

# Gemeinde Eisenberg

Landkreis Ostallgäu

## 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 2 "Pröbsten Ost"

### Begründung

#### Endgültige Planfassung

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13 BauGB und § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Datum: 12.07.2022, redaktionell angepasst am 19.09.2022

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

Gemeinde Eisenberg  
Pröbstenerstr. 9  
87637 Eisenberg

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGESETZBUCH (BAUGB) .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG UND ANHÖRUNG (§ 13A ABS. 3 NR. 2 I. V. M. 4 ABS. 1 BAUGB) .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB) .....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
6.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	6
6.2.	Regionalplan der Region Allgäu (16).....	7
6.3.	Flächennutzungsplan.....	8
6.4.	Bebauungspläne.....	9
<b>7.</b>	<b>BESTANDSSITUATION.....</b>	<b>10</b>
7.1.	Topographie .....	11
<b>8.</b>	<b>SCHUTZGÜTER.....</b>	<b>11</b>
8.1.	Schutzgut Boden und Fläche.....	11
8.2.	Schutzgut Wasser.....	12
8.3.	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene .....	13
8.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	13
8.5.	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	14
8.6.	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz) .....	15
8.7.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	15
8.8.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	15
8.9.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	16
<b>9.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>16</b>
9.1.	Städtebauliches Konzept.....	16
9.2.	Grünordnerisches Konzept.....	18
9.3.	Verkehrskonzept.....	18
<b>10.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>18</b>
10.1.	Art der baulichen Nutzung .....	18
10.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	18
10.3.	Höhenlage der baulichen Anlagen.....	19
10.4.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	19
10.5.	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	20
10.6.	Garagen / Stellplätze .....	20
10.7.	Gestaltung der Gebäude .....	20
10.8.	Einfriedungen .....	22
10.9.	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	22
10.10.	Grünordnung .....	23
10.11.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	24
10.12.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten / Ein- und Ausfahrt.....	26
10.13.	Sichtschutzwand .....	26
<b>11.</b>	<b>TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>26</b>

12.	FLÄCHENSTATISTIK.....	27
13.	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	27
14.	QUELLENVERZEICHNIS .....	27

## 1. ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

### Erfordernis

Die Eigentümerfamilie des Anwesens in der Pröbsterstraße 40 beabsichtigt, den bestehenden Gebäudekomplex, welcher im östlichen Abschnitt aus einem Wohnhaus und im westlichen Abschnitt aus einem ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsteil besteht, durch einen altersangepassten Neubau mit drei Wohneinheiten für den Eigenbedarf zu ersetzen.

In diesem Zuge soll auch die Gefahrensituation für die Schulkinder im Bereich der bestehenden Bushaltestelle entschärft werden. Hierzu ist von der Gemeinde beabsichtigt, durch Flächenerwerb die Wartezone weiter nach Süden, mit größerem Abstand zur Pröbsterstraße (Kreisstraße OAL 2) zu verlegen sowie ein Wartehäuschen und Fahrradabstellplätze neu zu errichten.

Weiterhin soll die Grundstückszufahrt von der Pröbsterstraße zum geplanten Dreifamilienhaus auf der Fl.-Nr. 783 neu geregelt und unter Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke sicher gestaltet werden.

### Ziele

Die vorhandene Hofstelle soll durch ein Gebäude ersetzt werden, das einerseits den Bedürfnissen der Eigentümerfamilie nach einem zeitgemäßen und altersangepassten Mehrgenerationen-Wohnhaus gerecht wird, das andererseits aber auch Bezug nimmt auf die äußere Form, Raumwirkung und Gestaltung des Bestandsgebäudes und an das Ortsbild angepasst ist.

Sowohl die Eigentümer, als auch deren Kinder mitsamt Familien sollen am Ort gehalten werden und altersangepasstes Wohnen ermöglicht werden.

Das neue Gebäude rückt etwas von der Straße ab, um eine bessere Zuwegung auf das Grundstück, zu ermöglichen, den vorhandenen Gehweg entlang der Straße verbreitern zu können und somit das Gefahrenpotential für Fußgänger und Radfahrer entlang der Straße zu verringern. Weiterhin sollen eine Bushaltestelle mit Wartebereich und Fahrradabstellmöglichkeiten verwirklicht werden.

Das Trafohäuschen wird versetzt, sowohl die Einfahrt als auch die Bushaltestelle werden verlegt und die Verkehrssituation damit insgesamt optimiert. Wohnnutzung und Bushaltestelle werden räumlich entzerrt und die Ausfahrtsicht erheblich verbessert.

Der gegenständliche Bebauungsplan dient als planungsrechtliche Grundlage für das oben beschriebene Vorhaben.

## 2. VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Das Verfahren wird in fachlicher Abstimmung mit dem Landratsamt Ostallgäu gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>, hiermit gilt der Nachweis für die Zulässigkeit des Verfahrens als erbracht.

Allgemeines Wohngebiet                      ca.        2.400 m<sup>2</sup> x 0,4 = ca. 960 m<sup>2</sup>

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13b BauGB erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind.

### 3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3.533 m<sup>2</sup> und beinhaltet jeweils Teilflächen der Grundstücke mit Fl.-Nrn. 783 T, 52/4 T (Gehweg) 780 T (Pröbstenerstraße) und 653/1 T (Mariahilferstraße), jeweils der Gemarkung Eisenberg. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet. (TF = Teilfläche)

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 780 TF (Pröbstenerstraße / Kreisstraße OAL 2),
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 52/4 TF (Gehweg) und 653/1 T (Mariahilferstraße),
- im Süden durch die Fl.-Nr. 783 TF (Grünland),
- im Westen durch die Fl.-Nr. 784 (Grünland).

### 4. ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG UND ANHÖRUNG (§ 13A ABS. 3 NR. 2 I. V. M. 4 ABS. 1 BAUGB)

Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Hinweise sowie Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

#### Änderungen und Ergänzungen

- Drehung des Baufensters um 6° im Gegenuhrzeigersinn
- Baufenster an das geplante Gebäude anpassen, rechteckig
- Fläche für Garagen einführen
- Baulinie an der Nordseite des Baufensters einfügen
- Verkleinerung der Fläche für Nebenanlagen
- Ostgiebel: Festsetzungen zur Fenstergliederung, senkrecht und waagrecht
- Ost- und Westgiebel: Ausschluss von vorgestellten bzw. vorgehängten Balkonen und Erkern sowie Treppen
- Einfriedungen: maximale Höhe auf 0,80 m begrenzen
- Einfriedungen: Mindestabstand von 1,50 m zum Fahrbahnrand
- Einfriedungen: Öffnen von Toren und Türen ausschließlich auf das Grundstück
- Anzahl der notwendigen Stellplätze: Ergänzen einer Festsetzung
- Sichtdreiecke: Ergänzen der Festsetzung um einzeln stehende Hochstämme, sowie Bauten und Stellplätze
- Schutz gegen Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau sowie zur Versickerung: Ergänzung der Hinweise
- Sickerversuche: Ergänzen der Hinweise um eine Empfehlung in Bezug auf Sickerversuche
- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub: Ergänzung der Hinweise
- Landwirtschaftliche Immissionen: Ergänzung der Hinweise
- Kreisstraße: Ergänzung der Hinweise um Entwässerung, Verunreinigung der Straße und Anzeige der Bauarbeiten
- Bodendenkmäler: Ergänzung der Hinweise und der Begründung um die Empfehlung zur Einbindung einer archäologischen Grabungsfirma sowie die Eignung des Gebietes für eine Siedlung

- Glockengeläut Maria Hilf, Speiden: Ergänzung der Hinweise

#### Redaktionelle Anpassungen

- Anpassen der Farbe der privaten Grünfläche in der Planzeichnung
- Konkretisierung der Fläche für Nebenanlagen und Garagen als Fläche für Nebenanlagen

Darüber hinaus wurde die Planung durch die Gemeinde in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

- Dachüberstand: Konkretisieren der Festsetzung zur Überschreitung des Baufensters durch Dachüberstände
- Besucherstellplätze: Ergänzen einer Festsetzung
- Anpassungen zum Thema Artenschutz in den Hinweisen durch Text und in der Begründung entsprechend der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Gutachtens
- Freiflächengestaltungsplan als Hinweis anstatt als Festsetzung

### **5. ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)**

Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Hinweise sowie Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

#### Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen aufgrund von Stellungnahmen

- Herausnahme der Fläche für Nebenanlagen im Südwesten
- Reduktion des möglichen Anteils von Gauben auf 42 % im Norden und 22 % im Süden (Anpassung an die vorliegende Hochbauplanung)
- Herausnahme von Quergiebeln und Widerkehren

### **6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

#### **6.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (Strukturkarte) liegt die Gemeinde Eisenberg im Allgemeinen Ländlichen Raum.

Nachfolgend sind die Ziele (Z) und Grundsätze (G) aufgelistet, welche die Gemeinde Eisenberg und die gegenständliche Planung betreffen.

#### **Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.2 (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

### Siedlungsstruktur

- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.  
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### Natur und Landschaft

- 7.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.  
(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden.  
(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.  
(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

## 6.2. Regionalplan der Region Allgäu (16)

Die Gemeinde Eisenberg liegt im Allgemeinen ländlichen Raum und hat keine zentrale Funktion. Östlich der Mariahilferstraße erstreckt sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechberge“. Weitere Kartendarstellungen sind nicht vorhanden.

### A I Allgemeine Ziele und Grundsätze

- 1 (G) Es ist anzustreben, 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.
- 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

### B I Natürliche Lebensgrundlagen

- 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.  
(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht - unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung - zu nutzen.

### B II Siedlung und Freiraum

- 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegen gewirkt werden.  
(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Die Bebauungsplan-Änderung dient dem Ziel, einen bestehenden Gebäudekomplex aus Wohnhaus und ehemaligem landwirtschaftlichen Wirtschaftsteil durch einen Neubau mit drei Wohneinheiten mit Generationen übergreifender Nutzung zu ersetzen.

Dem Grundsatz des LEP „Anwendung nachhaltiger, flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen“ wird insofern nachgegangen, als dass ein bestehender veralteter Gebäudekomplex durch einen in vielerlei Hinsicht zeitgemäßen Neubau ersetzt wird.

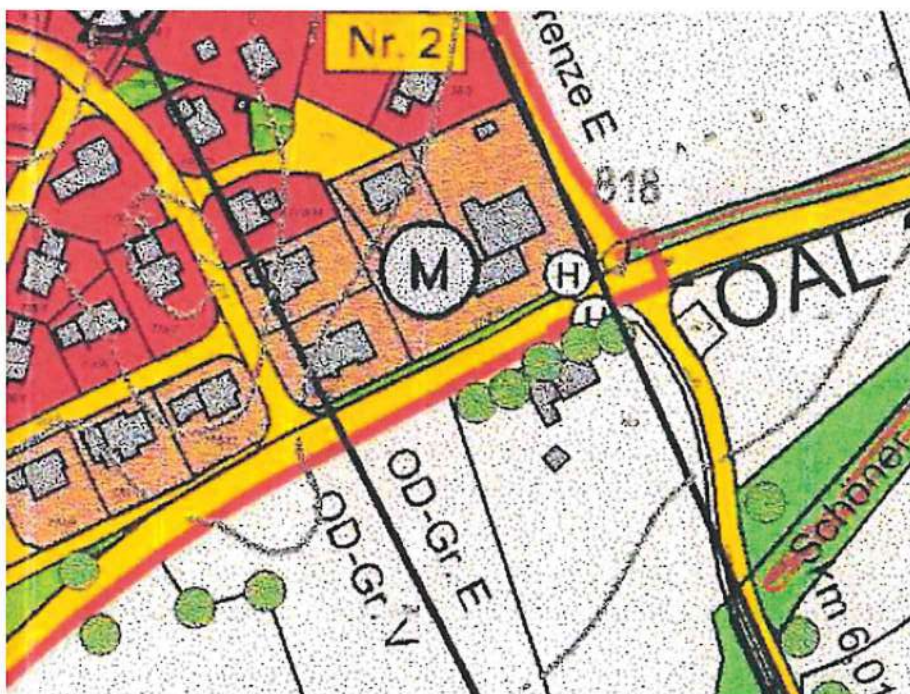
Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem landschaftlich exponierten und/oder naturschutzfachlich sensiblen Bereich.

Die gegenständliche Bebauungsplan-Änderung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Region 16 Allgäu.

### 6.3. Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet (PG) ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Eisenberg (Stand: 2006) überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung wird entlang der Kreisstraße OAL 2 überlagert mit Baumgruppen. Die Pröbstenerstraße (Kreisstraße OAL 2) und die Mariahilferstraße sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Weiterhin sind die bestehende Bushaltestelle mit Symbol als Haltestelle der öffentlichen Buslinie, der Geltungsbereich des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Pröbsten - Ost“ mit roter und die Ortsdurchfahrtgrenze durch Symbol und Beschriftung dargestellt.

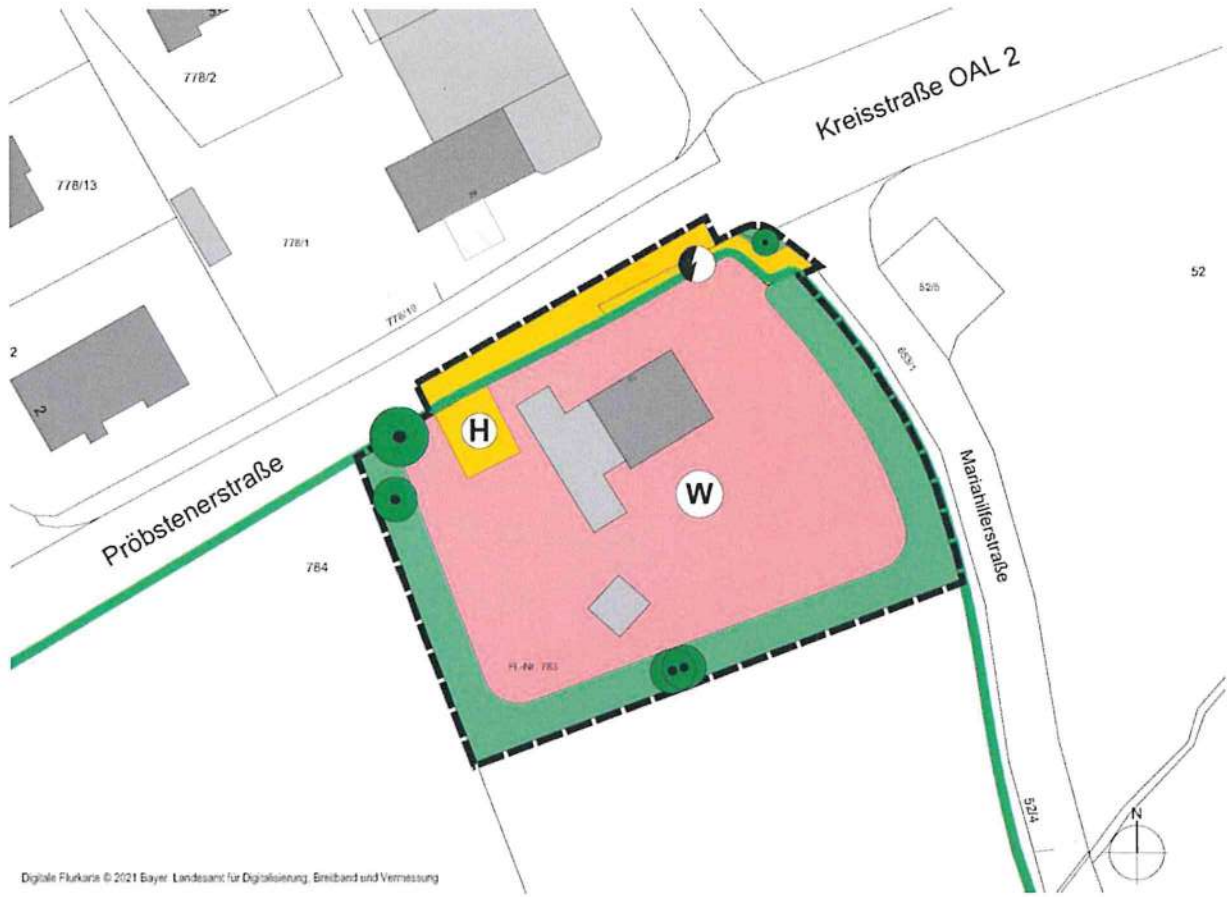
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.



weiß: Fläche für die Landwirtschaft; braun: Mischbaufläche; rot: Wohnbaufläche; gelb: Straßennetz; grün: Grünfläche; grüne Kreissymbole: Baumgruppe;

Abb. 1 Wirksamer Flächennutzungsplan, Stand: 2006





Digitale Flurkarte © 2021 Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Abb. 2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

#### 6.4. Bebauungspläne

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 2 „Pröbsten - Ost“ aus dem Jahr 1976, durch welchen entlang der Pröbsterstraße ein Mischgebiet und nördlich daran angrenzend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1987 geändert.

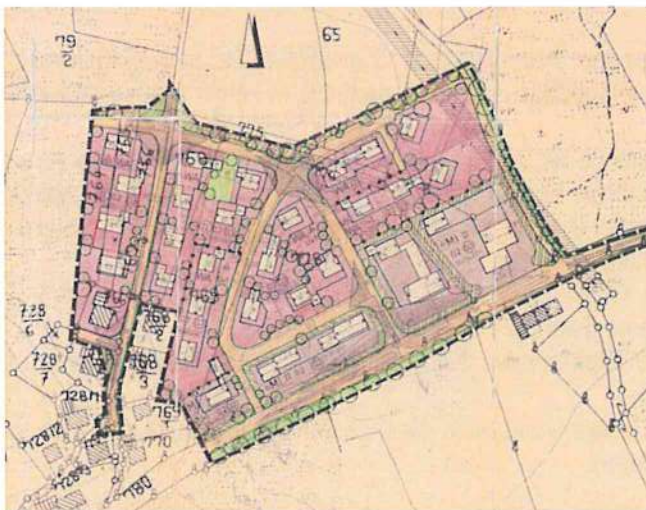
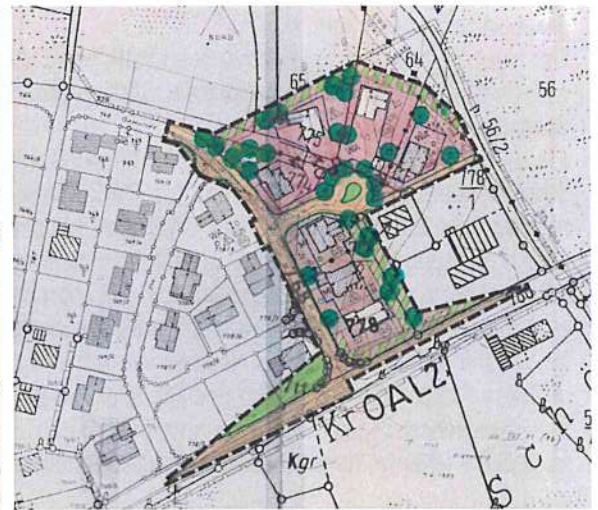


