

Gemeinde Eisenberg
Landkreis Ostallgäu

Umweltbericht
zur Bauleitplanung
„Östlich des Drachenkopfwegs“

Entwurf
in der Fassung vom 15.12.2025

Auftraggeber: Gemeinde Eisenberg Pröbstener Straße 9 87637 Eisenberg	Tel.: 08364 - 240 Fax: 08364 – 98715 E-Mail: gemeinde@eisenberg-allgaeu.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan – architektur & stadtplanung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Eisenberg möchte mit dem Bebauungsplan „Östlich des Drachenkopfweges“ zwischen dem Bauhof und dem Wohngebiet „An der Leiten“ neue Siedlungsflächen entwickeln.

Auf einer Fläche von ca. 2,9 ha wird zunächst für gemischte Nutzungen, nördlicher dann nur mehr für Wohnbau neues Baurecht geschaffen. Dabei bleiben der Bereich um das Biotop und die Randzone des Waldes von der Planung gänzlich ausgespart. Bauplätze finden sich somit nur auf den bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. dem Gemeinbedarfsflächen und werden künftig mit einer durchgehenden Straße erschlossen.

Parallel zum Bebauungsplan wird die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft durch Wohn- bzw. Mischbaufläche ersetzt und die bisherige Gemeinbedarfsfläche zur Mischbaufläche deklariert. Die Darstellungen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 und des Landschaftsschutzgebietes für die Burgruinen Hohenfreyberg und Eisenberg werden dabei beachtet und in letzterem Fall der aktuell gültige Bereich nachrichtlich in den Darstellungen korrigiert. Zusätzlich wird eine Fläche von ca. 2,45 ha (geteilt in ca. 1,9 ha Wohnbaufläche und ca. 0,55 ha Grünfläche) westlich der Straße „Am Kreuzacker“ aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

In der Flächennutzungsplanänderung werden ca. 1 ha gemischter Baufläche, ca. 1,6 ha Wohnbaufläche sowie ca. 0,2 ha Grünflächen dargestellt.

Für den entstehenden Eingriff wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich (26.640 Wertpunkte) erforderlich. Neben internen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird ein externer Ausgleich erforderlich. Auf ca 0,75 ha werden auf der Ökokontofläche/ dem Maßnahmenpool Nr. 197569 auf der Flurnr. 166 weitere Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.

(siehe Anlage zum Bebauungsplan, Pflege und Entwicklungsplan und Kompensationsberechnung nach Leitfa-den, erstellt von H. Kiechle, Landschaftsarchitekt bdla, Stand 15.12.2025 – M 1:1000)

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens.

Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete betroffen. Die Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ umschließt die Ortslage Eisenberg, erfasst diesen Bereich jedoch nur in einer, in die Ortslage hineinreichenden, kleinräumigen Zunge. Das Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Ruinen Hohenfreyberg – Eisenberg im Landkreis Füssen“ (LSG-00107.01 / OAL-04) liegt direkt am Westrand der Planung. Es sind keine anderen Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope nach §§ 16 und 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BNatSchG werden nicht beeinträchtigt. Es gibt keine Hinweise auf die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entsprechend den §§ 39 und 44ff des BNatSchG.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung: Der Südosthang fällt zunächst steiler von ca. 851 m NHN bis Höhen um 839 m NHN, flacht dann ab auf Höhen bis 831 m NHN ab und steigt nach Nordosten auf bis zu 836 m NHN wieder an. Im Bestand sind um den Wertstoffhof und das Feuerwehrgebäude bereits Flächen versiegelt. An der Gebietseinfahrt besteht ein Parkplatz. Zudem entfallen ca. 2,45 ha an Darstellungen von Siedlungsfläche aus dem FNP.

Beschreibung durch Fachkartierungen:

Untergrund im Norden: hSw: Seewen-Kalke des obere Helvetikums, kretazische Gesteine: Kalklutit, hellgrau bis gelblich, z. T. hellbläulich bis -grünlich oder rötlich, plattig bis gebankt, flaserig-knollig, bioturbirt, mit Glaukonit, Quarz, Pyrit, hell- bis weißlich grau verwitternd; mit Ton- bis Kalkmergelstein-Zwischenlagen; "Seewerkalk"
Untergrund im Süden: W_g: wümzeitlicher Moränen-"Till": Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)

Klimadaten: 6,2°C Jahresdurchschnittstemperatur, 1850 mm Niederschlag pro Jahr

Bodenschätzungskarte: L II 2, Klima: c, Grünlandschätzung: 51 - 44

Übersichtsbodenkarte:

Bodentyp Norden: 848b; Vorherrschend Braunerde und (Haft-)Pseudogley, gering verbreitet Gley aus grusführendem Schluff bis Lehm bis Schluffton (Deckschicht, Gesteine des (Ultra-)Helvetikums)

Bodentyp Süden 35; Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch)

Bodengutachten: Unter dem Oberboden stehen teils Tone an. Darunter folgen schluffige Schichten, die auf dem Kalkfelsen aufliegen. Je nach Erosionslage bleiben die Verwitterungsschichten von Ton und Schluff auch aus. Besonders in der höheren Hanglage sind nur dünne Oberbodenschichten (0,15 m) direkt auf den Felsen aufliegend.

Der Oberboden des mittleren zu überbauenden Bereichs wurde durch intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland verdichtet und eutrophiert und ist auf Grund der anthropogenen Überprägung gegenüber seiner potentiellen natürlichen Funktion eingeschränkt.

Flächeninanspruchnahme: Die Neuausweisung erfolgt auf den Flächen jenseits des Bauhofs und der freiwilligen Feuerwehr. Im Folgenden wird eine gerundete Übersicht über die Flächen des Bebauungsplanes gegeben.

Neuausweisung	Flächenteil	gesamt	Anteil
Bauflächen		20.000 m ²	74,5 %
WA	13.400 m ²		
MI (neu)	3.200 m ²		
MI aus Bestand (Bauhof, FW)	3.400 m ²		
Grünflächen		2.140 m ²	8,0 %
Öffentliche Grünflächen	1.160 m ²		
private Grünfläche mit T-Linie (aus WA)	980 m ²		
Verkehrsflächen			
Planstraße mit Begleitgrün	3.700 m ²	4.660 m ²	13,4 %
Anliegerverkehr / Fuß- und Radwege	960 m ²		
Gesamtfläche		26.800 m ²	100 %

Die Inanspruchnahme betrifft die Flächen der Baulandausweisung mit einer Eingriffsschwere der GRZ von 0,35. Private Grünflächen im Osten stufen zum Bestand hin ab. Das Biotop im Westen wird ausgespart und ist nicht Teil der Siedlungsfläche. Im Südosten werden für den Regenwasserrückhalt begrünte Flächen vorgehalten.

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" und den Angaben aus dem Umweltatlas (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU 2003) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet:

Historische Bodenschätzung	L IIc 2
Grünlandzahl	51-44
Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume	3 (regional bedeutsam)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	4 (3-4)
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	1 (1-4)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3 (2-4)
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	3 (0, 2 od. 3 -5)
Natürliche Ertragsfähigkeit	3
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	3
Erosionsanfälligkeit	erhöht

*Jahresdurchschnittstemperatur ca. 6,2° C = Klimastufe c

Die Auflistung der Bodenfunktionserfüllung zeigt durchschnittliche Werte auf. Die durchschnittliche Grünlandzahl im Ostallgäu liegt diese nur bei 46, trifft hier also den Bereich des Durchschnitts. Insgesamt führt dies zu einem Boden, der mit mittlerer Schutzwürdigkeit einzustufen ist, jedoch weist der Boden im Übrigen keine besondere Funktionserfüllung auf. Es handelt sich im regionalen Kontext nicht um besonders ertragreiche Böden, die in bewegtem Relief liegen. Der Boden ist erhöhter potenzieller Wassererosion ausgesetzt. Es ist darauf zu achten, dass

Eingriffe in die Seewen-Kalke möglichst gering ausfallen oder ggf. unter paläontologischer Begleitung stattfinden. Bei allen Bodendenkmalfunden ist die untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen!

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden und Straßen werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung durch Wohnen und kleines Gewerbe werden keine zusätzlichen Belastungen entstehen. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, Verzicht auf Unterkellerung, s.u.). Die hinzukommende Bodenversiegelung durch Wohn- und Mischgebiet wird möglichst gering gehalten (zu erwartende Grundfläche unter 10.000 m²). Der Boden ist dann dauerhaft stärkeren anthropogenen Nutzungen geringer bis mittlerer Intensität unterworfen. Die Bodenfunktionen werden dadurch in Teilbereichen dauerhaft etwas beeinträchtigt.

Ergebnis: Die Inanspruchnahme, Versiegelung und Verdichtung führt zu Umweltauswirkungen insgesamt mittlerer Erheblichkeit der Betroffenheit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Reliefbedingt ist mit Hangwasserbildung zu rechnen. Im Untergrund steht (teils sehr oberflächennah) Fels an, was darüber Wasser stauende bzw. führende Bodenstrukturen mit sich bringt und zu Wasseraustritten führt. Die Versickerungsfähigkeit ist sehr gering ($k_f < 10^{-6}$ m/s). Es gibt keine dokumentierten Hochwasser- oder Lawineneignisse, es besteht kein dahingehender Gefahrenhinweis. Die nicht bebauten Flächen zeigen gute Wasserverhältnisse und werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und regelmäßig mit Dünger befahren.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht wenig Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die Versiegelung mit Gebäuden und Verkehrsflächen wird die bereits schwache flächige Versickerung kaum zusätzlich erschwert. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung (z.B. Zisternen zur Brauchwassernutzung, Regenrückhaltebecken, Vermeiden von Versiegelung) können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Die Düngung der Grünlandflächen entfällt mit der neuen Nutzungsform. Zwar werden anfallende Oberflächenwässer auf der Erschließungsebene bewältigt, doch sind auf Grund der Untergrundsituation die Eindringtiefen von Bauten in den Untergrund zurückhaltend zu gestalten. Die neuen Nutzungen werden über einen Regenwasserkanal mit dem Regenrückhaltebecken verbunden und somit das anfallende Gebietswasser insgesamt nicht negativ beeinflusst. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers durch die Wohn- bzw. Mischnutzung im Bereich unwahrscheinlich.

Ergebnis: Nach der gegenständlichen Planung ist von einer mittleren Betroffenheit des Schutzgutes auszugehen.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grasflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Landwirtschaftliche Emissionen sind hier gebietstypisch. Frischluftschneisen sind auf Grund der Lage am Südosthang nördlich der Ortslage nur unwesentlich betroffen.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge und Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Heizungsanlagen sowie Verkehrsfrequentierung werden nur geringfügig die Emissionen erhöhen. Durch die zu erwartende Nutzung werden diese Emissionen andauern. Emissionen der Landwirtschaft wirken auf das Gebiet, diese sind zu dulden. Laut Satzung ist auf dem Baugrundstück pro 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Diese Gehölze werden als Schattenspender, Kleinklima-Regulatoren und Sauerstofflieferanten dienen. Die Baumpflanzungen unterstützen damit ein positives Kleinklima und wirken mit der gärtnerischen Pflege und den sonstigen Gehölzpflanzungen günstig auf das Lokalklima. Die Gemeinde Eisenberg befürwortet die Nutzung regenerativer Energien und hat in der Satzung ausreichend Raum für individuelle Konzepte gelassen. Solaranlagen sollen harmonisch auf der Dachfläche gestaltet werden.

Ergebnis: Es gehen unbedeutende Kaltluftentstehungsflächen verloren und kaum nennenswerte Emissionen kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Eisenberg liegt im Naturraum 036-A „Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge“. Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Dünger, Pflanzenschutzmittel, Befahrung mit Maschinen, etc.) sind Flora und Fauna verarmt und der Grünlandbereich wirkt ausgeräumt. Entlang des Waldes und in der Nähe des Biotops ist mit einer höheren Diversität zu rechnen. Am Bauhof stehen bzw. standen eine Reihe von Eschen, die vom Eschentriebsterben befallen wurden und entfallen werden. Eine Feldgehölzhecke als lokal bedeutsames Biotop ist westlich des Geltungsbereiches (Nr. 8239-0199-003). Es sind sonst keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete oder anderen Schutzflächendarstellungen direkt betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet endet westlich bei der vorgenannten Feldgehölzhecke.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten kann es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen entlang der Verkehrswege, zwischen den Bauflächen, am Gebietsrand sowie die gärtnerische Pflege innerhalb der Grundstücke werden Diversität und Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand erhöht. Durch die zu erwartenden Nutzungen im neuen Gebiet werden Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt auftreten, die insgesamt nicht erheblich negativ zu bewerten sein werden. Weiter nördlich werden ca. 2,45 ha Wohnbauflächen mit Ortsrandeingrünung zurückgenommen. Die Grünflächendarstellung zur Ortsrandeingrünung wird auf den verbleibenden Siedlungsflächenrand zurückversetzt. Die Außenbereichsflächen werden so auch mit langfristiger Perspektive in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

Ergebnis: Bisher artenarme Grünlandflächen werden teils versiegelt, teils sogar aufgewertet. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Die Erweiterungsflächen betreffen bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen dem Wohngebiet An der Leiten, dem Bauhof und der Freiwilligen Feuerwehr nördlich der Pröbstener Straße. Im Umfeld sind die Emissionen aus der Landwirtschaft ortstypisch. Mögliche Immissionen durch die dörflich geprägte Umgebung sind nicht in schädlichem Ausmaß zu erwarten. Die Erholungs- und Freizeitnutzungen des Umfeldes finden eher am Spielplatz östlich und nordöstlich sowie entlang des westlich verlaufenden Drachenkopfweges statt. Der kostenpflichtige Wanderparkplatz am Gebietseingang bietet ca. 15 Stellplätze für Naherholungssuchende und Rathausbesucher. Der Bereich wurde schalltechnisch untersucht.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr und Schmutz bzw. Staubentwicklung zu rechnen. Die Erschließung des Gebietes ermöglicht eine verkehrssichere, fußläufige Durchwegung zwischen Ortsmitte und dem Wohngebiet „An der Leiten“. Durch die Ansiedelung bzw. Erweiterung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Gebiet werden gegenüber der bestehenden Situation keine signifikanten Verschlechterungen hinsichtlich des Schutzguts erwartet. Im Bereich können Geruchs- oder auch Lärmbelästigungen durch die Landwirtschaft oder den Bauhof und die Feuerwehr auftreten. Die landwirtschaftlichen Geruchs- und Lärmemissionen sind dorftypisch und zu dulden. Hierzu wurde ein Schallgutachten erstellt, das die Verträglichkeit von Wohnnutzung gegenüber den bestehenden bzw. geplanten Nutzungen aufschlüsselt. Zum Schutz gegen schädliche Lärmauswirkungen durch die bestehende Belastung sind nur verträgliche Nutzungsarten festgesetzt worden. In den allgemeinen Wohngebietsbereichen werden die Richtlinienwerte deutlich unterschritten. Vom Allgemeinen Wohngebiet wird zur Pröbstener Straße mit der Erweiterung des bereits vorhandenen Mischgebietsbereiches abgestuft. Die bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsnutzung wird hierbei in der Mischnutzung integriert. Gemäß dem Gutachterbericht zur schalltechnischen Untersuchung werden keine Lärmkonflikte zu erwarten sein.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und Lärm während des Baus eine mittlere, danach eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Baugebiet schließt direkt an die Ortslage Eisenberg an. Südlich des Plangebiets grenzt der Bauhof und das Feuerwehrgerätehaus, östlich liegt ein Landgasthof. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ spart die Siedlungsflächen von Eisenberg aus, trifft jedoch in einer kleinen Zunge den östlichen Geltungsbereichsrand. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes um die Burgruinen begrenzt im Westen die Planung. Der Höchste Punkt im Plangebiet liegt am Hang vor dem Biotop im Westen auf ca. 851 m NHN. Die Bauplätze liegen auf Höhen von ca. 849 bis 831 m NHN. Die Einsicht in das Gebiet ist nur aus bzw. in südöstliche Richtungen, über den Landgasthof und die Bebauung an der Pröbstener Straße hinweg möglich. Östlich und nördlich verhindern das Geländere Relief und das bestehende Wohngebiet eine direkte Einsicht. In nordwestliche bis südwestliche Richtungen verhindern die Ausläufer des Drachenkopfs die Einsicht. Die Grenzziehung der Landschaftsschutzgebietsverordnung des Landkreises Ostallgäu um die Burgruinen Hohenfreyberg und Eisenberg (LSG-00107.01) endet vor dem Geltungsbereich, westlich und nördlich an den Hangbereichen.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Flächen bebaut und die gärtnerischen Anlagen eingerichtet sind, wird sich der Bereich baulich und gestalterisch an die bestehende Siedlungslage anfügen. Die Höhenentwicklung der Bauten im Gebiet ist dem Relief angepasst und es werden regional typische Gestaltungen bevorzugt. Die Einsehbarkeit des Neubaugebiets ist insgesamt beschränkt. Durch die gebietsinternen Pflanzgebote wird die Siedlungslage harmonisch in die dörflich geprägte Kulturlandschaft eingefügt. Eine gute Durchgrünung mit verstärkter Eingrünung im Osten und der Lage hinter der Hangkante mit Feldgehölz am westlichen Gebietsrand sorgt, dafür, dass weder das Landschaftsschutzgebiet angetastet, noch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet beeinträchtigt werden. Die Ortsrandeingrünung im Herausnahbereich bleibt konzeptionell erhalten, wird jedoch nach Süden an den nördlichen Rand der noch im FNP dargestellten Wohnbaufläche versetzt.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt geringe Auswirkungen.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine betroffenen Bau- oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt.

Jenseits des Wohngebiets An der Leiten liegt das Bodendenkmal Nr. D-7-8329-0026 mit vor- bzw. frühgeschichtlicher Zeitstellung. Mindestens zwei Bauzeilen entfernt an der Pröbstener Straße bestehen Baudenkmäler: Baudenkmal D-7-77-125-11, Pröbstenerstraße 23, Gasthaus mit Flachsatteldachbau
Baudenkmal D-7-77-125-10, Pröbstenerstraße 16, Schmiede mit Flachsatteldachbau

Auswirkung: Durch die Entwicklung des Gebietes ist nicht von einer Betroffenheit von Denkmälern auszugehen. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Der felsige Untergrund und das steile Relief führen dazu, dass das Hangwasser gerade bei Starkregenereignissen nicht über die Versickerung des Oberbodens zu bewältigen sein wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist daher die Ableitung über einen Regenwasserkanal in ein geeignetes gelegenes Sickerbecken vorgesehen. Durch die Versiegelung können verstärkte Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser entstehen. Auch kann eine Veränderung des Bodens und damit des Wasserhaushaltes sich auf die umgebende Flora und damit auch auf die Fauna auswirken. Daher ist ein zu starker Versiegelungsgrad sowie tiefere Eingriffe in den Boden zu vermeiden.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung leistet keinen signifikanten Beitrag zu Diversität oder ökologischen Nischen. Die intensive Bewirtschaftung durch Befahren mit Maschinen und Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutz wird weiterhin durchgeführt. Die Wohnbauflächenausweisung wird mittelfristig andernorts, nach Potenzialanalyse voraussichtlich nördlich des Wohngebiets An der Leiten mit stärkerer Exposition in die Landschaft und in weniger zentraler Lage erfolgen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der Oberboden soll autochthon auf Halden gelagert und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden. Der Wiedereinbau ist anzustreben. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Die Stellflächen werden weitgehend versickerungsfähig ausgebildet und so reduzieren sich die Versiegelung deutlich. Die Grünflächenpflege sorgt hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Niederschlagswasser soll eigenständig auf dem eigenen Grundstück bewältigt, oder besser noch, zur Entlastung der Wasserversorgung als Brauchwasser genutzt werden. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser wird gezielt zur Versickerung verbracht. Überschüssige und durch die Erschließung aufgenommene Wassermengen werden über das Regenrückhaltebecken im Südosten aufgenommen und dort bewältigt.

Für die Gebäude wurden Höhenmaße vorgegeben, die effiziente Bauten erlaubt, die ohne größere Eingriffe in den Fels im Untergrund auskommen. Basierend auf einer Bodenuntersuchung wurde auch die Straßenlage mit reliefangepasster Lage versehen. Aufschüttungen wurden maßvoll zugelassen und begünstigt den Wiedereinbau nahe des Aushubs auf dem eigenen Grundstück.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Es werden Bepflanzungen mit Bäumen vorgesehen, die Schatten spenden und das Kleinklima begünstigen. Die Gehölze werden dafür auch an Verkehrs- und Stellplatzflächen situiert, um das Erhitzen der Fahrzeuge und Verkehrsflächen zu vermeiden. Mitten im Plangebiet ist ein quer durchs Gebiet führender Grünstreifen vorgesehen, der das Kleinklima begünstigt. Die Gemeinde befürwortet Dachbegrünung oder Solarpaneele, welche die negativen Auswirkungen bei der Errichtung von Gebäuden mindern.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Bepflanzungsaufträgen versehen, die neue ökologische Nischen schaffen werden. Insbesondere die Gehölzpflanzungen und die gärtnerische Pflege werden einen positiven Beitrag zur Diversität im Bereich beitragen. Vom Biotope am westlichen Gebietsrand werden ca. 10 m Abstand gehalten. Grünflächen und Pflanzgebote innerhalb

des Plangebiets erlauben mit geeigneter Zaungestaltung (Bodenfreiheit) Wanderungen mit Ruheorten für verschiedenste Kleintiere.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Es wurden Flächen zur Entwicklung vorgesehen, die derzeit keine Wanderwege enthalten und nicht zur Naherholung genutzt werden. Die benachbarte Nutzung besteht derzeit noch im Bauhof, der freiwilligen Feuerwehr und außerhalb des Bereichs dem Gockelwirt und der Pröbstener Straße, die nicht in Wohngebieten verträgliche Immissionen mit sich bringen. Für die Wohnnutzung wird zu diesen Quellorten mit gemischter Nutzung abgestuft. Verträgliche, nicht-störende gewerbliche Nutzung kommen so zwischen die lauterer Bereiche nördlich der Pröbstener Straße und sichern die Verträglichkeit mit der künftigen und bestehenden Wohnnutzung im Norden. Mit der neuen schalltechnischen Untersuchung ist dargelegt, dass die gegenständlichen Festsetzungen den Anforderungen zum Schallschutz genügen. Der öffentliche Spielplatz im Norden liegt, neben reichlichen Gelegenheiten zum Naturerlebnis, fußläufig günstig angeschlossen im Norden des Gebiets. Vom Waldrand werden durch die Bauflächen mindestens 30 m Abstand gehalten, um zu vermeiden, dass Aufenthaltsräume in der Fallzone eingerichtet werden.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Das geplante Allgemeines Wohngebiet soll im Osten durch private Grünflächen mit Bepflanzungsauflagen besser in die örtliche Kulturlandschaft eingebunden werden. Südlich schließen die Mischgebietsflächen an die gemischte Nutzung der Ortslage an. Im Nordosten erfolgt der Übergang zum bestehenden Wohngebiet. Ein Großteil des Gebiets ist in einer Senke hinter der Bestandsbebauung gelegen. Die Hangbereiche liegen unterhalb eines gut bewaldeten Bergfußes und unterhalb der Hangkante mit dem Feldgehölzbiotop. Dies geht einher mit beschränkter Einsicht aus südöstlichen Richtungen. Der landschaftsästhetische Eindruck des an Siedlungsflächen Gebiets wird durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit der gärtnerische Gestaltung der Freiflächen gemindert: Pflanzgebot entlang der Straßen, der Grünstreifen innerhalb des Gebiets und die Eingrünungsgebote am Ostrand, wie die allgemeine gärtnerische Pflege in den Grundstücken selbst stellen auch bei der Draufsicht (z.B. von den Kämmen und Gipfeln der Allgäuer Alpen aus) sicher, dass ein harmonisches Bild einer dörflichen Gemeinde erhalten bleibt. Prominente Kuppen oder prägende Hangbereiche werden nicht betroffen. An den nördlichen Ortsrand werden auch weiterhin Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Vom bestehenden Bodendenkmalbereich jenseits des Wohngebiets „An der Leiten“ wird großzügig Abstand gehalten.

4.2 Ausgleich

Der Kompensationsbedarf errechnet sich gemäß dem aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der sich inhaltlich an die BayKompV anlehnt. Als Beeinträchtigungsfaktor wird für die Wohn- und Mischbauflächen die GRZ von 0,35 angesetzt. Für die Ringstraße wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,5 m festgesetzt, wobei die geplante Straßenbreite incl. Bankette 6,25 m beträgt. Deshalb wird ein Faktor von 0,85 angesetzt. Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen, wie Dachbegrünungen auf Garagen, Vorgaben zur Regenwasserbehandlung, intensive Durchgrünung entlang der Ringstraße und in den Baugrundstücken und vorgesehene Grünverbindungen wird ein Planungsfaktor von 20 % festgelegt.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Code	Bestand	Wert	Punkte	Eingriff	Faktor	Planungs-faktor	Fläche [m²]	Kompensation [WP]
B112- WHO OBK	Mesophile Gebüsch / Hecken	mittel	10	Mischgebiet	0,35	0,8	33	92
				Öffentl. Grünfl.	0	0,8	22	0
				Verkehrsfläche	0,85	0,8	14	95
B116	Gebüsch / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	mittel	7	Mischgebiet	0,35	0,8	15	29
B311	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	gering	5	Öffentl. Grünfl.	0	0,8	3	0
				Verkehrsfläche	0,85	0,8	1	3

Code	Bestand	Wert	Punkte	Eingriff	Faktor	Planungs-faktor	Fläche [m²]	Kompen-sation [WP]
G11	Intensivgrünland	gering	3	Mischge-biet	0,35	0,8	4.842	4.067
				Wohnge-biet	0,35	0,8	11.892	9.989
				Öffentl. Grünfl.	0	0,8	1.349	0
				Private Grünfl.	0	0,8	1.056	0
				Pflanzflä- che	0	0,8	139	0
				Verkehrs- fläche	0,85	0,8	2.641	5.388
				Verkehrs- fläche	1,0	0,8	1.041	2.498
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenar- mes Grünland	mittel	6	Öffentl. Grünfl.	0	0,8	37	0
				Verkehrs- fläche	0,85	0,8	5	20
K122	Mäßig artenreiche Säume und Stau- denfluren frischer bis mäßig trocke- ner Standorte	mittel	6	Mischge- biet	0,35	0,8	17	29
P21	Privatgärten und Kleingartenanla- gen, strukturarm	gering	5	Mischge- biet	0,35	0,8	27	38
P42	Land- und forstwirtschaftliche Lager- flächen	gering	2	Mischge- biet	0,35	0,8	217	122
				Öffentl. Grünfl.	0	0,8	15	0
V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	kein	0	Mischge- biet	0,35	0,8	1522	0
				Verkehrs- fläche	0,85	0,8	212	0
V12	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt	gering	1	Mischge- biet	0,35	0,8	267	75
				Öffentl. Grünfl.	0	0,8	137	0
				Verkehrs- fläche	0,85	0,8	396	269
V331	Rad-/Fußwege und Wirt- schaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen	gering	2	Öffentl. Grünfl.	0	0,8	18	0
				Verkehrs- fläche	0,85	0,8	18	24
X11	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	gering	2	Mischge- biet	0,35	0,8	2	1
X4	Gebäude der Siedlungs-, In- dustrie- und Gewerbegebiete	kein	0	Mischge- biet	0,35	0,8	869	0
Gesamt							26.857	22.909

Ein Teil der naturschutzfachlichen Kompensation erfolgt in Form der Ortsrandeingrünung auf der Ostseite des Bebauungsplangebiets. Es steht eine Breite von 6 m zur Verfügung. Laut „Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK)“ (BayLfU 2014) soll die Mindestbreite von Hecken und Gehölzstreifen in der Regel 6-10 m inklusive Saumzone betragen. Damit ist eine dreireihige Heckenpflanzung bei Pflanzabständen von 1,5 m möglich. Da gebietseigene und standortgerechte Sträucher und Bäume verwendet werden, entsteht trotz der Siedlungsnähe eine hochwertige Struktur insbesondere für Vögel, aber auch für Kleinsäuger, Insekten und Fledermäuse. In Verbindung mit den weiteren Grünordnungsmaßnahmen ergibt sich eine gute Vernetzung zu der Bestandshecke im Westen und zum Landschaftsschutzgebiet.

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden im Süden der Ökokontofläche/Maßnahmenpool Nr. 197569 auf Fl.Nr. 166/0 der Gemarkung Eisenberg umgesetzt. Es handelt sich um (mäßig) extensiv genutztes Grünland, Feuchtgrünland, brachgefallene Pfeifengraswiesen und Moorstandorte auf ehemaligem Torfstichgelände. Südlich angrenzend stockt ein Fichtenwald, aus dem eine Baumreihe aus Fichten und Birken nach Norden ragt. Dadurch sind die brachliegenden Streuwiesen beschattet. Durch die Rodung der Baumreihe und weiterer Einzelbäume wird sich ein höherer Wasserstand einstellen, was sich sowohl hinsichtlich Moorschutz als auch für den Artenreichtum positiv auswirken wird.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:

Hecke entlang Baugebiet

Bestand		WP Best.	Planungsziel		WP Ziel	Fläche [m²]	Kompensation [WP]
G11	Intensivgrünland	3	B112-WH00BK	Mesophile Gebüsch / Hecken	10	1.056	7.392
Gesamt						1.056	7.392

Ökokontofläche Fl.Nr. 166/0

Bestand		WP Best.	Planungsziel		WP Ziel	Fläche [m²]	Kompen-sation [WP]
Rodung, anschließende regelmäßige Herbstmahd							
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwie-gend einheimi-schen, standort-gerechten Ar-ten, mittlere Ausprägung	9	G322-GP6410	Artenreiche Pfeifengraswie-sen	13-1 (Time-lag)	486	1.458
Entwicklung artenreiches Extensivgrünland							
G211	Mäßig extensiv genutztes, ar-tenarmes Grün-land	6	G214-GU651E	Artenreiches Extensivgrün-land	12	1.421	8.526
G213	Artenarmes Ex-tensivgrünland	8	G214-GU651E	Artenreiches Extensivgrün-land	12	777	3.108
Streuwiesenmahd							
G222-GN00BK	Artenreiche seg-gen- oder bin-senreiche Feucht- und Nasswiesen	13	G222-GN00BK	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	13	636	0
G321-GP00BK	Artenarme oder brachgefallene Pfeifengraswie-sen	10	G322-GP6410	Artenreiche Pfeifengraswie-sen	13	2.052	6.156
M421-GN00BK	Kalkarme Flach-und Quellmoore, geschädigt	11	M421-MF00BK	Kalkarme Flach- und Quellmoore, geschädigt	11	782	0
Regelmäßige Entnahme von Gehölzaufwuchs							
M112-MO7120	Geschädigte Hochmoore, noch regene-rierbar	13	M112-MO7120	Geschädigte Hochmoore, noch regene-rierbar	13	1.241	0
Keine Maßnahmen							
B113-WG00BK	Sumpfbgebüsche	11	B113-WG00BK	Sumpfbgebüsche	11	117	0
Gesamt						7.512	19.248

Im Gesamten ergibt sich ein Kompensationsumfang von 26.640 Wertpunkten. Aufgrund verbleibender Beschattung durch den südlich gelegenen Waldbestand auf der Ökokontofläche und der möglicherweise längeren Entwicklungszeit nach der Gehölzrodung wird auf eine anderweitige Nutzung der überschüssigen Kompensation von 3.731 Wertpunkten verzichtet.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat über eine Flächenbedarfsanalyse zu Wohnflächenpotenzialen den Gemeindebereich auf Innenentwicklungspotenziale untersuchen lassen und Erweiterungsflächen identifiziert. Organische Erweiterungen der Ortslage sind in den kleineren Gemeindeteilen nicht geeignet. Lediglich in Zell und Speiden haben sich Flächenteile für die künftige Siedlungsflächenentwicklung herauskristallisiert. Im Flächennutzungsplan sind nur noch im Norden des Ortes Eisenberg Entwicklungsflächen vorbereitet, die derzeit ohne Realisierungsaussicht stehen. Perspektivisch sind deshalb Siedlungsflächenausweitungen ohne Änderung des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Unter Rücksicht auf die innerörtlichen grünen Bereiche sind Flächen identifiziert worden, wo Erweiterungen realisierbar erscheinen. Insgesamt hat sich keine Fläche dabei als gänzlich problemlos dargestellt. Auf Grund der kurzen bis mittelfristigen Realisierbarkeit und der skizzierten Lösbarkeit der identifizierten Herausforderungen wurde auf die gegenständlichen Flächen zurückgegriffen. Es wurden verschiedene Bauungs- und Erschließungskonzepte geprüft, die im Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellen könnten. Nach Jahren der Konzeptsammlung und Diskussion wurde eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Dabei wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die eine Reduktion des Geltungsbereiches um etwa die Hälfte zur Folge hatte. Die Bebaubarkeit wurde angepasst, um dichtere Bauformen, wie Kettenhäuser, Hausgruppen und Mehrgeschosswohnungsbauten und nicht nur reine Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Artenschutz -Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring) eingeholt.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nach 5 Jahren eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen:

Mit einer Durchführungs-, Anwuchs-, und Pflegekontrolle wird der Vollzug und die Dauerhaftigkeit der beschriebenen Bepflanzungen sichergestellt. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der fehlenden, ausgefallenen oder entfernten Bepflanzung zu entsprechen. Die Gemeinde spricht hierzu nach Bedarf Pflanzgebote nach § 178 BauGB aus.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Eisenberg hat vor, an der parallel im Flächennutzungsplan vorzubereitenden Stelle Siedlungsflächen anstelle von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu entwickeln. Am nördlichen Ortsrand werden dafür Siedlungsflächendarstellungen für Wohnbau zurückgenommen und die dargestellte Ortsrandeingrünung auf die reduzierte Siedlungsfläche zurückversetzt.

Aus der Wohnbaufläche ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Im Bereich um den Bauhof und die freiwillige Feuerwehr werden gemischte Nutzungen entstehen. Mit einer Potenzialanalyse hat die Gemeinde festgestellt, dass im Gemeindebereich für die stetig hohe Anfrage an Wohnbauplätzen kaum Flächen zur kurz- bis mittelfristigen Entwicklung verfügbar sind. An der gegebenen Stelle kann die Gemeinde in organischer Anbindung an die Ortslage die Entwicklung der Siedlungsfläche organisch vornehmen. Wegen des bewegten Reliefs sind unter Berücksichtigung der Schutzgüter sorgfältig Erschließungskonzepte, Bauformen und gestalterische Vorgaben getroffen worden. Insbesondere sind hierbei Landschaftsbild, Wasserhaushalt auch der Boden berücksichtigt worden. Dichtere Baukonzepte werden zu Gunsten von Wohnraumschaffung bevorzugt und zu potenziell störend wirkenden Emissionsorten mit gemischter Bebauung abgestuft. Die Anlage der geplanten Verkehrswege bewältigt das ankommende Oberflächenwasser und führt die nicht versickerbaren Mengen wieder dem natürlichen Wasserhaushalt über das Regenrückhaltebecken zu. Es werden Zisternen für die Brauchwassernutzung empfohlen. Für Flora und Fauna sind, wie auch aus landschaftsästhetischer und klimatischer Hinsicht wünschenswerte, Grünflächen und Pflanzvorgaben getroffen worden.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden und Fläche	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Mittel	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Mittel	Gering	Gering	Gering
Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Gering	Mittel	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

9. Referenzliste der Quellen

UmweltAtlas des bayerischen Landesamtes für Umwelt (Datenquelle: www.lfu.bayern.de, mit Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern): Standortauskunft (Daten zu Boden, Geologie, Wasser, etc.); Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft, Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP); ABAG Interaktiv (LFL)

Flächenbedarfsanalyse zu Wohnflächenpotenzialen im Gemeindebereich, Vorabzug i.d.F. vom 21.07.2025

Baugrunduntersuchung: Erschließung Baugebiet "Am Drachenkopf", Eisenberg, Teil Süd (BA1), Untersuchungsbericht Nr. 240602 von ICP, Altusried, vom 10.07.2024

Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung, Proj.-Nr.: 2021 1451 von em-plan, Neusäß, Stand: 07/2021

Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung, Proj.-Nr.: 2035 1939 von em-plan, Neusäß, Stand: 11/2025

Eingriffs- und Ausgleichsplan, erstellt durch den Landschaftsarchitekten Matthias Kiechle, Dipl.-Ing. (FH), Pfronten, Fassung zum 15.12.2025

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Eisenberg den

Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister