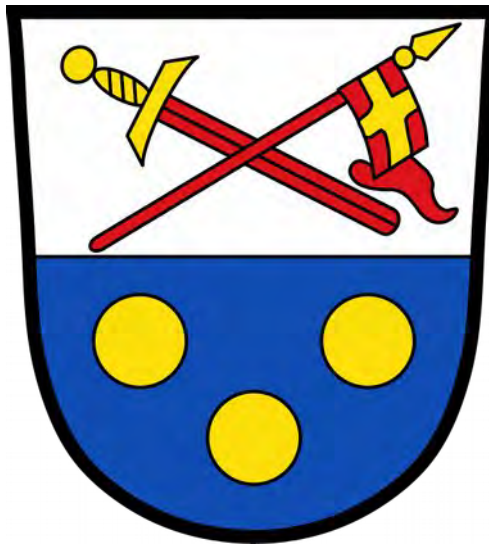


# Gemeinde Eisenberg

Landkreis Ostallgäu



## Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten-West“ 4. Änderung

Entwurf  
i.d.F. vom 02.08.2018

### Inhalt:

- Planzeichnung M = 1 : 5000 mit Verfahrensvermerken
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam mit BBP)

<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Eisenberg Pröbstener Straße 9 87637 Eisenberg	Tel.: 08364.240 Fax: 08364.987154 E-Mail: <a href="mailto:info@eisenberg-allgaeu.de">info@eisenberg-allgaeu.de</a>
<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b> abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: <a href="mailto:info@abtplan.de">info@abtplan.de</a>

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt östlich der Ortslage Eisenberg und grenzt nordwestlich an das bestehende Gewerbegebiet Osterreuthen-West an. Südlich des Plangebietes verläuft die Straße St2008. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 43/1, 133/2, 103/3 (TF), 132/2 (TF), 135 (TF) und 134, alle Gemarkung Eisenberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,8 ha auf.



Flächennutzungsplanänderung



Gültiger Flächennutzungsplan  
mit Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Abbildung 1: Ausschnitt gegenständliche Änderung und Abbildung 2: gültiger FNP (2006), unmaßstäblich

### 2. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Eisenberg hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 20.02.2018 beschlossen, den am 20.02.2006 festgestellten Flächennutzungsplan zu ändern. Die Gemeinde Eisenberg möchte östlich des Ortes Eisenberg wegen dringendem örtlichem Bedarf die gewerbliche Baufläche nach Westen erweitern. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung soll die Bereits mit G1 dargestellte Gewerbebaufläche erweitert werden. Der Bedarf einer Erweiterung der gewerblichen Baufläche ergibt sich aus konkreten Anfragen bei der Gemeinde. Insbesondere muss der Betrieb ENIG Gerätebau dringend erweitern und benötigt weitere Produktionshallen und eine Erweiterung der Parksituation für zusätzliche Mitarbeiter. Auch liegen weitere Anfragen von ortsansässigen Betriebe bei der Gemeinde vor. Es handelt sich um einen konkreten Bedarf, der sich durch die nach 12 Jahren stattgefundenene Entwicklung im Gebiet ergeben hat. Eine Entwicklung im Innenbereich ist bei der gegebenen Planung nicht möglich. Die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet ist auf Grund der benötigten betrieblichen Zuordnung erforderlich.

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese Ziele der Raumordnung sind einerseits dem Landesentwicklungsprogramm – LEP 2013 – und andererseits dem Regionalplan des Planungsverbandes (RP) Allgäu 16 zu entnehmen. In Teil B des RP Allgäu sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Bereiche sind als regionalplanerisches Ziel (Z) bestimmt. Der vorgesehene Änderungsbereich liegt in der Nähe des im Regionalplan 16 dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“. Die Abgrenzung erfolgt in der vorgenannten Karte 3 durch kleine grün gestrichelt dargestellte quadratische Kreuze. Grundsätzlich geht es in den Vorbehaltsgebieten um die Erhaltung charakteristischer Landschaftsbereiche, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, das Landschaftsbild sowie für die Erholungsnutzung. Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und den Landschaftsraum als bedeutender Erholungsraum sollen gesichert werden.

In der Begründung zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans heißt es: „Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.“ Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind jedoch keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und haben auch keine vergleichbare Funktion. Da das Plangebiet laut Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans Allgäu nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 Moore der Lechvorberge liegt, sondern lediglich angrenzt, werden keine Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung gesehen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass auf den nachfolgenden Planungsebenen auf eine verträgliche Einbindung und entsprechende Gestaltung der Entwicklung zu achten ist. Daher werden entlang des Baches und der Bahnstrecke, sowie im nördlichen Plangebietsbereich Grünflächen vorgesehen.

#### 4. Planung

##### 4.1 Konzept

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bereits bestehende gewerbliche Baufläche geringfügig nach Norden und Westen erweitert werden. Zur Eingrünung werden zudem Grünflächen an nordwestlichen und östlichen Rand des Plangebietes dargestellt und dazu eine Verkehrsfläche, mit der das Plangebiet erschlossen werden soll. Das Plangebiet soll von Osten über das bestehende Gewerbegebiet erschlossen werden. Durch eine Planstraße mit Wendehammer soll eine möglichst wirtschaftliche Erschließung sichergestellt werden. Außer direkt an der St 2008 ist zur besseren Einbindung in die Landschaft eine Ortsrandeingrünung geplant und wird über Festsetzungen verbindlich umgesetzt. Der höhere Bereich des Hügels erhält eine breitere Eingrünung, ebenso der Schöne Bach mit seinem Uferbereich. Entlang der Bahnlinie soll ein Grünstreifen verlaufen, wobei jedoch die Abstände zur Freihaltung des Gleisbereichs zu beachten sind-

##### 4.2 Bestand und Flächenbedarf

Die bisherigen Darstellungen von Gewerbegebiet, Eingrünung und landwirtschaftlicher Nutzfläche werden verändert. Der Uferbereich des Schönen Baches soll auch weiterhin ein ausreichend breites Bachbett mit Ufersäumen behalten, jedoch ist die im FNP beschriebene waldartige Eingrünung der Bahnstrecke aus Sicherheitsgründen (Windschlag, Personenschäden) nicht mehr einzurichten. Die Gewerbeflächen werden um ca. 0,8 ha maßvoll erweitert. Die Darstellungen werden anhand des parallel aufgestellten Bebauungsplanes zudem mit Verkehrsflächen konkretisiert. Von insgesamt 2,8 ha Flächen im Geltungsbereich werden ca. 0,52 ha als Grünflächen, ca. 0,25 ha als Verkehrsflächen und ca. 2,05 ha an Gewerbeflächen dargestellt.

##### 4.3 Sonstige Hinweise und Empfehlungen:

###### Denkmalpflege

Südlich an das Plangebiet angrenzend findet sich ein Bodendenkmal, beschrieben als „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Es hat die Nummer 248754 und die Aktennummer D-7-8329-0026. Aufgrund bisheriger archäologischer Funde sind bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG, die für Bauvorhaben in der Nähe des Bodendenkmals erforderlich wird und in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, wird hingewiesen.

###### Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Planänderungsbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und saP-Gebiete) oder kartierte Biotopflächen gegeben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“.

###### Altlasten/Bodenschutz

###### Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Osterreuten - West" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtige Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

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

Wasserwirtschaft

Aufgrund des bewegten Reliefs ist mit Hangwasser zu rechnen. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden und es sind gegebenenfalls geeignete Maßnahmen vorzusehen. In dem parallel aufgestellten Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schutz von Hangwasser getroffen (Erdwall, Festsetzungen zur Versickerung von Hangwasser).

Eine Gefährdung bei extremen Hochwasserereignissen kann nicht ausgeschlossen werden. Jedoch sind nach einer hydraulischen Betrachtung durch das Büro Deubzer die Wassermengen eines HQ-100-Ereignisses bewältigbar. Eine geeignete Ufergestaltung des Schönen Baches und ein Retentionsbecken sind auf Bebauungsplanebene für diese Fälle vorgesehen.

Immissionen durch Verkehr

Entlang der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen sowie an der St 2008 ist mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Im Bereich von 40 m um die Bahntrasse sind wegen Erschütterungen durch den Bahnverkehr Bauvorhaben mit der DB AG abzustimmen. Dies ist im Bebauungsplan zu verankern.

5. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht wird für beide Bauleitpläne gemeinsam erstellt und liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

Kaufbeuren, \_\_.\_\_.2018

Gemeinde Eisenberg, .2018

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister