

F. BEGRÜNDUNG **mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan **„Haus am Schlossberg“**

Fassung vom 11.11.2025

VORENTWURF

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

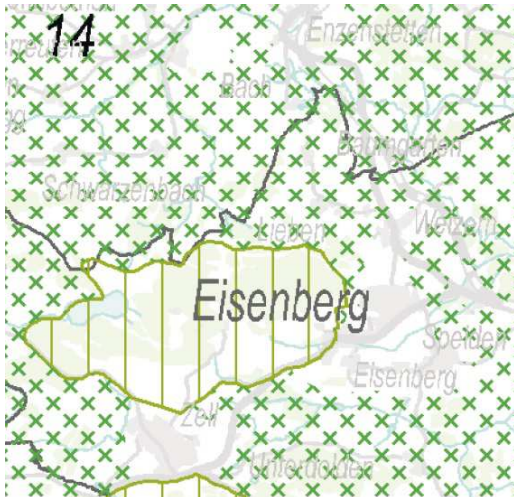
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Pröbsten in der schwäbischen Gemeinde Eisenberg, im Landkreis Ostallgäu. Eisenberg, in der Region Allgäu (16) gelegen, ist im Regionalplan als „allgemeiner ländlicher Raum“ ausgewiesen.

Die geplanten Siedlungsflächen grenzen südlich an einen bestehenden Feldweg an, auf dessen Südseite sich bestehende Siedlungsflächen befinden (Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Bebauungsplan Nr. 3 „Im Gschwend“ / 1. Änderung BPL Nr. 3).

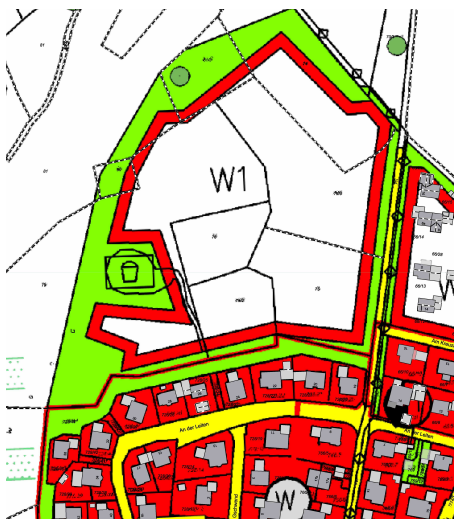
Der allgemeine Grundsatz der Regionalplanung, dass es anzustreben ist, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken, wird durch die vorliegende Planung umgesetzt (A.I.1 (G)).

In rd. 150 m westlicher Entfernung des Planungsgebiets beginnt gemäß Karte 3 (Natur und Landschaft) des Regionalplans das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Ruinen Hohenfreyberg und Eisenberg im Landkreis Füssen“. Eine direkte Betroffenheit beider Gebiete ist daher nicht gegeben.



Ausschnitt aus Karte 3 (Natur und Landschaft – Regionalplan Allgäu
mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ (Kreuze) und
Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Ruinen Hohenfreyberg – Eisenberg“ (Schraffur)

Die Gemeinde Eisenberg verfügt zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebietes über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Feststellungsbeschluss vom 20.02.2006, ortsübliche Bekanntmachung 08.06.2006). Der gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt sich überwiegend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eisenberg. Das geplante Vorhaben liegt im Wesentlichen innerhalb des im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche (W1)“ dargestellten Bereichs nördlich der Ortsstraße „An der Leiten“ sowie westlich des „Schloßbergweges“. In Abstimmung mit dem Landratsamt Ostallgäu werden die nötigen geringfügigen Änderungen in Form einer Anpassung des Flächennutzungsplanes zusammen mit den Änderungen aus der Bauleitplanung „Östlich des Drachenkopfweges“ vorgenommen. Aufgrund der geringfügigen nötigen Anpassungen wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
der Gemeinde Eisenberg – Bereich BPL „Haus am Schlossberg“

Mit Beschluss des Gemeinderates Eisenberg vom 15.09.2025 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus am Schlossberg“ beschlossen.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha, die sich in ca. 0,20 ha Bauland und 0,04 ha private Randeingrünung bzw. 0,19 ha öffentliche Verkehrsflächen sowie 0,11 ha öffentliche Grünflächen aufgliedert. Es werden Teilflächen der Fl.Nrn. 79, 79/2 sowie 728/44 (Gemarkung Eisenberg) überplant. Im Bereich der Fl.Nr. 728/44 wird die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Eisenberg – Im Geschwend“ (F. 04.02.1991) ersetzt.

Der im Norden des Ortes Eisenberg gelegene Standort wurde nach Prüfung mehrerer Standortalternativen, zusammen mit dem Vorhabenträger festgelegt. Auf dem gemeindlichen Grundstück (Teilflächen der Fl.Nr. 79, Gemarkung Eisenberg) sollen durch ein privates Unternehmen zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit 24 Wohneinheiten und einer integrierten Tagespflege mit max. 15 Plätzen errichtet werden. Die Erschließung des geplanten Vorhabens soll auf Grundlage eines „Vorhaben- und Erschließungsplanes“ über den südlich angrenzenden Feldweg erfolgen. Der Weg wird entsprechend des gegenständlichen Bebauungsplanes bzw. gemäß einer fachgerechten Erschließungsplanung zu einer ordnungsgemäßen öffentlichen Verkehrsfläche ausgebaut. Diese geplante neue öffentliche Verkehrsfläche schließt im Osten an den „Schloßbergweg“ an, der wiederum im Osten über die Ortsstraße „Am Kreuzacker“ oder „In der Leiten“ hin zur „Pröbstener Straße (OAL 2)“ und weiter zur St 2008 führt. In nördlicher Richtung erreicht man über die St 2008 in ca. 6 km Seeg, eine Verwaltungsgemeinschaft aus sechs schwäbischen Gemeinden, die seit der Gemeindegebietsreform (1. Mai 1978) besteht und der die Gemeinde Eisenberg angehört. In östlicher Richtung führt die St 2008 über Hopferau nach Hopfen am See (ca. 6 km) und in der Fortführung zum „Mittelzentrum“ Füssen in ca. 10 km.

Östlich und westlich des geplanten Vorhabens befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland, welches im Bereich der geplanten Bebauung um rd. 4 m von Süd nach Nord ansteigt (826,50 m üNN bis 830,50 m üNN). Nördlich des Vorhabens befindet sich der „Spielplatz Eisenberg“, der über einen Fußweg von Südosten erschlossen wird.

Nach der Einstufung der landwirtschaftlichen Standortkarte besitzen die Böden im Geltungsbereich eine mittlere Ertragsfähigkeit. Der Oberboden wurde durch die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland verdichtet bzw. eutrophiert und ist daher in seiner Funktion eingeschränkt.

Gemäß des Umweltatlas Bayern sind die anstehenden Böden im Planungsbereich vorherrschend Braunerde und (Haft-) Pseudogley, gering verbreitet Gley aus grusführendem Schluff bis Lehm bis Schluffton (Deckschicht, Gesteine des (Ultra-) Helvetikums).

Die Versickerung von Oberflächen- / Niederschlagswasser ist durch die geringe Durchlässigkeit der anstehenden Böden nur bedingt möglich. Aufgrund der Heterogenität des Baugrundes ist sie an den geplanten Versickerungsstellen punktuell zu prüfen.

3. Standortentscheidung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Bebauungsplan Nr. 8 – Östlich des Drachenkopfwegs“ wurde eine „Flächenbedarfsanalyse zu Wohnflächenpotenzialen“ im Gemeindebereich im Auftrag der Gemeinde Eisenberg erstellt (Fortschreibung 2025). Basierend auf dem zu erwartenden Bedarf an Wohnbauflächen werden die Potenziale für Nachverdichtung ermittelt.

Für den Bereich E 7 (Erweiterung „W 1“ - Nördlich „An der Leiten“ und westlich „Am Kreuzacker“) wurden bereits in der Änderung des Flächennutzungsplanes 2006 Wohnbauflächen-Erweiterungen mit Eingrünung dargestellt. Gemäß der Flächenbedarfsanalyse sind diese Erweiterungsflächen bereits zum Teil erschlossen und gut an die Pröbster Straße über die bestehenden Wohngebiete angebunden. Ferner ist der Spielplatz in den Siedlungsflächendarstellungen bereits eingerichtet. Die Einsehbarkeit von Norden ist eingeschränkt, somit ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Dies wurde ergänzend zu den bestehenden Planungen durch eine realistische 3-D-Visualisierung entsprechend bestätigt.

Zusätzlich zu dieser Flächenbedarfsanalyse hat die Gemeinde im Vorfeld weitere, ggf. geeignete Standorte für die geplante Bauleitplanung untersucht. Insgesamt wurden die nachfolgend gekennzeichneten Standorte näher geprüft:



Der **Standort im Ortsteil Zell** scheidet aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Erbbaurechtsgrundstück, Eigentümer ist die Kirchenstiftung) und der damit verbundenen Schwierigkeiten der Sicherung des Vertragszweckes bzw. der Erschwernisse bei der Finanzierung und der Langfristigkeit des Vorhabens aus.

Der **Standort im Bereich des geplanten Wohnbaugebiets „Östlich des Drachenkopfweges“** wurde wegen der schwierigen topografischen Verhältnisse einerseits verworfen. Andererseits will die Gemeinde dort den Bedarf an Wohnbaugrundstücken vorrangig für die einheimische Bevölkerung decken, um so die bestehenden dringenden Probleme der örtlichen Wohnraumversorgung zu lindern. Die Gemeinde will damit insbesondere die dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit gerade der jüngeren Bevölkerung in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde gesichert und die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes berücksichtigt werden.

Der potenzielle Standort **südlich der Pröbstener Straße** steht noch in fremden Eigentum. Auch wenn dieser kurzfristig ggf. erworben werden kann, stehen einer dortigen Bebauung öffentlich-rechtliche Belange entgegen. Von Seiten des Landratsamts wird eine entsprechende Bebauung dieses Bereichs bisher konsequent abgelehnt. Dieser Bereich ist der zuletzt freibleibende Landschaftsabschnitt zwischen Speiden und Eisenberg und aufgrund des Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung. Des Weiteren sollte die Blickbeziehung zur Wallfahrtskirche Maria-Hilf erhalten bleiben. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Freizuhaltend von jeglicher Bebauung“ festgesetzt!

Schließlich verbleibt noch der **Alternativstandort direkt am Schlossbergweg** nördlich von Eisenberg. Dieser würde sich bauleitplanerisch zwar gut eignen, steht aber in Privatbesitz und ist für die Gemeinde deshalb nicht verfügbar. Sich fast ein Jahr hinziehende Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern wurden letztlich seitens der Gemeinde eingestellt, da eine zeitnahe Einigung nicht in Aussicht stand. Die zeitnahe Realisierung des gegenständlichen Vorhabens ist jedoch notwendig, um die Zuwendungsbewilligung nicht zu gefährden.

Basierend auf diesen Bewertungen entschloss sich die Gemeinde, in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, das Vorhaben im südwestlichen Bereich des Erweiterungsgebietes „W 1“ zu realisieren.



Ausschnitt aus der Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Eisenberg
Potenzielle Erweiterungsflächen (hellblaue Kreuzschraffur)

4. Planungsziele der Gemeinde

Städtebauliches Konzept

Um sowohl die Altersversorgung, als auch die Altersvorsorge in der Gemeinde Eisenberg und Umgebung zu verbessern, beschloss der Gemeinderat Eisenberg in seiner öffentlichen Sitzung am 15.09.2025, das Baurecht für die Errichtung einer ambulant betreuten Wohnanlage (für 24 Wohneinheiten) mit Tagespflege (bis zu 15 Plätze) zu schaffen. Mit Rechtskraft des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus am Schlossberg“ soll ein privates Unternehmen die Einrichtung auf Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 79 realisieren. Dadurch können bis zu 20 qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen werden. Der künftige Betreiber, der bereits eine ähnliche Einrichtung im südlichen Ostallgäu betreibt, wird die nötigen Flächen von der Gemeinde erwerben und sämtliche Kosten der Baumaßnahme übernehmen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 12 BauGB) wird zur Durchführung des Vorhabens ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und künftigem Betreiber (Vorhabenträger) abgeschlossen. Auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens sowie der nötigen Erschließungsmaßnahmen wird die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt („Vorhaben- und Erschließungsplan“). Im Durchführungsvertrag wird ferner geregelt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungsmaßnahmen ganz oder teilweise verpflichtet. Das Projekt wird mit Zuwendungen des Freistaates Bayern aus der Förderrichtlinie „Pflege im sozialen Nahraum – PflegesoNahFöR“ gefördert. Mit dieser Förderung wird das Ziel verfolgt, in Bayern eine bedarfsgerechte und flächendeckende, regional ausgerichtete, demenzsensible und barrierefreie pflegerische Versorgungsstruktur weiter auszubauen und zu verbessern. Dadurch sollen pflegebedürftige Menschen so lange wie möglich zu Hause in ihrer vertrauten Umgebung (in ihrem sozialen Nahraum) bleiben können.

Die Gemeinde Eisenberg entspricht mit dem geplanten Vorhaben den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans, worin gemäß B II/1/1.1 (G) „ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung ist“.

Entsprechend B III/1/1.3 (G) ist „in allen Teilen der Region das Angebot an Seniorenberatung und –betreuung möglichst auszubauen“. Ferner ist gemäß B III/2/2.1 (G) „eine bedarfsgerechte Versorgung mit teilstationären und stationären Pflegeeinrichtungen anzustreben“ sowie gemäß B IV/2.2 (G) ... „Es ist anzustreben, dass die ambulante Pflege flächendeckend angeboten wird und die häusliche Pflege möglichst in allen Teilen der Region erhalten wird“.

Um dem Ziel der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft zu entsprechen sowie die Konzentration der Siedlungsentwicklung am Hauptort zu stärken (Regionalplan B/V/1.3), werden die Neubauflächen in Anbindung an die bestehenden Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die vorhandene gute Anbindung des bestehenden Wohngebietes „An der Leiten“ an die Staatsstraße St 2008 kommt auch der geplanten ambulant betreuten Wohngemeinschaft mit Tagespflegeeinrichtung zugute. Zur Erschließung des Vorhabens (Ver- und Entsorgung, Verkehrsanlage etc.) wird der vorhandene Feldweg ausgebaut. Der naturnah angelegte vorhandene Bachlauf südlich des Feldweges soll weitgehend erhalten bleiben. Die geplante Erschließungsstraße soll mit Fahrbahnbreiten zw. 3,00 m und 6,50 m mit Ausweichstellen hergestellt werden. Dies entspricht auch den Anforderungen für Zufahrten und Fahrspuren für die Feuerwehr. Aufgrund des geringen Verkehrs, der durch die geplante Einrichtung verursacht wird, sind diese reduzierten Fahrbahnbreiten zulässig. Die geplanten Fahrbahnverengungen dienen zudem der Geschwindigkeitsminderung. Die gesamte neue öffentliche Verkehrsfläche wird als „verkehrsberuhigter Bereich“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur harmonischen Einbindung des geplanten Baukörpers in die bewegte Topografie sollen möglichst fließende Übergänge zum bestehenden Gelände geschaffen werden. Zusätzlich wird im Norden und Westen eine Randeingrünung durch heimische, standortgerechte Laubbäume mit Sträuchern festgesetzt.

5. Geplante Nutzungen

Der 5.385 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

–	Nettobauland	1.954 m ²	(36,3 %)
–	Ortsrandeingrünung außerhalb von Baugrundstücken	426 m ²	(7,9 %)
–	Öffentliche Verkehrsflächen (incl. 213 m ² Parkplätze)	1.588 m ²	(29,5 %)
–	Geplante öffentliche Verkehrsflächen (Fl.Nr. 79/2 T)	190 m ²	(3,5 %)
–	Öffentlicher Fußweg zum Spielplatz	129 m ²	(2,4 %)
–	Öffentliche Grünflächen (incl. besteh. Bachlauf)	1.098 m ²	(20,4 %)

Für das Baugebiet wird im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB als **Art der baulichen Nutzung** **“Gebiet für Wohnen und Soziales“** festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung zweier ambulant betreuter Wohngemeinschaften mit je 12 Personen und einer integrierten Tagespflege mit bis zu 15 Plätzen. Hauswirtschaftliche und betreuende Tätigkeiten werden über einen 24 Stunden-Präsenzdienst abgedeckt. Die grundpflegerische Versorgung erfolgt nach Bedarf durch einen ambulanten Pflegedienst. Die Einrichtung ist für „Jedermann“ (gfls. springt der örtliche Sozialhilfeträger bei der Kostenübernahme ein).

In der integrierten Tagespflege werden zur Entlastung der pflegenden Angehörigen 15 Personen von ca. 9 Uhr bis 17 Uhr pflegerisch und betreuend versorgt. Ein Fahrdienst bringt die Tagesgäste morgens aus deren Wohnungen und abends wieder zurück. Die Finanzierung erfolgt durch Pflegekassen und Eigenbeteiligung.

Die Schutzwürdigkeit im Gebiet entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO. Zulässige Nutzungen sind Wohngebäude sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Vorhabenträger verpflichten sich auf Grundlage eines mit der Gemeinde Eisenberg abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens sowie der notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Im Rahmen eines mit den Vorhabensträgern und der Gemeinde abgeschlossenen Durchführungsvertrages wurden u.a. die folgenden Inhalte vereinbart:

- Verpflichtung zur Durchführung (Einreichung des Bauantrages, Baubeginn und Fertigstellung innerhalb bestimmter Fristen und Termine)
- Übernahme der Kosten für Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sowie der Kosten für die Bauleitplanung (FNP / BPL) sowie aller Kosten, die im Durchführungsvertrag vereinbart werden
- Naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Bindungswirkungen und Belegungsrechte (z.B. Bauverpflichtung, Nutzungsvorgaben und –beschränkungen, Wieder- bzw. Rückkaufsrechte, Vertragsstrafen etc.)
- Umsetzung gfls. immissionsschutzfachlicher oder –rechtlicher Anforderungen
- Fragen der Rechtsnachfolge
- Haftungsfragen

Nördlich und westlich des Baugrundstückes wird eine 5 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu als Vermeidungsmaßnahme anerkannt wird. Die Eingriffsermittlung erfolgt nach dem aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Es wird das Regelverfahren angewandt, das sich inhaltlich an die BayKompV anlehnt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird Bestandteil des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Pkt. Nr. 13).

Westlich des Planungsgebietes sind öffentliche „Flächen für Parkplätze“ für Mitarbeiter und Besucher der Einrichtung festgesetzt. Diese Parkplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Private Verkehrsflächen sollen ebenfalls, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, um eine verbesserte Oberflächenwasserversickerung zu ermöglichen. Lediglich Flächen, die dem fließenden Verkehr dienen (Zufahrt, Anlieferung), können mit wasserundurchlässigen Belägen errichtet werden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist im Baugebiet mit der auf den Bauraum bezogenen höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit höchstzulässigen Wand- bzw. Firsthöhen festgesetzt:

GRZ 0,50 / GFZ 1,0

II+D-Bauweise, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist:

WH 7,70 m / FH 10,60 m

III-Bauweise, höchstzulässig drei Vollgeschosse:

WH 9,90 m / FH 11,45 m

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) sind insgesamt bis zu 50 % zulässig.

Die Geschossigkeit orientiert sich teils an den Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 3 „Eisenberg – Im Gschwend“, wobei dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan vor rd. 40 Jahren zur Schaffung von Wohngebäuden mit max. zwei Wohnungen beschlossen wurde. Die in der damaligen Fassung der Baunutzungsverordnung angeführten Ausnahmen wurden, bis auf Beherbergungsbetriebe, nicht Bestandteil der Satzung. Dies hatte zum Ziel, dass keine Zweitwohnsitze in Form von „Ferienapartmenthäusern“ zulässig sein sollen. Die im Norden, dem damaligen Außenbereich zugewandten Wohnhäuser, dürfen nur in II+D-Bauweise errichtet werden, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf. Diese Bauweise wurde bei den Hausnummern „An der Leiten“ 19, 20 und 22 umgesetzt. Ab Hausnummer 24 bis 32 wurden die Wohnhäuser in I+D-Bauweise errichtet, wobei die Dachgeschosse als Vollgeschosse ausgebaut wurden. Gemäß Bebauungsplan ist hier auch eine II+D-Bauweise zulässig. Entsprechend den heutigen energetischen Vorgaben und den nötigen Raumhöhen für die geplante Einrichtung, werden im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan höhere Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Zur nötigen Belichtung von zwei Ruheräumen im Dachgeschoß werden als zulässige Wandhöhe 9,70 m für zwei Zwerchgauben an der Nordfassade mit max. 4,40 m Breite festgesetzt.

Die geplante soziale Einrichtung wird mit dem III-geschossigen Baukörper senkrecht zum nach Norden ansteigenden Hang platziert, so dass nur die schmale Giebelseite von Süden her in Erscheinung tritt. Die beiden östlichen und westlichen Gebäudeflügel dürfen nur in II+D-Bauweise errichtet werden und erscheinen somit weniger dominant.

Die Oberkante des Rohfussbodens im Erdgeschoss (OKRFB EG) wurde bewusst auf 827,50 m üNN festgesetzt. Somit kann die westliche Erschließung ohne hohe Stützmauern barrierefrei erfolgen. Im Norden des geplanten Baukörpers müssen bis zu 4,0 m vom bestehenden Gelände abgetragen werden.

Gemäß der Hochbauplanung liegt die Bodenplatte des neuen Gebäudes an der Ostseite rd. 0,80 m bzw. an der Westseite rd. 0,40 m über dem bestehenden Feldweg im Süden. Würde man OKRFB EG tiefer ansetzen, wären auf der Nordseite zum Hang hin noch höhere Abgrabungen / Stützwände erforderlich. Durch die festgesetzte zweiseitige Ortsrandeingrünung sowie die zu pflanzenden Bäume auf der Ostseite wird der neue Baukörper im Laufe der Zeit geringer in das Landschaftsbild eingreifen.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind im Baugebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) allgemein zulässig. Um zu verhindern, dass außerhalb der Baugrenzen größere Nebenanlagen errichtet werden, sind diese dort nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig.

Durch bauliche Hauptanlagen einschließlich Anbauten können bei einer GRZ von 0,5 bis zu 956,50 m² versiegelt werden. Die zulässige Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer maximalen Grundfläche von 1.434 m² (50 % zulässige Überschreitungen) führen.

Als Dachformen sind bei Hauptbaukörpern nur symmetrische Satteldächer mit Neigungen von 15° bis 25° zulässig. Lediglich die beiden zulässigen Zwerchgauben auf der Nordseite dürfen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern errichtet werden.

6. Sonstige Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde, einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen, der sich am umliegenden Wohngebiet orientiert. Es werden Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Solarenergieanlagen auf Dachflächen, zu Fassadenmaterialien und -farben getroffen. Darüber hinaus sollen Müll- und Wertstoffbehälter so aufgestellt werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am nördlichen Ortsrand von Eisenberg, südlich des Spielplatzes Eisenberg, werden einige Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Die sockellose Bauweise mit einem 15 cm Bodenfreiraum soll die Durchlässigkeit für Kleintiere bei Einfriedungen ermöglichen. Veränderungen der Geländeoberfläche sollen möglichst ohne steile Böschungen erfolgen. Lediglich im Norden des geplanten Baukörpers werden aufgrund der Topografie bis zu 4,00 m hohe Abtragungen bzw. Stützwände erforderlich werden. Diese sind so auszuführen, dass sie nicht oder kaum als Barriere für Tiere wirken, sondern sogar selbst als Habitat dienen. Daher sind Trockenmauren, Gabionen oder Bewehrte Erde zugelassen. Sollten aus statischen oder Platzgründen nur betonierte oder glatt gemauerte Wände möglich sein, so sind diese dicht zu begrünen.

7. Infrastruktur

Neben den in der Gemeinde Eisenberg vorhandenen wesentlichen Versorgungseinrichtungen ist die weitere Grundversorgung im 6 km südwestlich entfernten „Unterzentrum“ Pfronten-Ried gegeben. Die Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfs sowie in sozialer und kultureller Hinsicht findet in den umliegenden Städten (Füssen / Marktoberdorf) bzw. den umliegenden Gemeinden statt.

Das in ca. 15 km südöstlich entfernte „Kleinzentrum“ Schwangau stellt sich durch die Königsschlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau als „Gebiet für erheblichen Urlaubstourismus“ mit den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umgebung dar.

8. Erschließung

Vom Autobahn Kreuz Memmingen kommend führt die BAB 7 über Kempten nördlich der Gemeinde Eisenberg bis zur Landesgrenze nach Österreich (südlich der Stadt Füssen). Die Staatsstraße St 2008 verläuft vom nördlich gelegenen Marktoberdorf über Seeg, durch die Gemeinde Eisenberg und in der Weiterführung über Hopfen am See nach Füssen.

In ca. 6 km östlicher Richtung führt die St 2008 über Hopferau nach Hopfen am See (Kneipp- und Luftkurort) und in der Fortführung zum „Mittelzentrum“ Füssen (Kneippkurort in ca. 10 km Entfernung).

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) erfolgt über zwei Bahnhaltestellen: Eisenberg, Ortsteil Weizern und Hopferau (Weizern-Hopferau) auf der Strecke München – Füssen bzw. Augsburg – Füssen.

Öffentliche Buslinien des Allgäumbus verbinden Eisenberg durch die Buslinien 56 (Füssen – Nesselwang) und 18b (Füssen – Nesselwang).

Basierend auf einer fachgerechten Erschließungsplanung wird der südlich im Geltungsbereich gelegene Feldweg ordnungsgemäß zur Erschließung der geplanten Einrichtung ertüchtigt. Er schließt im Osten an den „Schloßbergweg“ an. Dieser führt wiederum im Südosten über die Ortsstraße „In der Leiten“ hin zur „Pröbstener Straße (OAL 2)“ und weiter zur St 2008. In nördlicher Richtung erreicht man über die Staatsstraße St 2008 in ca. 6 km Seeg.

Die vorhandene gute Anbindung des bestehenden Wohngebietes „An der Leiten“ an die Staatsstraße St 2008 kommt auch der geplanten ambulant betreuten Wohngemeinschaft mit Tagespflegereinrichtung zugute. Zur Erschließung des Vorhabens (Ver- und Entsorgung, Verkehrsanlage etc.) soll der vorhandene Feldweg als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebaut werden. Dies ist hier möglich, da es sich um eine gering befahrene Nebenstraße handelt (keine Kfz-Mengen-Höchstwerte). Die neue Erschließungsstraße soll überwiegend Aufenthaltsfunktionen erhalten, daher ist hier Schrittgeschwindigkeit angeraten. Die neue Straße übernimmt die Erschließungsfunktion für den nördlich bestehenden Spielplatz sowie die geplante soziale Einrichtung.

Diese neue Erschließungsstraße ist mit Fahrbahnbreiten zwischen 3,0 m bis 6,50 m geplant. Die öffentlichen Grünflächen, südlich des Feldweges, sollen im Bereich des naturnah angelegten Quellbachs weitestgehend belassen werden. Daher sind ver-schmälernte Fahrbahnbereiche mit zwei Ausweichstellen vorgesehen. Dies dient zusätzlich der Geschwindigkeitsreduzierung. Gemäß den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 2007) muss die lichte Breite von Zufahrten und Fahrspuren mind. 3,0 m breit sein, wenn keine seitlichen Wände o.ä. vorhanden sind. Der Entwurf des Bebauungsplanes entspricht diesen Vorgaben.

9. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Eisenberg verfügt zur Entwässerung ihrer besiedelten Gebiete über ein Mischsystem, wodurch die Abwässer zur vollbiologischen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Füssen geleitet werden. Standort des Klärwerks ist zwischen Füssen und Rieden am Forggensee. Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an den im „Am Kreuzacker“ verlaufenden Kanal. Im Zuge des Bauantrages wird die Grundstücksentwässerungsanlage der geplanten Einrichtung beantragt.

Hierbei sind die Anforderungen der jeweils gültigen örtlichen Entwässerungssatzung zu beachten.

Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserbereitstellung, erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsleitung, die ebenfalls „Am Kreuzacker“ verläuft, somit ist auch die Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die flächige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist aufgrund der gering durchlässigen Böden bzw. des anstehenden Fels kaum möglich. Dies wurde in einem Baugrundgutachten festgestellt, welches im Rahmen des Baugebietes „Am Drachenkopf“ in Eisenberg durch die IG Brüll / Czurda & Coll. erstellt wurde (Bericht Nr. 240602 vom 10.07.2024). Aufgrund der räumlichen Nähe zum gegenständlichen Planungsgebiet ist auch hier anzunehmen, dass die Versickerung kaum möglich ist. Das Niederschlagswasser soll demzufolge möglichst an Ort und Stelle gesammelt (z.B. in Zisternen, u.U. zur Brauchwassernutzung), je nach Belastungskategorie nach DWA-A 102-2 behandelt, zwischengespeichert und entsprechend der Aufnahmefähigkeit des Vorfluters gemäß DWA-M 153 gedrosselt in diesen eingeleitet werden.

Der Anteil an versiegelten Flächen im Bereich der privaten Erschließungsflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Künftige Zufahrten und Lagerflächen sollen, soweit betriebstechnisch möglich, mit versickerungsfähigen Belägen errichtet werden.

Die Zufahrt / Anlieferung soll wasserundurchlässig versiegelt werden, aufgrund der erhöhten Anforderungen des Fahrverkehrs.

Die Stromversorgung ist durch die Elektrizitätswerke (EW) Reutte gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

10. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Ostallgäu sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen eingetragen.

11. Immissionsschutz

Die von einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft ausgehenden Emissionen durch Vieh-, Weidebetrieb und landwirtschaftlichen Verkehr auf den angrenzenden Flächen, sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Zu den auch zu unüblichen Tages- und Nachtzeiten hinzunehmenden Emissionen gehören insbesondere der Vieh- und Weidebetrieb mit dem gegebenenfalls entsprechenden Schellengeläut, die Wirtschaftsdüngerausbringung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie die Tolerierung des mit der Bewirtschaftung der Flächen einhergehenden landwirtschaftlichen Verkehrs.

12. Grünordnung

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans grenzt nördlich direkt an den Spielplatz Eisenberg an. Die derzeit östlich und westlich als Grünland genutzten Flächen fallen zu einem Feldweg nach Süden hin ab (831,50 m üNN bis 826,50 m üNN). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen der Baugrundstücke unbefestigt zu halten und landschaftsgerecht zu bepflanzen sind.

Zur Sicherstellung einer künftigen guten Eingrünung werden Festsetzungen zu den zu verwendenden Pflanzarten sowie Pflanzgrößen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Zur harmonischen Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind am Nord- und Westrand acht zu pflanzende Laubbäume, unregelmäßig mit Sträuchern unterpflanzt, als Randeingrünung festgesetzt. Im Süden und Osten des geplanten Gebäudes sind weitere sechs Laubbäume zu pflanzen.

Die Baumartenauswahl im Bereich der Parkplätze und des Baugrundstücks ist der GALK Straßenbaumliste zu entnehmen. Damit wird sichergestellt, dass die verwendeten Bäume den Extremstandorten bei begrenztem Wurzelraum und dem verminderten Wasserdargebot auch bei verstärktem Klimawandel standhalten. Es werden züchterisch veränderte heimische Gehölze und auch fremdländische Gehölze zugelassen (sogen. „Klimabäume“). Dagegen werden zur freien Landschaft im Bereich der Ortsrandeingrünung ausschließlich gebietseigene / autochthone Gehölze verwendet. Insgesamt ist mindestens die Hälfte der Fläche für die Ortsrandbegrünung mit Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die qualitativ hochwertige Eingrünung ist Teil des Vermeidungskonzepts und dient der Neugestaltung des Landschaftsbilds im Eingriffsbereich.

Zur Verbesserung des Ortsbildes und der Artenvielfalt wurde der Quellbach, südlich des bestehenden Feldwegs, naturnah angelegt. Durch diese Gestaltung wird der Bach ökologisch und hydromorphologisch aufgewertet. Basierend auf einer fachgerechten Erschließungsplanung sollen im Bereich des Bachs möglichst wenige Eingriffe vorgenommen werden, daher soll die geplante verkehrsberuhigte Zone sehr schmal mit Ausweichbuchten angelegt werden.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird als eigener Bericht Bestandteil der Begründung und folgt unter Punkt 13.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Eingriffsermittlung

Gemäß der Biotopkartierung Bayern befinden sich keine Biotope im Planungsbereich (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2023) und keine kartierten FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich gesetzlich geschützter Gebiete nach §§ 23 - 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke und Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, Geschützte Landschaftsbestandteile). Ebenso sind keine Wald- oder sonstigen Schutzflächen vorhanden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Projekt Nr. 24030 vom 11.11.2025) wurde durch Dipl. Ing. (FH) Matthias Kiechle erstellt. Sie ist Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Haus am Schlossberg“. Die Eingriffsermittlung erfolgt nach dem aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Es wird das Regelverfahren angewandt, das sich inhaltlich an die BayKompV anlehnt. Aufgrund der umfangreichen festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird mit einem Planungsfaktor von 20 % der Kompensationsbedarf reduziert.

Als Vermeidungsmaßnahme ist insbesondere die Ortsrandeingrünung mit 5 m Breite sowie die Baumpflanzungen im Bereich der Bauflächen und der Parkplätze sowie die sickerfähigen Befestigungen zu nennen.

Code	Bestand	Wert	Punkte	Eingriff	Faktor	Planungs- faktor	Fläche [m²]	Kompen- sation [WP]
F11	Gräben, naturfern	gering	5	Öffentl. Grünfl.	0	0	107	0
				Verkehrsfläche	1,0	0,8	9	36
G11	Intensivgrünland	gering	3	Eingrünung	0	0	375	0
				Öffentl. Grünfl.	0	0	116	0
				Verkehrsfl. sicker- fähig	1,0	0,8	308	739
				Verkehrsfläche	1,0	0,8	763	1831
				Baufläche GRZ 0,5	0,5	0,8	1903	2284
P11	Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	gering	5	Öffentl. Grünfl.	0	0	808	0
				Verkehrsfläche	1,0	0,8	214	856
P32	Sport-/Spiel- /Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungs- grad	gering	2	Eingrünung	0	0,8	38	0
V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugver- kehrs, versiegelt	kein	0	Öffentl. Grünfl.	0	0	55	0
				Verkehrsfläche	1,0	0,8	524	0
V32	Rad-/Fußwege und Wirt- schaftswege, befestigt	gering	1	Eingrünung	0	0	13	0
				Verkehrsfl. sicker- fähig	1,0	0,8	67	54
				Verkehrsfläche	1,0	0,8	34	27
				Baufläche GRZ 0,5	0,5	0,8	51	20
Gesamt							5385	5847

Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen befinden sich westlich eines Parkplatzes im Norden des Ortsteils Zell auf Teilflächen der Fl.Nrn. 1098, 1104 und 1229/2 der Gemarkung Eisenberg. Im Norden grenzt die Fläche an eine naturnahe Hecke an. Etwa 60 m nördlich der Hecke befindet sich das kartierte Biotop 8329-0198-001. Somit wird der Biotopverbund vom Freiberg in die Ortslagen von Zell gestärkt. Die Fläche befindet sich am Rand des LSG „Schutz der Ruinen Hohenfreyberg - Eisenberg im Landkreis Füssen“.

Auf einem Streifen von mindestens 10 m Breite wird eine Obstbaumreihe mit verschiedenen, bevorzugt alten Obstsorten angelegt. Es werden Hochstämme, StU mind. 12-14 verwendet. Die Grünfläche wird durch Verzicht auf Düngung ausgehagert und extensiviert (max. 3schürige Mahd). Im Rahmen der Baumpflanzung wird auf etwa 1/3 der Fläche die Grasnarbe entfernt und die Bereiche mit Heumulchsaat aus einer artenreichen Wiese begrünt. Am nördlichen Ende, angrenzend an die Bestandshecke, wird auf etwa 35 m² ein Reptilienhabitat gemäß der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse (BayLfU 2020, Seite 27) angelegt.

Ausgangsbestand:

G11	Intensivgrünland	gering	3 Wertpunkte
-----	------------------	--------	--------------

Zielbestand:

B432-	Streuobstbestände im Kom-	mittel	11 Wertpunkte
BX-	plex mit intensiv bis extensiv		
GX	genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung		

Aufwertung:

8 Wertpunkte ab. 1 Wertpunkt (Timelag) = 7 Wertpunkte

Fläche:

836 m²

Kompensationsumfang:

836 m² x 7 Wertpunkte = **5.852 Wertpunkte**

Damit wird der Kompensationsbedarf von 5.847 Wertpunkte abgedeckt und es verbleibt kein Ausgleichsdefizit.

Eisenberg,

.....
Manfred Kössel
(1. Bürgermeister)

Anlagen:

Lageplan zur Eingriffsermittlung (Matthias Kiechle – Projekt-Nr. 24030 vom 11.11.2025)
Lageplan Kompensationsmaßnahmen (Matthias Kiechle – Projekt-Nr. 24030 vom 11.11.2025)



PROJEKT Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Haus am Schlossberg"

INHALT

Lageplan zur Eingriffsermittlung

PROJEKT-NR. 24030

Gemeinde Gemeinde Eisenberg im Allgäu
Pröbstener Straße 9
87637 Eisenberg

VERFASSER

MATTHIAS KIECHLE · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

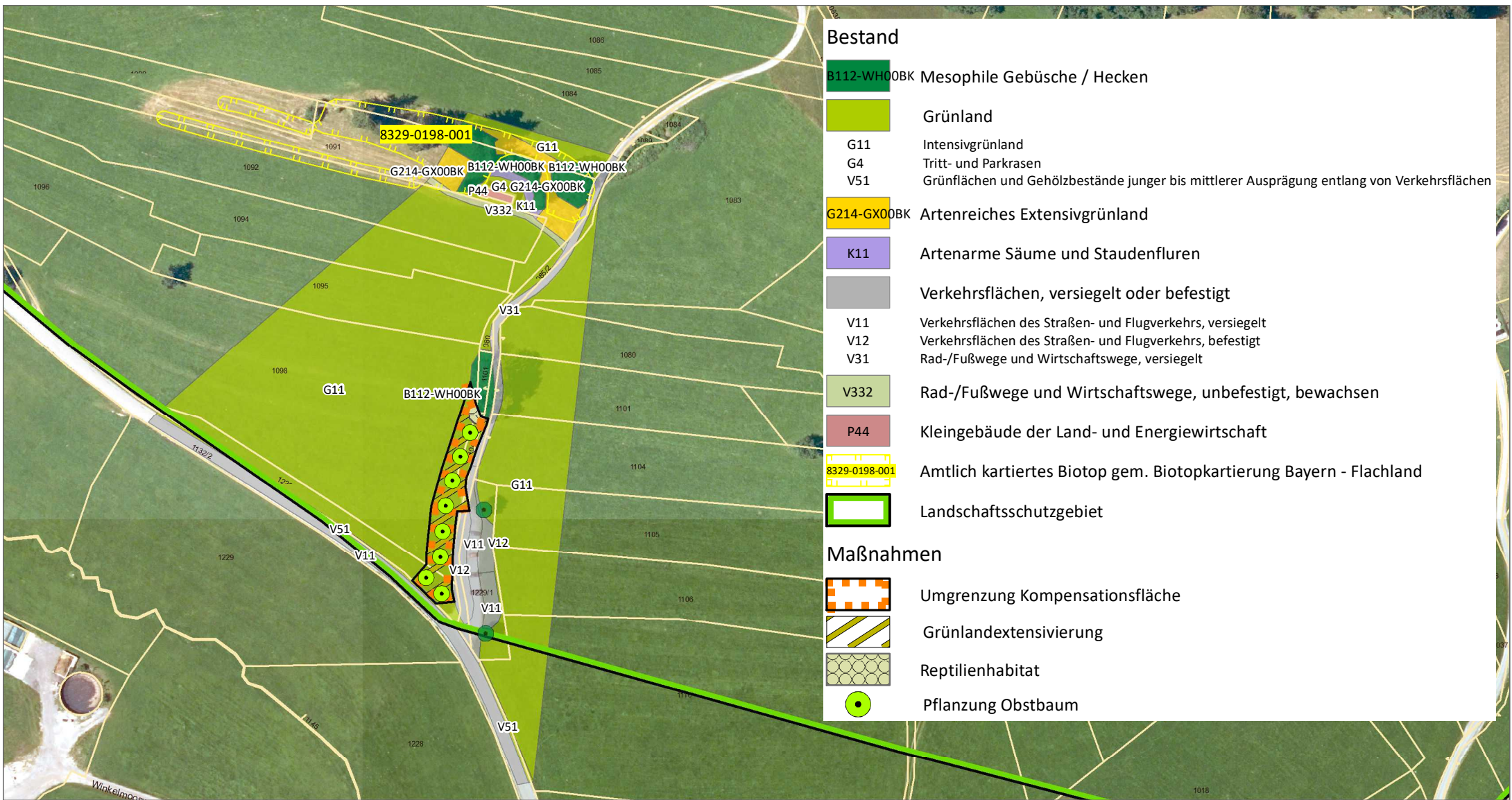
MASSSTAB 1:1.000

DATUM 11.11.2025

LAGE Nördlich Bebauung "Im Gschwend"

Dipl.-Ing. (FH) Matthias Kiechle
Landschaftsarchitekt bdla
Stapferweg 10 · 87459 Pfpronzen
Tel 08363 / 3306 055
info@kiechle-la.de · www.kiechle-la.de





Bestand

- B112-WH00BK** Mesophile Gebüsche / Hecken
- Grünland**
 - G11 Intensivgrünland
 - G4 Tritt- und Parkrasen
 - V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen
- G214-GX00BK** Artenreiches Extensivgrünland
- K11** Artenarme Säume und Staudenfluren
- Verkehrsflächen, versiegelt oder befestigt**
 - V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
 - V12 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt
 - V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt
- V332** Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen
- P44** Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft
- 8329-0198-001** Amtlich kartiertes Biotop gem. Biotopkartierung Bayern - Flachland
- Landschaftsschutzgebiet**

Maßnahmen

- Umgrenzung Kompensationsfläche
- Grünlandextensivierung
- Reptilienhabitat
- Pflanzung Obstbaum

PROJEKT Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Haus am Schlossberg"

Gemeinde Gemeinde Eisenberg im Allgäu
Pröbstener Straße 9
87637 Eisenberg

LAGE Nördlich Zell, GVS Richtung Schweinegg

INHALT

Lageplan Kompensationsmaßnahmen

PROJEKT-NR. 24030

VERFASSER

MATTHIAS KIECHLE · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. (FH) Matthias Kiechle
Landschaftsarchitekt bdla
Stapferweg 10 · 87459 Pfronten
Tel 08363 / 3306 055
info@kiechle-la.de · www.kiechle-la.de

MASSSTAB 1:2.000

DATUM 11.11.2025