Abb. 3 Bebauungsplan Nr. 2 „Pröbsten - Ost“



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Pröbsten - Ost“

## 7. BESTANDSSITUATION

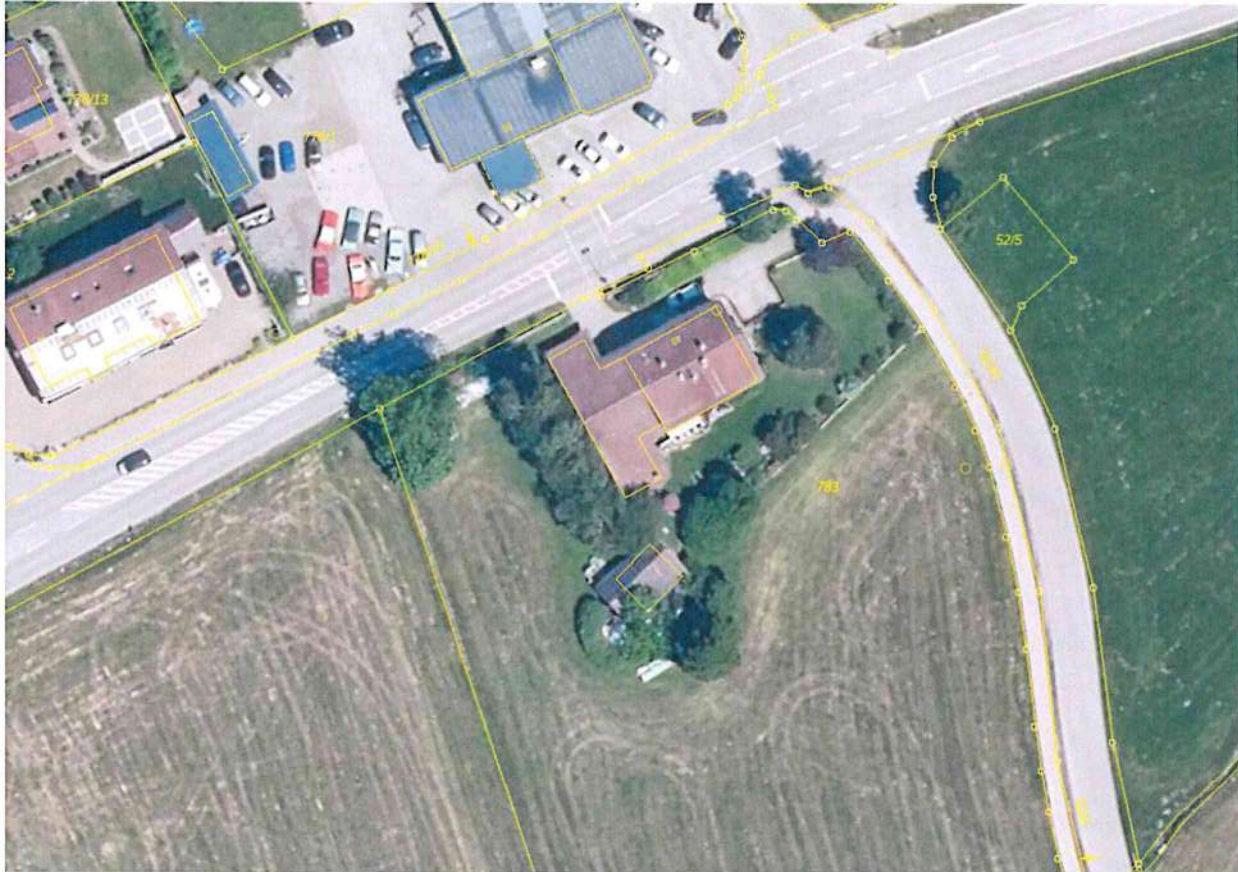


Abb. 4 Luftbild 27.05.2020

© BayernAtlas

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortseingangsbereich von Eisenberg, südwestlich angrenzend an den Einmündungsbereich der Mariahilferstraße in die Pröbstenerstraße (Kreisstraße OAL 2).

Das Planungsgebiet besteht aus der bereits bebauten und als Hausgarten / Freifläche / Zufahrt und Stellplatzflächen genutzten Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 783 sowie Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen inkl. Gehwegen und Sichtdreiecken.

Der Hauptgebäudekomplex besteht im östlichen Teil aus dem Wohnhaus und im westlichen Teil aus ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden. Südlich des Hauptgebäudes ist ein Gartenhaus mit einer kleinen angebauten Werkstatt vorhanden.

Als markante Gehölzbestände sind auf dem Grundstück Fl.-Nr. 783 im nordwestlichen Eck eine Kastanie (Stammdurchmesser ca. 0,45 m), rund um das Gartenhaus mehrere ältere Obstbäume (Apfel, Zwetschge mit Stammdurchmesser 0,3 - 0,4 m) und zwei Tannen (Stammdurchmesser 0,4 und 0,6 m) vorhanden. Entlang der Pröbstenerstraße als Abgrenzung zur Bushaltestelle befindet sich eine Hainbuchenhecke.

Nördlich der Kastanie, im Grenzbereich zwischen dem Privatgrundstück Fl.-Nr. 783 und der Kreisstraße OAL 2 steht eine markante, den Straßenraum prägende Esche (Stammdurchmesser 0,9 m).

Im Vorgriff auf den geplanten Neubau wurden in den Wintermonaten 2021 eine Kiefer östlich des Wohnhauses und mehrere Fichten direkt westlich des Stadels gerodet.

Auf öffentlichem Grund, im Einmündungsbereich der Mariahilferstraße in die Pröbstenerstraße steht eine zweistämmige Birke (Stammdurchmesser 0,25 / 0,3 m) mit Feldkreuz.

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet bzw. angrenzend an die Pröbstenerstraße befinden sich ein Mischgebiet (Autohaus, etc.), östlich angrenzend die Mariahilferstraße und darüber hinaus Grünland, südlich und westlich Grünlandflächen.

## 7.1. Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer mittleren Höhe von rund 817 m ü. NHN.

Insgesamt fällt das Gelände vom höchsten Punkt im Nordwesten (817,3 m ü. NHN) in Richtung Südosten zur Mariahilferstraße leicht um rund 2 Höhenmeter auf 815,3 m ü. NHN ab.

## 8. SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Mai 2022) und die zu erwartenden Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und unter Berücksichtigung bereits zulässiger Nutzungen und der daraus resultierenden bestehenden Vorbelastungen.

### 8.1. Schutzgut Boden und Fläche

#### Bestand und Bewertung<sup>1</sup>

Geologischer Untergrund: Würmzeitliche Moräne, Gesteinsbeschreibung: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt);

Bodentypen: Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig;

Bodenschätzung: LIIb1 62/58 → Lehm Boden mittlerer Ertragsfähigkeit

Baugrundtyp: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen

Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen / Quellen), z. t. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. t. eingeschränkt befahrbar

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Es wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen durch einen Fachgutachter eine Baugrunduntersuchung hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrundes durchführen zu lassen.

Im Bereich der Bestandsbebauung und der Erschließungsflächen (Zufahrt und Stellplätze) bestehen erhebliche Vorbelastungen durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überformung. Ein natürlicher Bodenaufbau ist hier nicht mehr vorhanden.

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

#### Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan bzw. infolge der Realisierung der Planung kommt es nur in sehr geringem Umfang zu einer Neu-Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. In erster Linie wird ein bestehender Gebäudekomplex ersetzt durch einen Neubau mit drei Wohneinheiten. Es wird eine vorgenutzte und vorbelastete Fläche in Anspruch genommen. Ehemals vollversiegelte Zufahrts- und Stellplatzflächen werden neu mit versickerungsfähigen Belägen befestigt. Der Hausgarten mit umgrenzender Ortsrandeingrünung wird geringfügig nach Süden im Bereich des landwirtschaftlichen Grünlandes erweitert. Dies ist bedingt durch die geringfügige Verschiebung des Neubaus in Richtung Süden. Rund 800 m<sup>2</sup> Intensivgrünland werden für die Erweiterung des Hausgartens in Anspruch genommen.

Entlang des nördlichen Geltungsbereiches wird der Gehweg geringfügig verbreitert und eine Fläche für ein Buswartehäuschen und Fahrradabstellplätze neu versiegelt.

Hinsichtlich der konkreten Flächennutzungen wird auf Ziffer 11 „Flächenstatistik“ verwiesen.

Unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit Boden und mit Schadstoffen eingehalten werden sowie einer umweltschonenden Pflege der Freiflächen sind keine Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

---

<sup>1</sup> BayernAtlasPLUS, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema: Umwelt, Auswahl: Geologie / Boden und weitere Daten der BVV, Online-Abfrage 05/2022

Zusammenfassend ergeben sich unter Berücksichtigung der Nachnutzung eines vorgenutzten und vorbelasteten Standorts und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche**.

## 8.2. Schutzgut Wasser

### Bestand und Bewertung<sup>2</sup>

Oberflächengewässer / Hochwasser:

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Rund 60 m südöstlich verläuft ein Graben (Schmiedegraben) in nordöstlicher Richtung.

Grundwasser:

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb oder im räumlich-funktionalen Umgriff eines Trinkwasserschutzgebietes oder Einzugsgebietes der Wasserversorgung.

Das Planungsgebiet liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Hangwasser:

Aufgrund der Hanglage kann das Auftreten von Schichtenwasser und wild abfließendem Hangwasser (auch aus Fremdeinzugsgebiet), insbesondere bei Starkregenereignissen, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird derzeit über einen Sickerschacht versickert. Dessen Überlauf leitet in den östlich gelegenen Schmiedegraben ein.

Versickerungsfähigkeit:

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Es wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen durch einen Fachgutachter eine Baugrunduntersuchung hinsichtlich des Vorkommens von Grund- und Schichtenwasser und der Versickerungsfähigkeit durchführen zu lassen.

Im Bereich der Grünlandfläche bestehen Vorbelastungen in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen.

### Auswirkungen der Planung

In Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Baugruben) besteht durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Durch den Bebauungsplan bzw. infolge der Realisierung der Planung kommt es nicht zu einer Neu-Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen, vielmehr wird ein bestehender Gebäudekomplex ersetzt durch einen Neubau mit drei Wohneinheiten. Es wird eine vorgenutzte und vorbelastete Fläche in Anspruch genommen. Ehemals vollversiegelte Zufahrts- und Stellplatzflächen werden neu mit versickerungsfähigen Belägen befestigt.

Entlang des nördlichen Geltungsbereiches wird der Gehweg geringfügig verbreitert und eine Fläche für ein Buswartehäuschen und Fahrradabstellplätze neu versiegelt.

Unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit Schadstoffen eingehalten werden sowie einer umweltschonenden Pflege der Freiflächen sind keine Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Wasser zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich unter Berücksichtigung der Nachnutzung eines vorgenutzten und vorbelasteten Standorts und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser**.

---

<sup>2</sup> BayernAtlasPLUS, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema: Umwelt, Auswahl: Wasser und weitere Daten der BVV, Online-Abfrage 05/2022

### 8.3. Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene

#### Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht bestehen durch den Gebäude- und Erschließungs- und Verkehrswegebstand innerhalb des zu überplanenden Bereiches Vorbelastungen in Form von Wärmespeicherung und Schadstoffemissionen durch Gebäudeheizung und Verkehr. Die vorhandenen Großbäume, Obstbäume und Sträucher dienen der Frischluft-Produktion.

#### Umweltauswirkungen

Geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), sind im Planungsgebiet selbst, im Bereich des nördlich gelegenen Mischgebietes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie durch erhöhte Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) sind nicht zu erwarten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich der Ausstoß von CO<sub>2</sub> durch die Gebäudeheizung aufgrund des Einbaus einer modernen Heizungsanlage deutlich reduzieren wird.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes wirken sich mittelfristig positiv auf das Lokalklima aus.

Zusammenfassend sind **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lokalklima / Lufthygiene** zu erwarten.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels durch Zunahme der Wetterextreme, wie Sturm, Starkniederschläge, Überschwemmungen, Trockenheit, ist nicht zu erwarten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, insbesondere in Bezug auf Schichten- und wildabfließendes oberirdisches Hang- und Oberflächenwasser im Rahmen der Bauvorbereitungen das Erfordernis von Objektschutzmaßnahmen geprüft werden soll.

### 8.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

#### Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Flächen / Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, geschützte Gehölzbestände nach Art. 16 BayNatSchG sowie amtlich kartierte Biotope sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden (Bayern Atlas, Online-Abfrage Mai 2022).

Ca. 60 m südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein kartiertes Flachland-Biotop (Biotop-Teilfläche Nr. 8329-0217-001) mit der Bezeichnung „Teich und Gehölzsaum bei Eisenberg“.

Der Hauptgebäudekomplex besteht im östlichen Teil aus dem Wohnhaus und im westlichen Teil aus ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden. Südlich des Hauptgebäudes ist ein Gartenhaus mit einer kleinen angebauten Werkstatt vorhanden. Es bestehen zwei versiegelte Zufahrtsbereiche und mehrere PKW-Stellplätze.

Als markante Gehölzbestände sind auf dem Grundstück Fl.-Nr. 783 im nordwestlichen Eck eine Kastanie (Stammdurchmesser ca. 0,45 m), rund um das Gartenhaus mehrere ältere Obstbäume (Apfel, Zwetschge mit Stammdurchmesser 0,3 - 0,4 m) und zwei Tannen (Stammdurchmesser 0,4 und 0,6 m) vorhanden. Positiv zu erwähnen sind die von der Eigentümerfamilie angebrachten, zahlreichen Vogel-Nistkästen in den Baumbeständen.

Nördlich der Kastanie, im Grenzbereich zwischen dem Privatgrundstück Fl.-Nr. 783 und der Kreisstraße OAL 2 steht eine markante, den Straßenraum prägende Esche (Stammdurchmesser 0,9 m).

Im Vorgriff auf den geplanten Neubau wurden in den Wintermonaten 2021 eine Kiefer östlich des Wohnhauses und mehrere Fichten direkt westlich des Stadels gerodet. Die Sträucher entlang der südlichen Hausgartengrenze wurden umgepflanzt und entlang der westlichen Grundstücksgrenze neu angepflanzt.

Auf öffentlichem Grund, im Einmündungsbereich der Mariahilferstraße in die Pröbstenerstraße steht eine zweistämmige Birke (Stammdurchmesser 0,25 / 0,3 m) mit Feldkreuz.

Die Rasenfläche des Hausgartens wird extensiv gepflegt.

### Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befinden sich keine Fundpunkte bzw. Fundflächen der Artenschutzkartierung (ASK 2022).

Durch einen Gutachter wurden mehrere Begehungen bezüglich des Vorkommens von Gebäudebrütern und Fledermäusen an bzw. in dem abzubrechenden Gebäude durchgeführt (vgl. Artenschutzrechtliches Gutachten - 22.06.2022).

Bei den Kontrollen wurde keine Nutzung des Gebäudes durch planungsrelevante Arten festgestellt.

Da der Gebäudeabbruch im September 2022 vorgesehen ist, zu welcher Zeit potenziell noch Spätbruten oder die Nutzung als Einzel- / Zwischenquartier möglich sind, muss das Gebäude wenige Tage vor Abbruch nochmals auf Brutvögel sowie Fledermäuse kontrolliert werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu mitzuteilen. Falls der Gebäudeabbruch bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorgesehen ist, muss durch eine fachgutachterliche Begehung ausgeschlossen werden, dass Quartiere von Gebäudebrütern bzw. Fledermäusen zum jeweiligen Zeitpunkt belegt sind. Im Falle einer aktuellen Belegung muss mit dem Abbruch bis zur Beendigung des Brut- bzw. Aufzuchtgeschehens und / oder der Nutzung als Quartier gewartet werden.

### Auswirkungen der Planung

In Zusammenhang mit dem geplanten Neubau wurden mehrere Bäume (Fichten westlich des Wirtschaftsgebäudes und eine Kiefer im östlichen Gartenbereich) entfernt, da diese sich innerhalb des neuen Baufensters befanden.

Darüber hinaus sind keine wertgebenden Vegetationsbestände bzw. hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen nicht betroffen.

Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Diese Störungen sind allerdings lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgeschlossen werden können. Bei Beachtung der Hinweise zum Artenschutz (Ziffer 7.2 Hinweise durch Text) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt durch den Neubau und die Erweiterung des Gartens in Richtung Süden nur eine sehr kleinflächige Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume. Das Vorhaben ist für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Offenlandarten somit nicht relevant. Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Nutzungs- und betriebsbedingt werden Lärm und Beleuchtung nicht weiter in Richtung der freien und intensiv genutzten Landschaft verlagert.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie u. a. Laubbaum- und Strauchpflanzungen, wird der Gehölzverlust ausgeglichen.

Zusammenfassend sind aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie unter der Voraussetzung der Berücksichtigung der Hinweise zum Artenschutz sind **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

## **8.5. Schutzgut Mensch (Erholung)**

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen den bebauten und durch Wohnnutzung geprägten Teilbereich eines landwirtschaftlichen Grundstücks, welches überwiegend als Grünlandfläche genutzt wird. Der Hausgartenbereich hat Bedeutung für die private und individuelle Erholungsnutzung.

### Auswirkungen der Planung

Während der Bauphase kommt es zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch sind sowohl das Grundstück selbst als auch die nördlich gelegene Mischbebauung betroffen.

Anlagebedingt kommt lediglich zu einer sehr geringfügigen Einschränkung und baulichen Überprägung der freien (Erholungs-) Landschaft.

Zusammenfassend sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Erholung)** zu erwarten.

## 8.6. Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

### Bestand und Bewertung

Es bestehen Lärm-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen durch die bestehende Pröbsterstraße (OAL 2) und darüber hinaus durch das nördlich angrenzende Mischgebiet, die Mariahilferstraße sowie durch die im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen.

### Umweltauswirkungen

Durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen der nördlich gelegenen Mischgebietsbebauung sowie entlang der Erschließungsstraßen „Pröbsterstraße und „Mariahilferstraße“ auszugehen.

Da lediglich ein Ersatzbau für ein bestehendes Gebäude geplant ist, ist nicht davon auszugehen, dass sich anlagen- und betriebsbedingt Änderungen an der bestehenden Situation ergeben, sowohl in Bezug auf Emissionen als auch Immissionen.

Zusammenfassend sind **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Wohnen – Immissionsschutz)** zu erwarten.

## 8.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortseingangsbereich der Ortschaft Eisenberg, direkt südlich angrenzend an die Pröbsterstraße. In diesem östlichen Abschnitt von Eisenberg ist das Anwesen das einzige Gebäude südlich der Pröbsterstraße, umgeben von Grünlandflächen. Aus Richtung Osten von der Kreisstraße her ist das Wohnhaus und dessen Ostgiebel gut einsehbar und sehr markant, ebenso der Stadel aus Richtung Westen.

An den Geltungsbereich schließen im Süden und Westen Grünlandflächen an, welche mit leichtem Gefälle sanft in Richtung Südosten abfallen. Östlich der Mariahilferstraße fällt das Gelände ebenfalls sanft in Richtung Südosten ab.

### Auswirkungen der Planung

Temporäre Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten.

