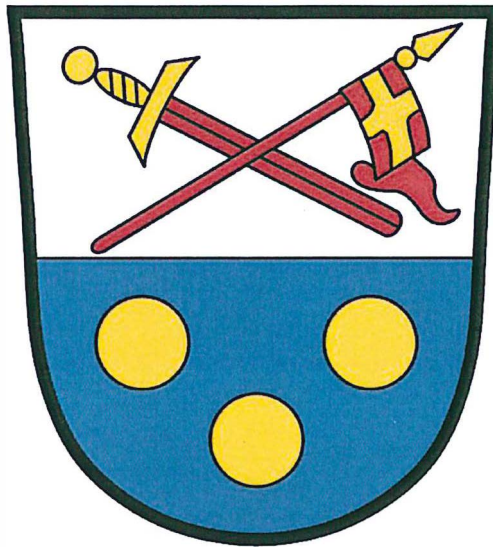


Gemeinde Eisenberg
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 5
„Gewerbegebiet Osterreuten – West“, 5. Änderung

Fassung vom 24.09.2018

Inhalt:

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

Auftraggeber: Gemeinde Eisenberg Pröbstener Straße 9 87637 Eisenberg	Tel.: 08364.240 Fax: 08364.987154 E-Mail: info@eisenberg-allgaeu.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Eisenberg
für den Bebauungsplan Nr. 5
„Gewerbegebiet Osterreuten - West“, 5. Änderung
mit integriertem Grünordnungsplan, gemäß § 13a BauGB

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

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

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt östlich der Ortslage Eisenberg und ist Teil des bestehenden Gewerbegebietes „Osterreuten – West, 3. Änderung“. Das Plangebiet beinhaltet die Teilflächen (TF) des Grundstücks der Fl. Nr. 51, Gemarkung Eisenberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 24.09.2018.

Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§3 Änderungen

- 3.1 Der textliche teil der Satzung der 3. Änderungen bleibt bestehen. Für den Bereich der 5. Änderung gelten folgende Änderungen:
- 3.2 Die Planzeichnung der 5. Änderung ersetzt die zeichnerischen Festsetzungen der 3. Änderung im Geltungsbereich. Die Änderungen umfassen:
 - Anstelle von 31 Stellplätzen wird eine Fläche von 40 m x 16,5 m (660 m² Grundfläche) als Baufenster für Gewerbenutzung ausgewiesen. Zulässig sind Bauten mit einer Wandhöhe bis zu 5,3 m und maximal eingeschossig in offener Bauweise. Folgende Auflagen sind innerhalb des Bereiches von 30 m zum Waldrand zu erfüllen:
 - Der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 5110 hat vor Baubeginn gegenüber dem Eigentümer des benachbarten Waldgrundstücks Fl.-Nr. 18110, beide Gemarkung Eisenberg, eine Erklärung abzugeben, dass er auf Ersatzansprüche aus Sach- und Vermögensschäden verzichtet, die vom benachbarten Wald für sein Grundstück ausgehen (z. B. durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste und Kronenteile). Diese Haftungsausschlussklärung ist dinglich zu sichern (Grundbucheintrag).
 - Bei einer Bebauung ist der Nachweis zu erbringen, dass durch eine entsprechend verstärkte Statik sichergestellt wird, dass bei einem Baumwurf vom südlich benachbarten Wald die sich im Gebäude aufhaltenden Menschen nicht verletzt werden können. Dies beinhaltet, dass Eingangsbereiche auf der dem Waldrand abgewandten Seite zu liegen kommen oder diese, mit obiger Statik gesichert, zu überdachen sind.
 - Die Gehölzstandorte wurden angepasst.

§4 Hinweise und Empfehlungen

4.1 Denkmalpflege

In der Nähe liegt das Bodendenkmal einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Denkmal-Nr. 248754, Aktennummer D-7-8239-0026.

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

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLID), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 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 der Begründung beigefügt.

