 Wohnungen
- 1 Eigentumswohnungsanlage mit 3 Gebäuden wie oben und Tiefgarage, zusammen 26 Wohnungseinheiten
- 1 Landwirtschaftlicher Betrieb mit freistehendem Wohnhaus. Das noch stehende alte Wohngebäude ist nach dem Baugenehmigungsbescheid abzurechen.
- 1 Landwirtschaftlicher Betrieb mit Baugeschäft und freistehendem Wohnhaus sowie Betriebsgebäuden und Lagerflächen
- 1 Doppelhaus mit 2 Wohnungen
- 6 Wohnhäuser, zumeist Einfamilienhäuser

## 2.4 Bestand Bäume und Gehölze

Bäume, die aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten sind, wurden in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

## 2.5 Immissionen

Die Emissionen der Bahn.

### 3. Planung

#### 3.1 Verkehr

Für das Baugebiet besteht der Vorentwurf eines Bebauungsplans "Seeg-Wiesleuten" aus dem Jahre 1972, der jedoch nicht weitergeführt wurde. Er sah den Bau der Straße "Bei den Linden" als Erschließungsstraße in Form einer Schleife vor. Im vorliegenden Planentwurf endet diese Straße mit einer Wendepalte, von dort soll eine Fußwegverbindung mit der Wiesleutener Straße hergestellt werden. Diese Erschließungsform wurde gewählt, um unnötigen Durchgangsverkehr zu vermeiden und der neuen Bebauung eine gewisse Eigenständigkeit zu gewährleisten.

In den Bebauungsplan aufgenommen wurde der endgültige Ausbau der Wiesleutener Straße mit einer geplanten Alleebeplantzung auf beiden Straßenseiten, ebenso wie Sichtdreiecke bei den Einmündungen der Straße "Im Angerle" und des Senkeleweges in die Wiesleutener Straße.

Die Gemeinde Seeg stellt auf Fl.Nr. 3464/3 eine gemeindeeigene Fläche als öffentlichen Parkplatz zur Verfügung.

#### 3.2 Bauliche Nutzung

Für die bestehenden Bauungen wurden Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand festgelegt. Eine noch nicht bebaute Fläche (Fl.Nr. 3497/11) liegt als Baulücke im Allgemeinen Wohngebiet. Die Nutzung wurde der im Westen, Norden und Süden anschließenden Wohnbebauung angepaßt. Ebenso wird das Grundstück der Fl.Nr. 71 im Allgemeinen Wohngebiet für den Bau eines Doppelhauses und eines Einzelhauses mit zugehörigen Garagen vorgesehen. Mit diesen Festsetzungen wird ein organischer Übergang von der massierten Bebauung im Süden des Sondergebiets zur lockeren Bebauung an der Bahnhofstraße erreicht. Im Süden des Geltungsbereiches sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 3490 im Dorfgebiet zwei Wohngebäude als Einzelhäuser mit den zugehörigen Garagen geplant, dergleichen im Nordosten des Grundstückes Fl.Nr. 3464 ein Einzelhaus mit Garage. Wegen der Bahnlinie und der topographischen Situation kann keine weitere Bebauung im Südosten des Baugebiets erfolgen.

Im Nordosten des Baugebiets befindet sich ein Hotelbetrieb, der auf der Vermietung von Wohnungseigentum basiert. Die Nutzung ist durch die Verpflichtung der Eigentümer, die Wohnungen an einen ständig wechselnden Personenkreis zu vermieten, gesichert. Der Bebauungsplan unterstützt mit der Festsetzung als Sondergebiet für Hotel die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung als Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte zur Vermeidung der Nutzungsänderung in landesplanerisch unerwünschte dauernd eigengenutzte Zweitwohnungen.

Das Allgemeine Wohngebiet umfaßt rd.	1,92 ha
das Dorfgebiet	1,66 ha.
Für das Sondergebiet sind vorgesehen	0,52 ha
Straßen, Wege und Parkplatz beanspruchen	<u>0,81 ha</u>
Gesamtfläche somit	4,91 ha.

Nach abgeschlossener Bebauung befinden sich in dem Gebiet rd. 240 Hotelbetten, 52 Eigentumswohnungen in den großen Wohngebäuden und rd. 27 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in landwirtschaftlichen Wohngebäuden.

### 3.3 Baugestaltung

Zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Einfügung in die Landschaft werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u.a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Dachvorsprünge, Firstrichtung und Höhe des Kniestockes fest. Dachaufbauten werden ebenso wie negative Dacheinschnitte nicht zugelassen. Das Flächenmaß von liegenden Dachfenstern ist begrenzt. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte und weiß gestrichene Außenwände zulässig sowie Bauteile aus Holz. Außenwandverkleidungen sind nur als Holzschalungen möglich. Die Verwendung von Profilgläsern und Glasbausteinen ist wegen des fabrikmäßigen Aussehens untersagt. Entsprechend der herkömmlichen ortsüblichen Bauweise müssen die Baukörper der Wohngebäude in Firstrichtung mindestens 10 % länger als die Giebelseite sein. Letztere darf 14,0 m nicht überschreiten.

Ausgehend von der Straßenplanung schlägt die Gemeinde zusammen mit dem Planfertiger die Höhenlage der Gebäude bezogen auf den Fußboden im Erdgeschoß vor. Die Kreisverwaltungsbehörde prüft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes diese Höhen und legt sie verbindlich fest.

Als Einfriedung an öffentlichen Straßen und Wegen und zu unbebaubaren Grundstücken dürfen nur Holzzäune aus halbrunden Latten, maximal 90 cm hoch, verwendet werden. Zwischen bebauten Grundstücken sind auch bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Erschließung zu ermöglichen, sind voraussichtlich weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BBauG noch Grenzregelungen nach §§ 80 ff. BBauG erforderlich. Die meisten Grundstücke sind bebaut.

### 5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

#### 5.1 Verkehr

Durch das Baugebiet führt keine überörtliche Straße. Bei der geringen Verkehrsbelastung wird angenommen, daß die zulässigen Planungsrichtwerte in den jeweiligen Baugebieten nicht überschritten werden. Auch die Verkehrsdichte auf der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen ist gering und auf die Tagstunden konzentriert. Zum Schutz gegen die vom Bahnbetrieb zwangsläufig ausgehenden Emissionen werden Maßnahmen, z. B. Orientierung der Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Westen, empfohlen. Auch können Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, z. B. schallhemmende Tür- und Fensterkonstruktionen auf den der Bahnlinie zugewandten Seiten, erforderlich werden.

#### 5.2 Gewerbe und Landwirtschaft

Im Baugebiet befindet sich ein Hotelbetrieb. Die Nutzung überschreitet nicht zulässige Immissionshöchstwerte.

Im Süden des Baugebiets liegen zwei landwirtschaftliche Betriebe, im Südwesten außerhalb des Geltungsbereichs weitere landwirtschaftliche Anwesen. Von diesen ausgehende Lärm- und Geruchsbelästigungen sind ebenso unvermeidbar wie die bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen um das Baugebiet auftretenden Immissionen. Sie müssen geduldet werden.

Im Süden des Baugebiets ist noch innerhalb eines landwirtschaftlichen Betriebes ein Baugeschäft eingerichtet. Da es nur örtliche Bedeutung hat, ist auch hier nicht mit Immissionen zu rechnen, die die in einem Dorfgebiet zulässigen Werte übersteigen.

### 5.3 Grünordnung

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan beschränken sich deshalb auf die Erhaltung des wesentlichen Baumbestandes und auf die Festsetzung von Baumanpflanzungen entlang der "Wiesleutener Straße" und der Straße "Bei den Linden" einschließlich des Verbindungsweges.

### 5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu zur Deponie Füssen. Für Bauschutt und Baugrubenaushub ist eine örtliche Deponie in Rennbothen genehmigt.

## 6. Erschließung

### 6.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet ist über die Wiesleutener Straße und über den Senkeleweg an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz mit der Bahnhofstraße bzw. der Hauptstraße (St 2008) angeschlossen. Sowohl Wiesleutener Straße als auch die Straße "Bei den Linden" dienen der Erschließung des Baugebiets und bedürfen des endgültigen Ausbaus bzw. beim Südteil der Straße "Bei den Linden" mit Wendepplatz sowie der Wegeverbindung zur Wiesleutener Straße des Neubaus.

### 6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluß an die zentrale gemeindliche Wasserversorgung. Der Anschluß ist sofort möglich.

### 6.3 Abwasserbeseitigung

Sowohl die Wiesleutener Straße als auch die Straße "Bei den Linden" ist kanalisiert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem zur bestehenden Kläranlage der Gemeinde.

### 6.4 Stromversorgung

Das Baugebiet wird vom Elektrizitätswerk Reutte, Betriebsstelle Füssen, mit Strom beliefert. Der Stromanschluß ist nach Verlängerung der bestehenden Kabel auch für die noch unbebauten Grundstücke möglich.

### 6.5 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Seeg mit Ausnahme der Stromversorgung.

## 7. Oberschlägig ermittelte Kosten

### 7.1 Für Straßen und Wege

Grunderwerb für restliche Verkehrsflächen rd. 2 000 m <sup>2</sup> /20,-- DM	40 000,-- DM
Herstellungskosten rd. 1 000 m <sup>2</sup> /150,-- DM	150 000,-- DM
Gehsteige rd. 700 m/300,-- DM	210 000,-- DM
	<u>400 000,-- DM</u>

Erschließungsbeiträge lt. Satzung 90 v.H. aus 400 000,-- DM	360 000,-- DM
Gemeindeanteil 10 v.H. aus 400 000,-- DM	40 000,-- DM

### 7.2 Für die Wasserversorgung

Restliche Hauptleitungen 120 m/200,-- DM	24 000,-- DM
Erschließungsbeitrag lt. Satzung für die noch nicht bebauten Grundstücke ca. 6 000 m <sup>3</sup> umbauter Raum/2,-- DM	12 000,-- DM
Gemeindeanteil 24 000,-- DM - 12 000,-- DM	12 000,-- DM

### 7.3 Für die Abwasserbeseitigung

Die Kanäle sind bereits hergestellt. Erschließungsbeitrag lt. Satzung für die noch nicht bebauten Grundstücke 6 000 m <sup>3</sup> umbauter Raum/7,-- DM	42 000,-- DM
---	--------------

### 7.4 Kostenanteile der Gemeinde

für Straßen und Wege	40 000,-- DM
für die Wasserversorgung	12 000,-- DM
für die Abwasserbeseitigung	-,-- DM

### 7.5 Finanzierung

Die Finanzierung der Gemeindeanteile erfolgt über die Vermögenshaushalte der Gemeinde Seeg ab 1985.

## 8. Karten

Als Kartenunterlagen für die Bebauungsplanzeichnung diente die Ortskarte Seeg des Vermessungsamtes Marktoberdorf. Da sie z.T. aus Vergrößerungen aus der Flurkarte 1 : 5 000 hergestellt ist, sind Maßabweichungen möglich.

9. Sicherung der Planung


Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde Seeg eine Satzung über eine Veränderungsperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 "Bei den Linden" erlassen. Die rechtsaufsichtliche Genehmigung der Satzung wurde vom Landratsamt Ostallgäu am 24.08.1984, Az. 501/Ze-610-7 erteilt. Sie trat mit ihrer Bekanntmachung am 03.09.1984 in Kraft.

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplans	28.05.1984
Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BBauG	08.06.1984
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 5 und Abs. 4 BBauG	05.03.1987
Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG	14.04.1987
Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	22.06.1987
Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes, Textteil und Begründung i. d. F. vom 27.07.1987 und Auslegungsbeschluß nach § 3 Abs. 2 BauGB	27.07.1987
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.08.1987 bis	11.09.1987
Behandlung der Bedenken und Anregungen	28.09.1987
Satzungsbeschluß	28.09.1987

Seeg, 28.09.1987  
GEMEINDE SEEG

Marktobersdorf, 28.09.1987  
LANDRATSAMT OSTALLGÄU  
Kreisplanungsstelle  
I. A.

  
Rinderle, 1. Bürgermeister

  
Hohenadl