Der Ersatzbau soll möglichst gut an das Ortsbild angepasst werden. Das neue Gebäude rückt zwar etwas von der Straße ab, um eine bessere Zuwegung auf das Grundstück zu ermöglichen und um den vorhandenen Gehweg entlang der Straße verbreitern zu können. Die Raumkante, die Firstrichtung und die Kubatur werden durch den Ersatzbau annähernd wiederhergestellt.

Durch die Grünordnungsplanung wird darüber hinaus berücksichtigt, dass einerseits die Raumkanten und Giebel auch weiterhin sichtbar bleiben und der räumliche Eindruck möglichst erhalten wird. Um dies zu erreichen, ist im Bereich der Giebel eine vergleichsweise nur niedrige Strauchpflanzung zulässig. Die Südwest-, Süd- und Südostseite wird zum Ortsrand hin gut eingegrünt.

Zusammenfassend sind **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

## 8.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage Mai 2022).

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich ca. 90 m nordöstlich. Es handelt sich hierbei um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-7-8329-0026, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert).

Baudenkmäler sind im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Da die Topografie des Planungsgebietes der des o.a. Bodendenkmals ähnelt (Hanglage mit Sonnenbestrahlung und Gewässer (Hopensee Achen) in der Nähe), könnte auch hier ein weiteres Bodendenkmal verborgen sein, auch wenn das Planungsgebiet bereits stark überbaut ist.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes vorhanden. Hierbei handelt es sich um den Gebäudekomplex mit Wohnhaus und (ehemaligem) landwirtschaftlichen Wirtschaftsteil.

Es besteht voraussichtlich **keine Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter**.

**Sachgüter** sind durch den Gebäuderückbau betroffen. Aufgrund des möglichen Auftretens von wild abfließendem Hangwasser und Schichtenwasser wird empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung das Erfordernis von Objektschutzmaßnahmen (z. B. wasserundurchlässige Kellergeschosse und Lichtschächte, Mulden, Entwässerungsrinnen, etc.) zu überprüfen.

### 8.9. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt:

#### Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze;
- Möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers;

#### Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung

- Festsetzung zur Erhaltung markanter Großbäume;
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes;
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen; Festlegung des Pflanzzeitpunktes zur möglichst frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes; Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen;
- Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft;
- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;
- Festsetzung zur (ökologischen) Gestaltung der Einfriedungen;
- Festsetzungen zur Geländemodellierung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern);
- Hinweise zum Artenschutz;
- Hinweise zur Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung;
- Hinweise zur Vermeidung von Kollision (Vogelschlag);

## 9. PLANUNGSKONZEPT

### 9.1. Städtebauliches Konzept

Das bestehende Gebäude prägt die Pröbstener Straße durch seine Form, Lage und Gestalt in besonderem Maße und ist ein markanter Punkt auf der nach Süden offenen Strecke. Es bildet sowohl nach Westen, als auch nach Norden und Osten eine klare Raumkante aus und liegt prägnant auf der Südseite der Pröbstener Straße. Da das Bestandsgebäude durch Umbau, insbesondere durch die geringen Geschosshöhen, an heutige Wohnanforderungen nicht angepasst werden kann, soll die ehemalige Hofstelle abgerissen und durch einen altersangepassten Neubau für drei Familien ersetzt werden. Das Gebäude soll einerseits zeitgemäß und altersangepasst errichtet werden und zum anderen an das Ortsbild angepasst werden.

Das neue Gebäude rückt etwas von der Straße ab, um eine bessere Zuwegung auf das Grundstück zu ermöglichen, den vorhandenen Gehweg entlang der Straße verbreitern zu können und somit das Gefahrenpotential für Fußgänger und Radfahrer entlang der Straße zu verringern. Die Raumkante, die Firstrichtung und die Kubatur werden durch den Ersatzbau annähernd wiederhergestellt. Das Gebäude orientiert sich nun etwas stärker an dem nach Osten führenden Straßenverlauf der Pröbstener Straße, schafft ausreichend Platz für Wendemöglichkeiten sowie Stellplätze und Garagen und erlaubt eine etwas bessere Besonnung und Belichtung gegenüber dem Bestand.



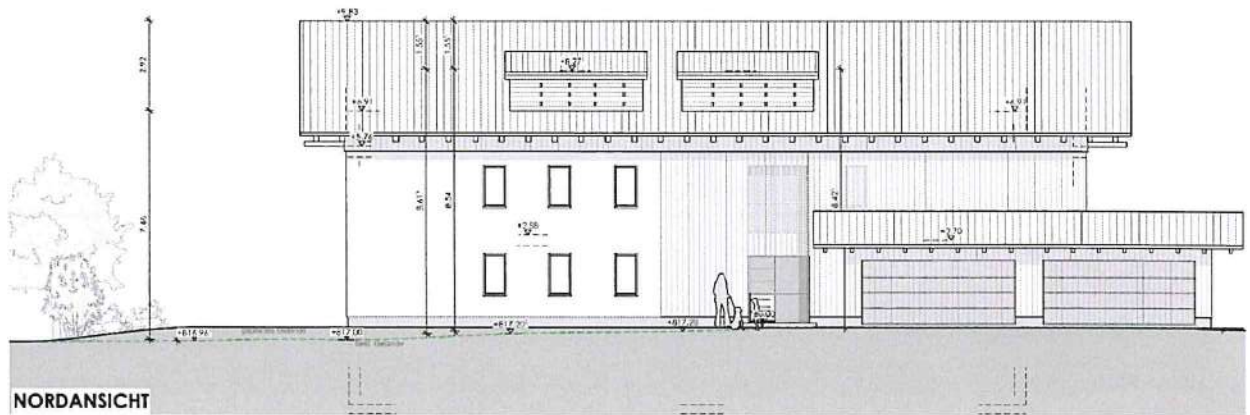


Abb. 5 Vorentwurf Gebäude – Nordansicht, © Atelier XVS, Pfronten-Meilingen Juni 2022

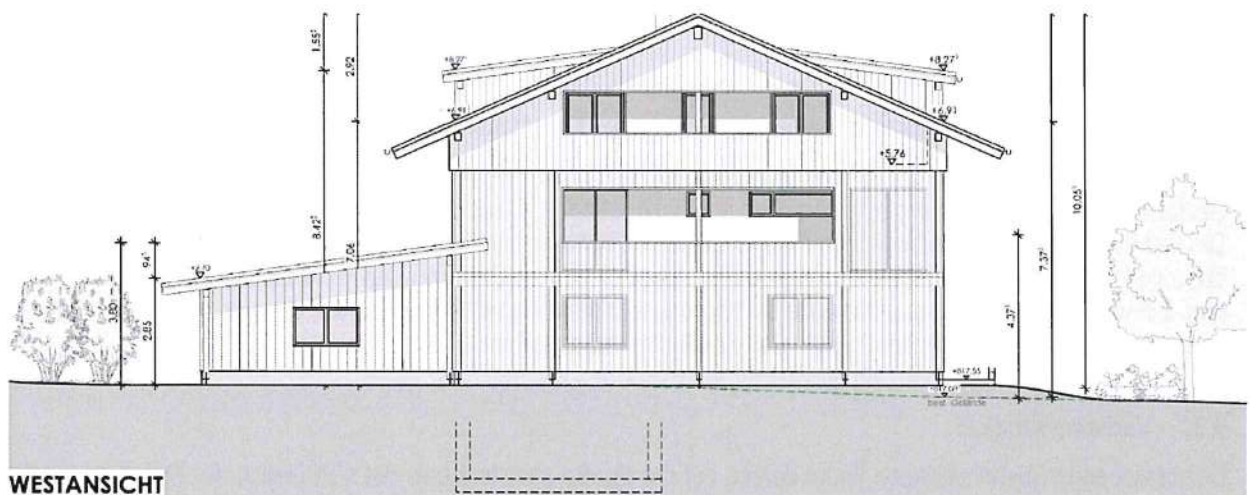


Abb. 6 Vorentwurf Gebäude – Westansicht, © Atelier XVS, Pfronten-Meilingen Juni 2022

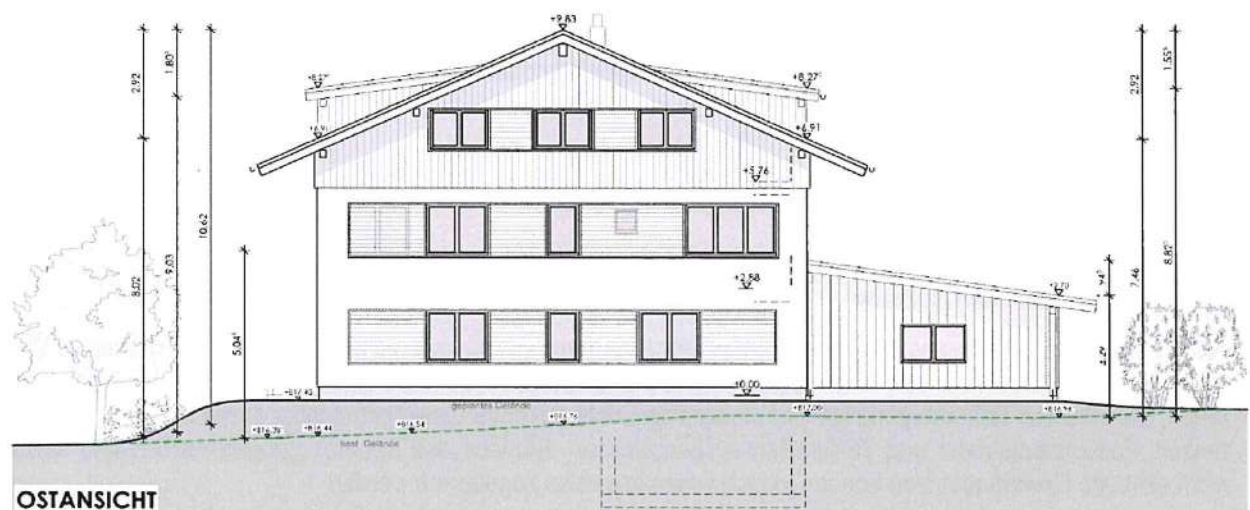


Abb. 7 Vorentwurf Gebäude – Ostansicht, © Atelier XVS, Pfronten-Meilingen Juni 2022

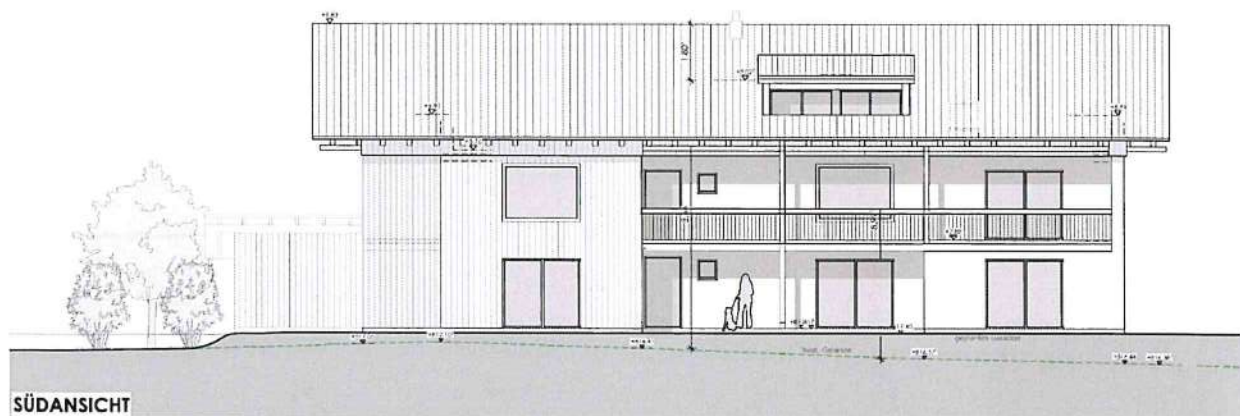


Abb. 8 Vorentwurf Gebäude – Südansicht, © Atelier XVS, Pfronten-Meilingen Juni 2022

## 9.2. Grünordnerisches Konzept

Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, kommt der Eingriffsminimierung eine besondere Bedeutung zu.

Bestehende markante Bäume sind zu erhalten und bei Abgang, z. B. aus Gründen der Verkehrssicherheit, zu ersetzen. Die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sollen in Richtung Süden, Südwesten und Südosten durch eine qualitätsvolle lockere Eingrünung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen gut in die Landschaft eingebunden werden. Ein weiteres Ziel ist die qualitätsvolle Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes, um eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität im Bereich der Außen- und Freiflächen zu erreichen.

## 9.3. Verkehrskonzept

Der bestehende Bushaldebereich findet derzeit auf der Straße statt und befindet sich östlich der Fußgängerbedarfsampel. Der Gehweg ist schmal und in Verbindung mit der bestehenden Hecke in Verbindung mit der bestehenden Ein- und Ausfahrt unübersichtlich. Ein Begegnen von Fußgängern und Radfahrer auf dem schmalen Fußweg wird noch durch abgestellte Fahrräder entlang des Zaunes erschwert.

Um die Situation für alle Beteiligten zu verbessern und zu entschärfen, wird die Bushaltestelle nach Westen verlegt und sowohl ein Buswartebereich, als auch eine Fahrradabstellmöglichkeit geschaffen. Der Fußweg wird auf der gesamten Länge verbreitert.

## 10. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 10.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der bestehenden und zukünftigen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da Wohnnutzung gefördert werden soll, werden nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

### 10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl sowie Wand- und Gesamthöhen sowie die Anzahl der zulässigen Wohnungen bestimmt.

Über die Festsetzung der Wand- und Gesamthöhen und auch über eine Mindestwandhöhe soll der Ersatzbau in seiner Größe an die bisher bestehende und ortsbildprägende Hofstelle angepasst werden. Die zulässigen Wand- und

Gesamthöhen ermöglichen an heutige Ansprüche angepasste Geschosshöhen sowie eine aus energetischer Sicht notwendige zusätzliche Aufdachdämmung. Die Wandhöhe liegt dabei zwischen 6,50 m (Mindestmaß) und 7,50 m (Maximalmaß). Und die Gesamthöhe bei 10,50 m jeweils bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss. Die Erdgeschosshöhe wird wiederum um ca. 0,30 m über dem ursprünglichen Gelände an der Eingangsseite zugelassen. Für zurückversetzte Wände wurde eine Sonderregelung getroffen. Diese dürfen die maximale Wandhöhe insoweit überschreiten, als sie die Dachhaut nicht überschreiten, da sie auf diese Weise keine andere Fern- und Raumwirkung erreichen, als die zulässige Wandhöhe.

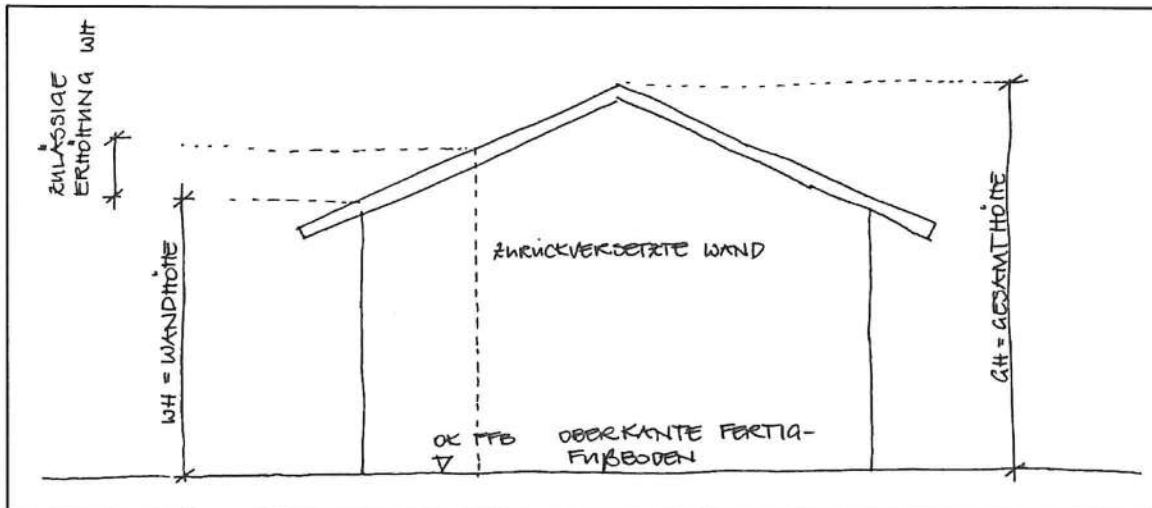


Abb. 9 Erläuternde Abbildung zur Wandhöhe bei zurückversetzten Außenwänden

Die Grundflächenzahl darf um bis zu 50 % durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden. Damit ist gewährleistet, dass insbesondere Stellplätze und Zufahrten im erforderlichen Umfang notwendig sind.

Um ein ortsuntypisches Herausragen des Gebäudes aus dem Gelände zu vermeiden, werden Vollgeschosse in Untergeschossen ausgeschlossen.

### 10.3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB) wird über Normalnull festgesetzt. Damit soll die exakte Höhenlage des Gebäudes in Bezug auf das vermessene Bestandsgelände gewährleistet werden. Das Gebäude liegt damit im Eingangsbereich maximal ca. 0,30 m über dem Gelände. Auf diese Weise wird sowohl ein Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser ermöglicht, als auch eine barrierefreie Erschließung ermöglicht. Der mögliche Höhensprung kann so leicht durch eine Rampe überwunden werden.

### 10.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Entsprechend des Bestandes wird die offene Bauweise festgesetzt. Das Gebäude steht, wie bisher, frei im Grundstück. Da aufgrund der notwendigen Änderung der Zufahrtssituation, der Verbesserung der Zuwegung zur Bushaltestelle und der Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten, einem Buswartebereich und der Freihaltung von Sichtdreiecken das Gebäude nach Süden verschoben werden muss, rückt es im Vergleich zum Bestand von der Straße ab und dreht sich leicht an der Südostecke nach Süden. Die wichtige Raumkante in Bezug auf die Pröbstener Straße wird so mit einer leichten Drehung nach Süden wiederhergestellt. Durch das leichte Herausdrehen des Gebäudes nach Süden, können sowohl die Raumkanten in Bezug auf die Kreisstraße wieder aufgegriffen werden, als auch die Erschließungs- und Besonnungssituation verbessert werden. Das Gebäude orientiert sich nun etwas mehr an der weiter nach Osten verlaufenden Straßenführung und bildet hier eine klare Raumkante.

Um die Ordnung und Lage der Gebäude auf dem Grundstück in Anlehnung an den Bestand zu gewährleisten, sind Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und der Flächen zur

Umgrenzung von Nebenanlagen und Garagen zulässig. Auch sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nicht zulässig, da sie an dieser Stelle weder typisch sind, noch dem gewünschten Ziel eines ortsangepassten Ersatzbaues für die ehemalige Hofstelle entsprechen würden.

Die Lage des Gebäudes wird durch die Aufnahme einer Baulinie nach Norden klar definiert. Die Baugrenzen und Baulinien sind eng gefasst, dürfen jedoch durch Dachüberstände überschritten werden.

### 10.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Hinblick auf den Wohnungsbestand der Umgebung, die Lage am Ortsrand und die mit einer größeren Anzahl von Wohnungen verbundenen notwendigen Stellplätze, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf drei beschränkt. Dies trägt der Situation der Eigentümer Rechnung (drei Familien).

### 10.6. Garagen / Stellplätze

Zur Sicherung eines dörflichen Ortsbildes sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen zur Umgrenzung von Garagen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Jedoch nicht innerhalb der Sichtdreiecke.

Der Stauraum vor Garagen soll, zur Erhöhung der verkehrlichen Sicherheit und als dörflich-städtebauliches Element, ausreichend groß sein.

Um die angrenzenden von parkenden Autos zu entlasten, werden je Wohnung zwei Stellplätze und zusätzlich zwei Besucherstellplätze gefordert.

### 10.7. Gestaltung der Gebäude

#### Gebäudekörper

Die Gebäudekörper sollen in Anlehnung an den Bestand und aufgrund des im Ort vorherrschenden Bautyps längsgerichtet sein. Deshalb wird ein Längenverhältnis von Traufseite zu Giebelseite festgesetzt.

Anbauten, Quergiebel und Widerkehren sind typisch. Der Bestandsbau weist einen ausgeprägten Hakenschopf auf. Die Form des Hauptbaukörpers soll jedoch in Ausrichtung und Größe weiterhin erkennbar und klar dominierend sein. Aus diesem Grund werden Quergiebel und Widerkehren ausgeschlossen. Vor- und Rücksprünge des Gebäudekörpers sollen jedoch möglich sein, so lange die Hauptrichtung des Gebäudes klar erkennbar ist.

Um die bisher durch die Hofstelle eingenommene prägende Raumkante wiederherzustellen, werden die Lage und auch die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

#### Dachgestaltung

In Anpassung an die ortstypische Gestaltung und den Bestandsbau sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal 25° zulässig. Bei Garagen, untergeordneten Nebenanlagen und Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig. Diese sind bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden üblich und ortstypisch. Aus diesem Grund werden sie für Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen zugelassen. Die Dachneigung der Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen darf die des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Auf diese Weise soll eine ähnliche Gestaltung erreicht werden.

Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Gauben werden zur besseren Belichtung und Nutzbarkeit des Dachraumes als Schleppegauben zugelassen. Auf diese Weise soll die klare Hauptrichtung des Gebäudes gestärkt werden.

Die Schleppegauben sollen sich dem Hauptdach unterordnen und werden deshalb in ihrer Lage und Länge definiert und beschränkt (im Norden maximal 42 % und im Süden maximal 22%). Gemessen wird auf der Dachfläche.



Abb. 10 Blick von Westen auf die ortsbildprägenden Bäume und den Hakenschopf



Abb. 11 Blick von Westen – Klare Gebäuderichtung, ineinander übergehende Dachflächen, senkrechte Holzverschalung am Wirtschaftsteil, Fensterläden

Da Dachüberstand typisch ist, wird dieser als Mindestdachüberstand festgesetzt. An landwirtschaftlichen Nebengebäuden (siehe Abb. 11) wird typischerweise oftmals auf einen Dachüberstand verzichtet. Verschaltete West-Giebelseiten sind deshalb in Anlehnung an die übliche Ausbildung von landwirtschaftlichen Gebäuden vom Mindestdachüberstand ausgenommen.

Der maximale Dachüberstand darf traufseitig maximal 1,50 m betragen und Giebelseitig maximal 2,50 m. Damit wird ein Schutz der Fassade gewährleistet und eine ortstypische Bauweise ermöglicht.

Die Dacheindeckung soll entsprechend der ortstypischen Gestaltung in erdfarbenen Rot- und Brauntönen mit einheitlichen Materialien erfolgen. Reflektierende Materialien sind aus Rücksicht auf Fauna und Nachbarn nicht zulässig. Dies betrifft ausdrücklich nicht Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Solar- oder Photovoltaikanlagen sind so in das Gebäude zu integrieren, dass sie wie eine Dachfläche wirken und die Dachlandschaft soll so ruhig gehalten werden.

### Fassaden

Um die bestehende ehemalige Hofstelle zu ersetzen, werden Anforderungen an die Gestaltung festgelegt.

Dazu gehört auch die Gliederung in einen verputzten Ost-Teil und einen senkrecht verschalteten West-Teil des Gebäudes.

Verschaltungen am Dachgeschoss des verputzten Teiles sind zulässig, da diese historisch gesehen durchaus üblich waren, wenngleich das Bestandsgebäude diese Verschalung nicht aufweist. Nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäude und Gebäudeteile müssen mit Holz verschalt werden. So werden der landwirtschaftliche Charakter und die typische Gestaltung aufgenommen.

Die Fassaden sollen in Naturtönen gehalten sein und auf grelle Farben verzichtet werden. Dies entspricht der ortstypischen Gestaltung. Fensterläden etc. waren häufig farblich gestaltet. Aus diesem Grund gilt diese Beschränkung nicht für untergeordnete Bauteile.

Über die Gebäudeecke verlaufende Fenster lösen den Baukörper optisch auf und lassen eine klare Richtung vermischen. Deshalb werden sie an dieser städtebaulich wichtigen Stelle ausgeschlossen.

Sowohl an den Ostgiebel, als auch an den Westgiebel werden gestalterische Anforderungen gestellt.

Der Ostgiebel soll mindestens zwei übereinanderliegende Fensterachsen aufweisen. Dies ist für Hofstellen prägend und auch die Althofstelle weist dieses Gestaltungsmerkmal auf. Mindestens zwei Drittel der Fenster eines Geschosses sind überdies in ihrer Höhe aneinander anzugleichen. Dadurch entsteht ein prägendes horizontales Band (siehe Abb. 12). In Anlehnung an den Bestand, werden zwei Drittel der Fenster in gleicher Höhe gefordert.



Abb. 12 Verputzte Ostfassade des Bestandes mit im Erdgeschoss und Obergeschoss übereinander liegenden Fenstern und Fenstern (gelbe Linie) und in überwiegend gleicher Höhe je Geschoss (blau)

Vorgestellte bzw. vorgehängte Balkone, Erker und Treppen werden, da untypisch, am Ostgiebel ausgeschlossen. An der Westfassade dürfen Treppen, Balkone und Loggien etc. jedoch hinter einer vorgestellten Fassade untergebracht werden. So ist gewährleistet, dass die Westfassade klar und ablesbar bleibt. Loggien und Balkone sind an der Südfassade zulässig, um den einzelnen Wohnungen direkt zugeordnete Freibereiche auch in den Obergeschossen zu ermöglichen. Die zulässigen Treppen dienen der Anbindung der Wohnungen im Obergeschoss an den Garten.

### 10.8. Einfriedungen

Zum Erhalt des dörflichen Charakters von Eisenberg sind Einfriedungen als einfache Holzzäune mit senkrechten Holzlatten oder waagrechten Bretterbohlen zulässig. Die Höhe ist auf 0,90 m beschränkt, um den üblichen offenen Straßencharakter zu erhalten. Im Sinne einer Durchgängigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) müssen Einfriedungen mindestens eine Bodenfreiheit von 0,15 m aufweisen oder über einen Abstand der Latten von 0,15 m verfügen. Damit wird dem dörflichen Ortsbild und der heimischen Tierwelt Rechnung getragen und gleichzeitig ermöglicht, dass eine Abgrenzung der privaten Flächen gegenüber Verkehrsflächen stattfinden kann.

Türe und Tore dürfen zur Sicherheit der vorbeikommenden Fußgänger, Fahrradfahrer und Autofahrer ausschließlich auf das Grundstück aufschlagen. Einfriedungen müssen zur besseren Übersicht einen Mindestabstand von 1,5 m zum Fahrbahnrand einhalten.

### 10.9. Aufschüttungen und Abgrabungen

Böschungen sind als Erdböschungen naturnah auszubilden sowie durch Wiesenansaat und/oder Gehölzpflanzung zu begrünen. Damit soll die technische und bauliche Überprägung der Landschaft minimiert werden und eine

landschaftsgerechte Gestaltung des Geländes erfolgen. Um die Nachbargrundstücke durch grenznahe Stützmauer nicht zu beeinträchtigen, sind diese im Grenzbereich nicht zulässig.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, darf der Sockel des Hauptgebäudes nicht mehr als 0,30 m betragen. Das Gelände muss entsprechend angeböschert werden, sollte das Gebäude aufgrund seiner Lage im Gelände weiter über das natürliche Gelände heraustreten.

### 10.10. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden und ein qualitativ hochwertiges Orts- und Landschaftsbild gestaltet werden.

Als Elemente der Grünordnung sind private Grünflächen für die Ortsrandeingrünung vorgesehen, zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sind die Erhaltung wertgebender Baumstände sowie Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen und verbindlich festgesetzt.

Die Grünstrukturen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischluffproduktion, Staubfilterung).

#### Erhaltung von Bäumen - Pflanzbindung

Die Erhaltung der Einzelbäume dient insbesondere dem Arten- und Biotopschutz, da diese u. a. Brut- und Nist- bzw. Jagdhabitat für Gebüsch- und Gehölzbrüter darstellen. Weiterhin dienen die Gehölzstrukturen dem lokalen Klimaschutz (Staubfilterung, Frischluffproduktion), und sie haben eine hohe Bedeutung für die Eingrünung und Strukturbindung sowie für eine landschaftsgerechte und wirkungsvolle Ortsrandeingrünung.

Um auch einen langfristigen Bestand sicherzustellen, sind Ersatzpflanzungen verbindlich vorgeschrieben.

#### Zu pflanzende Obstbäume am südöstlichen Ortsrand - Pflanzgebot

Im Bereich des südöstlichen Ortsrandes dienen die zu pflanzenden Obstbäume einerseits der Ortsrandeingrünung und andererseits als Ausgleich für die Neuversiegelung durch Verkehrsflächen (Buswartebereich, Verbreiterung Gehweg). Es sollen möglichst regionaltypische und robuste Sorten verwendet werden. Eine Verschiebung der Bäume innerhalb der privaten Grünfläche mit Pflanzgebot ist möglich, um den Bedürfnissen der Eigentümerfamilien entgegenzukommen.

#### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebot

Zur Eingrünung der Baukörper wird im Süden, Südwesten und Südosten eine mindestens 1,5 - reihige, lockere, artenreiche und höhenabgestufte Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Dadurch sollen in diesem Bereich eine qualitativ hochwertige Eingrünung und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden. Die festgesetzten Neupflanzungen werden ergänzt durch zwei bestehende markante Tannen und drei Obstbäume (siehe vorheriger Punkt).

#### Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „lockere Eingrünung“

Bei diesen Flächen handelt es sich um bereits bestehende Strauchanpflanzungen, welche die Eigentümerfamilien erhalten wollen. Da aus Gründen des Ortsbildes die markanten Giebel bzw. Raumkanten sichtbar und erlebbar bleiben sollen, sind hier nur Strauchpflanzungen bis zu einer festgelegten Maximalhöhe zulässig.

#### Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Um innerhalb des Wohngebietes eine qualitativ hochwertige Mindest-Durchgrünung und optisch wirksame Strukturierung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume flächenbezogen festgelegt. Bestehende Bäume, welche die Mindestanforderungen erfüllen, sind hierbei anrechenbar.

Mit der Festsetzung zur flächenhaften Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der sogenannten „Steingärten“ mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien in Kombination mit wasserdichten Folien verhindert und im Gegenzug eine dorfgerechte Begrünung gewährleistet werden. Kies- und Schotterflächen sowie Abdeckungen aus Folien, Textilgeweben, etc. gelten nicht als Begrünung.

Neben dem Schutz vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen.

Da Stein- und Kiesflächen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr<sup>3</sup> von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus. Denn die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren.

#### Pflanzenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für den Großteil der durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Darüber hinaus sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials und maximale Pflanzabstände festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen.

Für die Pflanzungen im Ortsrandbereich wird eine große Auswahl an heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden und die unterschiedlichen Ansprüche in Bezug auf Standort/Standraum berücksichtigt werden. Am Ortsrand ist die Verwendung von gebietseigenem Pflanzenmaterial verbindlich vorgeschrieben.

Zur Sicherstellung einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der vielfältigen Funktionen, wie Arten-, Biotop- und Klimaschutz, Ortsrandgestaltung sowie Durchgrünung der Freiflächen, werden der Zeitpunkt der Durchführung und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall verbindlich festgelegt.

Im Sinne einer ökologischen Freiflächengestaltung und Bepflanzung sowie zur Förderung der heimischen Tierwelt (u. a. Insekten, Schmetterlinge!) werden Empfehlungen, u. a. auch zu insektenfreundlicher Beleuchtung und Vogelschlag an Glasflächen, in den Hinweisen durch Text gegeben.

#### Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung soll ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden. Somit besteht für die Gemeinde Eisenberg die Möglichkeit zur Prüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen.

#### Artenschutz:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber den Tierartengruppen der Gebäudebrüter und Fledermäuse wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und die erforderliche Vorgehensweise in die Hinweise durch Text aufgenommen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Von einer Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist auszugehen. Bisher wird das Niederschlagswasser über einen Sickerschacht, dessen Überlauf in den Schmiedebach führt, versickert. Diese Art der Niederschlagswasserbeseitigung soll beibehalten werden.

Zur Vermeidung von Abflussspitzen und zur Entlastung des Vorfluters sowie zum Erhalt der Grundwasserneubildung wird festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser, auch weiterhin möglichst vollständig innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern ist.

### **10.11. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei ca. 960 m<sup>2</sup> und damit bei Weitem unter der Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> des § 13b Satz 1 BauGB und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung und die Vermeidungsmaßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff auszugleichen.

---

<sup>3</sup> Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61



Da die Erweiterung der Verkehrsflächen jedoch nicht der nach § 13b BauGB zulässigen Wohnnutzung entspricht, wird in fachlicher Abstimmung mit dem Landratsamt Ostallgäu für die Erweiterung der Verkehrsflächen der Eingriff ermittelt und ein Ausgleich erbracht.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des neuen Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ aus dem Jahr 2021, durch welchen in Anlehnung an die Bayerische Kompensationsverordnung der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten ermittelt wird.

**Eingriffsbilanzierung:**

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertung (WP)	Festsetzung im Bebauungsplan	GRZ / Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf (WP)
Privatgarten strukturarm BNT P21	80 m <sup>2</sup>	5 WP	Buswartebereich Fahrradabstellplätze	1,0	400 WP
Verkehrsbegleitgrün BNT V51	30 m <sup>2</sup>	3 WP	Verbreiterung Busaufstellfläche	1,0	90 WP
Verkehrsbegleitgrün BNT V51	20 m <sup>2</sup>	3 WP	Verbreiterung Gehweg	1,0	60 WP
<b>Summe</b>	<b>130 m<sup>2</sup></b>				<b>550 WP</b>

**Ausgleichsumfang:**

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuo Obstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	10*	3 x 38 m <sup>2</sup>	10-1*·3 = 6	-	570
<b>Gesamt</b>							<b>114 m<sup>2</sup></b>	<b>570 WP</b>		

\* Abzug 1 WP für time-lag

Der Ausgleichsumfang wird innerhalb der privaten Grünfläche mit Pflanzgebot erbracht und festgesetzt. Es sind drei Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

### 10.12. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten / Ein- und Ausfahrt

Um die Zufahrtssituation klar zu regeln und Konflikte mit der Bushaltestelle zu vermeiden, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ebenso festgelegt, wie die konkrete Lage der beiden Ein- und Ausfahrten. Einmal auf die Pröbstener Straße. Diese Zufahrt wird nach Osten verschoben und die Bushaltestelle nach Westen verlagert. Damit und mit der Verbreiterung des Gehweges werden bestehende Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern auf der einen Seite und Autofahrern auf der anderen Seite entschärft. Die Ein- und Ausfahrt auf die Mariahilferstraße wird beibehalten.

### 10.13. Sichtschutzwand

Zum Schutz der Privatgärten vor Einsicht wird entlang der Fläche für Buswarten und Fahrradabstellfläche nach Süden und Osten eine Sichtschutzwand von mindestens 1,80 m und maximal 2,00 m errichtet.

## 11. TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt von Norden und Osten über die Pröbstener Straße und die Mariahilferstraße. Durch die Verlagerung der Ein- und Ausfahrt auf die Pröbstener Straße nach Osten, wird die Ein- und Ausfahrtssituation verbessert, ebenso wie durch die Freihaltung von Sichtdreiecken, auch von Stellplätzen und genehmigungs- und anzeigefreien Bauten. Einzelne hochstämmige Bäume sind dann zulässig, wenn sie einen Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe aufweisen. Damit ist gewährleistet, dass die Sicht, auch für höhersitzende Fahrer (z. B. Traktor) nicht eingeschränkt ist.

Das Grundstück wird, wie bereits im Bestand, an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Eisenberg angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Es wird von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen. Die Errichtung eines gegebenenfalls erforderlichen zusätzlichen Löschwasserhydranten ist in fachlicher Abstimmung mit den zuständigen Stellen vorzunehmen.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Elektrizitätswerke Reutte (EWR) sichergestellt bzw. ist nach entsprechender Erweiterung / Umbau des Versorgungsnetzes als gesichert anzusehen. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggerarbeiten die aktuellen Kabellagepläne zu beschaffen.

Im Planungsbereich befinden sich nach derzeitigen Erkenntnissen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Rahmen des Verfahrens Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

Email: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de); Fax: +49 391 580213737; Telefon: +49 251 788777701

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu.

Die Rest-, Bio- und Altpapiertonnen von den Grundstückseigentümern im Planungsgebiet sind zur Leerung an der nächsten vom Abfallsammelfahrzeug erreichbaren, d. h. an der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll und Weißmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## 12. FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> (ca. 0,35 ha) und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Flächen (ca.)	ca. in m <sup>2</sup>	ca. in m <sup>2</sup>	in %
Allgemeines Wohngebiet	2.410		68%
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrasse Kr OAL 2	131		
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	142		4%
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Buswartebereich/Fahrradabstellplätze)	81		2%
Private Grünfläche (Zweckbestimmung lockere Eingrünung) gesamt	756		21%
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>		515	0%
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	13		0%
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>3.533</b>		<b>96%</b>
Fläche in ha (ca. gerundet)	0,35		

## 13. BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte, Luftbilder / digitale Orthophotos des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet. Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Eisenberg und dem Planungsbüro DAURER + HASSE keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände zu vermessen.

## 14. QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2021/2022
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de>, Datenabruf Mai 2022 zu den Themen Geologie und Boden, Bodenschätzung, Wasser, Naturgefahren, Natur (Schutzgebiete, Biotopkartierung), Denkmaldaten
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-Web, Biotope, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Online-Abfrage Mai 2022
- Artenschutzrechtliches Gutachten zur 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 2 „Pröbsten Ost“, Michael Wanger, Pfronten, Stand: 22.06.2022
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2018/2020
- Regionalplan der Region Allgäu (16), Dritte Änderung, Stand: 2018
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Eisenberg, wirksam seit 2006
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

## AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 17), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis 29) in der Fassung vom 12.07.2022, redaktionell angepasst am 19.09.2022 dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Eisenberg, den 04.10.2022

*M. Kössel*

Manfred Kössel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

(Siegel)



Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

Miriam Voit  
Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin



Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