4.3 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

§5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten-West“, 5. Änderung, tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eisenberg, 04.10.2018
Gemeinde Eisenberg

M. Kössel

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister



Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Anlage

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 Achslast) 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 Zufahrten 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 Wassereinsatzstellen. 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 Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche 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 werden.
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, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. 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 WWU 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 Festschreibung 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 Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Marktbereich 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:

	DN 80	Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter, z.B. 50 m³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter, z.B. 90m³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunneo - Feuerlöschbrunnen

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.

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt östlich der Ortslage Eisenberg und ist Teil des bestehenden Gewerbegebietes „Osterreuten – West, 3. Änderung“. Das Plangebiet beinhaltet die Teilflächen (TF) des Grundstücks der Fl. Nr. 51, Gemarkung Eisenberg mit 1732 m².

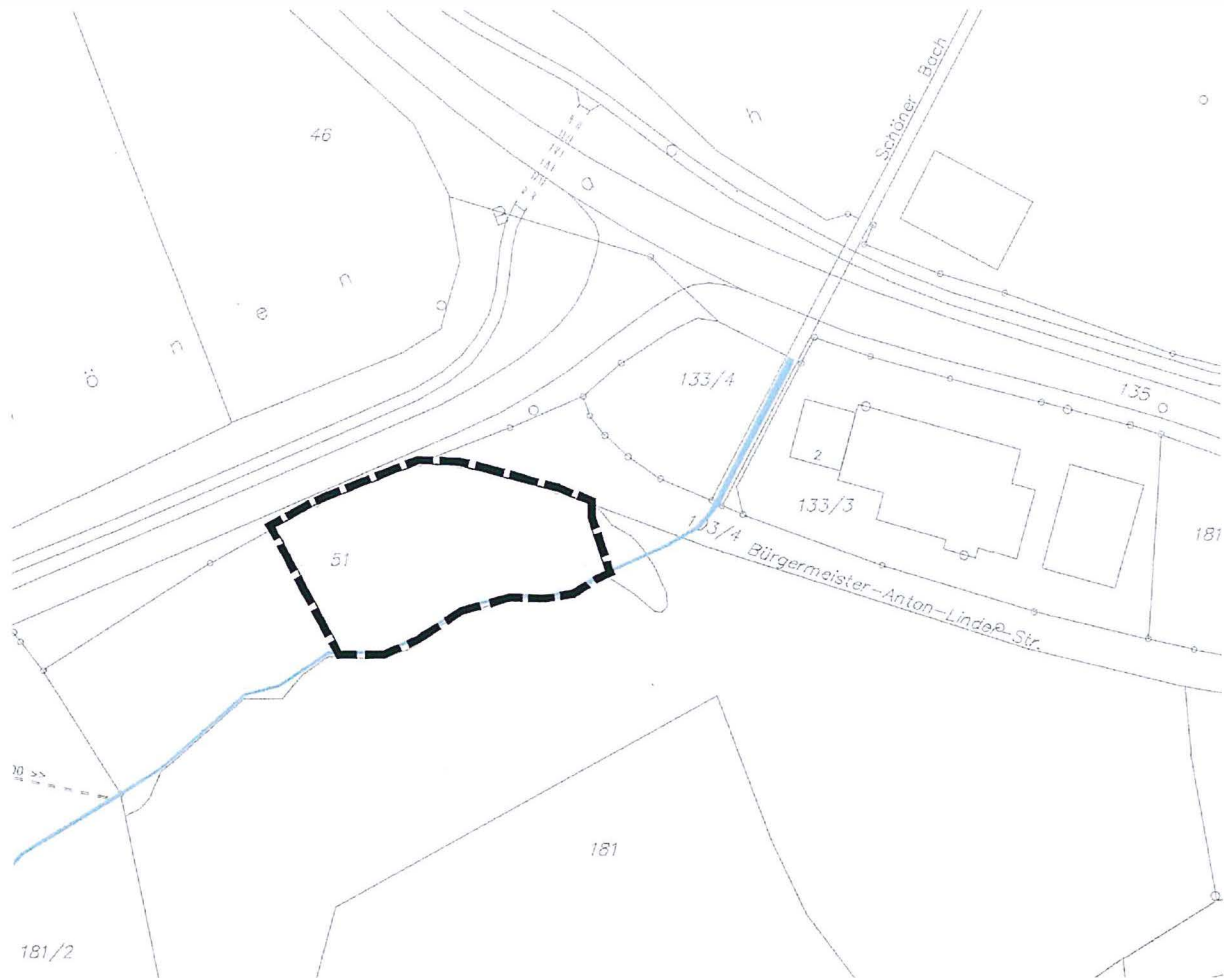


Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

2. Planerfordernis / Veranlassung

Die Gemeinde Eisenberg möchte für einen dringenden örtlichen Bedarf östlich von Eisenberg das Gewerbegebiet Osterreuten - West weiterentwickeln. Grund dieser Entscheidung ist die Anfrage an Gewerbebauflächen für Eisenberger Betriebe. Insbesondere die dringend benötigte Betriebserweiterung der Firma ENIG Gerätebau ist hierbei Auslöser des Planungsgedankens und maßgeblich bei der Wahl des Standorts. Der bisherige Betriebsparkplatz wird in das neue Gewerbegebiet (4. Änderung) verlegt. Daher könnte die dringend benötigte Produktionshalle direkt neben den Betriebsgebäude des Bestandes (Bürgermeister-Anton-Linder-Straße 2) errichtet werden. Die für den Bereich gültige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten – West“ sieht am Ort der Halle noch Parkplatzfläche vor, weshalb die vorliegende Änderungsatzung erstellt wird.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Planungsrecht

Der Bereich der 5. Änderung betrifft Flächen, die vom bestehenden Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten – West, 3. Änderung“ mit Festsetzungen versehen sind. Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren liegen vor. Es werden versiegelte Parkplatzflächen von ca. 640 m² und private Grünflächen überplant.

3.2 Biotop / Waldabstand / Hochwasser

Das amtlich kartierte Biotop kann auf der Parkplatzfläche nicht festgestellt werden. Auch auf den ca. 20 m² beanspruchten, gärtnerisch gepflegten Wiesenbereichen sind keine besonderen ökologischen Funktionen erkennbar. Die Funktion des Biotopes ist zentral durch die ca. 30 m südwestlich gelegene Ausgleichsfläche des BBP Nr. 5, 3. Änderung aufgenommen und erfüllt.

Etwa 10 m südlich, jenseits des Schönen Baches liegen Waldflächen. Die Begründung und Abwägung der vorliegenden Stellungnahme werden sinngemäß aufrechterhalten:

„Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, hat mit Schreiben vom 29.05.2012 u. a. mitgeteilt:

„Bereits der Bebauungsplan kann einen erforderlichen Sicherheitsabstand zum Wald festsetzen. An der Aussage des ehemaligen Forstamtes Füssen vom 17.02.1997 ändert sich nichts. Somit wird weiterhin ein Sicherheitsabstand zu Gebäuden zwischen 22 und 30 Metern gefordert. Um Gebäude vor umstürzenden Bäumen oder herabbrechenden Kronenteilen infolge von Stürmen oder Nassschnee zu schützen und Menschen, die sich in dieser Umgebung aufhalten, vor Schäden zu bewahren, hat der Bauantragsteller für statische Sicherheit zu sorgen. Zusätzlich wird der Haftungsausschluss mit dinglicher Sicherung im Bebauungsplan festgesetzt. Auf Grund dieser Vorgaben kann die Firma ENIG keinen Schadensersatzanspruch gegenüber den Waldeigentümern einfordern. Dies trifft lediglich für den Fall zu, dass ein grob fahrlässiges Versäumnis der Verkehrssicherungspflicht von Seiten der Waldeigentümer vorliegen würde.

Sollte dieser Abstand nicht im Bebauungsplan festgelegt werden, so muss der Verweis auf den erforderlichen Waldabstand und die Regelung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Baumaßnahme erhalten bleiben.‘

Abwägung:

Da der vorgenannte Abstand nicht eingehalten werden kann verbleibt es bei dem Verweis auf die Regelung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den erforderlichen Auflagen, z. B. Haftungsausschluss mit dinglicher Sicherung und gegebenenfalls mit entsprechendem statischem Nachweis des im Nähebereich zu errichtenden Gebäudes.“

Ergänzt wurde diese Stellungnahme am 07 / 24.08.2018, die für den Bereich von 30 m vom Waldrand Auflagen empfohlen hat, die in die Satzung übernommen wurden. Aus Personenschutzgründen wurde weiterhin verfügt, dass Eingänge mit entsprechender Statik oder geeigneter räumlicher Orientierung zu errichten sind, um im Falle von Windschlag durch die bauliche Substanz einen Schutz zu erwirken.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat am 10.09.2018 zum Verfahren mitgeteilt

„Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst flächig oder in Mulden zu versickern. Im südlichen Randbereich der Planungsfläche verläuft der Schöner Bach (Gew. III). Nach fachlicher Einschätzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere der südliche Bereich der geplanten Baufläche bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) teilweise überschwemmt wird. Die Planungsfläche liegt somit am Rand des faktischen Überschwemmungsgebietes. Nach mündlicher Auskunft des Bauherrn Herrn Entensperger (Fa. Enig) und seines Planers Herrn Martin (Architekturbüro Martin + Brenner, Füssen) wird die im Bereich der Baufläche vorgesehene Produktionshalle hochwasserangepasst geplant. Die Oberkante der Bodenplatte liegt am südlichen Gebäuderand rund einen halben Meter über dem vorhandenen Gelände, darüber hinaus ist noch ein 30 cm hoher Betonsockel geplant. Der durch das Gebäude verursachte Retentionsverlust ist nach fachlicher Einschätzung von untergeordneter Bedeutung. Bei größeren Hochwässern kann durch das Gebäude möglicherweise ein geringfügiger Rückstau entstehen, der jedoch hauptsächlich die westlich angrenzende, im Eigentum des Bauherrn befindliche Ausgleichsfläche betreffen würde. Eine Abflussverschärfung nach unterstrom ist nicht zu erwarten. Die Gemeinde Eisenberg und der Bauherr sind auf die nach unserer Einschätzung bestehende Hochwassergefährdung hinzuweisen.

Der Abstand der Baufläche zum Gewässer ist ausreichend. Laut mündlicher Angabe des Bauherrn hat das geplante Gebäude zur Böschungsoberkante des Gewässerufers an der schmalsten Stelle am Südwesteck einen Abstand von rund 3 m, nach Osten vergrößert sich der Abstand. Das Gelände westlich und südlich der Baufläche darf höhenmäßig nicht verändert, insbesondere nicht aufgefüllt werden. Der Gewässerrandstreifen entlang der südlichen Gebäude-seite ist als Grünfläche zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.“

3.3 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 altlastverdächtigen Ablagerungen."

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

3.4 Denkmalschutz / Landschaftsbild

Die Speidener Wallfahrtskirche Maria-Hilf liegt südlich des Plangebietes. Von der Pröbstener Straße bestehen Sichtachsen zum Bau. Da das neue Gebäude niedriger sein wird als die Baumhöhen von ca. 30 m ist nicht von einer signifikanten Behinderung von Sichtachsen auszugehen.

3.5 Verkehr

Auf Grund des Teilausbaus der Kreisstraße OAL 2 wurde das Baufenster in Absprache mit den Behörden positioniert. Die 15 m-Linie zur OAL 2 wurde demgemäß um 2 m nach Norden überschritten.

4. Begründung der Änderungen

Durch die Verlegung der Parkplätze in den nördlichen Bereich (4. Änderung) kann nahe der Betriebsstätten eine neue Produktionshalle entstehen, die die für die Betriebsabläufe kurzen Wege zum Hauptgebäude ermöglicht. Auf Grund der vorgelagerten Position werden Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse gegenüber dem Hauptgebäude reduziert.

Das Biotop wird in der Funktion nicht beeinträchtigt. Den Bedenken zum Waldabstand wird planerisch wie vorgeplant begegnet.

Die Grünordnung bleibt bestehen, lediglich die Standorte der Gehölze wurden angepasst.

5. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten – West, 3. Änderung“ zugrunde.

Kaufbeuren, 2.102018
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung



Thomas Haag, Stadtplaner

Gemeinde Eisenberg, 04.10.2018

M. Kössel
Manfred Kössel, erster Bürgermeister