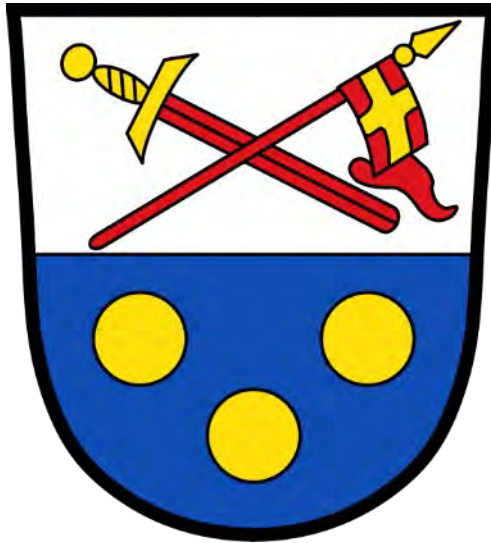


Gemeinde Eisenberg  
Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des Bebauungsplanes  
„Östlich des Drachenkopfwegs“

Vorentwurf  
in der Fassung vom 18.10.2021

Inhalt:

- Planzeichnung M = 1 : 5000 mit Verfahrensvermerken
- Begründung
- gemeinsamer Umweltbericht

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

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt zwischen dem Ostausläufer des Drachenkopfes und der gewachsenen Ortslage Pröbsten der Gemeinde Eisenberg. Südlich des Plangebietes verläuft die Pröbstenerstraße / OAL 2. Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück bzw. die Teilflächen der Grundstücke (TF) mit der Fl.-Nr. 732/5, 732/6 (TF), 732/7 (TF), 753 (TF), 762 (TF), 739, 752, 753, 754/3, 762, Gemarkung Eisenberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,6 ha auf.

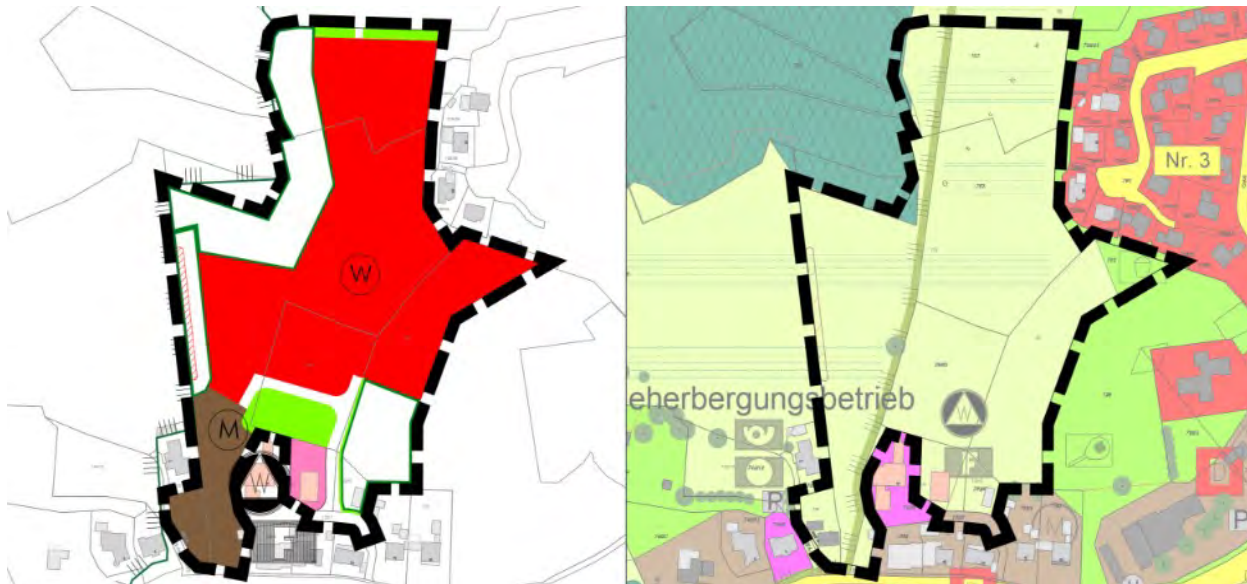


Abbildung 1: Ausschnitt gegenständliche Änderung FNP und Abbildung 2: gültiger FNP (2006), unmaßstäblich

### 2. Anlass und Zweck der Planung

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung soll auf Ebene des Flächennutzungsplanes die bestehende Wohnbauflächendarstellung im Nordosten „An der Leiten“ erweitert und bis zu den geplanten Erweiterungen der Mischbau- und Gemeinbedarfsflächen erweitert werden (siehe Abbildung 2). Der Übergang von den dorftypischen Nutzungsmischungen um Rathaus und Bauhof zum Wohngebiet im Norden wird mit einer neuen Verkehrsachse verbunden, die die innerörtliche Vernetzung verbessert. Die Waldabstandsflächen sollen mit naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen belegt werden.

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eisenberg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde vom Büro für kommunale Entwicklung abtplan erstellt, der integrierte Landschaftsplan durch das Büro für Landschaft- und Grünplanung Dipl.-Ing. Melchior Sappl, Bad Tölz. Mit Bescheid vom 15.05.2006, Az.: IV-6100.0/2 hat das Landratsamt Ostallgäu die besagte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Der Flächennutzungsplan wurde inzwischen an mehreren Stellen geändert. Das gegenständliche Gebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher wird im Parallelverfahren zugleich mit der gegenständlichen Bauleitplanung der Flächennutzungsplan geändert. Die Fläche für die Landwirtschaft beinhaltet auch ein Feldgehölz-Biotop und grenzt an Waldflächen.

#### 3.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Die wesentlichen Aussagen betreffen die Bereiche wie folgt.

##### 3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

Das LEP enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Entwicklung der Gemeinden in Bayern zu beachten sind. Die Einzelgemeinde Eisenberg liegt nach LEP im allgemein ländlichen Raum. Die Ziele und Grundsätze werden auf der Ebene der Regionalplanung konkreter die örtlichen Anforderungen und Entwicklungsziele zugeschnitten.

### 3.2.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Im Regionalplan der Region 16 (Allgäu) von 2007 sind die überregionalen Vorgaben für die Gemeinden der Region festgehalten. Insbesondere sind für die vorliegenden Siedlungsflächenausweisung nachfolgende Ziele besonders bedeutsam.

B I 1.1 (Z) Erhaltung der natürlichen Grundlagen und landschaftlichen Gegebenheiten

B I 2.1 (Z) Landschaftliche Vorbehaltsgebiete: hier: 14 Moore der Lechvorberge

B I 2.3.1 (Z) geschützte Landschaftsteile: hier: Landschaftsschutzgebiet der Burgruinen Hohenfreyberg - Eisenberg

B II 2.2.1 (Z) Tourismus als bedeutender Wirtschaftszweig sichern und weiterentwickeln

B II 2.4 (Z) Landwirtschaft sichern und stärken

B II 2.5.2 (Z) Erhaltung und Verjüngung der Wälder mit besonderer Funktion

B III 5.2 (Z) Touristische Wege naturverträglich besser vernetzen und verbessern

B V 1.2 (G) Organische Siedlungsentwicklung

1.3 (Z) Freihalten exponierter Lagen

(Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung

(Z) Anbindegebot - der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken

1.7 (Z) Ortsbild und Dorfstrukturen erhalten, erneuern und weiterentwickeln

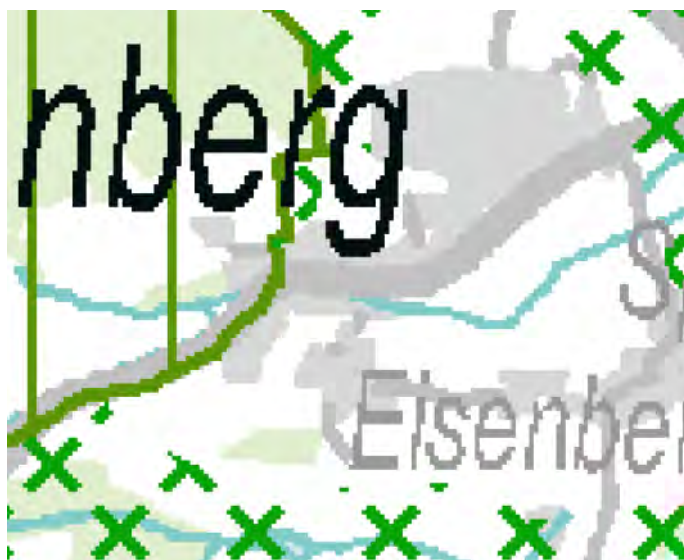


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan mit LVB Nr. 14 (X) und Schraffur des LSG am Eisenberg

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 14 (Moore der Lechvorberge) erfasst große Bereiche des Gemeindegebietes, wobei die Siedlungslage Eisenberg und einige Weile ausgespart sind. Es weist eine zungenartige Auswölbung entlang des Landschaftsschutzgebietes OAL 04 / LSG-107.01 „Schutz der Ruinen Hohenfreyberg - Eisenberg im Landkreis Füssen“ auf. Dieser Randbereich wird mittels Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und unter Beachtung des Biotops umgesetzt. Die in der Begründung zum RP 16 hierzu aufgeführten Qualitätsmerkmale werden durch die gegenständliche Planung beachtet und nicht beeinträchtigt.

Aus der Begründung zum RP 16, B I 2.1 (Z), zu 14: Moore der Lechvorberge:

*„[...] Dieser besonders vielfältige Teilbereich des Ostallgäuer Alpenvorlandes ist ferner geprägt durch eine vielfältig gegliederte und gekammerte, harmonisch wirkende Landschaft mit weiten Wiesenflächen, vielfältig verzahnten Waldrändern, zahlreichen Kuppen der Moränenhügel, Drumlins, gewässerreichern Talzügen, Streuwiesen, Moorflächen und Weihern. [...]“*

Gemäß Regionalplan handelt es sich bei Eisenberg um eine Gemeinde im allgemein ländlichen Raum. Das bewegte Relief des Gemeindegebietes ermöglicht kaum Bauflächen auf ebenem Untergrund. Die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen soll nur im erforderlichen Maße und in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten erfolgen. Bei der Wegeplanung ist auch dem touristischen Verkehr Aufmerksamkeit zu widmen. Auch die harmonische Fortführung des Ortsbildes ist landschaftsbildlich und touristisch wichtig. Im Randbereich der zudem ökologisch und wirtschaftlich wichtigen Hangflächen ist zudem der Schutz vor Personen- und Sachschäden bei Windschlag zu beachten. Flächensparsame Erschließungskonzepte und enge, kohärente Siedlungsstrukturen sorgen für eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

## 4. Planung

### 4.1 Bestand und Flächenbedarf

Die bisherigen Darstellungen von landwirtschaftlicher Nutzfläche werden zu gemischter Baufläche (0,37 ha), Wohnbaufläche (2,84 ha), Gemeinbedarfsfläche (0,1 ha), Grünflächen (0,46 ha) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (0,83 ha) verändert.

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Die zu erwartenden Bevölkerungszuwächse ergeben sich aus den Bevölkerungsvorausrechnungen des Landesamtes für Statistik. Diese stellen keine Prognose dar und sind daher bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen.

Der Landkreis und im Besonderen die Voralpenregion sieht sich verstärktem Siedlungsdruck ausgesetzt.

Einwohnerzuwachs in 15 Jahren [Personen]	Durchschnittliche Haushaltsgröße [Personen / WE]	Künftige neue Haushalte (WE)	Raumansprüche der Bevölkerung [Wohnbaufläche / WE]	Bedarf Brutto Wohnbauflächen
40	2,2	19	500 m <sup>2</sup>	0,95 ha

Ersatzbedarf für 58 WE	- vorhandene Potentiale (10 WE)	<b>Bedarf Netto Wohnbaufläche</b>
2,9 ha	0,5 ha	<b>3,35 ha</b>

Meldedaten Gemeinde: 1287 EW (zum 31.12.2020, Hauptwohnsitz 1229, Nebenwohnsitz 58)

Einwohnerzuwachs: +40 EW bis 2025 (nach Demographiespiegel von 1180 zu 1220; auf 10 EW gerundet)

Durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Ostallgäu: 2,2 EW je Haushalt

Ersatzbedarf: 58 Haushalte: Lockerung von ca. 2,5 EW / WE (491 Haushalte) zu 2,2 EW / WE (559 Haushalte)

vorhandene Potentiale: Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet; überschlägig 10 WE (in den dargestellten Wohnbauflächen sind keine weiteren Bauplätze mehr verfügbar)

Bei der Wohnbauflächenausweisung sind auf Grund des bewegten Reliefs und der komplexeren Anforderungen an die Erschließung teils auch Verkehrsflächen inbegriffen. Mit der vorgesehenen Wohnbauflächenausweisung lässt sich der errechnete Bedarf für die Gemeinde noch nicht ganz decken.

Der darüber hinausgehende Bedarf muss daher durch private Nachverdichtungen oder eine geringere Auflockerung bei der Haushaltsdichte gedeckt werden. Die Entwicklung der Gemeinde ist andernfalls stark eingeschränkt.

### 4.2 Sonstige Hinweise und Empfehlungen:

#### Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder direkten Umfeld nicht verzeichnet.

#### Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“. Es grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Ein Feldgehölz ist als Biotop am Westrand des Gebietes verzeichnet.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Innerhalb des Bereiches der Flächennutzungsplanänderung sind darüber hinaus keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und saP-Gebiete).

#### Altlasten / Bodenschutz

##### *Altlasten:*

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

##### *Schutzgut Boden:*

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

#### Wasserwirtschaft

Aufgrund des bewegten Reliefs ist mit Hangwasser zu rechnen. Im nördlichen Planteil ist reliefbedingt ein Abflussgraben vorhanden. Dies ist bei der weiteren Planung berücksichtigt werden und es sind gegebenenfalls geeignete Maßnahmen vorzusehen. Das Gebiet liegt hochwassergeschützt.

#### Immissionen

Die Gebietsausweisungen erfolgen nach schalltechnischer Untersuchung in geeigneten Bereichen, um nicht von Konflikten bezüglich Schallemissionen (Verkehr, Feuerwehr, Bauhof) ausgehen zu müssen. Die Immissionen der Landwirtschaft sind ortstypisch und zu dulden.

#### 5. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

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

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt.

Aufgestellt

abtplan – büro für kommunale entwicklung

Gemeinde Eisenberg,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister