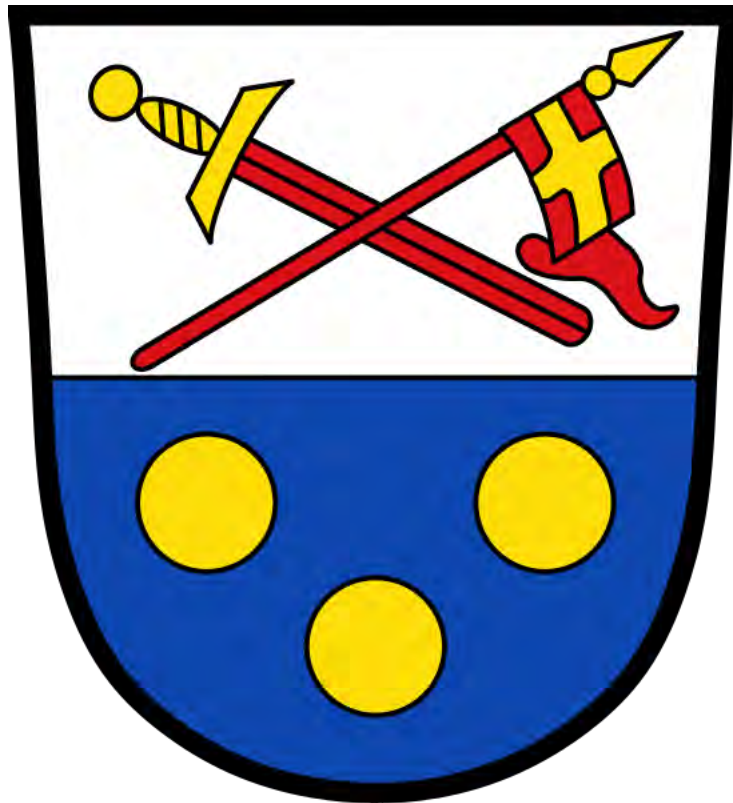


# **Gemeinde Eisenberg**

**Landkreis Ostallgäu**



## **Bebauungsplan**

**„Am Gründle“**

i. d. Fassung vom 23.02.2016

# Gemeinde Eisenberg Landkreis Ostallgäu

## Bebauungsplan „Am Gründle“ mit integriertem Grünordnungsplan

### Inhalt

**Satzungstext**

**Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensverlauf**

**Begründung**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Eisenberg  
Pröbstener Straße 9, 87637 Eisenberg

Tel.: 08364 - 240  
Fax: 08364 - 98715

**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

**Planung Erschließung:**

Büro Deubzer,  
Leitenweg 5, 87642 Halblech

Tel.: 08368 / 1456

**Planung Grünordnung:**

Cornelius Wintergerst, Dipl.-Ing. FH Landespflege  
Baumgarten 124 A, 87637 Eisenberg

Tel.: 08364 / 986284  
Fax: 08364 / 986287

## **Satzung der Gemeinde Eisenberg für den Bebauungsplan „Am Gründle“ mit integriertem Grünordnungsplan**

Aufgrund

- des §§ 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 über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),

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

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Ortsmitte von Eisenberg.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr. 821/2, 824 und 825/5, sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl. Nr. 800, 819, 820, 823, Gemarkung Eisenberg. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,84 ha auf.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 23.02.2016. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht i. d. F. vom 23.02.2016 beigelegt.

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zum Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und zum anderen Teil als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

### **§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/Grundstücksgröße**

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Nebenanlagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).

**Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

3. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäude- richtung vorgeschlagen; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauen, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.

4. Baugrundstücke müssen mindestens 500 m<sup>2</sup> groß sein.
5. Bei Bauplatz 1 und 2 dürfen Ruheräume nicht nach Norden orientiert liegen. Von dieser Regelung kann abgesehen werden, wenn Schallschutzfenster nach Norden, oder eine Lüftungsanlage mit Schalldämpfern verbaut werden.

### **§ 6 Garagen und Nebengebäude**

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der Linie 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb.
2. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.). Flachdächer und Carports sind erlaubt. Dachbegrenzung ist zulässig.
3. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Garagen haben einen Abstand von 5,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten.

### **§ 7 Grünordnung**

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstmehrungsgesetz zu beachten ist.

#### **Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:**

Auf Bäume der 1. Wuchsklasse wird wegen der geringen Größe des Plangebietes verzichtet.

#### **Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:**

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,  
bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

#### **Bäume 2. Wuchsklasse**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn      |
| Carpinus betulus | - Hainbuche      |
| Prunus avium     | - Vogelkirsche   |
| Prunus padus     | - Traubenkirsche |
| Sorbus aria      | - Mehlbeere      |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere     |

#### **Straßenbegleitgrün, Bäume 2. Wuchsklasse**

Im Bereich der Erschließungsstraße sind Bäume als Hochstamm im Privatbereich zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 15–20 m.

Acer campestre - Feldahorn  
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,

#### **Obstbäume**

Mindestpflanzgröße im Bereich der Streuobstwiese  
Hochstamm 3xv.m.B St-U 12-14 cm

Mindestpflanzgröße im Bereich der Bebauung  
Halbstamm St-U ab 6 cm, Hochstamm St-U 10-12 cm

|            |  |
|------------|--|
| Äpfel:     | Berner Rosenapfel, Brettacher, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Maunzenapfel, Roter Boskop, Schöner von Herrnhut, Wettringer Taubenapfel |
| Birnen:    | Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne                            |
| Zwetschge: | Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge  |

**Sträucher, Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-5 Triebe 60 – 100 cm**

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel    |
| Corylus avelana    | Haselnuss           |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Rosa arvensis      | Feldrose            |
| Rosa canina        | Hundsrose           |
| Salix caprea       | Salweide            |
| Sambucus nigra     | schwarzer Holunder  |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball |

3. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 20 % zulässig sein soll.
4. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
5. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den intensiv genutzten Wiesenflächen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „ Am Gründle“:

Auf der künftigen Ausgleichsfläche werden 1.350 ha intensiv genutzte Wiese zu einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt. Im jetzigen Zustand wird die Wiese 4 - 5mal gemäht und entsprechend mit Gülle und Stickstoffdüngern bewirtschaftet.

Bei der Entwicklung zum artenreichen Extensivgrünland soll diese Fläche durch eine 2-3-malige Mahd einschl. Schnittgutabfuhr ausgehagert werden. Es darf keinerlei Dünger aufgebracht werden, von einer Beweidung ist wegen der Eutrophierung (Dung durch die Tiere) abzusehen. Das Mähgut sollte zwischen Mahd und abräumen wenigstens 1 Tag am Ort liegenbleiben, damit Kleintiere das Mähgut verlassen können.

Um die Entwicklung der Artenvielfalt an Kräutern zu beschleunigen ist es empfehlenswert nach dem 2. Jahr der Aushagerung eine Nachsaat (RSM 8.1 für artenreiches Extensivgrünland) mit 6 g/m<sup>2</sup> auszubringen.

In diesem Bereich sollen standortgerechte Obstgehölze (Apfel, Birne, Zwetschge) als Hochstamm 3xv.mB St-U 12-14 gepflanzt werden.

Die Gehölze westlich am Rand der Ausgleichsflächen bleiben erhalten.

**Als Vorschlag**

**Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen:**

Eingriffsfläche Bebauungsplan „Am Gründle“

5.500 ha x 0,25 = **1.375 ha**

Die künftige Streuobstwiese (im Bebauungsplan mit einer T-Linie gekennzeichnet) hat eine Fläche von **1.350 ha**

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

- 8.1 Für das mit WA bezeichnete Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

| Gebietsteil     | WH, maximal | Dachneigung | Bauweise | Anzahl der Vollgeschosse |
|-----------------|-------------|-------------|----------|--------------------------|
| WA              | 5,50 m      | 25° - 35°   | E, o     | I+D                      |
| WA (alternativ) | 6,30 m      | 18°- 24°    | E, o     | I+D                      |
| MI              | 5,50 m      | 25° - 35°   | E, o     | I+D, II                  |
| MI (alternativ) | 6,30 m      | 18°- 24°    | E, o     | I+D, II                  |

**Erklärungen:**

E = Einzelhausbebauung, DH = Doppelhausbebauung,

o = Offene Bauweise

WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

I+D = Zweigeschossige Bauweise, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

II = zweigeschossige Bauweise

- 8.2 Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
- 8.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.
- 8.4 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.5 Für die Dachaufbauten gilt:  
Bei Dachaufbauten ist maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ maximal zwei Dachgauben pro Dachseite zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 23° zulässig.
- 8.6 Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,60 und maximal 1,10 m  
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.
- 8.7 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Soweit Photovoltaik- oder Solar-Anlagen auf der Dachfläche montiert werden, sind sie harmonisch auf die Dachfläche zu integrieren; eine Aufständigung ist nicht zulässig.
- 8.8 Barrierefreiheit  
Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließungsplanung des Baugebietes Voraussetzungen zur Barrierefreiheit zu schaffen sind, siehe auch Ziffer 4. unter Hinweise und Empfehlungen im Anschluss an diese Satzung.

### **§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung**

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
2. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,00 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
3. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten. Entlang der Nachbargrenze dürfen keine Veränderungen des Geländes vorgenommen werden. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.
4. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
5. 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.
6. Freiflächengestaltung:  
Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

### **§ 10 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft bzw. auf die Kreisstraße OAL 2 hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

## **§ 11 Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Landwirtschaftliche Emissionen**

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

### **2. Denkmalpflege**

Es wird ausdrücklich auf die Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG für das Grundstück 825/5 (Am Schmiedbach 4 und Speidenerstr. 2) hingewiesen.

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@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **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 Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als **Anlage 1** der Begründung beigelegt.

### **4. Flächen für Versorgungsleitungen und Führung von Versorgungsleitungen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)**

Bauliche Anlagen für die elektrische Versorgung (Trafostation) sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.02.2016, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Eisenberg, den

---

Kössel, Erster Bürgermeister

# Begründung

## zum Bebauungsplan „Am Gründle“

### 1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Am Gründle“ liegt im Ortsbereich Eisenberg, schließt einen Teil der bestehenden Ortslage ein und schließt eine Lücke.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr. 821/2, 824 und 825/5, sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl. Nr. 800, 819, 820, 823, Gemarkung Eisenberg. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,84 ha auf. Die Abgrenzung ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde Eisenberg braucht dringend ein neues Baugebiet um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der örtlichen Bevölkerung decken zu können. Es soll hierfür im zentralen Bereich der Gemeinde Eisenberg, Am Gründle und südlich der Kreisstraße OAL ein Wohngebiet entwickelt werden.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde das vereinfachte Vorgehen gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet und die Checkliste durchgehend mit „Ja“ beantwortet, wodurch sich kein weiterer Ausgleichsbedarf ergibt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die o. g. Bauleitplanung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zu dieser öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1. Regionalplan

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.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und damit auch außerhalb kartografisch festgelegter Schutzgebiete des Regionalplanes. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Zielen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eisenberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 15.05.2006, Az.: IV-6100.0/2 nach § 6 Abs. 1 BauGB rechtsaufsichtlich genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am \_\_. \_\_. 2006 bekannt gemacht. Damit ist der Flächennutzungsplan rechtsverbindlich. Das vorgesehene Plangebiet ist hierin als Mischbaufläche, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 BauGB entwickelt. Die Wohnbaufläche und die öffentliche Grünfläche werden ergänzt.

### 4. Lage und Bestand

#### 4.1. Derzeitige Nutzungsstruktur/Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt südlich der Pröbstener Straße - Kreisstraße OAL 2 und Am Gründle von Eisenberg. Das Plangebiet ist noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Die südöstlich anschließende Landwirtschaftliche Hofstelle ist aufgelassen. Dies gilt auch für den auf dem Grundstück Fl. Nr. 819 stehenden Feldstadel, in dem noch landwirtschaftliche Gerätschaften aufbewahrt werden.

Durch das Plangebiet verläuft eine Wasserleitung, die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen ist. Im Zuge der Erschließungsplanung kann eine Verlegung erforderlich werden. In der Planzeichnung sind Leitungsrechte vorgesehen.



#### Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

#### **4.2. Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet selbst steigt nach Westen an. Von der Speidener Straße aus steigt das Gelände von der Höhe 830 m üNN die ersten ca. 100 m nur leicht, danach steiler an. Es wurde eine tachymetrische Höhenaufnahme des Plangebietes durch das Büro Deubzer, Halblech, veranlasst und in die Bebauungsplanzeichnung übertragen.

Der für die künftige Bebauung entscheidende Bereich bis 3 m Tiefe ist gekennzeichnet durch folgenden natürlichen Bodenaufbau (von oben nach Unten)

- ca. 0.2 m Mutterboden
- einige Dezimeter Verwitterungslehm (Schluff mit wechselnden Sand- und Kiesanteilen),
- darunter Kies mit nach unten abnehmendem Schluffanteil.

Insofern kann von einem guten Baugrund ausgegangen werden. Dieser Bodenaufbau soll noch durch eine entsprechende Bodenuntersuchung bestätigt werden.

#### **5. Planung**

##### **5.1. Erschließung**

###### a) Verkehr

Die bestehende Zufahrt über die Speidener Straße ist gesichert. Sie bindet im Norden an die Pröbstener Straße an. Parallel zur Pröbstener Straße zweigt noch der Stichweg „Am Schmiedebach“ nach Norden ab. Hier befindet sich das Autohaus Guggemos mit Wohnhaus, Werkstatt und Stellplatzfläche. Das Plangebiet selbst wird von der Speidener Straße aus nach Westen über eine 6 m breite Planstraße mit Wendehammer erschlossen. Am Ende der Wendeschleife schließt eine öffentliche Grünfläche nach Süden an. Es ist später bei einer südlichen Erweiterung des Gebietes auch eine Umfahrt wieder zurück zur Speidener Straße denkbar.

Das geplante Baugebiet kann an die vorhandenen Erschließungsmedien, Kanal, Wasser, Strom und Telekom angeschlossen werden.

###### b) Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

Für die Ortslage Eisenberg ist eine zentrale Entsorgung maßgeblich.

Die Erschließung mit Wasser ist ausreichend gesichert. Das Plangebiet wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Dies gilt auch für die Löschwasserversorgung.

Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.) auszubilden.

**Hinweis:** (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Schreiben vom 08.05.2015)

*„Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass aufgrund der leichten Hanglage für die Bauplätze Nr. 1-8 eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden kann. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Ggfs. sind im Rahmen der Erschließung geeignete Maßnahmen zum Schutz vor dem wild abfließenden Wasser vorzusehen.“*

**Ergänzender Hinweis:** (Schreiben vom 16.12.2015)

*Hinweis: Eine Versickerung ist i. d. R. nicht ausreichend, um wild abfließendes Oberflächenwasser schadlos "abzuleiten".*

Dieser Hinweis wurde in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Somit soll für alle Bauplätze eine Versickerung des Regenwassers möglichst auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen werden. Ist das nicht möglich, kann in den Regenwasserkanal der Gemeinde eingeleitet werden.

## **5.2. Bauliche Nutzung und Gestaltung**

Das Plangebiet wird teilweise als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und teilweise als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es werden die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Für Nebenanlagen, Garagen, Carports u. dgl. wird auch eine Begrenzung nach dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gewählt. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Am Gründle“ die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dazu, die öffentlichen Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, positiv zu beeinträchtigen. Die Gemeinde hat sich im vorliegenden Fall für eine maximale Grund- und Geschossflächenzahl entschieden. Die GRZ liegt bei 0,3, die GFZ bei 0,6. Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird prinzipiell angewendet. Zusätzlich werden die maximale Wandhöhe sowie die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Insbesondere die Höhenbegrenzung dient dem Erfordernis, die Gebäude harmonisch in das Gelände und in die Landschaft einzufügen.

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Dachgauben / Quergiebel sind nur ab 23° Dachneigung zulässig. Sie sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult- und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptgebäuderichtung zugelassen werden.

Es können Einzelhäuser in zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden. Hierzu gibt es eine Obergrenze mit zwei Geschossen, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebaut werden muss. Zur besseren Definition wird die Wandhöhe festgesetzt, siehe Tabelle § 8 Ziffer 8.1 der Satzung. Im Mischgebiet gilt allgemein eine zweigeschossige Bebauung, wobei hier die zuvor beschriebene sogenannte I+D Bebauung auch möglich ist.

Bei guter Grundrissgestaltung kann auf alle Dachaufbauten verzichtet werden. Dies ist jedoch bei den meisten Bauwerbern nicht gewollt. Insofern werden hierbei ergänzende Gestaltungsvorgaben angeboten, wie mit der Belichtung im mittleren Teil des Daches umgegangen werden kann. Es soll auch möglich sein, den First außermittig anzuordnen. Dadurch entsteht in der Regel auf der Südseite eine größere Dachfläche für die Aufnahme von Photovoltaik oder Konvektormodulen. Die vorgenannten Solarmodule sind dabei unmittelbar auf die Dachfläche – ohne Aufständereien – zu montieren. In jedem Falle sollte eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden.

### Denkmalschutz

Es wird ausdrücklich auf die Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG für das Grundstück 825/5 (Am Schmiedbach 4 und Speidenerstr. 2) hingewiesen. Die nahe gelegene Bebauung auf der Fl. Nr. 735 (Pröbstener Str. 16, Denkmal Nr. 1009711, ehemalige Schiede, 18. Jh.) stellt hier besondere Umgebungsumstände dar.

### Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäß Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO.

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

### Höhenlage der Gebäude

Für die spätere Erschließungsplanung und die Festlegung der Höhen der Gebäude wurde eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst. Das Ergebnis wird in Form der Höhenlage des EG-Rohfußbodens über NN in Abstimmung mit der Straßenplanung festgelegt. Das Erdgeschoss soll dabei ca. 30 cm über Hinterkante Straße liegen; dies soll nach der Erschließungsplanung noch genauer festgelegt werden.

### 5.3. Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 0,84 ha gliedert sich folgendermaßen auf:

|                            |                      |                            |              |
|----------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|
| <b>Bauflächen WA</b>       |                      |                            |              |
| Bauplatz 3                 | 574 m <sup>2</sup>   |                            |              |
| Bauplatz 4 (abzgl. Fußweg) | 531 m <sup>2</sup>   |                            |              |
| Bauplatz 5                 | 665 m <sup>2</sup>   |                            |              |
| Bauplatz 6                 | 549 m <sup>2</sup>   |                            |              |
| Bauplatz 7                 | 519 m <sup>2</sup>   |                            |              |
| Bauplatz 8                 | 631 m <sup>2</sup>   |                            |              |
|                            |                      | <u>3.469 m<sup>2</sup></u> | <u>41 %</u>  |
| <b>Bauflächen MI</b>       |                      |                            |              |
| Bauplatz 1                 | 508 m <sup>2</sup>   |                            |              |
| Bauplatz 2                 | 650 m <sup>2</sup>   |                            |              |
| Fl. Nr. 825/5              | 1296 m <sup>2</sup>  |                            |              |
|                            |                      | <u>2.454 m<sup>2</sup></u> | <u>29 %</u>  |
| <b>Verkehrsflächen</b>     |                      |                            |              |
| Planstraße mit Wendehammer | 975 m <sup>2</sup>   |                            |              |
| Fußweg                     | 31 m <sup>2</sup>    |                            |              |
|                            |                      | <u>1.006 m<sup>2</sup></u> | <u>12 %</u>  |
| <b>Grünflächen</b>         |                      |                            |              |
| Öffentliche Grünfläche     | 1.492 m <sup>2</sup> |                            |              |
|                            |                      | <u>1492 m<sup>2</sup></u>  | <u>18 %</u>  |
| <b>Gesamtfläche</b>        |                      | <b>8410 m<sup>2</sup></b>  | <b>100 %</b> |

## 6. Grünordnung

### 6.1. Natürliche Grundlagen

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden bestimmt. Die Fläche im Plangebiet wird intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt, teilweise liegt Baubestand vor.

### 6.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Entlang der Planstraße ist zudem vorgesehen im Abstand von ca. 15 - 20 m ein Feldahorn anzupflanzen.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zusätzlich zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt **Obstbäume** verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind. Die Baum- und Straucharten können einer Liste, siehe Satzung unter § 7 entnommen werden.

Die öffentliche Grünfläche, die als Streuobstwiese angelegt ist, bedeutet eine Aufwertung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes hingewiesen. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

### 6.3. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Der bayerische Leitfaden hierzu gibt eine Vorgehensweise vor, deren Bearbeitung in nachfolgenden Darstellungen erfolgt.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der teilweise bereits bebaut ist und teilweise noch als Intensivgrünland genutzt wird.

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Im gegenständlichen 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 und
- die Anordnung einer öffentlichen Grünfläche im Südwesten auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 800, 821 und 823.

#### Schutzgut Boden:

Alllasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt. Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Einfamilienhausstruktur ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung mit ca. 15 bis 20 WE/ha erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schotterrasen-Streifen entlang der Planstraße,
- Regenrückhaltung durch Regenwasserübergabeschacht auf jedem Grundstück mit Hinweis auf die Möglichkeit der Brauchwassernutzung bzw. gemäß Erschließungsplanung.

#### Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

#### Schutzgut Luft / Klima

Das geplante Wohn- Mischgebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet ist fast vollständig von bestehenden Baugebieten eingeschlossen. Lediglich nach Süden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Südwesten wird eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

#### Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Es wird eine Grundflächenzahl von max. 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Ein besonderer externer Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Die in der Südwestecke auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 800 und 823 festgesetzte öffentliche Grünfläche wird als Ausgleichsfläche eingerichtet.

Die oben aufgeführten Darstellungen begründen nach dem Leitfaden die Einstufung des Eingriffsgebietes als Kategorie I (Intensivgrün) und Typ B (geringer Versiegelungsgrad) und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2-0,5. Die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen und die integrierte Grünordnung begründet einen Faktor von 0,25. Das Gebiet des Eingriffs umfasst die Bauplätze 1-8 und die Verkehrsflächen von insgesamt 5.500 m<sup>2</sup>. Ein Eingriffsfaktor von 0,25 ergibt einen Ausgleichsbedarf von 1375 m<sup>2</sup>.

1350 m<sup>2</sup> sind als Ausgleichsfläche vorgesehen. Der Eingriff wird damit im Geltungsbereich als ausgeglichen angesehen.

#### **Ausgleichsmaßnahmen:**

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den intensiv genutzten Wiesenflächen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „ Am Gründle“:

Auf der künftigen Ausgleichsfläche werden 1.350 ha intensiv genutzte Wiese zu einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt. Im jetzigen Zustand wird die Wiese 4 - 5mal gemäht und entsprechend mit Gülle und Stickstoffdüngern bewirtschaftet.

Bei der Entwicklung zum artenreichen Extensivgrünland soll diese Fläche durch eine 2-3-malige Mahd einschl. Schnittgutabfuhr ausgehagert werden. Es darf keinerlei Dünger aufgebracht werden, von einer Beweidung ist wegen der Eutrophierung (Dung durch die Tiere) abzusehen. Das Mähgut sollte zwischen Mahd und abräumen wenigstens 1 Tag am Ort liegenbleiben, damit Kleintiere das Mähgut verlassen können.

Um die Entwicklung der Artenvielfalt an Kräutern zu beschleunigen ist es empfehlenswert nach dem 2. Jahr der Aushagerung eine Nachsaat (RSM 8.1 für artenreiches Extensivgrünland) mit 6 g/m<sup>2</sup> auszubringen.

In diesem Bereich sollen standortgerechte Obstgehölze (Apfel, Birne, Zwetschge) als Hochstamm 3xv.mB St-U 12-14 gepflanzt werden.

Die Gehölze westlich am Rand der Ausgleichsflächen bleiben erhalten.

### **Als Vorschlag**

#### **Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen:**

Eingriffsfläche Bebauungsplan „Am Gründle“

5.500 ha x 0.25 = **1.375 ha**

Die künftige Streuobstwiese (im Bebauungsplan mit einer T-Linie gekennzeichnet) hat eine Fläche von **1.350 ha**

## **7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung**

### **7.1. Immissionsschutz**

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde hat mit Schreiben vom 21.05.2015 folgendes mitgeteilt:

*„Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Pröbstener Straße mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 3.840 Kfz/24h. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung ist mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 zu rechnen. Passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind voraussichtlich erforderlich. In einer schalltechnischen Untersuchung sollten die notwendigen Festsetzungen ermittelt werden. Das der Straße nächstgelegene Grundstück mit der Fl. Nr. 732/3 könnte nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde auch aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da es eine Baulücke (§ 34 BauGB) darstellt. Eine schalltechnische Untersuchung wäre dann nicht erforderlich.“*

Dazu wurde folgende Abwägung getroffen:

Die Gemeinde Eisenberg wird das Eckgrundstück mit der Fl. Nr. 732/3 aus dem Geltungsbereich herausnehmen und auch das bestehende Gebäude mit der Autowerkstatt. Der Bereich mit den geplanten Wohngebäuden kann dann als WA-Gebiet festgesetzt werden, wobei in der Satzung eine Aussage kommt, dass notwendige Lüftungsfenster bei den beiden Bauplätzen 1 und 2 nicht nach Norden ausgerichtet sein dürfen.

Hinweis: Im Verlauf des Verfahrens wurde die Autowerkstatt Fl. Nr. 825/5 wieder einbezogen, um gemeinsam mit Bauplatz 1 und 2 eine Erweiterung des Mischgebietes zur erlangen, wie sie auch schon im Flächennutzungsplan vorbereitet war.

### **7.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

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 geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

Der Wendehammer am Ende der Planstraße soll im Rahmen einer späteren Erweiterung mit einer verlängerten Planstraße wieder einen Anschluss an die Speidener Straße ermöglichen. Bis dies erfolgt ist ein Sammelpunkt für Abfallbehälter zu Leerungstagen vorgesehen („M“, siehe Planzeichnung) Insofern stellt der Wendehammer eine geeignete Zwischenlösung dar. In der Gemeinde Eisenberg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

### **7.3. Altlasten**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

## **8. Technische Infrastruktur Erschließung**

### **8.1. Straße**

Das Baugebiet wird über die geplante Stichstraße von der Gemeindestraße (Speidener Straße) aus erschlossen.

### **8.2. Wasserwirtschaft**

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden der Kläranlagen zugeführt.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Eisenberg. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen ist das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ NWFreiV sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten.

Die Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen soll über Rigolen jeweils im Westen und Osten innerhalb der dort festgesetzten öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht werden. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde Eisenberg den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen.

Im frühzeitigen Verfahren wurde das Wasserwirtschaftsamt beteiligt. Dieses teilte uns mit Schreiben vom 08.05.2015 folgendes mit:

*„Im nördlichen Bereich der Planungsfläche verläuft der Schmidtenbach (Gew. III). Dieser ist am südlichen Randbereich der Flur-Nr. 732/3 verrohrt.“*

*Am Wasserwirtschaftsamt Kempten liegen keine abschließenden Erkenntnisse vor, ob das Gewässerbett und die Verrohrung ausreichend groß dimensioniert sind, um ein hundertjährliches Hochwasser (HQ100) abzuführen. Am Einlauf der Verrohrung besteht zudem eine Verklauungsgefahr durch Treibgut. Insbesondere für die Bauflächen auf den Flurstücken 732/3 und 825/5 ist eine Überschwemmungsgefährdung nicht auszuschließen. Dies ist im Rahmen der weiteren Planung mit einer hydraulischen Berechnung zu überprüfen. Ggfs. sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, um den Hochwasserschutz für die Bauflächen sicherzustellen.“*

*Im Rahmen der Bauleitplanung ist außerdem darauf zu achten, dass das Fließgewässer auf keinen Fall überbaut wird. Die Gebäude müssen zum Gewässer grundsätzlich einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es deshalb erforderlich, den genauen Verlauf des Baches vor Ort zu erkunden und in den Plänen darzustellen. Die Baugrenze ist so abzuändern, dass der Mindestabstand von 5 m eingehalten wird. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre es außerdem zu begrüßen, wenn anstatt des verrohrten Gewässers wieder ein offener, naturnah gestalteter Bachlauf hergestellt wird.“*

*Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass aufgrund der leichten Hanglage für die Bauplätze Nr. 1-8 eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden kann. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Ggfs. sind im Rahmen der Erschließung geeignete Maßnahmen zum Schutz vor dem wild abfließenden Wasser vorzusehen.“*

Hierzu wurde folgende Abwägung getroffen:

Der Hinweis auf wild abfließende Wässer wird in der Begründung ergänzt. Das Plangebiet wurde reduziert und beinhaltet nun den Schmidtenbach nicht mehr.

