

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Seeg für das Gebiet "Am alten Sportplatz" in der Fassung vom 28.09.1987.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft im Osten entlang der westlichen Grenze der Grundstücke westlich der Hitzlerieder Straße, umschließt die Einmündung des Weges im "Am Karpf" in die Hitzlerieder Straße und das südlich davon gelegene Grundstück, erfaßt entlang der Straße "Am Karpf" das östliche bebaute Grundstück Fl.Nr. 83/17 und einen 3 m breiten Grünstreifen und verläuft dann in südlicher Richtung entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 im Gebiet der "Hauptstraße".

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nrn. 182/7, 180, 178, 83/25, 83/14, 83/6, 83/5 (Am Karpf), 83/18, 83/17, 83/7, 83, 83/24, 83/23, 83/22, 83/19 (Am Karpf) 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 Flächennutzungsplanes wurde durch die Eingemeindung der Gemeinde Enzenstetten und durch inzwischen eingetretene neue Entwicklungen erforderlich. Die Gemeinde Seeg hat deshalb am 25.02.1977 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten und 1979 die Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben mit der Ausarbeitung beauftragt. Eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Frühjahr 1980. Ferner wurde die Gesellschaft für Landeskultur GmbH mit der Ausarbeitung eines Landschaftsplanes beauftragt. Die Bestandsaufnahme lag im Dezember 1981 der Gemeinde vor. Diese führte am 21.02.1986 die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG durch.

Im noch gültigen Flächennutzungsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Erweiterungsfläche des Turn- und Spielplatzes, von Altenheim, Haushaltsschule und Kindergarten eingetragen. Der Bedarf für diese große Gemeinschaftsfläche ist mittlerweile nicht mehr vorhanden. Diese Sportanlagen wurden mittlerweile großzügig an anderer Stelle im Gemeindegebiet errichtet. Der neue Flächennutzungsplanentwurf sieht nun an deren Stelle ein Wohngebiet vor. Da die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes das gesamte neue Gemeindegebiet nach der Gebietsreform umfaßt, wird aus zeitlichen Gründen nur für das betreffende Baugebiet eine Flächennutzungsplanänderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am alten Sportplatz" durchgeführt.

## 1.2 Bebauungsplan

Der Entwurf des Bebauungsplanes kann nicht als aus dem noch gültigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Deshalb ist für das Gebiet des Geltungsbereiches eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB notwendig.

## 1.3 Regionalplan

Die Gemeinde Seeg ist als Kleinzentrum eingestuft. Trotz Ausweisung größerer Bauflächen im Raum zwischen Seeg und Hitzleried konnte der Baulandbedarf der einheimischen Bevölkerung bisher nicht ausreichend gedeckt werden. Der zentrale Ort Seeg soll zur Erfüllung seiner zentralen Versorgungsaufgaben bevorzugt entwickelt werden. Die Einwohnerzahl im Versorgungs- und Siedlungskern liegt unter dem Schwellenwert von 1.000. Die Planung dient der Auffüllung des Schwellenwertes, der eine bessere Auslastungsvoraussetzung für Einrichtungen der Grundversorgung bietet.

Um der Nachfrage nach Zweitwohnungen vorzubeugen, werden die neuen Bauflächen für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 (6) BauGB). Bestehende Wohngebäude dürfen höchstens 3 Wohnungen aufweisen. Die Gemeinde Seeg unterliegt aufgrund seiner Lage im Fremdenverkehrsbereich starken, von außen kommendem Siedlungsdruck. Dadurch wird die Siedlungstätigkeit für die einheimische Bevölkerung wegen der Verknappung der Baugrundstücke beeinträchtigt. Da an den Siedlungskernen - wie Seeg - ohne planungsrechtliche Regelungen keine neuen Wohnmöglichkeiten für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden können, werden die umliegenden kleineren Orte und Weiler Ansatzpunkte für neue Siedlungen, was eine weitere unerwünschte Zersiedelung der Landschaft ergibt.

Zur Förderung des Fremdenverkehrs sind als Ausnahme auch drei Wohnungen zulässig, wenn nachweislich auf Dauer sichergestellt ist, daß davon eine Wohnung vom Eigentümer und die beiden anderen ausschließlich als Ferienwohnungen für laufend wechselnde Belegung durch Feriengäste genutzt werden.

Die als Ausnahme nur 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 "Am alten Sportplatz" liegt am nordöstlichen Ende des Dorfbereiches von Seeg und grenzt im Westen, Süden und Osten an bestehende Bebauung. Im Norden schließt landwirtschaftliches Grünland an. Die Bebauung im Westen entlang der Hauptstraße entspricht einer Nutzung als Dorfgebiet (MD), die Nutzung im Süden und Westen eher einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die Größe des Planungsbereichs ist 1,95 ha.

Die Entfernungen zu folgenden Anlagen und Einrichtungen betragen:

...

Bahnhof Seeg	300 m
Sitz der Verwaltungsgemeinschaft und Gemeindeverwaltung	300 m
Grundschule (alt)	400 m
Grundschule und Teilhauptschule I (neu)	400 m
Teilhauptschule II im Schulverband Roßhaupten	10 km
Weiterführende Schulen in Füssen und Marktoberdorf	15 km 15 km
Kindergarten	100 m
Kath. Pfarrkirche mit Pfarrzentrum	500 m
Versorgungsläden	100 m

## 2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Der Großteil des Baugebietes liegt im West- und Südbereich auf einer ca. 4 - 6 m nach Osten geneigten Terrasse. Weiter nordöstlich fällt das Gelände steil ab (ca. 7 m) bis zur Straße "Am Karpf". Der Baugrund besteht aus späteiszeitlichen Ablagerungen, Kies mit Lehm vermischt, so daß noch ein sicherer Baugrund gegeben sein dürfte. Bodenuntersuchungen - auch in Hinsicht auf Hang- und Schichtenwasser - erscheinen vor Bebauung dringend angebracht. Die Grundwassersohle ist nicht bekannt. Wasserhaltungsmaßnahmen und Abdichtungen der Keller gegen nicht drückendes bzw. drückendes Wasser, Dränagen und Sickerpackungen können erforderlich werden.

## 2.3 Bestand Gebäude

Im Geltungsbereich befinden sich bereits:  
4 Wohnhäuser mit 2 Vollgeschossen, 1 Wohnhaus mit 1 Vollgeschoß samt Garagen und zum Teil ausgebauten Dach- und Kellerräumen.

## 2.4 Bestand Bäume und Gehölze

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

# 3. Planung

## 3.1 Verkehr

Die Straße auf der Hochfläche soll mit Anbindung an die gut übersehbare Hauptstraße als Stichstraße bis zu einer Wendeschleife ( $\varnothing$  17 m) geführt werden. Der Regelquerschnitt setzt sich zusammen aus 1 m öffentlichen Grünstreifen, 4,75 m Fahrbahn und nochmals 1,25 m öffentlichen Grün (Schneeablage), insgesamt also 7 m. Die Fahrbahn soll - soweit möglich - ein Dachprofil mit beidseitiger zwei- bzw. dreizeiliger Granitsteinrinne erhalten, um einer Vereisung im Winter entgegenzuwirken. 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 ansprechenden, einheitlichen Straßenbildes mit Granitgroßsteinpflaster belegt. Über 2 Fuß- und Radwege (2,50 bzw. 1,60 m breit mit beidseitigem Schotterrasen, der notfalls auch befahren werden kann) ist dieser Straßenraum an das Ortszentrum (Bahnhofstraße/Hauptstraße) bzw. den östlichen Ortsbereich (Hitzlerieder Straße/Schule) angebunden.

...

Die weiter nordöstlich gelegene Straße "Am Karpf" bindet an die Hauptstraße (St 2008) und die Hitzlerieder Straße an. Der Regelquerschnitt mit 1 - 4,75 - 1,25 m entspricht dem der höherliegenden Straße. Die Fahrbahn "Am Karpf" erhält von der Staatsstraße bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 83/8 eine Breite von 5 m.

Die bewegte Führung der Straße soll in Verbindung mit Großgrün, offenen Hofbereichen, Gebäudestellung, Querschnittsreduzierung und Mischnutzung eine geschwindigkeitshemmende Wirkung erzielen und die Annahme des Straßenraumes als Aufenthaltszone unterstützen. Außerdem soll durch entsprechende Maßnahmen die Straße "Am Karpf" vor Durchgangsverkehr geschützt werden (Einengen der Fahrbahn, verkehrsregelnde Maßnahmen).

### 3.2 Bauliche Nutzung

Die bestehenden Bauten genießen Bestandsschutz. Für sie wurden Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand festgelegt (WA, I, II, GRZ 0,2, GFZ 0,3). Die geplante Bebauung an der Stichstraße besteht aus 1 Vollgeschoß mit ausbaubarem Dach- und Kellergeschoß, diese jedoch nicht als Vollgeschosse ausgebildet, um eine bestmögliche Einfügung in die Hangsituation zu gewährleisten. Dies gilt auch für die beiden geplanten Gebäude an der Straße "Am Karpf", die außerdem das westlich von ihnen gelegene zweigeschossige Gebäude einbinden sollen.

Das gesamte Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet WA geplant, da in der Umgebung zum Teil gemischte Nutzungen vorhanden sind. Gewisse Immisionen sind deshalb nicht auszuschließen.

Andererseits soll der Erhalt dieser dorfgemäßen Mischnutzung nicht gefährdet werden.

Das Gebiet umfaßt:

Allgemeines Wohngebiet WA	1,51 ha
Straßen und Wege mit öffentlichem Begleitgrün	0,38 ha
öffentliche Grünflächen	0,03 ha
private Grünflächen	0,03 ha
	<u>1,95 ha</u>

### 3.3 Baugestaltung

Die Bebauung wird nach dem Gelände ausgerichtet, die Baukörper mit der Traufseite parallel zum Hang gestellt. Zur Erhaltung des Ortsbildes und zur harmonischen Einfügung in die Landschaft werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Dachvorsprünge, Firstrichtung und Höhe des Kniestockes fest. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen, das Flächenmaß von liegenden Dachfenstern ist begrenzt. Erkeranbauten sollen nicht im Straßenraum erscheinen. Bei der Außengestaltung sind weiße, glatt verriebene Putzfassaden erwünscht, Verkleidungen und sonstige Konstruktionen wie z. B. Wintergärten, Fenster, Türen etc. sind lediglich in Holz zugelassen. Ausnahmsweise sind auch Bauten ganz aus Holz möglich.

Um ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, soll die Giebelbreite der Wohngebäude 11,50 m nicht überschreiten und die Traufseite muß mind. 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.

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

Als Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen nur bis 0,90 m hohe Holzzäune ohne Sockel angebracht werden. Die Anschlüsse an Straße und Nachbargrundstücke und unumgängliche Geländeänderungen sollen durch harmonische, mit Rasen begrünte Bodenmodellierungen, nicht durch Stützmauern, hergestellt werden.

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

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

#### 5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

##### 5.1 Verkehr

Für das Allgemeine Wohngebiet sind nur reine Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr vorgesehen. Die Hauptstraße (St 2008) hat ca. 100 m Abstand mit dazwischenliegender offener Bebauung. Auch die Bahnhof- und Hitzlerieder Straße lassen aufgrund des Abstandes, des niederen Verkehrsaufkommens und der bebauten Zwischenzone keine unzulässigen Lärmpegelüberschreitungen erwarten.

##### 5.2 Gewerbe und Landwirtschaft

Im Bereich zwischen Baugebiet und Hauptstraße bzw. Bahnhofstraße befinden sich Mischnutzungen (MD) wie Landwirtschaft, Altenheim mit kleiner Turnhalle, Zimmerei, Cafe und Kleingewerbe. An der Hitzlerieder Straße liegen hauptsächlich Wohnbauten mit ihren Nebengebäuden. Immissionen aus der Umgebung sind also nicht auszuschließen. Da die Nutzungen jedoch nur örtliche Bedeutung haben, ist von Immissionswerten auszugehen, die den zulässigen Pegel im betreffenden Gebiet nicht überschreiten.

Die Freifläche des alten Sportplatzes zwischen Baugebiet und Altenheim soll als grüne Parkanlage für die Bewohner des Altenheimes umgestaltet werden.

Von der landwirtschaftlichen Nutzung, die im Norden an das Planungsgebiet angrenzt, können ebenfalls Emissionen ausgehen. Diese müssen, soweit es sich um eine ordnungsgemäße, landwirtschaftliche Bewirtschaftungsform handelt, als gegeben hingenommen werden.

##### 5.3 Grünordnung

Um eine harmonische Einbindung in die Landschaft sicherzustellen, sind folgende Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen:

Baum- und Strauchpflanzung entlang der Hangkante, Obstgärten im flacheren Bereich, Hausbäume, Straßenbegleitgrün, Bodenmodellierung statt Böschungsmauern, Ortsrandbegrünung, Geringhalten der Bodenversiegelung, ortsübliche Pflanzarten und Materialien, usw. Auf der Nordseite ist ein 3 m breiter Grünstreifen mit Bepflanzung auf Privatgrund geplant.

...

#### 5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung übernimmt der Landkreis Ostallgäu. Für Bauschutt und Baugrubenaushub steht eine örtliche Deponie in Rennbothen zur Verfügung.

### 6. Erschließung

#### 6.1 Straßen und Wege

Beide Anliegerstraßen sind als Stichstraßen ausgebildet und binden an die St 2008 im Ortsbereich an. Fuß- und Radwege führen zu den übrigen Ortsstraßen. Die Straße "Am Karpf" besteht bisher als bekiester Feldweg mit Zufahrtsmöglichkeit zum Bauernhof im Norden und den anliegenden Wohnbauten in Richtung Hitzlerieder Straße. Die höhergelegene Straße ist im Zufahrtsbereich des Altenheimes (Fl.Nr. 83/10) bereits asphaltiert.

Die Straße "Am Karpf" erhält von der Staatsstraße bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 83/8 eine Breite von 5,00 m, der Rest der Straße bis zur Einmündung in die Hitzlerieder Straße eine Breite von 4,75 m.

Die obere Straße in das geplante Baugebiet erhält eine Breite von 4,75 m, wobei unter der Breite die Teerbahn und beiderseits je ein Randstein der Hornburger Kante zu verstehen ist.

Die Breite des Fußweges zur Straße "Am Karpf" soll 1,60 m betragen, während der Fuß- und Radweg von der Wendeplatte zur Bahnhofstraße eine Breite von 2,50 m erhält. Außerdem ist durch entsprechende Maßnahmen die Straße "Am Karpf" vor Durchgangsverkehr zu schützen (evtl. Einengen der Fahrbahn oder/und Verkehrszeichen).

#### 6.2 Wasserversorgung

Die Sicherung der Wasserversorgung geschieht durch Anschluß an die zentrale gemeindliche Wasserversorgung, an die sofort angeschlossen werden kann.

#### 6.3 Abwasserbeseitigung

Die Planung zur Entwässerung des Baugebietes erfolgt gemeinsam mit der Straßenplanung. Für das Schmutzwasser und den öffentlichen Bereich ist ein Mischsystem mit Ableitung zur bestehenden gemeindlichen Kläranlage vorgesehen. Das Oberflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die Bodenversiegelung ist deshalb so gering wie möglich zu halten, größere wasserundurchlässige Flächen sind (auch im Zufahrtsbereich) zu vermeiden.

Die Abführung der Abwässer und die Sanierung der Regenüberläufe ist derzeit in Planung und erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

#### 6.4 Stromversorgung

Das Baugebiet wird vom Elektrizitätswerk Reutte, Betriebsstelle Füssen, mit Strom beliefert. Der Stromanschluß erfolgt über Kabelanschluß.

6.5 Erschließungsträger

Erschließungsträger ist die Gemeinde Seeg mit Ausnahme der Stromversorgung.

7. Oberschlägig ermittelte Kosten

7.1	Für Straßen und Wege Grunderwerb für Verkehrsflächen ca. 2 600 m <sup>2</sup> /20,-- DM	52.000,-- DM
	Herstellungskosten ca. 2 600 m <sup>2</sup> /150,-- DM	<u>390.000,-- DM</u>
		442.000,-- DM
	Erschließungsbeitrag lt. Satzung 90 v. H. aus 442.000,-- DM	397.800,-- DM
	Gemeindeanteil lt. Satzung 10 v. H. aus 442.000,-- DM	4.420,-- DM
7.2	Für die Wasserversorgung	
	Herstellungskosten ca. 210 laufende m/200,-- DM	42.000,-- DM
	Erschließungsbeitrag lt. Satzung: ca. 3 360 m <sup>2</sup> tatsächliche Geschoßfläche/4,50 DM ca. 8 400 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche/1,90 DM	<u>15.120,-- DM</u> <u>15.960,-- DM</u> 31.080,-- DM
	Gemeindeanteil 42.000,-- DM - 31.080,-- DM	10.920,-- DM
7.3	Für die Abwasserbeseitigung	
	Herstellungskosten ca. 450 laufende m/200,-- DM	90.000,-- DM
	Erschließungsbeitrag lt. Satzung: ca. 3 360 m <sup>2</sup> tatsächliche Geschoßfläche/12,-- DM ca. 8 400 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche/5,20 DM	<u>40.320,-- DM</u> <u>43.680,-- DM</u> 84.000,-- DM
	Gemeindeanteil 90.000,-- DM - 84.000,-- DM	6.000,-- DM
7.4	Öffentliche Grünflächen	
	Grunderwerb 1 400 m <sup>2</sup> /20,-- DM	28.000,-- DM
	Herstellungskosten Kinderspielplatz (Herrichtung und Ausstattung) Bepflanzung	<u>5.000,-- DM</u> <u>15.000,-- DM</u> 48.000,-- DM

...

Erschließungsbeitrag lt. Satzung:  
90 v. H. aus 48.000,-- DM 43.200,-- DM

Gemeindeanteil lt. Satzung  
10 v. H. aus 48.000,-- DM 4.800,-- DM

7.5 Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich Kosten für:

Straßen und Wegebau	44.200,-- DM
Wasserversorgung	10.920,-- DM
Abwasserbeseitigung	6.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen	4.800,-- DM
	<hr/>
	65.920,-- DM

8. Karten

Die vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellten Karten setzen sich aus der Ortsvermessung M 1 : 1 000 und aus der Vergrößerung aus der Flurkarte M 1 : 5 000 zusammen.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluß	27.10.1986
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	31.10.1986
Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG	26.03.1987
Beteiligung der Träger öffentl. Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 5 und Abs. 4 BBauG	22.04.1987
Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentl. 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom	10.08.1987
bis	11.09.1987
Satzungsbeschluß	28.09.1987

Seeg, 28.09.1987  
GEMEINDE SEEG

Marktoberdorf, 28.09.1987  
LANDRATSAMT OSTALLGAU  
- Kreisplanungsstelle -  
I. A.



-----  
Rinderle, 1. Bürgermeister



-----  
Hohenadl