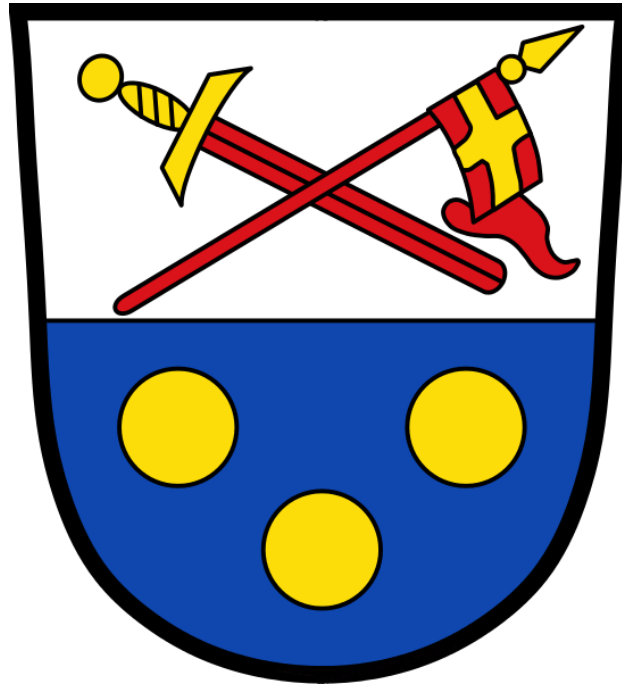


**Gemeinde Eisenberg  
Landkreis Ostallgäu**



**Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich  
des Bebauungsplanes „Am Gründle“**

**Inhalt**

- A) Planzeichnung M = 1 : 5.000**
- B) Verfahrensvermerke (auf der Planzeichnung)**
- C) Begründung mit Umweltbericht**

**i. d. Fassung vom 23.11.2015**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Eisenberg  
Pröbstener Straße 9, 87637 Eisenberg

**Planung Städtebaulicher Teil:**

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

Tel.: 08341.99727.0  
Fax: 08341.99727.20

## **C) Begründung**

### **1. Anlass und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Eisenberg ändert den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes „Am Gründle“. Es handelt sich darum, die entlang der Speidener Straße dargestellte Mischbaufläche teilweise in eine Wohnbaufläche und die westlich davon gelegene Fläche für die Landwirtschaft ebenfalls in eine Wohnbaufläche zu ändern. Im südwestlichen Teil wird eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Es soll der Bebauungsplan „Am Gründle“ für ein Wohngebiet mit 8 Bauplätzen für den Bedarf aus der Gemeinde Eisenberg entwickelt werden.

### **2. Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Ortsmitte von Eisenberg. Die Flächennutzungsplanänderung weist eine Größe von 0,58 ha auf. Der Bebauungsplan umfasst auch Grundstücke, die bereits im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt sind. Hierfür werden die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Flur Nr. 824, 823, 820 TF, 821/2, Teilfläche von 821 und 825/5, Gemarkung Eisenberg einbezogen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes weist eine Größe von 0,84 ha auf.

### **3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Eisenberg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Mit Bescheid vom 15.05.2006, Az.: IV-6100.0/2 hat das Landratsamt Ostallgäu die durchgeführte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eisenberg bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 20.02.2006, erstellt vom Büro für kommunale Entwicklung, abtplan, Marktoberdorf und dem Büro für Landschaftsplanung Dipl. Ing. Sappl, Bad Tölz, genehmigt.

Das gegenständliche Gebiet der Änderung ist hierin noch teilweise als Mischbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **3.2 Übergeordnete Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Mischbau- und Wohnbaufläche in diesem Verfahren die Ziele der Raumordnung beachtet werden.

#### **3.3 Sonstige Stellungnahmen insbesondere mit umweltbezogenen Informationen:**

Stellungnahmen mit wesentlichen Umweltbelangen, soweit sie zum frühzeitigen Verfahren vorgetragen wurden, sind bei der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt worden.

#### **Denkmalpflege**

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

#### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

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

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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@bldf.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### **4. Planung**

##### Darstellung der Flächen

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt südlich der Pröbstener Straße - Kreisstraße OAL 2 und westlich der Speidener Straße. Das Plangebiet ist noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Die südöstlich benachbarte landwirtschaftliche Hofstelle auf der Fl. Nr. 803 ist aufgelassen. Dies gilt auch für den auf dem Grundstück Fl. Nr. 819 stehenden Feldstadl, in dem nur noch landwirtschaftliche Gerätschaften aufbewahrt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Korrektur einer Teilfläche der Mischbaufläche (M) in Wohnbaufläche (W) entlang der Speidener Straße. Nach Westen anschließend wird eine Wohnbaufläche und am südwestlichen Rande eine öffentliche Grünfläche dargestellt, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt war. Im Parallelverfahren wird für das Plangebiet auch ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Am Gründle“ aufgestellt.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wurde bezüglich der unmittelbaren Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbebetrieb „Kraftfahrzeuge Guggenmos“ Anregungen seitens der Handwerkskammer Schwaben, Augsburg, und der IHK Schwaben, Augsburg mitgeteilt.

Handwerkskammer Schwaben, Schreiben vom 14.10.2015:

*„nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Füssen Marktoberdorf zu folgendem Ergebnis gekommen: Neben dem Änderungsgebiet befindet sich die unserer Kammer zugehörige Kfz-Werkstatt Robert Guggemos, Speidener Str. 2, 87637 Eisenberg. Laut Erläuterung der Flächennutzungsplanänderung heißt es, dass im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens hierzu Vorkehrungen festgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander sicherstellen. Doch schnell muss man feststellen, dass dies -wenn man eine Blick in die Bebauungsplanunterlagen im Parallelverfahren wirft- mitnichten der Fall ist. Denn die Immissionsproblematik wird mit der Herausnahme des Eckgrundstücks mit der Fl.-Nr. 732/3 und dem bestehenden Gebäude mit der Autowerkstatt nicht gelöst. Diese stellt sich nämlich beim Baufenster 10 Passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind voraussichtlich erforderlich schreibt das Landratsamt Ostallgäu in der Stellungnahme vom 21.05.2015. Bereits im Verfahren Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Gründle" hatten wir die Aussage in den Planunterlagen kritisiert, dass keine besonderen Vorkehrungen des Immissionsschutzes im Plangebiet vorzusehen seien. Bei heranrückender Wohnbebauung kommt es darauf an, den Bestandsschutz des vorhandenen Betriebes zu wahren. Hierzu bedarf es einer schalltechnischen Untersuchung, so dass auf Faktenbasis festgelegt werden kann ob und inwiefern Vorkehrungen zum Immissionsschutz (z. B. keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume im Norden, Schallschutzfenster etc.) erforderlich sind. Gerade das Baufenster für das an der Speidener Straße vorgesehene Wohngebäude ist den Lärmimmissionen aus der Werkstatt ausgesetzt. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso trotz dieser voraussichtlichen Erforderlichkeit keine schalltechnische Untersuchung eingeholt wird. Noch weniger ist nachvollziehbar, dass es unter Ziffer 5.2. heißt: Das Plangebiet wird teilweise als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und teilweise als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, in Planzeichnung und Satzung nur mehr von allgemeinem Wohngebiet die Rede ist. In der ersten Auslegung war tatsächlich die Ausweisung eines Mischgebiets vorgesehen, nun aber droht dem KFZ-Betrieb offensichtlich das Heranrücken eines allgemeinen Wohngebiets. Gerade weil das Baufenster 1 zur Werkstatt deutlich näher liegt als das Gebäude auf Flurnummer 813,*

*welches bislang der nächstgelegene maßgebliche Immissionspunkt ist ein verträgliches Nebeneinander höchst zweifelhaft. Damit sehen wird das Gebot der Konfliktbewältigung verletzt. Dieser Planung können wir daher nicht zustimmen. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Bedenken.“*

Ähnlich hat sich auch die IHK Schwaben mit Schreiben vom 04.11.2015 geäußert.

*Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22. September 2015 und geben zu bedenken, dass mit Blick auf den bestehenden Gewerbebetrieb "Kraftfahrzeuge Guggenmos" an der der Speidener Straße 2, die Immissionsproblematik in unseren Augen nicht abschließend geklärt scheint. Im Hinblick auf das Gebot der Konfliktbewältigung sollte die Gemeinde mit dem ihr zustehenden Repertoire an Festsetzungen eine offensichtliche Konfliktlage regeln. Dabei muss der Bestandsschutz des ansässigen Betriebs gewahrt bleiben. Unter Umständen wäre es zielführend eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Mit Blick auf die Planunterlagen stellen wir fest, dass laut Begründung im Bebauungsplan das Plangebiet künftig teilweise als "Mischgebiet" gem. §6 BauNVO und teilweise als "allgemeines Wohngebiet" nach §4 BauNVO festgesetzt wird. In der Planzeichnung wird allerdings nur ein "allgemeines Wohngebiet" gem. §4 BauNVO dargestellt. Wir bitten dies zu korrigieren.“*

Die Gemeinde Eisenberg hat diesen Sachverhalt folgendermaßen abgewogen:

Die beiden vorgetragenen Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Nach Absprache der zuständigen Stelle im Landratsamt Ostallgäu folgt die Gemeinde dem Wunsch die Bauplätze 1 und 2 mit der nördlich gelegenen Werkstatt als Mischgebiet auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dementsprechend als Mischbaufläche angepasst. Die ausgewiesene Wohnbaufläche reduziert sich dementsprechend.

#### Immissionsschutz

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu hat sich mit Schreiben vom 28.10.2015 folgendermaßen geäußert:

*„Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich auf Fl. Nr. 825/5 eine Kfz-Werkstätte, die nun von der heranrückenden Wohnbebauung betroffen ist. Bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) muss der Kfz-Betrieb die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber am nächstgelegenen geplanten Wohnhaus einhalten. Ob der bestehende Kfz-Betrieb diesen Wert einhält bzw. einhalten kann müsste durch Fachinstitut begutachtet werden. Nach überschlägiger Prüfung ist dies im derzeitigen Betriebszustand zwar möglich, Entwicklungen oder Erweiterungen aber wesentlich erschwert. In § 5 Nr. 5. der Satzung wurde bestimmt, dass bei den Bauplätzen 1 und 2 Ruheräume nicht Norden orientiert sein dürfen oder Schallschutzfenster eingebaut werden. Diese Regelung ist aber nicht zielführend, da nachts ohnehin kein Betrieb herrscht und nach TA Lärm der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) außen (vor den Fenstern) definiert ist bzw. vor geöffnetem Fenster gemessen werden muss.*

*Aus der Sicht des Immissionsschutzes wäre der richtige Weg, den Betrieb ins Baugebiet einzubeziehen*

*und zusammen mit den Baugrundstücken 1 und 2 ein Mischgebiet (MI) auszuweisen. Der Immissionsrichtwert für ein MI würde mit Sicherheit eingehalten, ohne dass dies begutachtet werden müsste. Die künftigen Bewohner könnten dann nicht das Ruhebedürfnis eines Wohngebietes geltend machen und für den Betrieb wären der Bestand und die Entwicklung gesichert. Es wird gebeten, die Planung in dieser Hinsicht zu überdenken und zu ändern.“*

Dieser vorgetragene Sachverhalt gab Veranlassung, wie schon durch die vorgenannten Stellungnahmen der Handwerkskammer Augsburg und der IHK Schwaben dargelegt, den Flächennutzungsplan zu korrigieren. Der bestehende KFZ Betrieb mit dem Bereich der beiden Bauplätze 1 und 2 wurde in der Flächennutzungsplanung als Mischbaufläche (M) dargestellt. Im Bebauungsplan wird hier entsprechend ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Flächenangaben für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>Fläche</u>	
Wohnbaufläche mit integrierter Erschließungsstraße	4.438 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche/Minimierung bzw. Ausgleich	<u>1.350 m<sup>2</sup></u>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.788 m<sup>2</sup></b>	<b>0,58 ha</b>

**5. Grünordnung**5.1 Natürliche Grundlagen

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden bestimmt. Die Fläche im Plangebiet wird intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt.

Die einbezogene Fläche von ca. 5.030 m<sup>2</sup> wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

Im Plangebiet selbst befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale.

5.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Es wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das relativ kleine Gebiet das Regelverfahren angewendet.

**6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung**6.1 Immissionsschutz

An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes grenzt ein Mischgebiet an, in dem eine Autowerkstatt angesiedelt ist. Im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde die vorgenannte Werkstatt und die südlich hiervon benachbarten beiden Bauplätze als Mischgebiet festgesetzt. Hierbei sind keine besonderen Vorkehrungen für den Immissionsschutz erforderlich geworden. Ein verträgliches Nebeneinander ist sichergestellt.

6.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Nähere Einzelheiten hierzu werden bei der Erstellung des Bebauungsplanes getroffen.

6.3 Altlasten/BodenschutzAltlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Am Gründle“ 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 anfallt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie, siehe Bebauungsplan.

## 6.5. Verkehr, Erschließung

### Straßen

Die Verkehrserschließung ist durch die östlich das Plangebiet begrenzende Gemeindestraße „Speidener Straße“ sichergestellt. Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße hieran angebunden.

### Wasserwirtschaft

Im Umgriff des Plangebietes ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Unteren Wasserrechtsbehörde vom 12.10.2015 bzw. die des Wasserwirtschaftsamtes vom 13.08.2015 verwiesen:

*„Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung. Aufgrund der Hanglage ist nicht auszuschließen, dass für die Bauflächen eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser besteht. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Ggfs. sind bei der Erschließung entsprechende Maßnahmen vorzusehen.“*

Die Gemeinde wird den vorgetragenen Sachverhalt bezüglich einer Gefährdung der Bauflächen durch wild abfließendes Wasser im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes und hier bei der Erschließungsplanung bearbeiten und einer Lösung zuführen.

### Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

### Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Plangebiet nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei.

### Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Eisenberg angeschlossen.

### Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird über die Abwasserleitung an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Die unverschmutzten Niederschlagswasser sind vor Ort zur Versickerung zu bringen. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

### Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über die Elektrizitätswerke Reutte mittels Erdkabel.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Sofern neue Leitungen erforderlich werden, sind sie als Erdkabel zu verlegen.

## **7. Kartengrundlage**

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

# **Umweltbericht**

## **1. Kurzbericht des Planungsinhaltes und der Planungsziele**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieser Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Gründle“ wird auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Aufgrund der überschaubaren Situation und der kleinen Größenordnung des Plangebietes deutlich unter einem Hektar Fläche wird der Umweltbericht für beide Verfahren hier zusammengefasst

und gemeinsam erstellt. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erarbeitet.

Der Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

<b>Art der Bebauung</b> (Inhalt, Art und Umfang)	<p>Wohnbaufläche (W) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet für die einbezogene Autowerkstatt mit bestehendem Wohnhaus sowie zwei weitere Bauplätze (Nr. 1 und 2).</p> <p>Es soll ein Wohngebiet mit einer Stichstraße entwickelt werden für einen örtlichen Bedarf. Es sollen 8 Bauplätze entstehen. Das Plangebiet für den Bebauungsplan weist eine Größe von 0,84 ha und für die Änderung des Flächennutzungsplanes von 0,58 ha auf.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Ortslage Eisenberg südlich der Pröbstener Straße - Kreisstraße OAL 2 und westlich der Speidener Straße.</p>
<b>Art der Bebauung</b> (Ziele, Festsetzungen)	<p>Es soll eine bereits dargestellte Mischbaufläche in Wohnbaufläche und die bisher dargestellte Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche und in der südwestlichen Ecke des Plangebietes in eine öffentliche Grünfläche geändert werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) und teilweise ein Mischgebiet (MI) festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6. Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt, wobei für die Bebauung der geplanten Wohnhäuser für die zweigeschossige Bebauung festgesetzt wurde, dass das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, sog. I+D Bebauung.</p>
<b>Erschließung</b>	Die Verkehrserschließung erfolgt über die Pröbstener bzw. über die Speidener Straße.
<b>Flächenbedarf</b>	Der Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplan ist 0,58 ha und für den Bebauungsplan ca. 0,84 ha groß.

## 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

### Bodenschutz

**Funktion des Bodens** sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.

*Berücksichtigung im FNP und Bebauungsplan*

*Das Plangebiet wird durch die Darstellung in der Änderung des Flächennutzungsplanes und durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan „Am Gründle“ zum Innenbereich.*

### Immissionsschutz

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).

*Berücksichtigung im Plangebiet bzw. im Bebauungsplan*

*Es sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes vorgesehen. An das geplante Wohngebiet grenzt in der nordöstlichen Ecke ein Mischgebiet an. Im Bebauungsplan werden die beiden Bauplätze 1 und 2 als Mischgebiet gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan festgesetzt und dass bei den beiden vorgenannten Bauplätzen 1 und 2 notwendige Lüftungsfenster nicht nach Norden ausgerichtet sein dürfen. Die Autowerkstatt auf dem Grundstück Fl. Nr. 825/5 wurde als Mischgebiet in den Bebauungsplan einbezogen.*

### Wasserschutz

Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.

*Berücksichtigung im Plangebiet bzw. im Bebauungsplan*

*Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Gewässer, Quellen oder sonstige beachtenswerte wasserwirtschaftliche Erscheinungen. Der Schmidtenbach liegt nördlich und außerhalb des gegenständlichen Plangebietes.*

### Natur- und Landschaftsschutz

Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.

*Berücksichtigung im Plangebiet bzw. im Bebauungsplan*

*Das Plangebiet ist aufgrund der vorliegenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft geprägt. Der Eingriff wird nach dem Bayerischen Leitfaden im Regelverfahren bearbeitet. Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme wird in der südwestlichen Ecke des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche dargestellt bzw. im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt.*

## 3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

<b>Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)</b>	Das Gelände wird als intensiv genutzte Grünfläche landwirtschaftlich genutzt.
---	---

### Schutzgut

### Kurze Beschreibung

### Kurze Bewertung

**Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume**

Keine besonderen Arten vorhanden.

Geringe Bedeutung für den Artenschutz



<b>Boden</b>	Laut Altlastenkataster befinden sich keine Altlasten im Plangebiet.	Geringe Bedeutung
<b>Wasser</b>	Kein Wasserschutz - oder Überschwemmungsgebiet,	Geringe Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung.
<b>Luft und Klima</b>	Keine wesentliche Kaltluftentstehungsfläche – vorbelastet durch die bisherige Nutzung.	Geringe Bedeutung für das örtliche Kleinklima.
<b>Landschaft</b>	Lage unmittelbar an das bestehende Ortsgebiet Eisenberg angrenzend. Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme wird in der südwestlichen Ecke des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche dargestellt bzw. als Ausgleichsfläche festgesetzt.	Geringe Bedeutung. Es werden entsprechende Maßnahmen der Grünordnung ergriffen.
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	Es entstehen keine nachteiligen negativen Auswirkungen auf den Menschen.	Geringe Bedeutung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Kulturgüter unmittelbar betroffen.	Geringe Bedeutung
<b>Natürliche Ressourcen</b>	Es handelt sich um eine bisher intensiv genutzte Fläche für die Landwirtschaft.	Geringe Bedeutung

#### 4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Erhebl. n. erhebl./ gering</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	x	Das Gebiet ist durch die bisherige Nutzung vorbelastet. Durch die bauliche Erweiterung wird sich an den Lebensräumen der Tiere und Pflanzen so gut wie nichts ändern. Die intensiv genutzte Grünlandfläche wird durch die geplante Wohnhausbebauung zwar verringert, dafür wird eine Fläche von 1.492 m <sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche in eine Streuobstwiese entwickelt.
<b>Boden</b>	x	Die bisherige Bebauung wird grundsätzlich beibehalten und durch Einfamilienhäuser in lockerer offener Bebauung ergänzt.
<b>Wasser</b>	x	Durch geplante Bebauung/Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinflusst. Weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers.
<b>Luft</b>	x	Emissionen der Heizanlagen der geplanten Bebauung von untergeordneter Bedeutung.
<b>Klima</b>	x	Keinen nennenswerten Einfluss durch die geplante Änderung der Nutzung.
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	x	Geringe Bedeutung. Die bereits bestehenden Gebäude bleiben bestehen. Es wird eine Eingrünung ergänzt.

<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	x	Geringe Bedeutung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	x	Geringe Bedeutung.
<b>Natürliche Ressourcen</b>	x	Geringe Bedeutung

## 5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet ist im bestehenden gültigen Flächennutzungsplan teilweise als Mischbaufläche und der südwestliche größere Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Gemeinde möchte diesen Bereich mit dem Bebauungsplan „Am Gründle“ in ein Wohngebiet umwandeln, teilweise als Mischgebiet mit der Einbeziehung der bestehenden Autowerkstatt und für zwei weitere Bauplätze. Somit wird die Ortslage Eisenberg entsprechend erweitert.

Bei der Eingriffsregelung wird das Regelverfahren nach dem Bayerischen Leitfaden angewendet.

### 5.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:

Es handelt sich um Gelände, das an mehreren Seiten unmittelbar an die Ortslage anschließt und derzeit als intensives Grünland genutzt wird.

### 5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die als öffentliche Grünfläche dargestellte Fläche wird im parallel entwickelten Bebauungsplan als artenreiches Extensivgrünland entwickelt, um die Flora und Fauna harmonisch und standortnah zu stärken. Im Bebauungsplan werden die Pflegemaßnahmen unter § 7 Ziffer 5 im Detail beschrieben.

