

Ergänzungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Pröbstener Str. Fl. Nr. 790 der Gemarkung Eisenberg

in der Fassung vom 16.08.2011

mit 1. Änderung i.d.F. vom 29.03.2021 in ROT

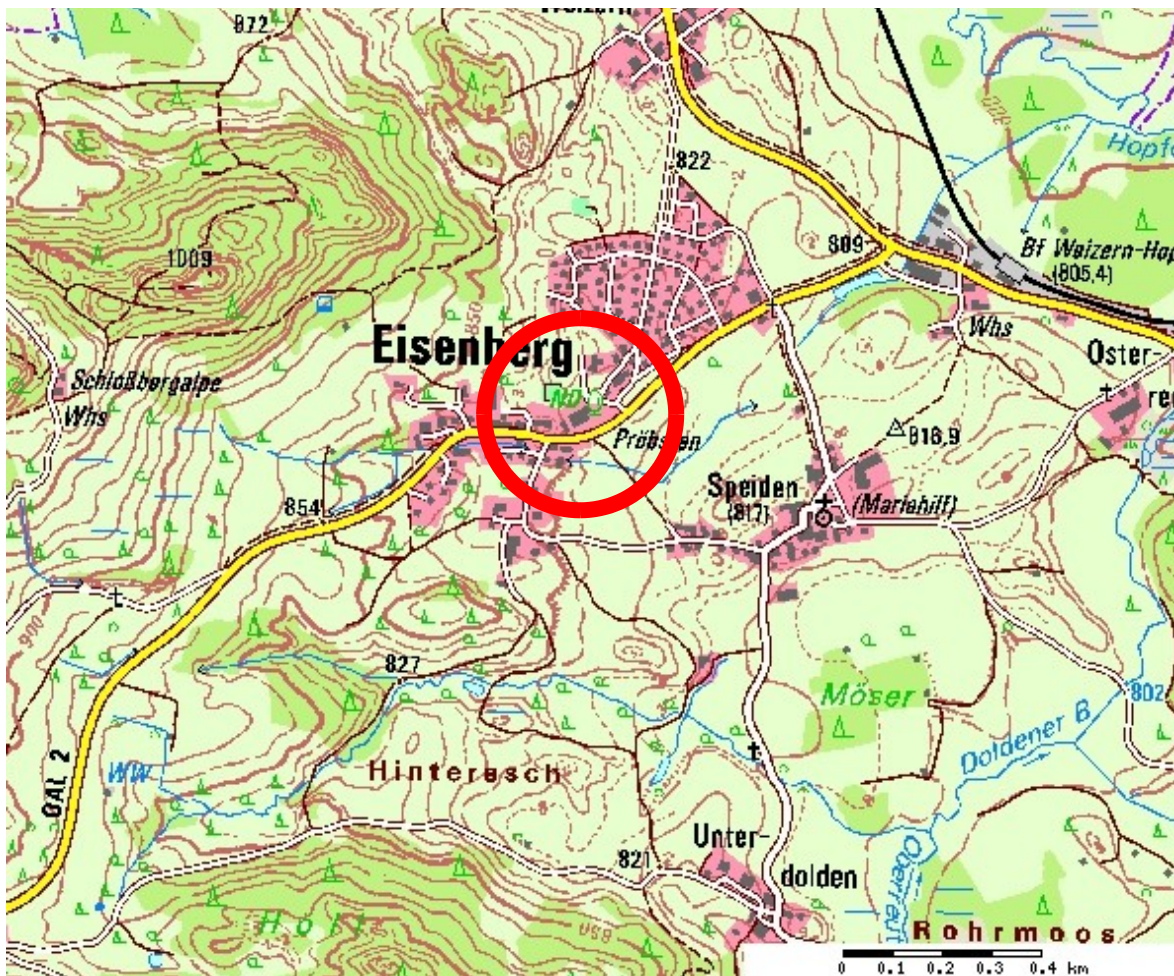


Abbildung 1: Übersichtslageplan, Planausschnitt BayernViewer, unmaßstäblich

Inhaltsverzeichnis:

- Planzeichnung der Satzung
- Verfahrensabläufe
- Satzung
- Begründung

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung der Ergänzungssatzung, Beratung des Entwurfs und Billigungsbeschluss am 29.03.2021
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung am __.__.2021.
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom __.__.2021 und Termin zum __.__.2021.
Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021.
3. Abwägende Beratung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss am __.__.2021.
4. Ausgefertigt:

Gemeinde Eisenberg, den

Kössel, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ist die Satzung in Kraft getreten.

Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Gemeinde Eisenberg, den

Kössel, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Ergänzungssatzung „Pröbstenerstraße Fl. Nr. 790 Gmk Eisenberg, 1. Änderung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Eisenberg folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) **in der Fassung vom __.__.2021** und der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000, in der Fassung vom 16.08.2011. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom __.__.2021 beigefügt.

§ 2 Umgriff /Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am südöstlichen Rande der Ortslage Eisenberg, östlich an die bebaute Ortslage Pröbstener Straße 22 und 24 anschließend und südlich der Kreisstraße OAL 2. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 790 (Bauplatz) und 743/2 Bachlauf der Gemarkung Eisenberg gemäß der Abgrenzung des nachfolgenden Lageplanes mit einer Größe von 0,24 ha.



Abbildung 2: Lageplan mit Geltungsbereich - unmaßstäblich

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, den nachfolgenden Textfestsetzungen sowie der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 16.08.2011. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung haben sich in ihrer Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Wegen des Ensembleschutzes bezüglich Baudenkmal Haus Pröbstener Straße 23 ist eine Abstimmung mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erforderlich.
3. Auf der einbezogenen Fläche der Fl. Nr. 790 wird folgendes festgesetzt:
 - 3.1 Es sind insgesamt zwei Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhaus mit jeweils den erforderlichen Stellplätzen bzw. Garage zulässig.
 - 3.2 Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.
 - 3.3 Es ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig mit einer Wandhöhe von maximal 6,35 m. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Außenwand. Die OK EG RFB liegt im Mittel der Hausecken 0,30 m über dem natürlichen Gelände.
 - 3.4 Es gilt die offene Bauweise.
 - 3.5 Es gilt hinsichtlich der Abstandsflächen die Bayerische Bauordnung.
 - 3.6 Die Gebäude sind innerhalb der durch eine Baugrenze festgesetzten überbaubaren Fläche zu errichten.
 - 3.7 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung gemäß Art. 47 Abs. 2 BayBO. Garagen müssen mindestens um eine Stellplatzlänge von der Hinterkante der Austrittsfläche (Gehweg) abgerückt werden, das sind mind. 5,00 m.
 - 3.8 Es sind nur Satteldächer mit Dachüberstand zulässig. Solar- bzw. Kollektoranlagen sind unmittelbar auf der Dachfläche zu montieren; Aufständereien sind nicht zulässig.
 - 3.9 Die Zahl der Geschosse wird mit „II“ festgesetzt. Es wird die Zahl der Geschosse festgesetzt. In der Planzeichnung vom 16.08.2011 wird unter 1.1 das Teilwort „Voll“ vor dem Wortteil „geschosse“ gestrichen.
Das erste Obergeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
 - 3.10 Freilegungen von Kellergeschossen sind unzulässig.

§ 4 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen als Hausgarten zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:–

Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

2. Für die zu verwendenden Sträucher und Bäume steht nachfolgende Artenliste zur Verfügung:

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Obstgehölze:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 10-12

standortgerechte Hochstammsorten Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel

Wettringer Taubenapfel

Birne: Gute Graue / Oberösterreichische, Weinbirne, Alexander Lucas,

Zwetschge: Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

3. Die als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche ist als naturnaher Ortsrand mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Es ist innerhalb der 5 m breiten Grünfläche eine mindestens dreireihige Feldgehölzhecke zu pflanzen mit einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m sowie mit einzelnen Bäumen überstellt; innerhalb der 3 m breiten Grünfläche eine mindestens zweireihige Feldgehölzhecke.
4. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
5. Für den Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Plangebietes das vereinfachte Verfahren gewählt und mit dem integrierten Grünordnungsplan durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen am Rande als Teil der Ortsrandeingrünung auf dem Grundstück Fl. Nr. 790 festgesetzt. Es ist nur autochthones Pflanzgut zu verwenden. Nadelgehölze sind auf einen Anteil an den Gehölzen auf 20 % zu beschränken.
Der Gehölzbestand entlang des Bachlaufs, Fl. Nr. 743/2, ist zu erhalten. Der in der Planzeichnung schraffiert dargestellte Uferbereich entlang des vorgenannten Baches ist als extensive Wiese zu gestalten und im Übrigen in seinem natürlichen Zustand zu erhalten.

§ 5 Immissionsschutz

„Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der der Straße abgewandten Seite angebracht werden. Sofern aus zwingenden Gründen davon abgewichen werden muss, sind diese Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) sind einzuhalten. Die Nordfassade ist dem Lärmpegelbereich IV, die Ost- und Westfassaden sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

§ 6 Hinweise

1. Die in der Planzeichnung eingetragene Einfahrt- und Ausfahrtverbotszone ist für die Bushaltestelle erforderlich, bei der vor dem Bushäuschen der Bordstein auf einer Länge von 18 m eine Höhe von 18 cm aufweist und über eine weitere Strecke mit jeweils 4 m Länge auf die üblichen 4 cm Bordsteinhöhe reduziert wird, ab der dann eine Überfahrt möglich ist. Siehe auch Eintragung in der Planzeichnung.
2. Die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung sind entschädigungslos hinzunehmen.
3. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, Abs. 1-2 des Denkmalschutzgesetzes, siehe auch Ziffer 3.2 Hinweise und Empfehlungen der Begründung.

§ 7 In-Kraft-Treten

Mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die **1. Änderung der** Ergänzungssatzung tritt die Satzung in Kraft.

Gemeinde Eisenberg,

Kössel, 1. Bürgermeister

Begründung

0. Bisheriger Verfahrensverlauf zur Ergänzungssatzung „Pröbstenerstraße Fl. Nr. 790 Gmk Eisenberg“

Der Gemeinderat Eisenberg hat am 04.04.2011 den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 790 und 743/2 Teilfläche der Gemarkung Eisenberg gefasst.

Der Entwurf der Satzung wurde am 27.06.2011 beraten und für das Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 + 3 sowie Satz 2 BauGB gebilligt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit der Übersendung der Unterlagen, Schreiben vom 08.06.2011 gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte gemeinsam mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 30.06.2011.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.08.2011 abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

1. Veranlassung

Die Gemeinde Eisenberg hat am 04.04.2011 die Erstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück mit der Fl. Nr. 790 und 563 TF der Gemarkung Eisenberg gefasst:

„Der Gemeinderat Eisenberg beschließt die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Pröbstenerstraße Fl. Nr. 790. Das Plangebiet liegt südlich der Kreisstraße OAL 2, unmittelbar östlich an die Ortslage Eisenberg anschließend. Der Bachlauf, Fl. Nr. 743/2 im südlichen Bereich der Fl. Nr. 790 wird einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst somit die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 790 und 743/2 Teilfläche Gemarkung Eisenberg, siehe Lageplan, Abbildung 2, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Planungsziel ist die Baulandausweisung für Einheimische zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs. Mit dieser Ergänzungssatzung soll ein orts- und landschaftsbildverträglicher Übergang zwischen Bebauung und Außenbereich geschaffen werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist im gegenständlichen Verfahren die Regelung des § 1a Abs. 3 BauGB über die Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,24 ha auf.“



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes in 2021, unmaßstäblich, bayernatlas

Die Gemeinde hat am 29.03.2021 die Notwendigkeit erkannt, zur Erhaltung des Ortsbildes die Festsetzungen in der gegenständlichen Satzung zu konkretisieren. Es wurde festgestellt, dass die Definition der Geschossigkeit in Satzung und Planzeichnung harmonisiert werden muss, um die 2011 angedachte Gebäudeform mit Erdgeschoss, Obergeschoss und einem gegebenenfalls möglichen, jedoch nicht gesondert freizulegenden Kellergeschoss sicherzustellen. Die bisherigen Festsetzungen wurden als zu unklar angesehen, um an dieser prägenden Stelle bauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Dreigeschossige Bauten oder gar in talseitiger Ansicht viergeschossig in Erscheinung tretende Bauten sind in dieser Umgebung (dörflich, mit nahen Baudenkmalern und wertvollem Landschaftsbild gen Maria Hilf in Speiden) nicht vertretbar.

2. Planung

2.1 Allgemeines und Verfahren

Die Voraussetzungen für eine solche Ergänzungssatzung liegen vor. Gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB kann „die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“

Die geplante Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und es werden keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet und es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben. Eine besondere Umweltprüfung im Sinne von § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist mit dieser Satzung und beabsichtigten Bebauung nicht verbunden. Allerdings sind Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen, siehe hierzu Ziffer 2.3 Grünordnung dieser Begründung.

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 und 6 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Es soll durch die gegenständliche Ergänzungssatzung eine Außenbereichsfläche für die Schaffung von 1–2 Bauplätzen einbezogen werden.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Ziele aus der Raumordnung und des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Die Gemeinde Eisenberg verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan der mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 15.05.2006, Az.: IV-6100.0/2 genehmigt wurde. Hierin ist der Planbereich als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird unter Bezugnahme auf § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Bauliche Gestaltung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für geplante Gebäude richtet sich nach den Bestimmungen dieser Ergänzungssatzung und nach § 34 BauGB. Es können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass diese „einzelnen Festsetzungen“ keine Dichte aufweisen, die einem Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nahe kommen.

Das jeweilige Vorhaben hat sich in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, PF 10 02 03, 80076 München, vom 11.07.2011 verwiesen, in dem es heißt:

„Soweit aus den Planunterlagen ersichtlich, sind aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen. Im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zu dem Baudenkmal Pröbstener Straße 23 bittet das Landesamt für Denkmalpflege jedoch darum, jeweils gehört zu werden, wenn im Bereich der Ergänzungssatzung ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.“

Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und Beachtung. Es erfolgt neben der Satzung unter § 3 Ziffer 2 auf der Planzeichnung unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ein entsprechender Vermerk zum Denkmalschutz sowie der Eintrag eines Symbols „D“ im Bereich Haus Nr. 23. Die Abstimmung im Nähebereich des Baudenkmals, im „Ensemblebereich“ ist auch vorzunehmen unabhängig davon, ob es sich bei dem Vorhaben um eine Freistellung nach BayBO handelt oder nicht.

Die vorhandene Bebauung ist mit zwei Vollgeschossen geprägt. Für die geplanten Wohnhäuser gilt für die Anzahl der Geschosse maximal II. **Daher ist in der Planzeichnung vom 16.08.2011 der Begriff der Vollgeschosse zu „Geschosse“ zu ändern. Zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit Orts- und Landschaftsbild sind Freilegungen im Bereich der Kellergeschosse unzulässig und auf das Erdgeschoss ein Dachgeschoss aufzusetzen.**

Die Wandhöhe für die neu hinzukommenden Wohnhäuser ist auf 6,35 m begrenzt. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EGFFB) bis Oberkante Dachhaut. Die Ebene der OK EGFFB ist auf + 0,35 m in das Gelände einzufügen, dies erfolgt vor Ort in Abstimmung mit der Gemeinde.

Es gilt die offene Bauweise. Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

Die Grundfläche der geplanten Wohnhäuser muss sich in die festgesetzte durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche einfügen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baunutzungsverordnung und somit auch § 19 Abs. 4 anzuwenden ist.

Die Stellung der geplanten Gebäude ist in der Planzeichnung der Satzung mit der Hauptgebäuerichtung festgesetzt.

Die Dächer der Gebäude sollen mit einem Satteldach ausgebildet werden. Solarplatten oder Kollektoren sind unmittelbar auf der Dachfläche zu montieren. Sogenannte Aufständereien sind nicht zugelassen.

Hinsichtlich der Garagen und Stellplätze wurde in der Satzung unter § 3 Ziffer 3.6 auf die Garagen- und Stellplatzverordnung gemäß Art. 47 Abs. 2 BayBO hingewiesen. Siehe hierzu die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

In § 6 Ziffer 2 der Satzung erfolgt ein Hinweis, wonach die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen von den Erwerbern bzw. Besitzern der Vorhaben hinzunehmen sind.

Nach Mitteilung des Sachgebietes Abfall- und Baurecht befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden.

2.4 Erschließung

Die Erschließung ist über die Pröbstener Straße, OAL 2, unmittelbar gesichert.

Hierzu teilt das Kommunale Bauamt, Landratsamt Ostallgäu mit Schreiben vom 14.07.2011 folgendes mit:

„Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt unmittelbar an der Kreisstraße OAL 2 am östlichen Ortsrand von Eisenberg.

Unter Einhaltung nachfolgender Auflagen bestehen seitens des Straßenbaulastträgers keine Bedenken:

- *Das künftig zu bebauende Grundstück liegt unmittelbar hinter der bestehenden Busbucht, was eine direkte Zufahrt wegen des Hochbordsteines ausschließt. Eine abgesenkte Zufahrt kann nur außerhalb der Aufstellfläche (18 m Länge) bzw. der erforderlichen Anrampung (4 m Länge) liegen.*
- *Im Zufahrtsbereich ist die Mindesthalte- und Anfahrtseicht von 3,0 / 70,0 m einzuhalten.*
- *Garagen müssen mindestens um eine Stellplatzlänge von der Hinterkante der Austrittsfläche (Gehweg) abgerückt werden.*
- *Die Entwässerung ist auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen.*
- *Die Lage der Zufahrt ist mit dem Baulastträger vor Ort festzulegen.“*

Diese Vorgaben sind in der Satzung berücksichtigt. Im Bereich der Bushaltestelle ist die Ein- und Ausfahrt begrenzt. Hier ist bei einem weiteren Ausbauabschnitt der Kreisstraße damit zu rechnen, dass entlang der Bushaltestelle für die Niederflerbusse ein Hochbord eingerichtet wird. Dies erfolgt auf einer Strecke von 18 m wie oben in der Stellungnahme beschrieben und in der Planzeichnung dargestellt; hier ist in diesem Bereich ein Ein- und Ausfahrtverbot vermerkt. Gleichzeitig wurde das Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung – Einfahrtsbereich – eingetragen.

Für den Kanalanschluss kann der vorhandene Schacht vor dem Haus Nr. 24 verwendet werden. Hier ist zwischen den beiden benachbarten Grundstückseigentümern eine einvernehmliche Regelung getroffen worden. Dadurch ist eine Beeinträchtigung der Kreisstraße nicht erforderlich.

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserleitung erfolgt über eine Sticheitung (GGG 100), die im Grundstück Fl. Nr. 814 vor der südöstlichen Ecke des Grundstücks Fl. Nr. 814/1 endet. Von diesem Endstück zweigt bereits die Versorgungsleitung für das Haus 24, Fl. Nr. 790/3 ab. An diesem Endstück kann auch das geplante Wohngebäude anschließen.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilt mit Schreiben vom 05.08.2011 folgendes mit:

„Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Anmerkungen keine Einwände zu der vorgelegten Bauleitplanung.“

Für den namenlosen Bach (Gew. III) im südlichen Bereich des BBP „Pröbstener Straße“ liegen keine Kenntnisse über die Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes vor. Aus Sicht des WWA Kempten ist davon auszugehen, dass der südliche und östliche Planungsbereich bei entsprechenden Hochwasserereignissen überschwemmt wird. Etwa die Hälfte des Bereichs innerhalb der Baugrenze liegt ca. 3 m über der Gewässersohle und ist deshalb hochwasserfrei. Die restliche Fläche innerhalb der Baugrenze fällt Richtung Süden und Osten um einige Meter ab. Dieser tiefer liegende Bereich ist aus Sicht des WWA Kempten überschwemmungsgefährdet.

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände, wenn die Bauwerber auf die nach unserer Einschätzung bestehende Hochwassergefährdung auf dem Grundstück hingewiesen werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn vorgesehen ist, auch den tiefer liegenden Planungsbereich baulich zu nutzen.

Zur Entlastung des bestehenden Mischsystems ist das Niederschlagswasser möglichst zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung der TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erlaubnisfrei in den Bach eingeleitet werden.“

Die Gemeinde hat am 16.08.2011 diese Anregungen folgendermaßen abgewogen:

Der Hinweis, wonach aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes keine Einwände bestehen, dient der Kenntnisnahme.

Der Hinweis auf mögliche Hochwasserereignisse im Bereich des im Plangebiet einbezogenen Gewässers III. Ordnung dient der Kenntnisnahme und Beachtung. Das Gewässer verlässt nach ca. 35 m das Plangebiet. Insofern ist nur der südliche Teil der Ergänzungssatzung betroffen, der ohnehin als Grünfläche festgesetzt ist. Das nördlich anschließende Gelände bzw. links des Baches liegt hier schon 65 cm höher als die Bachoberkante bzw. 3,95 m tiefer als der eigentliche Bauplatz. Es erscheint trotzdem angebracht, auf der Planzeichnung unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen einen Vermerk aufzunehmen, der auf diesen Bachlauf bzw. die Stellungnahme des WWA aufmerksam macht.

Aufgrund der von der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragenen Bedenken wegen der Einbeziehung des vorgenannten Gewässers hat sich die Gemeinde dafür entschieden, eine Festsetzung zu treffen, dass dieser Grundstücksteil in seinem natürlichen Zustand erhalten bleiben soll.

Der entlang der östlichen Seite des Grundstücks Fl. Nr. 790 bestehende Geh- und Radweg nach Speiden ist zu erhalten. Dies gilt auch für die Bushaltestelle mit Bushaltespur im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 790/4. Das Wartehäuschen soll bestehen bleiben, siehe auch die Ausführungen in § 6 Hinweise Ziffer 1 der Satzung.

Das Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu bringen.

2.5. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird den Verkehrslärmimmissionen der nördlich vorbeiführenden OAL-2 ausgesetzt. Die Baugrenze liegt in ca. 10 m Entfernung von der Straßenmitte. Hinsichtlich der Baunutzung wird im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung von einem Mischgebiet (MI) ausgegangen.

Straßenverkehrslärm

Die OAL-2 wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2005 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 4.571 Kfz bei einem Güterverkehrsanteil von 6 bis 7 % auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" die in untenstehenden Tabellen genannten Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgeräusche.

Bei der Bauleitplanung sind die "Schalltechnischen Orientierungswerte" des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Dem Planungsgebiet werden die Richtwerte eines Mischgebietes zugewiesen. Die in dieser Norm für Mischgebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der Tabelle angegeben. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist, können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden.

Tabelle 1

Gebietseinstufung nach BauNVO:	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Mischgebiet	60	50	64	54
Beurteilungspegel Lr	65	57	65	57
Überschreitung	5	7	1	3

Ein Vergleich mit den Richtwerten zeigt, dass an der Baugrenze die Beurteilungspegel die Richtwerte tags und nachts **erheblich** überschreiten, so dass Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Dies führt zu folgender Beurteilung:

Da aufgrund der innerörtlichen Situation aktive Schallschutzmaßnahmen an der Straße schwer zu realisieren sind, werden an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die in der Satzung des Bebauungsplanes festgesetzt werden, siehe Satzung § 5.

2.6 Grünordnung

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

Der Eingriff wird im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 bearbeitet. Aufgrund der Bestandsermittlung und der Lage innerhalb der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Wohnbaufläche sowie der relativ geringen Größe des Plangebietes wird im Zuge der globalen Betrachtung das vereinfachte Vorgehen in Form der Checkliste angewendet und die Schutzgüter nachfolgend behandelt.

Die geplante Bebauung ist harmonisch in die Landschaft einzubinden. Daher ist eine standortgerechte Ortseingrünung zu gestalten. Es handelt sich um einen Bereich, der im nördlichen Teil, auf dem auch die Bebauung stattfinden soll, als Parkplatz genutzt wird. Dieser ebene Bereich fällt mit einer Böschung zum Bach, Fl. Nr. 743/2, nach Süden ab. Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks herrscht eine Kiesfläche vor, die an den Rändern in Grünfläche, nach Süden zunehmend in intensives Grünland mit einem bachbegleitenden Gehölzbestand übergeht.

Besondere Artenvorkommen konnten nicht festgestellt werden. Es befinden sich hier auch keine gebietstypischen Festlegungen wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Biotope.

Es sind weder biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete noch spezielle artenschutzrechtliche Arten betroffen, die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „saP“ erforderlich machen würden.

Die Ortsrandeingrünung wird sich auf die östliche und südöstliche Seite konzentrieren, wobei der gesamte Bereich des Grundstücks rechts des Bachlaufs in die Begrünung des Uferstreifens einbezogen wird.

Auf den vorgenannten Flächen zur Ortsrandeingrünung sollen entwickelt werden:

Es ist innerhalb der 5-7 m breiten Grünfläche eine mindestens dreireihige Feldgehölzhecke zu pflanzen mit einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m sowie mit einzelnen Bäumen überstellt. Pro 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder ein Obsthochstammbaum zu pflanzen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu hat mit Schreiben vom 14.07.2011 Bedenken bezüglich der Einbeziehung des Baches geäußert:

„Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben Bedenken und bedürfen folgender Änderung: Der in der Planzeichnung i. d. F. vom 27.06.2011 dargestellte Geltungsbereich liegt ca. 10 m südlich des Baches. D. h. der Bach liegt im Bereich der privaten Grünfläche bzw. im Gartenbereich. Durch die private Nutzung können sich Beeinträchtigungen am Gewässer ergeben. Um dies zu vermeiden sollte die Grenze des Geltungsbereichs am Nordufer des Bachlaufes verlaufen. Somit ist der Bach nicht weiter Bestandteil des privaten Baugrundstückes und muss in seinem jetzigen Zustand belassen werden. Der Bestand an Gehölzen ist zu erhalten. In der Legende der Planzeichnung ist der Bestand an Gehölzen fälschlicherweise als „zu pflanzende Bäume und Sträucher“ beschrieben. Dies muss richtig gestellt werden.“

Die Gemeinde hat dies in der Sitzung vom 16.08.2011 folgendermaßen abgewogen:

„Die vorgetragenen Bedenken werden beachtet, in dem der angesprochene Bereich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben soll. Die betroffene Fläche wird allerdings in der Satzung verbindlich festge-

setzt, dass der jetzige natürliche Zustand einschließlich des Bestandes an Gehölzen zu erhalten ist. Der Bereich wird in der Planzeichnung entsprechend markiert und in der Planzeichenlegende festgesetzt. Das Versehen in der Legende wird korrigiert.“

3. Hinweise und Empfehlungen:

3.1 Abfallwirtschaft:

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägige Unfallverhütungsvorschriften, müssen, die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Gemeinde Eisenberg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

3.2 Bodendenkmalpflege:

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten, sind keine Bodendenkmäler im Bereich des Plangebietes bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierung Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstrassen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige 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.

3.3 Brandschutz:

Es wird auf das als Anlage 1 beigefügte Merkblatt zur Bauleitplanung verwiesen.

3.4 Stromversorgung und Telekommunikation:

Die Stromversorgung wird durch die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co.KG, Kemptener Straße 91, 87629 Füssen, sichergestellt. Die Elektrizitätsversorgung innerhalb der Ergänzungssatzung „Pröbstener Straße“ der Gemeinde Eisenberg erfolgt über das regionale Mittelspannungs- Verteilungsnetz (20 kV), die 20 kV – Trafostation „Pröbsten“ und das lokale Niederspannungs – Verteilungsnetz (400 / 230 Volt). Der Stromanschluss der Neubauten erfolgt über 1 kV – Erdkabel (400/230 Volt), welche im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

Dies gilt auch für die Anlagen der Deutschen Telekom.

Für beide Medien gilt, dass eine rechtzeitige Information zur straßenbau- und spartentechnischen Erschließung des betroffenen Grundstücks sichergestellt werden soll, um ein koordiniertes Vorgehen zu gewährleisten.

Gemeinde Eisenberg,

Kössel, 1. Bürgermeister