

Gemeinde Seeg  
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan „Aufmberg“  
gemäß § 13a BauGB

i.d.F. vom 01.07.2019

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplans M = 1 : 1.000

Begründung

**Planung Städtebaulicher Teil:**

**abtplan** - büro für kommunale entwicklung  
Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner  
Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341.99727.0  
Fax: 08341.99727.20  
E-Mail: [Info@abtplan.de](mailto:Info@abtplan.de)

# Satzung der Gemeinde Seeg für den Bebauungsplan „Aufmberg“, gemäß § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Seeg folgende Satzung:

## §1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südwestlich des Ortes Seeg im östlichen Ortsteil von Aufmberg. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke, bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 89 (TF), 90/1, 90/2 (TF), 90/3, 90/5 (TF) und 90/6 der Gemarkung Enzenstetten. Es weist eine Größe von ca. 0,36 ha auf.

## §2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Aufmberg“ gemäß § 13a BauGB besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken, jeweils in der Fassung vom 01.07.2019. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

## §3 Art der Baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird im Teilbereich B und Teilbereich C ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 6 zulässigen Gartenbaubetriebe, Ziffer 7 Tankstellen sowie Ziffer 8 Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

## §4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen sowie die Kniestockhöhe bestimmt, siehe Tabelle in §8 Abs. 8.1 dieser Satzung.

## §5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

- 5.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

## §6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der durch die Linie 15.3 PlanZV bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 6.2 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeg.

## §7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Feldgehölze zu pflanzen bzw. die bestehenden zu erhalten. Die gesetzlichen Abstände gemäß ABGB (4 m bzw. 2 m) sind einzuhalten. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.3 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.4 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Für das Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	WH, max.	Dachneigung	Anzahl der Vollgeschosse	Kniestock, max.
B	4,50 m, talseitig	27°	I+D	1,25 m
C	6,0 m, talseitig	18 – 22°	II	0,00 m

*Definition*

WH = Die Wandhöhe wird definiert als talseitige (C) / nordseitige (B) senkrechte Entfernung von der Geländeoberkante bis Durchstoßpunkt Dachhaut der Außenwand.

Im Gebiet B ist das natürliche Gelände als Bezugspunkt heranzuziehen

Im Gebiet C gilt der Bezugspunkt der Geländeoberkante ab Plangelände

*Hinweis: Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt des Geländes, gemessen an den vier Ecken des Gebäudes.*

II = maximal zwei Geschosse

I+D = maximal zwei Geschosse, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubauen ist

- 8.2 Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Erdgeschossige Anbauten sind auch als Flachdach/ Dachterrasse zulässig.
- 8.3 Weiße Wanne:  
Aufgrund der Bodenverhältnisse wird empfohlen, den Keller mit wasserdichtem Beton (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen. Dies ist auch bei Lichtschächten, Bodeneinläufen, Kelleraußentritten und dergleichen Öffnungen zu beachten.
- 8.4 Es gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen gemäß Art. 6 BayBO.
- 8.5 Es gilt darüber hinaus die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Seeg.

§9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten, dies gilt insbesondere für den Bereich zum Nachbargrundstück, bei dem von Mauern oder Böschungsfuß mindestens 1,50 m einzuhalten ist.
- 9.2 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in Teichen oder Zisternen mit angeschlossenen Sickeranlagen aufgefangen werden. Ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal ist als Ausnahme möglich.  
*Hinweis: Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln-TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.*
- 9.3 Im Gebiet C sind Aufschüttungen nur zur Herstellung ebenen Baugrundes und nur bis maximal 1,60 m zulässig.

## §10 Hinweise und Empfehlungen

### 10.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufrühren zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterern- te und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzun- gen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

### 10.2 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landes- amt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Melde- pflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbei- ten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzei- ge unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei- gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Kloster- berg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blf- d.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 10.3 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostall- gäu hingewiesen.

### 10.4 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen. In der Planzeichnung ist nachrichtlich der Ort des betreffenden Mülltonnensammelpunktes dargestellt.

### 10.5 Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelaum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

#### 10.6 Altlasten und Bodenschutz

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

*Altlasten:*

Der vorliegende Bebauungsplan „Aufmberg“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.“

*Schutzgut Boden:*

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

- 10.7 Aufgrund der Nähe zum Grundwassereinzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Koppbrunnen" für die gemeindliche Wasserversorgung sind die Baumaßnahmen mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen. Jegliche Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers im Baugebiet ist zu vermeiden.

#### §11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.07.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Seeg, den

---

BerktoId, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südwestlich des Ortes Seeg im östlichen Ortsteil von Aufmberg. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke, bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 89 (TF), 90/1, 90/2 (TF), 90/3, 90/5 (TF) und 90/6 der Gemarkung Enzenstetten. Es weist eine Größe von ca. 0,36 ha auf. Der Geltungsbereich ist auch der untenstehenden Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der gegenständlichen Satzung, unmaßstäblich

### 2 Veranlassung

Für den Bereich existiert bereits eine gültige Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB mit Genehmigung durch das Landratsamt vom 19.08.2004. Dieses dem Innenbereich zugeordnete Gebiet im östlichen Ortsteil Aufmberg sollte mit einem einfachen Bebauungsplan nach § 13a BauGB belegt werden, um im Sinne der Nachverdichtung einen zusätzlichen Bauplatz zu schaffen, und die vorhandenen Festsetzungen zu präzisieren. Im Zuge des Verfahrens wurde ersichtlich, dass für die städtebauliche Ordnung nur in einem Teilbereich der gültigen Satzung eine gezieltere bauordnungsrechtliche Steuerung erforderlich ist. Daher wurde für den, wie vorliegend reduzierten, Bereich ein Bebauungsplan mit weiter greifenden – nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierenden - Festsetzungen erstellt. Die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen der Ergänzungssatzung und die in der dortigen Begründung gefassten Gestaltungsgedanken werden im Teilbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen, sofern der Bebauungsplan den Darstellungen nicht entspricht.

### 3 Lage und Bestand

#### 3.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Die bestehende Bebauung beinhaltet Wohngebäude und auch einen Getränkehandel (Hs. Nr. 24) und Ferienwohnungsnutzung. Die angrenzenden Grünflächen werden intensiv als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Weiter westlich liegt die Abfahrt Seeglift und der Seeglift für Skifahrer. Die von Ost nach West durch das Gebiet führende Straße Aufmberg enthält eine Stichstraße nach Norden, die bis zu den Fl. Nrn. 89 und 90/1 führt. Alle Hauptgebäude und der Bereich des neuen Baufensters sind somit erschlossen. Abfallbehälter sind am durchgehenden Straßenteil zu den Abholtagen abgestellt. Der nördliche und östliche Teil ist zur Landschaft hin stärker exponiert als die Bebauung südlich der Straße Aufmberg. Rundherum zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen bilden kleinere Gehölzstrukturen eine Ortsrandeingrünung.

#### 3.2 Naturhaushaltliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) beachtet. Die Darstellung der überregionalen Entwicklungsziele Trockenstandorte (orangene Schraffur mit Index „K“) ist bezeichnet mit

„Süd- bis westexponierten Hänge des Molassezugs in den Lech-Vorbergen (vgl. Abschn. 3.3):

- Aufbau bzw. Optimierung eines Biotopverbundsystems mit Trockenstandorten
- Förderung von Magerstandorten durch extensive Beweidung (keine Standweide) und Verzicht auf Mineral- und GÜlle-düngung
- Entbuschung aufgelassener Wiesenbereiche und nachfolgend extensive Beweidung
- Entwicklung magerer Säume entlang von Waldrändern und Wegen
- Erhaltung von Felsbereichen als zusätzliche Biotopstrukturen“

und der bayernweiten Feuchtstandortziele zur Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbundes (Grünschraffur mit Index „G.1“):

„Erhaltung und Optimierung der herausragenden Komplexe aus Hoch-, Übergangs- und Flachmoorvegetation mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten in den Lech- und Iller-Vorbergen (vgl. Abschn. 3.2):

- Erhaltung bzw. Entwicklung ausreichend großer Moorkomplexe von mindestens 10 ha Fläche als Kernlebensräume durch Sicherung bzw. Wiederherstellung des Wasserhaushalts, Renaturierung degradierter Moorreste und Fortführung biotopprägender Nutzungsformen
- Aufbau eines Biotopverbundsystems aus Feuchtgebietsstrukturen zwischen kleineren Moorresten – Förderung offener Hoch- und Zwischenmoorbereiche als Lebensraum typischer Tagfalter mit den Leitarten Hochmoor-Gelbling (*Colias palaeno*), Großes Wiesenvögelchen (*Coenonympha tullia*), und Hochmoor-Perlmuttfalter (*Boloria aquilonaris*) durch gezielte Entbuschungsmaßnahmen – Erhaltung bzw. Wiederherstellung blütenreicher Streuwiesen auf Flachmoorstandorten und in den Bächtlern als Lebensraum und Nahrungshabitat von Tagfaltern und Heuschrecken mit den Leitarten Teufelsabbiss-Schneckenfalter (*Euphydryas aurinia*), Lungenezian-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche alcon*) und Sumpfschrecke (*Stethophyma grossum*)
- Optimierung der (trockeneren) Randbereiche von Mooren als Lebensraum der stark gefährdeten Kreuzotter und des Buntbäuchigen Grashüpfers (*Omocestes rufipes*)
- langfristiger Umbau von standortfremden Fichtenforsten in naturnahe (Moor-)Wälder“

Auf Grund der vorgenannten Darstellungen im ABSP werden die Ortsrandstrukturen im gegenständlichen Maße festgesetzt. Auch Gehölzstandorte und die Bewahrung der Bestandsgehölze dienen der Unterstützung des überregionalen Ziels und der Schaffung von Übergangsbereichen vom stark anthropogen geprägten Siedlungsbe-  
reich zur Kulturlandschaft des Ostallgäus. Durch die Entwicklung von Innerortsbereichen und die Nachverdichtung können andernorts Außenbereichsflächen geschont werden. Die formulierten Ziele des ABSP werden nicht beeinträchtigt.

Nachfolgend werden die Schutzgüter im Einzelnen überschlägig betrachtet.

##### 3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen im Wesentlichen bebauten Bereich. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge
- Erhaltung der Eiche auf Fl. Nr. 108
- Grünflächen mit Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung

### 3.2.2 Schutzgut Boden:

Kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Altlasten sind nach derzeitigem Planungsstand ebenfalls nicht bekannt. Als Untergrund wird ein gemischter Bodenkomplex erwartet. Von Braunerden, Pseudogleyen und Gleyen mit Wechsellagerungen von Konglomerat-Sandsteinen und verwitterten Mergeln der Molasseablagerungen des Voralpenraumes werden lehmige Böden sehr guter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen gebildet.

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Es werden Baufenster vorgeschrieben, die eine Struktur, auch mit Doppelhäusern und angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten, mit guter Durchgrünung zulässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

### 3.2.3 Schutzgut Wasser:

Die Wasserleitfähigkeit des Moränen-Untergrundes ist mäßig. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Aus Erfahrungswerten wurde abgeleitet, dass die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück noch möglich ist. Anfallendes Oberflächenwasser ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich zur Versickerung zu bringen, um eine Anreicherung des Grundwassers herbeizuführen bzw. zu unterstützen. Reliefbedingt kann im Süden wild abfließendes Wasser auftreten.

### 3.2.4 Schutzgut Luft / Klima:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Verdichtung der Bebauung in energetisch günstiger, bereits erschlossener Lage. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- bis Südwestwinde und des insgesamt dörflichen Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

### 3.2.5 Schutzgut Denkmäler:

Es sind keine Denkmäler direkt betroffen. In der Nachbarschaft, ca. 50 m westlich, liegt das Denkmal: „D-7-77-170-15; Kornspeicher, Aufmberg 32; Zugehöriger Getreidestadel, urspr. freistehende zweigeschossige Anlage in Ständerbohlenbauweise, jetzt zweiseitig umbaut, Ende 18. Jh.“

### 3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild:

Aufmberg ist ein Ortsteil von Seeg und liegt auf einer Erhöhung bei ca. 875 m üNN. Die Innenbereichslage ist nach Süden hin zur Landschaft offen. Im Bestand befinden sich an dieser Stelle bereits Gehölze. Eine Ortsrandeingrünung wird festgesetzt. Auch auf die nach Osten hin offene Randlage ist dies vorgesehen.

### 3.2.7 Zusammenfassung

Der einfache Bebauungsplan der Innenentwicklung umfasst ca. 0,37 ha an, im Wesentlichen bereits bebauten, Grundstücken, die zur Nachverdichtung mit einem weiteren Baufenster ergänzt werden. Eine Ortsrandeingrünung ist vorgesehen. Kein Schutzgut wird erheblich betroffen.

## 4 Planung

### 4.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird im Bereich von Bestandsbebauung als Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grund der bestehenden Gewerbestrukturen und der vorhandenen Wohnnutzung als Mischgebiet aufgestellt. Auf Grund der kleinräumigen Struktur und der landschaftlichen Lage sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Diese benötigen regelmäßig größere Flächen und eine bessere Anbindung, als im Gebiet gegeben. Die nach BauNVO allgemein zulässigen und ausnahmsweise Zulässigen Vergnügungsstätten wurden ebenfalls ausgeschlossen. Die dörfliche Struktur von Aufmberg würde durch die Einrichtung einer solchen steten Strömen wechselnder Personen ausgesetzt. Diese wiederum würden die harmonischen gewachsenen sozialen Gefüge des Weilers unter eine unverhältnismäßige Spannung setzen.

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 zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden, wobei ggf. das erste Obergeschoss (Bereich B) als Dachgeschoss auszubilden ist.

Zur besseren Definition wird die Wand- und Kniestockhöhe festgesetzt, siehe Tabelle in §8 Ziffer 8.1 der Satzung.



Auf Grund der Geländesituation wurde das Gebiet unterteilt und passende Bezugshöhen herangezogen: Die Bezugshöhe gilt im Gebietsteil B von der nordseitigen natürlichen Geländeoberkante. Im Gebietsteil C gilt die Wandhöhe talseitig, wobei hier auf das Plangelände bezogen wird. Aufschüttungen sind auf 1,60 m begrenzt. Hierdurch soll die Höhenentwicklung der Bebauung begrenzt und die Einfügung der Gebäude in das bewegte Relief bewerkstelligt werden. Durch die vorgenannte Höhenfestlegung von Wandhöhe und Aufschüttung wird erzielt, dass das im Baufenster entstehende Gebäude eine zur Nachbarschaft stetige Höhenentwicklung erreichen kann. Der Hang weist dort eine Depression auf, daher ist hierfür erforderlich, dass die Wandhöhe auf das aufzuschüttende Gelände bezogen wird.

Für die Höhenentwicklung des Gebäudes wurde daher, wie auch bei den Bestandsgebäuden der Umgebung erfolgt, zugelassen, dass aufgeschüttet wird. Die Firsthöhe wurde festgesetzt, indem eine gedachte Linie zwischen den Firsten der hang- und talseitigen Gebäude gezogen wurde. So wird vermieden, dass die Dächer von Neubauten im Teilbereich C nicht die bestehende, harmonische Dachlandschaft „durchstoßen“. Die Festsetzungen ergeben sich somit aus der Bauhistorie des Ortsteils, der Geländesituation und dem Ziel des harmonischen Ortsbildes. Generell gilt für die Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Dachaufbauten die Satzung über die „örtlichen Bauvorschriften“ der Gemeinde Seeg.

#### 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

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Es sind zu erhaltende Bestandsbäume festgesetzt. Im Besonderen gilt dies für die Eiche auf Fl. Nr. 108. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

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

Parallel zum Bebauungsplan „Aufmberg“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

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.)*

Auch nach der vereinfachten Vorgehensweise gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bestünde hier kein weiterer Ausgleichsbedarf.

#### 6 Kartengrundlage

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

Kaufbeuren, \_\_\_.\_\_.2019

Gemeinde Seeg,

\_\_\_\_\_  
Thomas Haag, Stadtplaner

\_\_\_\_\_  
Markus Bertold, Erster Bürgermeister