

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Seeg im Bereich Heimatmuseum zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Gemarkung Seeg.

Veranlassung und Planung

Die Gemeinde Seeg hat am 15.12.2003 die Erstellung der oben genannten Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Baulücke südlich der Nesselwanger Straße als Teilfläche (TF) der Flur Nr. 361 mit 719 m², die Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft südlich des Heimatmuseums mit den Grundstücken Flur Nr. 361 TF, 41, 41/6 und 42 und schließt eine Teilfläche der Flur Nr. 361 mit der Flur Nr. 362 als künftigen Bauplatz ein.

Das Grundstück mit der Flur Nr. 361 wird noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Gelände steigt nach Süden an.

Die Zufahrt für die Baulücke westlich des Heimatmuseums ist über die Nesselwanger Straße sichergestellt. Die Zufahrt für den einbezogenen Bauplatz auf der Flur Nr. 362 sowie einer Teilfläche der Flur Nr. 361 erfolgt unmittelbar über die Wegeparzelle Flur Nr. 41/13, die von der Hauptstrasse nach Westen abzweigt. Über diese Wegeparzelle 41/13 sind bereits zwei Wohnhäuser Nr. 3 und 5 erschlossen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für die beiden geplanten Wohnhäuser richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. Das Vorhaben hat sich in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Sie ist in unmittelbarer Nachbarschaft von einer Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen geprägt, wobei teilweise das zweite Vollgeschoss jeweils als Dachgeschoss ausgebildet ist.

Die Vorhaben sind innerhalb der in der Planzeichnung der Satzung festgelegten Baugrenzen zu errichten. Die überbaubare Fläche für Garage/Carport wird zusätzlich durch eine Linie gemäß 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzt. Im übrigen wird die Stellung der Garage nicht festgelegt.

Die geplanten Baugrundstücke sind so groß geplant, dass eine harmonische Ortsabrundung entsteht und andererseits auf dem Grundstück genügend Freifläche verbleibt, um eine Ortseingrünung mit standortgerechten Gehölzen gestalten zu können. In diesem Zusammenhang wird auf Artikel 5 BayBO Freiflächengestaltungsplan verwiesen, in dem das Konzept der Eingrünung darzustellen ist. Die auf dem Grundstück Flur Nr. 362 bestehenden Gehölze sollten ausgelichtet und durch Büsche und Sträucher ersetzt werden.

Der Bauplatz Nr. 1 an der Nesselwanger Straße ist 719 m² groß. Hier ist entlang der Nesselwanger Straße noch eine Teilfläche von ca. 1,00 m Breite an die Gemeinde zur Anlegung eines Fußweges abzutreten und zwar mit einer Fläche von ca. 26 m².

Der Bauplatz Nr. 2 im Süden auf den Flur Nummern 362, 361 TF und einer kleinen Teilfläche der Flur Nr. 41/6 wird eine Größe von ca. 804 m² aufweisen. Die Zusammenlegung der Flächen zu einem Bauplatz wird zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer durch Notarvertrag geregelt. Die Direktion für ländliche Entwicklung in Krumbach hat in ihrer Stellungnahme vom 07.01.2004 darauf hingewiesen, dass der Bereich der Satzung im Gebiet der Dorferneuerung liegt und dass bei der Neueinteilung der betroffenen Grundstücke die Vermessungsergebnisse der DE zu beachten sind. Der neue Rechtszustand tritt voraussichtlich im Laufe des Jahres 2004 in Kraft.

In der Satzung erfolgt ein Hinweis, dass die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen von den Erwerbern bzw. Besitzern der Vorhaben hinzunehmen sind.

Nach Mitteilung des Sachgebietes Abfall- und Baurecht befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden.

Flächenbilanz:

Gebietsbezeichnung	Einzelfläche	Fläche
Bauplatz an der Nesselwanger Straße, Flur Nr. 361 TF	719 m ²	
Bauplatz am Weg Flur Nr. 41/13 mit der Flur Nr. 361 TF und 362	<u>804 m²</u>	
Summe Baufläche		1.523 m ²
Fläche für die Landwirtschaft Flur Nr. 361 TF		721 m ²
Öffentliche Grünfläche Flur Nr. 41 TF, 42 TF, 360 TF und 41/13 TF aufgelassener Weg mit Fußweg,	1.143 m ²	
Straßenbegleitgrün	54 m ²	
Verkehrsfläche	<u>46 m²</u>	1.243 m ²
Feldweg	96 m ²	
Gemeindestrasse Flur Nr. 41/13 mit Parkplatz	314 m ²	
<u>Verbreiterung Nesselwanger Str.</u>	<u>26 m²</u>	<u>436 m²</u>
Gesamtfläche		3.923 m²

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die städtebauliche Ordnung ist an dieser Stelle insofern gewährleistet, als die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Bei der Baufläche westlich des Heimatmuseums handelt es sich um eine klassische Baulücke.

Bei dem südlichen Bauplatz wird in der unmittelbaren Nachbarschaft zu zwei vorhandenen Wohnhäusern eine Abrundung vorgenommen. Entscheidend ist, dass zwischen dem Ortsteil Aufmberg bzw. dem geplanten Wohnhaus auf der Flur Nr. 362 und TF von 361 und dem Heimatmuseums eine durchgehende Grünfläche in Ost-West-Richtung erhalten bleibt.

Dieser zu bewahrende Grünzug stellt eine Vernetzung der freien Landschaft zum Kurpark dar und gliedert gleichzeitig die alte Ortslage Seeg und den südlich auf dem Höhenrücken befindliche Weiler „Aufmberg“. Diese Situation wurde auch anlässlich der Erstellung des Vorentwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planbeauftragten des Landratsamtes angesprochen. Seitens des Landratsamtes wurde dabei die Auffassung vertreten, dass zur Sicherung des oben genannten freien Grünzuges trotz des geplanten südlichen Bauplatzes der Entwicklungsgrundsatz gewahrt sei und eine Änderung des FNP nicht erforderlich ist, zumal der Flächennutzungsplan - insbesondere an dieser Stelle - keine Parzellenschärfe entfaltet.

In der südlichsten Ecke des geplanten Bauplatzes befinden sich einige hoch gewachsene Eschen. Der Zustand und das Alter dieser Baumgruppe macht eine gründliche Sanierung aus Gründen des Unfallschutzes erforderlich. Trotz einer starken Verjüngung und Auslichtung verschatten diese großen Bäume das geplante Baufeld erheblich. Aus diesem Grunde wurde das Gebäude so weit als möglich nach Norden verschoben. Dabei wird die vom Landratsamt gezogene nördliche Grenze des gegenständlichen neuen Bauplatzes nicht verändert.

Bei der Festlegung der nördlichen Baugrenze war maßgeblich, einerseits die zuvor beschriebene Verschattung der Südseite des geplanten Hauses etwas zu mildern und andererseits den gewünschten freien Grünzug nicht einzuengen. Gleichwohl wurde auf Anregung des Landratsamtes die nördliche Baugrenze gegenüber dem Vorentwurf um 2 m nach Süden verschoben. In der nordwestlichen Ecke des Grundstückes wird zusätzlich eine private Grünfläche dargestellt, die einige Sträucher und Obstbäume aufnehmen kann. Die freie Blickbeziehung zur Dorfkirche nach Norden wird dadurch trotzdem erhalten.

Sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan der Region Allgäu 16 stehen der Satzung nicht entgegen.

Hinweise und Empfehlungen:

Abfallwirtschaft:

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen, die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Da das gegenständliche Grundstück nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegt, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden, durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. In der Gemeinde Seeg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

Brandschutz: Es wird auf das als Anlage beigefügte Merkblatt zu Bauleitplanung verwiesen.

Bodendenkmalpflege:

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten, sind keine Bodendenkmäler im Bereich des Plangebietes bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierung Hugelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstrassen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

Stromversorgung und Telekommunikation:

Die Stromversorgung wird durch die Elektrizitätswerke Reutte sichergestellt. Das Netz wird entsprechend erweitert. Das EWR teilte in seiner Stellungnahme vom 16.01.2004 mit, dass die Elektrizitätsversorgung des überplanten Bereiches „Heimatmuseum“ westlich der Hauptstrasse über das lokale Niederspannungs-Verteilungsnetz (400/230 Volt) sichergestellt ist.

Dies gilt auch für die Anlagen der Deutschen Telekom.

Für beide Medien gilt, dass eine rechtzeitige Information zur straßenbau- und spartentechnischen Erschließung des betroffenen Grundstücks sichergestellt werden soll, um ein koordiniertes Vorgehen zu gewährleisten.

Wasserversorgung/Abwasser

Die beiden geplanten Wohnhäuser können an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Seeg angeschlossen werden.

Die Abwässer werden in den gemeindlichen Kanal angeschlossen mit Anschluss an die gemeindliche Kläranlage. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Versiegelung des Bodens ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Beteiligte Träger öffentlicher Belange


- 1 Amt für Landwirtschaft Kaufbeuren
- 2 Bayerischer Bauernverband
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 5 Deutsche Telekom, Weilheim
- 6 Direktion für ländliche Entwicklung, Krumbach
- 7 Kreisbrandrat Landkreis Ostallgäu
- 8 Kreishandwerkerschaft Marktoberdorf - Füssen
- 9 Kreisheimatpfleger des Landkreises Ostallgäu
- 10 Landratsamt Ostallgäu – Bauaufsichtsbehörde - Bauleitplanung
- 11 Landratsamt Ostallgäu
- 12 Landratsamt Ostallgäu
- 13 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 14 Regionalplan Allgäu (16), Kempten
- 15 Elektrizitätswerke Reutte, Kemptener Str. 91, 87629 Füssen
- 16 Vermessungsamt Marktoberdorf
- 17 Wasserwirtschaftsamt Kempten

Seeg, 08.03.2004
Gemeinde Seeg

Marktoberdorf, 08.03.2004
abtPlan – Büro für kommunale Entwicklung



Manfred Rinderle, 1. Bürgermeister



Gerhard Abt, Architekt