

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Teil der Ortslage Seeg, östlich der Hauptstraße. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit der Fl. Nr. 175 und 175/2 der Gemarkung Seeg. Es weist eine Größe von ca. 1,26 ha auf. Der Geltungsbereich ist auch der untenstehenden Abbildung 1 zu entnehmen.

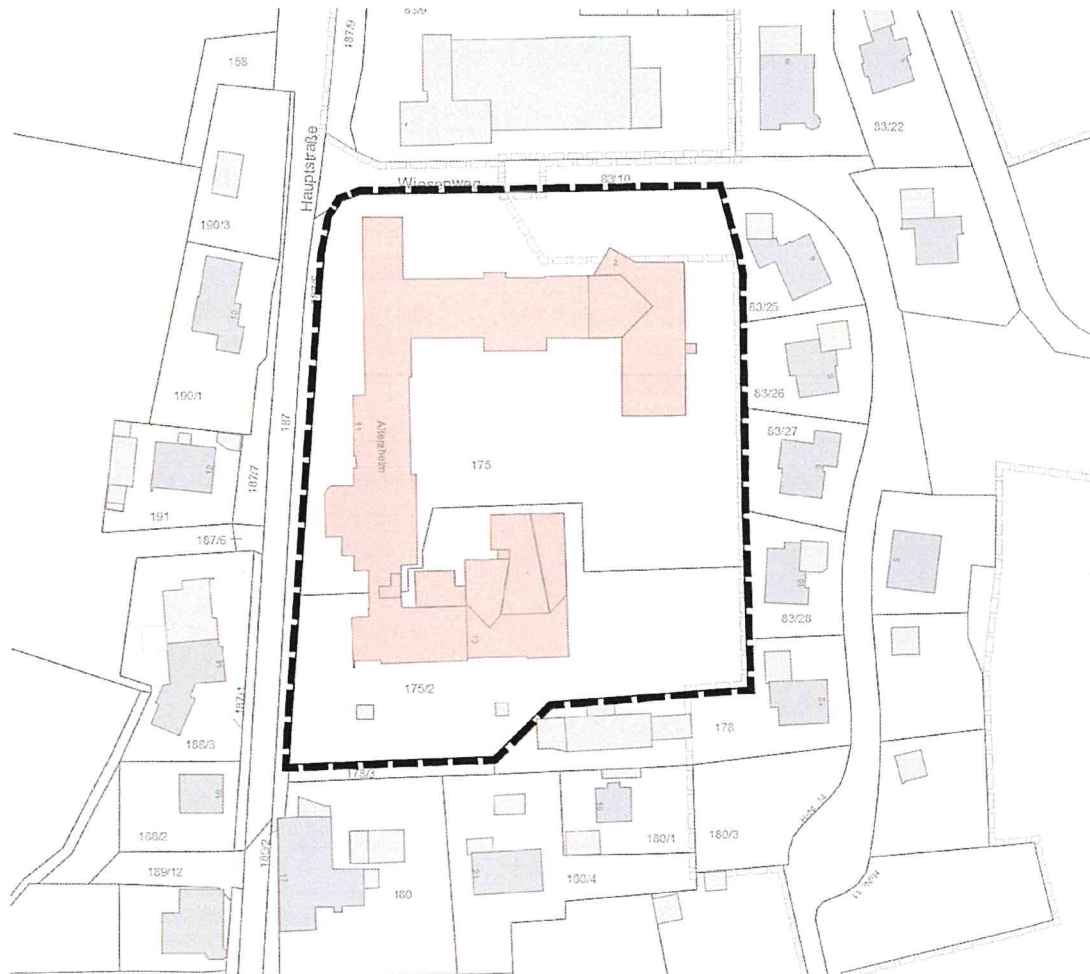


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die gestiegenen Anforderungen und Zahlen für die Unterbringung des älter werdenden Bevölkerungsanteils erfordern andere Dimensionierungen, als sie derzeit im Bestand möglich sind. Der Bestandsbau soll daher umgebaut, ertüchtigt und erweitert werden. Nach einer Beurteilung nach § 34 BauGB stehen dem Vorhaben derzeit Bedenken entgegen, weshalb die Gemeinde sich dazu entschieden hat ihrem städtebaulichen Gedanken für den Bereich eine formulierte Form zu geben. Dieses, dem Innenbereich zugeordnete, Gebiet im östlichen Ortsteil Caritas-Altenheim wird daher mit einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB belegt, um die Erweiterung des bestehenden Altenheims mit den dafür nötigen Umbaumaßnahmen zu ermöglichen. Eine Inanspruchnahme von neuen Flächen, womöglich im Außenbereich, für den ansonsten erforderlichen Neubau soll so vermieden werden.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da Maßgrößen und Begleitfaktoren in diesem, klar umgrenzten Innenortsbereich eingehalten sind. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen, sofern der Bebauungsplan den Darstellungen nicht entspricht. Der Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle eine Fläche für den Gemeinbedarf vor. Die Betreuungseinrichtungen an dieser Stelle sind bereits korrekt verzeichnet.

### 3. Lage und Bestand

#### 3.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Am gegenständlichen Ort besteht bereits ein Gebäudekomplex, der zur Versorgung bzw. Unterbringung der Älteren dient, sowie eine Kindertagesstätte im südlichen Teil beherbergt. Im Westen führt die Hauptstraße (St 2008) vorbei. Das Grundstück ist erschlossen und in den umbauten Ortsteil eingebunden. Östlich (BBP Nr. 8 „Am alten Sportplatz“) und nördlich (BBP „Wiesepark“) grenzen Baugebiete mit auferlegten gemeindlichen Satzungen an.

#### 3.2 Naturhaushaltliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Die Flächen sind im Bestand mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Auf Grund der starken anthropogenen Prägung des Bereiches kommen diesen Flächen keine naturschutzfachlich bedeutsamen Funktionen zu. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) beachtet. Durch die Entwicklung von Innenortsbereichen und die Nachverdichtung können andernorts Außenbereichsflächen geschont werden. Die formulierten Ziele des ABSP werden nicht beeinträchtigt.

#### 3.3 Denkmalpflege / Hinweis Nr. 1010673 / D-7-77-170-7 / Kapellenausstattung

Nach dem Kurzinventar von 1960, S. 165, ist die Ausstattung der Krankenhauskapelle verzeichnet. „Historische Ausstattungsstücke; in der Hauskapelle des Caritasheims von 1968.“ Vermerkt sind ein bemerkenswerter Flügelaltar von 1596; kleine Kreuzwegstationen auf Holz, um 1800; hl. Ulrich, Holzskulptur, Ende 17. Jh.; hl. Aron, Holzskulptur, Ende 17. Jh. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind auch die zusätzlich genannten historischen Gemälde, die an anderer Stelle im Gebäude befindlich verzeichnet waren als erhaltenswert, auch wenn diese nicht explizit genannt sind. (Dornenkrönung, um 1800 aus der Pfarrkirche; drei Gemälde auf Holz, die hl. Markus und Johannes (beide bez. M. B.) und Paulus (bez. I. K.), 17. Jh.; Hl. Urban, 1720; Bilder von Johann Adam Schaff († 1666) und Ludovicus de Ponte Vallisole († 1624); Hl. Sebastian, 18. Jh.; Judith, barock, zwei Darstellungen der hl. Sebastian und Ignatius, 18. Jh.)

Das Interieur ist bei Bauvorhaben pfleglich zu behandeln und vor Zerstörung zu bewahren. Im Zuge des geplanten Neubaus der Kapelle ist der Bestand und ggf. der fachgerechte Transport sowie eine ebensolche Einlagerung in geeigneten Räumen Sorge zu tragen und die entsprechenden Absprachen mit den Eigentümern auch durch einen Erlaubnisbescheid durch die Denkmalschutzbehörde abzusichern.

### 4. Planung

#### 4.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird im Bereich der Bestandsbebauung der Ortslage Seeg aufgestellt. Die Art der baulichen Nutzung soll im Zuge des einfachen Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden. Sie ergibt sich jeweils aus der umgebenden Bebauung und nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Ebenso werden keine Festsetzungen zu den Verkehrsflächen getroffen. Für diese integrierte städtebauliche Lage sind diese Festsetzungen nicht erforderlich. Die Aufstellung erfolgt daher als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Es können Gebäude in maximal dreigeschossiger Bauweise entwickelt werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird begrenzt. Aufgeteilt innerhalb des Baufensters werden Höhenwerte über Normalnull festgesetzt, die durch die Attika bzw. die Firste nicht überschritten werden dürfen. Dies dient dazu, die Fernwirkung der entstehenden Bauten auf ein für das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß zu begrenzen. Der nordöstliche Trakt wurde vor wenigen Jahren erneuert und dessen bestehende Höhe von 850,25 m üNN im Bestand wird für GH1 beibehalten. Für den Hauptteil des Altenheimes (GH2) werden Höhen bis 853,75 m üNN benötigt. Der südliche Teil (GH3) mit Kinderbetreuungseinrichtung wird etwas niedriger, mit Maximalhöhe von 853,00 üNN festgesetzt. Diese abgestufte Höhenentwicklung orientiert sich an der Geländesituation und der Umgebungsbebauung. Für die Hauptdächer werden Satteldächer und eine Mindestdachneigung vorgeschrieben. Die Einfügung ins Ortsbild bleibt so gewährleistet.

#### Garagen und Stellplätze:

Für die Vorschriften zur Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, den Stellplatzbedarf, die Lage und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Regelungen zur Gestaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeg.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

## 5. Grünordnung

Bestehende Gehölze sind möglichst zu erhalten. Gehölze, die natürlich, oder durch bauliche Maßnahmen ausfallen sind zu ersetzen. Für Neupflanzungen ist heimisches, möglichst herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.

Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Inhalt: Maßstab 1:200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, u.ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschl. der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße.

### 5.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

*(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)*

Die Gemeinde konkretisiert das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB im gegenständlichen Geltungsbereich lediglich. Diese Flächen sind dem Innenbereich zuzurechnen und erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Auch nach der vereinfachten Vorgehensweise gemäß dem bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bestünde hier kein weiterer Ausgleichsbedarf.

## 6. Verkehr, Erschließung, Technische Infrastruktur

Die Grundstücke sind bereits erschlossen und die Versorgung ist ausreichend. Sie liegen im Versorgungsgebiet der EWR (Strom). Im Bestand befinden sich Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom GmbH.

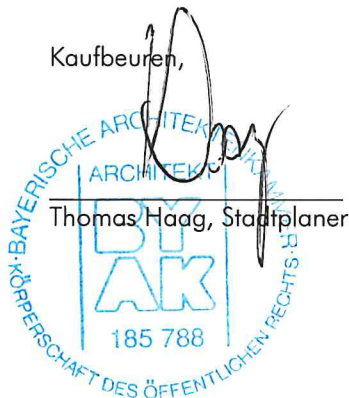
Auf Grund der Höhenlage ist von einem ausreichenden Grundwasserflurabstand auszugehen.

## 7. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde Seeg zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Thomas Haag, Stadtplaner



Gemeinde Seeg, 05.10.2020

Settele, S. Bürgermeister