

Gemeinde Seeg

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan „Burk, 3. Änderung“ gemäß § 13a BauGB

Entwurf 2
i.d.F. vom 29.09.2025

Änderung zum 1. Entwurf in **ROT**

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung

Auftraggeber Gemeinde Seeg Hauptstr. 39 87637 Seeg	Tel.: 08364/9830-0 E-Mail: verwaltung@seeg.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Seeg für den Bebauungsplan „Burk, 3. Änderung“ gemäß § 13a BauGB , mit integriertem Grünordnungsplan

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 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nordöstlich des Ortes Seeg im Gemeindeteil Burk im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Burk“. Das Plangebiet liegt entlang der namensgebenden Straße Burk, über welche das gesamte Areal des ursprünglichen Bebauungsplanes erschlossen wird, **es schließt auch die Hausnummern 20 und 29 mit ein.**

Das Plangebiet beinhaltet **die Grundstücke mit der Fl. Nr. 2312, 2311 und eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 2523**, Gemarkung Seeg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,6 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, welcher der Nachverdichtung im Plangebiet dient. Dementsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 29.09.2025. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 29.09.2025, beigelegt.

§ 3 Umfang der Änderungen

- 3.1 Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Burk“ die Planzeichnung im Geltungsbereich der gegenständlichen 3. Änderung.
- 3.2 Die Satzung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Burk“, bekanntgemacht am **09.10.2000**, bleibt bestehen.
- 3.3 Für den Geltungsbereich der 3. Änderung ändern sich im Textteil des ursprünglichen Bebauungsplan „Am Burk“ lediglich die nachfolgenden textliche Festsetzungen:
 - Der Punkt 3. im Paragraph 2 „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)“ in der ursprünglichen Satzung wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:
„ Im Geltungsbereich der 3. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans „Burk“ gilt keine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten.“
 - Der Punkt 7. im Paragraph 2 „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)“ in der ursprünglichen Satzung entfällt in der Satzung der 3. Änderung.
 - Der Punkt 8.3. im Paragraph 2 „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)“ in der ursprünglichen Satzung wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:
„Garagen, Stellplätze und andere Nebenanlagen dürfen außerhalb der mit Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Fläche errichtet werden, allerdings nicht vor Schaugiebeln. Garagen, Stellplätze und andere Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5,5 Metern zur Hinterkante der Straße einhalten. Die Größe der Garagen, Stellplätze und andere Nebenanlagen ist auf maximal 50 m² begrenzt. An das Wohngebäude angrenzende Terrassen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.“
 - Der Punkt 9. im Paragraph 2 „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)“ wird in der Änderungsatzung mit folgendem Inhalt hinzugefügt:
„9. Festsetzungen zur Wandhöhe:

Die Wandhöhe wird auf 6 Meter festgesetzt.

Wandhöhe = das Maß von der mittleren Geländeoberfläche (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt)“

- Der Punkt 10. im Paragraph 2 „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)“ wird in der Änderungsatzung mit folgendem Inhalt hinzugefügt:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Für den Geltungsbereich werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	GRZ	Max. Wandhöhe	Max. Zahl Vollgeschosse
MD	0,4	6 m	II

- Der Punkt 2. im Paragraphen 3 „Sonstige Festsetzungen“ wird um folgenden Satz ergänzt:
„Artikel 6 Absatz 5 findet hier Anwendung. Die Tiefe der Abstandsflächen wird auf mindestens 3 Meter verkürzt.“

§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplan „Burk, 3. Änderung“ gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 29.09.2025, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Seeg, den

Lorenz Schnatterer, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nordöstlich des Ortes Seeg im Gemeindeteil Burk im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Burk“. Das Plangebiet liegt entlang der namensgebenden Straße Burk, über welche das gesamte Areal des ursprünglichen Bebauungsplanes erschlossen wird, es schließt auch die Hausnummern 20 und 29 mit ein.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit der Fl. Nr. 2312, 2311 und eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 2523, Gemarkung Seeg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,6 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, welcher der Nachverdichtung im Plangebiet dient. Dementsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.



Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Seeg möchte im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Burk“ eine geringfügige Nachverdichtung zulassen. So werden auf einem recht großen Grundstück, das bereits in seiner nördlichen Hälfte bebaut ist, weitere Baufenster für zwei Wohngebäude geschaffen. **Zusätzlich werden zwei bestehende Gebäude mit in den Geltungsbereich integriert, um die Möglichkeit zu schaffen, die Anzahl der Wohneinheiten zu verändern. So kann der bestehende Siedlungsraum weiter verdichtet werden und somit mehr Wohnraum geschaffen werden.** Das Planungsgebiet liegt direkt an der erschließenden und für den Bebauungsplan namensgebenden Stra-

ße Burk, wie aus obenstehender Abbildung 1 zu entnehmen ist. Diese Abbildung verdeutlicht auch, dass die gegenständliche Planung damit einen Lückenschluss der bereits bestehenden Bebauung darstellt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan/ Regionalplan

Die Gemeinde Seeg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, auf dem laut der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt ist. Dies wird bei der hier gegenständlichen 3. Änderung beibehalten, eine Flächennutzungsplanänderung ist hier also nicht notwendig.

Diese wäre auch so im beschleunigten Verfahren nicht notwendig. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“

Gemäß dem Ziel B V 2.3 des Regionalplans der Region Allgäu soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

4. Grünordnung / Biotope / Ausgleichsregelung

4.1 Grünordnung

Die in der Planzeichnung dargestellten Maßnahmen zur Grüngestaltung des zugrundeliegenden Bebauungsplan „Burk“ bleibt bestehen. Die Bestandsgehölze im Geltungsbereich der 3. Änderung sind zu erhalten.

Falls doch Gehölze entfernt werden müssen, müssen entsprechende Begehungen oder Gutachten in Auftrag gegeben werden und die uNB ist zu Rate zu ziehen.

4.2 Biotope

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs findet sich einzelne Biotope. Diese liegen überwiegend westlich des Geltungsbereiches, einzelne auch östlich. Es ist, schon aufgrund der räumlichen Distanz nicht von einer Beeinträchtigung der Biotope durch die Planung auszugehen.

4.3 Ausgleichsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(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.)

4.4 Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamt Ostallgäu wird am Verfahren beteiligt.

5. Planung

5.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Die Wandhöhe der Gebäude ist als das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut definiert. Sie ist auf 6 Meter festgesetzt.

Artikel 6 Absatz 5 findet hier Anwendung.

„(5) 1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. 2 Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen oder vorgeschrieben werden. 3 Für solche Regelungen in Bebauungsplänen gilt § 33 BauGB entsprechend.“

Die Tiefe der Abstandsflächen wird in der gegenständlichen Planung auf mindestens 3 Meter verkürzt. Diese Maßgabe gilt natürlich nur für die neu festgesetzten Baugrenzen der zwei unteren geplanten Häuser. Die Abstandsflächen des bestehenden Hauses im Norden des Geltungsbereich können nicht mehr verändert werden, da es schon gebaut worden ist.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im hier gegenständlichen Geltungsbereich nicht mehr begrenzt. Die Gemeinde möchte durch die Änderung des Ursprungsbebauungsplan die Nachverdichtung an dieser Stelle des Ortes fördern. Der in der ursprünglichen Begründung unter 4.4.1 bestimmte Verteilungsschlüssel bei den Althofstelen und der unter 4.4.3 bestimmte Verteilungsschlüssel im Bereich der Baulücken/ sonstiger Wohngebäude werden im Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans außer Kraft gesetzt. Dies geschieht unter anderem um die Möglichkeit zu schaffen, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bei den Hausnummern 20

und 29 zu verändern und die Bebauung des Restgrundstückes bei Haus 36 zu ermöglichen. Für Haus 20 sind zwei weitere zusätzliche Wohneinheiten zulässig (insgesamt 4 WE), für Haus 20 ist eine weitere zusätzliche Wohneinheit zulässig (insgesamt 2 WE). So kann der bestehende Siedlungsraum weiter verdichtet werden und somit mehr Wohnraum geschaffen werden.

5.2 Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wurde am Verfahren beteiligt.

Für den Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Die Straße „Burk“ ist dort als potentieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss kartiert. Dies muss bei Planung und Bau berücksichtigt werden.

Die fachgerechte Entwässerung des überplanten Gebiets hinsichtlich Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen.

5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist im ursprünglichen Bebauungsplan in der Planzeichnung geregelt. Dort hieß es unter Hinweise 3.:

„Die in der Planzeichnung dargestellten Maßnahmen zur Grüngestaltung sind zu beachten, siehe auch Art. 5 BayBO.“

5.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende BPlan "Burk" 3. Änderung wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtige 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.

5.5 Lärmschutz

Das Umfeld des Plangebietes besteht aus freier Feldflur sowie Wohnbebauung. Diesbezüglich sind keine Lärmkonflikte zu erwarten.

5.5.1 Landwirtschaftliche Emissionen und Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrtilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren. Von der Landwirtschaft verursachte Geruchs- und Lärmimmissionen – insbesondere der Weidehaltung und dem damit gegebenenfalls einhergehenden Schellengeläut – sind gemäß § 906 BGB zu tolerieren.

Die jeweiligen Tierplatzzahlen/Viehzahlen wurden nach der Auslegung des 1. Entwurfs der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Berechnung und Überprüfung der erforderlichen Mindestabstände zugeschickt. Diese nahm per E-Mail am 23.09.2025 folgendermaßen dazu Stellung:

„[...] nach Mitteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde sind die Abstände aufgrund der angegebenen Viehzahlen ausreichend.“

5.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Innerhalb des Ortes Burk gibt es einige Baudenkmale und westlich des Ortes ein großes Bodendenkmal. Es sind keine Konflikte zwischen der gegenständlichen Planung und dem Denkmalschutz zu erwarten. Grundsätzlich ist das Auffinden weiterer Bodendenkmäler in diesem Bereich nicht ausgeschlossen.

Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Kloster-

berg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail:
DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 Arbeiten, 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 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Die Gegend um Burk ist schon seit der Vor- und Frühgeschichte besiedelt.

Auch aus dem Mittelalter gibt es in Burk Siedlungsspuren, die nur ca. 200 Meter westlich des Plangebietes liegen.

Burk dürfte die Siedlung sein, die in der Nähe der Wasserburg (Motte) entstanden ist. Die urkundliche Ersterwähnung erfolgte 1316. In diesem Jahr gab es sechs Höfe in Burk.

Das Plangebiet liegt außerhalb von derzeit bekannten Bodendenkmälern. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die bisher in historischer Zeit noch nicht wesentlich bebaut wurde und somit unberührt ist.

Vor ca. 200 Jahren war das Plangebiet noch eine Wiese mit mäßigem Baumbestand.

5.7 Energieversorgung / Telekommunikation

Die jeweiligen Versorgungsunternehmen wurden am Vorhaben beteiligt.

Das Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG nahm mit Schreiben vom 09.07.2025 folgendermaßen Stellung:

„Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches "Burk 3. Änderung"

in der Gemeinde Seeg ist über unser regionales Mittelspannungsverteilungsnetz (20 kV) und die bestehende 20 kV — Trafostation "Burk" sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt derzeit zum größten Teil über Niederspannungs-Freileitungen. Der Anschluss an unser örtliches Elektrizitäts — Verteilungsnetz bei Neu — bzw. Umbauten erfolgt zukünftig ausschließlich über Erdkabel.“

6. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Seeg, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Lorenz Schnatterer, Erster Bürgermeister