### **8.3. Stromversorgung / Gasversorgung / Telekommunikation**

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das örtliche Versorgungsnetz.

Der Anschluss über eine Ferngasleitung liegt nicht vor.

Die Gemeinde Eisenberg hat im Jahre 2014 durch das Büro Knecht Ingenieure GmbH, Wilpoldsried, ein Energiekonzept erstellt. Die hier getroffenen Aussagen und Hinweise für die künftige energetische Gestaltung neuer Gebäude und Siedlungsbereiche sollen beachtet werden.

Die Deutsche Telekom AG hat mit Schreiben vom 13.05.2015 folgendes mitgeteilt:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.*

*Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

*Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)*

*Fax: +49 391 580213737*

*Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.*

*Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen*

*Für unsere Grobplanung benötigen wir einige Strukturdaten zum Baugebiet. Wir bitten deshalb um Rücksendung des beiliegenden Datenerfassungsblattes.“*

Dazu wurde folgende Abwägung getroffen:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Aus ortsgestalterischen Gründen werden Erdkabel vorgeschrieben.

### **8.4. Brandschutz**

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage.

### **8.5. Denkmalschutz**

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

Es wird auf Einwendung des Sachbereichs Bauplanungsrecht (Landratsamt Ostallgäu, Schreiben vom 22.12.2015) ausdrücklich auf die Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG für das Grundstück 825/5 (Am

Schmiedbach 4 und Speidenerstr. 2) hingewiesen. Dies bezieht sich vor allem auf die nahe gelegene Bebauung der Fl. Nr. 735 (Pröbstener Str. 16, Denkmal Nr. 1009711, ehemalige Schmiede, 18. Jh.).

### **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf, weist darauf hin, dass die im Zuge der Baumaßnahmen zerstörten oder beschädigten Vermessungszeichen wieder hergestellt werden müssen. Hierfür ist bei dem AfDBV ein entsprechender Antrag auf Sicherung bzw. Wiederherstellung zu stellen. Es wird daher eine Sonderung empfohlen.

### **10. Kartengrundlage**

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



## Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

## Anlage 1

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

### **A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090**

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahren zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

### **B Öffentliche Verkehrsflächen**

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1. Sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweisstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diese Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendfläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 Ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

### **C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW**

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen des Trinkwassernetzes in Form eines Ringleitungsnetzes. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.

4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

#### **D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen**






1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

#### **E Bebauung**

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen abstandsflächen und deren Festbeschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfängern notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

#### **F Planzeichen**

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

|   |               |  |
|---|---------------|--|
|  | <b>DN 80</b>  | <b>Hydrant Unterflur</b> , z.B. Nennweite 80   |
|  | <b>DN 100</b> | <b>Hydrant Überflur</b> , z.B. Nennweite 100   |
|  | <b>50</b>     | <b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 50 m <sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch        |
|  | <b>90</b>     | <b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 90m <sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken |
|  |               | <b>Brunnen - Feuerlöschbrunnen</b>   |

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind Daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

## II Umweltbericht

### 1. Kurzbericht des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 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><br>(Inhalt, Art und Umfang) | Wohnbaufläche (W) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA), sowie Mischgebiet (MI)<br>Es soll ein Wohngebiet mit einer Stichstraße entwickelt werden für einen örtlichen Bedarf. Es sollen 8 Bauplätze entstehen.<br>Das Plangebiet liegt in der Ortslage Eisenberg südlich der Pröbstener Straße - Kreisstraße OAL 2 und westlich der Speidener Straße.  |
| <b>Art der Bebauung</b><br>(Ziele, Festsetzungen)   | Es soll die bisher dargestellte Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche und in der südwestlichen Ecke des Plangebietes in eine öffentliche Grünfläche geändert werden. Die Mischbaufläche im Flächennutzungsplan wird als Mischgebiet beplant.<br><br>Im Bebauungsplan wird ein WA- und ein MI-Gebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6. Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt (mit I+D Bebauung). |
| <b>Erschließung</b>                                 | Die Verkehrserschließung erfolgt über die Pröbstener bzw. über die Speidener Straße.  |
| <b>Flächenbedarf</b>                                | Der Geltungsbereich ist ca. 0,84 ha groß.   |

### 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

|   |  |
|---|--|
| <b>Bodenschutz</b>  | <b>Funktion des Bodens</b> sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.   |
| <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>                    | <i>Es wird durch die Darstellung in der Änderung des Flächennutzungsplanes und durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan „Am Gründle“ zum Innenbereich.</i>  |
| <b>Immissionsschutz</b>                                     | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).   |
| <i>Berücksichtigung im Plangebiet bzw. im Bebauungsplan</i> | <i>Es sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes vorgesehen. An das geplante Wohngebiet grenzt in der nordöstlichen Ecke ein Mischgebiet an. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei den beiden Bauplätzen 1 und 2 notwendige Lüftungsfenster nicht nach Norden ausgerichtet sein dürfen.</i> |
| <b>Wasserschutz</b>   | 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 Leitfadens bearbeitet.  
Als Ausgleichsmaßnahme wird in der südwestlichen Ecke des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche dargestellt bzw. festgesetzt.

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

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)</b>          | Das Gelände wird als intensiv genutzte Grünfläche landwirtschaftlich genutzt.  |   |
| <b>Schutzgut</b>   | <b>Kurze Beschreibung</b>  | <b>Kurze Bewertung</b>  |
| <b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>                          | 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 Ausgleichsmaßnahme wird in der südwestlichen Ecke des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche dargestellt bzw. festgesetzt. | Geringe Bedeutung.<br>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

| Schutzgut                                   | Erhebl. | Unerhebl./ gering | Bemerkung   |
|---|---------|-------------------|---|
| <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 zum Ausgleich entwickelt. |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Boden</b>   | x | Die bisherige Bebauung wird grundsätzlich beibehalten.  |
| <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 Gebäude bleiben bestehen. Die Eingrünung wird 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 als Mischbaufläche und als landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Die Gemeinde möchte diesen Bereich mit dem Bebauungsplan „Am Gründle“ in ein Wohngebiet umwandeln und damit die Ortslage Eisenberg entsprechend erweitern. Da der Bebauungsplan auch Mischgebietsfestlegungen beinhaltet ist das vereinfachte Verfahren nach dem bayerischen Leitfaden nicht möglich.

### 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 Obstwiese geplant, um den Bewuchs an die dort östlich anschließenden Obstgehölze anzupassen und die Flora und Fauna harmonisch und standortnah zu stärken.

## **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 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 sechs Bauplätzen. Das Mischgebiet erhält eine Erweiterung um zwei Bauplätze.

## **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:

- |  |   |
|--|---|
| <b>Allgemeine Datengrundlagen</b>                | <ul style="list-style-type: none"><li>– Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013</li><li>– Regionalplan Allgäu (16)</li><li>– Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Eisenberg.</li><li>– Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu</li><li>– Biotopkartierung</li><li>– Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003</li></ul>  |
| <b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>                | <ul style="list-style-type: none"><li>– Integrierte Grünordnung</li></ul>   |
| <b>Verwendete Verfahren</b>                      | <ul style="list-style-type: none"><li>– Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...)</li></ul>   |
| <b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b> | <p>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 <u>wichtigsten</u> und <u>bedeutendsten Wechselwirkungen</u> aufgezeigt werden. Die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragenen Argumente und Hinweise werden in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht einfließen.</p> |

## **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 Bebauungsplan „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 Bebauungsplan „Am Gründle“ und bei seiner Durchführung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sein. 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 durchgeführt. Das bisherige Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird als frühzeitiges Verfahren gewertet. Es werden beide Bauleitpläne im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu Ende geführt.

Im Zuge der vorbereiteten Abwägung der zum „frühzeitigen Verfahren“ (Durchführung vom 24.04.2015 bis 26.05.2015) für den Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen wurde erkannt, dass die bebauten Grundstücke Fl. Nr. 825/5 und 732/3 sowie das Grundstück Fl. Nr. 826/4 Am Schmiedebach, Gemarkung Eisenberg, nicht mehr einbezogen werden. Das Plangebiet verringert sich dadurch auf die Größe von 0,71 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.

Am 21.09.2015 wurde der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan und des Bebauungsplanes „Am Gründle“ vorgestellt, beraten und die Billigung zur Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde in der Zeit vom 05.10.2015 bis zum 06.11.2015 durchgeführt.

Am 23.11.2015 wurden die zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen abwägend beraten und der Billigungsbeschluss zur erneuten verkürzten Auslegung des Bebauungsplanes gefasst. Dies wurde wegen Änderungen an der Satzung erforderlich, die die Bauplätze 1 und 2, sowie den nordöstlich wieder um die Fl. Nr. 825/5 erweiterten Geltungsbereich, die südwestlich gelegene Grünfläche und das Vorgehen nach dem bayerischen Leitfaden betreffen. Das Plangebiet vergrößert sich dadurch wieder, auf eine Größe von 0,84 ha. Hierzu wurden die Behörden mit Schreiben vom 04.12.2015 und Termin 31.12.2015 beteiligt.

Am 23.02.2016 wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

### Aufgestellt:

Kaufbeuren, 23.02.2016

Eisenberg, den

---

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

---

Kössel, Erster Bürgermeister  
Gemeinde Eisenberg