## 6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

### 6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes – weiterhin Nutzung als landwirtschaftliches Grünland wie bisher.

### 6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich die bisherige Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ändern in Wohnbaufläche bzw. in ein Allgemeines Wohngebiet mit acht Bauplätzen, wobei die bestehende Hofstelle und zwei der vorgenannten Bauplätze als Mischgebiet einbezogen werden.

## 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung bestimmt. Es geht darum, die geplanten 8 Bauplätze an das bestehende Baugebiet der Ortslage Eisenberg planungsrechtlich anzugliedern. Insofern hat sich eine grundsätzliche Alternativprüfung nicht gestellt.

## 8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

- Allgemeine Datengrundlagen**
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013
  - Regionalplan Allgäu (16)
  - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Eisenberg.
  - Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu
  - Biotopkartierung
  - Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit

der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003

**Gebietsbezogene Grundlagen**

– Integrierte Grünordnung

**Verwendete Verfahren**

– Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden....)

**Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse**

Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden. Die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragenen Argumente und Hinweise werden in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht einfließen.

**9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung dieser Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans „Am Gründle“ zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative erheblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen.

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Am Gründle“ und bei seiner Durchführung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sein. Es handelt sich um ein Wohngebiet, wobei bei der Erstellung des Bebauungsplanes die bestehende Autowerkstatt in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes und zwei südlich angrenzende Bauplätze als Mischgebiet einbezogen werden. Soweit es zu besonderen und erheblichen Umweltbelastungen kommen sollte, behält sich die Gemeinde eine Überprüfung vor. Dies soll nach fünf Jahren erfolgen.

**10. Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die Gemeinde Eisenberg hat am 27.07.2015 die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Am Gründle“ beschlossen und das Büro für kommunale Entwicklung – abtplan -, Kaufbeuren, zur Ausarbeitung der Bauleitplanung beauftragt.

Am 09.02.2015 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den vorgenannten Bebauungsplan gefasst, der von der Gemeinde im Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen war und in dieser Form auch eingeleitet wurde. Das Verfahren wurde durchgeführt. Dabei wurde erkannt, dass das Regelverfahren anzuwenden ist. Daher wurde das frühzeitige Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes separat durchgeführt. Das bisherige Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde als frühzeitiges Verfahren gewertet. Es wurden beide Bauleitpläne im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu Ende geführt.

Im Zuge der vorbereiteten Abwägung der zum „frühzeitigen Verfahren“ für den Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen wurde erkannt, dass das Grundstück Fl. Nr. 732/3 sowie das Grundstück Fl. Nr. 826/4 Am Schmiedebach Gemarkung Eisenberg nicht mehr einbezogen werden. Das Plangebiet verringerte sich dadurch auf die o. g. Größe von 0,84 ha.

Am 27.07.2015 wurde der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan „Am Gründle“ vorgestellt, beraten und die Zustimmung für das frühzeitige Verfahren erteilt. Das frühzeitige Verfahren wurde durchgeführt und am 21.09.2015 für beide vorgenannten Bauleitpläne nach der abwägenden Betrachtung der vorgetragenen Stellungnahmen jeweils der Billigungsbeschluss für den jeweiligen Entwurf gefasst. Die öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan „Am Gründle“ sowie des Bebauungsplanes „Am Gründle“ erfolgte in der Zeit vom 05.10.2015 bis zum 06.11.2015. Die Unterlagen wurden sowohl in der Gemeinde Eisenberg als auch in der Verwaltungsgemeinschaft Seeg für die Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgelegt. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Eisenberg am 23.11.2015 wurden für die

vorgenannte Änderung des Flächennutzungsplanes die vorgetragene Anregungen und Stellungnahmen vorgestellt, beraten und der Feststellungsbeschluss gefasst.

Für den Bebauungsplan „Am Gründle“ haben sich bei der vorgenannten Abwägung am 23.11.2015 einige redaktionelle Korrekturen ergeben, die eine erneute und verkürzte Auslegung erforderlich machte. Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Landratsamt Ostallgäu zur Genehmigung vorgelegt.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, 23.11.2015

Eisenberg, den

---

Thomas Haag M.A. Architekt, Stadtplaner  
**abtplan** - Büro für kommunale Entwicklung

Kössel, Erster Bürgermeister