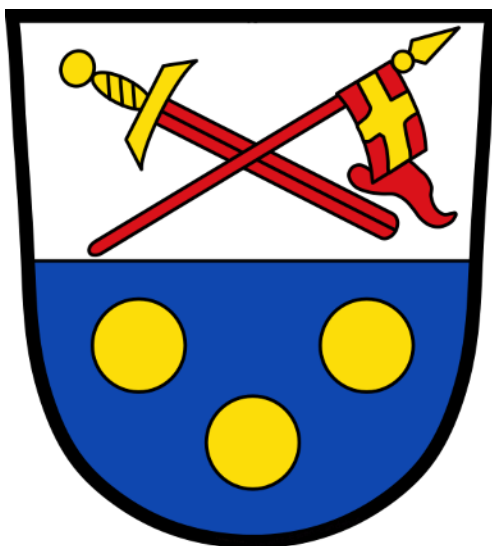


Gemeinde Eisenberg  
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 5  
„Gewerbegebiet Osterreuten - West“, 6. Änderung

Vorentwurf

in der Fassung vom 04.10.2022

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Ausgleichflächenbilanzierung
- Begründung

<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
<b>Planung Grünordnung / Ausgleich / Ökokonto</b> Ingenieurbüro – Freiflächenplanung, Cornelius Wintergerst Baumgarten 124a 87637 Eisenberg	Tel: 08364.986284 Fax: 08364.986287 E-Mail: Cornelius.Wintergerst@t-online.de

# Satzung der Gemeinde Eisenberg für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Osterreuten - West“, 6. Änderung

## Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Eisenberg folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes liegt nordöstlich der St 2008 im Gewerbegebiet Osterreuten-West. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 1,0 ha auf. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 43 (TF), 43/1 (TF), 132/2 (TF) und 133/2 (TF), 134 (TF), Gemarkung Eisenberg. Die genaue Größe und Lage sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.
- 1.2 Der zusätzliche Ausgleich wird durch Flächen aus dem Ökokonto zugeordnet. Diese liegen auf der Fl. Nr. 166, Gemarkung Eisenberg, ca. 700 m östlich des Geltungsbereiches und südlich der Hopfensee-Achen.

### § 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom \_\_. \_\_.2022.  
Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

### § 3 Umfang der Änderungen

- 3.1 Zeichnerische Änderungen:
  - 3.1.1 Im östlichen Teilgebiet werden nördlich der Erschließungsstraße ein Privatweg anstelle der Ausgleichsfläche (Index 1).
  - 3.1.2 Die südliche Erschließungsstraße verläuft nun leicht versetzt nach Norden und der Ausgleich verlagert sich daher nach Süden (Index 2 und 3).
  - 3.1.3 Im östlichen Teilgebiet werden südlich der Erschließungsstraße anstelle der öffentlichen Verkehrsfläche eine öffentliche Grünfläche mit einem max. 1,5 m breiten Fußweg (Index 4) ausgebildet. Dieser wird als Grünweg, in hydraulisch gebundener Decke oder als Schotterrasenweg umgesetzt.
  - 3.1.4 Anstelle des Wendehammers wird die Straße durch das Gebiet geführt und weiter auf die Staatsstraße geführt:  
Hierzu wird die Grünfläche zur Verkehrsfläche und im Norden des Gewerbegebiets die Eingrünung durchbrochen (Index 6). Die Baugrenzen werden angepasst und kongruent entlang der neuen Verkehrsfläche fortgeführt. Die Baugrenze des GE-1 wird nach Westen erweitert (Index 5).
  - 3.1.5 Begleitend werden Pflanzstandorte für Gehölze entlang der Planstraße ergänzt.
- 3.2 Im Teilgebiet GE-1, Abschnitt 1.1 wird die Anzahl der zulässigen Geschosse auf „11“ und die Geschosflächenzahl mit „1,4“ erhöht.
- 3.3 Ausgleichsflächen
  - 3.3.1 § 7.9 Ausgleichsflächen und Kompensation wird ergänzt.  
Für die Änderung am Eingriff durch die 6. Änderung gilt die Neuberechnung „Gewerbegebiet Osterreuten-West“ zur 6. Änderung, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Cornelius Wintergerst, i.d.F. vom 16.09.2022 als Anlage zur Satzung. Vom Ökokonto 197569 werden demgemäß **766 m<sup>2</sup>** abgebucht.  
  
Als Anlage der Begründung dem Bebauungsplan wird beigelegt: Anlage zum Bebauungsplan Nr. 5 Osterreuten-West 6. Änderung, Ausgleichsflächen Flur 166, M 1:1000 Lageplan, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Cornelius Wintergerst, i.d.F. vom 16.09.2022.
- 3.4 Die textlichen Festsetzungen bleiben im Übrigen bestehen.

#### § 4 Hinweise und Empfehlungen

##### 4.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

##### 4.2 Denkmalpflege

An das Plangebiet angrenzend liegt das Bodendenkmal einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Denkmal-Nr. 248754, Aktennummer D-7-8239-0026.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

##### 4.3 Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

##### 4.4 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationsstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

##### 4.5 Wasserwirtschaft

Das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung. Darüber hinaus sind das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

#### § 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten - West“, 6. Änderung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung, der Ausgleichsflächenbilanzierung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom \_\_\_.\_\_.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ersetzt die Festsetzungen der 4. Änderung.

Eisenberg, den

\_\_\_\_\_  
Kössel, Bürgermeister

Baumgarten, den 16.09.2022

**Gemeinde Eisenberg**  
**Bebauungsplan Nr. 5**

**Neuberechnung "Gewerbegebiet Osterreuten-West" zur 6. Änderung**

Plan vom  
14.09.2018

**Eingriffsfläche für den Ausgleich**

Geltungsbereich	28132 m <sup>2</sup>
Abzug Ausgleichsfläche im Geltungsbereich	-2276 m <sup>2</sup>
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	<u>25856 m<sup>2</sup></u>
Faktor für den Ausgleich	0,4
	<u>10342 m<sup>2</sup></u>
Ausgleich im Geltungsbereich	-3414 m <sup>2</sup>
Ausgleich auf dem Flurstück 166	<u><b>6928 m<sup>2</sup></b></u>
Ökoflächenkataster 197568	

**Ausgleichsflächen im Geltungsbereich**

an der Nordostseite bis zur Südostseite der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet	1763 m <sup>2</sup>
südlich der geplanten Zufahrt Bereich Schöner Bach	513 m <sup>2</sup>
	<u>2276 m<sup>2</sup></u>
Aufwertungsfaktor 1,5	1,5
natürlicher Bachlauf und Rückhaltebecken als Teich	
Ausgleichsfläche im Gewerbegebiet	<u><b>3414 m<sup>2</sup></b></u>

**Ausgleich auf dem Flurstück 166**

Lt. Plan Ermittlung der Ausgleichsflächen	3820 m <sup>2</sup>
Flächen zur Extensivierung	4650 m <sup>2</sup>
gesamt	<u>8470 m<sup>2</sup></u>

Flächen aus der Böschungsabflachung zum Bach  
220 m<sup>2</sup> Faktor 1,5

330 m<sup>2</sup>

Ausgleich auf dem Flurstück 166

**8800 m<sup>2</sup>**

**Guthaben auf dem Ökokonto Flurstück 166**

Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 166	gesamt	8800 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächenbedarf für das Gewerbegebiet		-6928 m <sup>2</sup>
Guthaben für das Ökokonto 197569		<u><b>1872 m<sup>2</sup></b></u>

**Abbuchung zur 6. Änderung**

159 m <sup>2</sup> Grünfläche westl. Teilbereich Faktor 0,4	64 m <sup>2</sup>
657 m <sup>2</sup> Zufahrt Nordwest Faktor 1	657 m <sup>2</sup>
282 m <sup>2</sup> Südteil / Verkehrsfläche entfällt	-282 m <sup>2</sup>
wird zur privaten Grünfläche	
218 m <sup>2</sup> östl. Teilbereich / Bachrand Faktor 1.5	327 m <sup>2</sup>
<b>Abbuchung vom Ökokonto 197569</b>	<u><b>766 m<sup>2</sup></b></u>

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Nordöstlich der Staatsstraße 2008, im nördlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Osterreuten-West wird die Verkehrsführung des Gewerbegebiets durch einen Anschluss an die St 2008 angepasst. Dies betrifft die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 43 (TF), 43/1 (TF), 132/2 (TF) und 133/2 (TF), 134 (TF), Gemarkung Eisenberg.

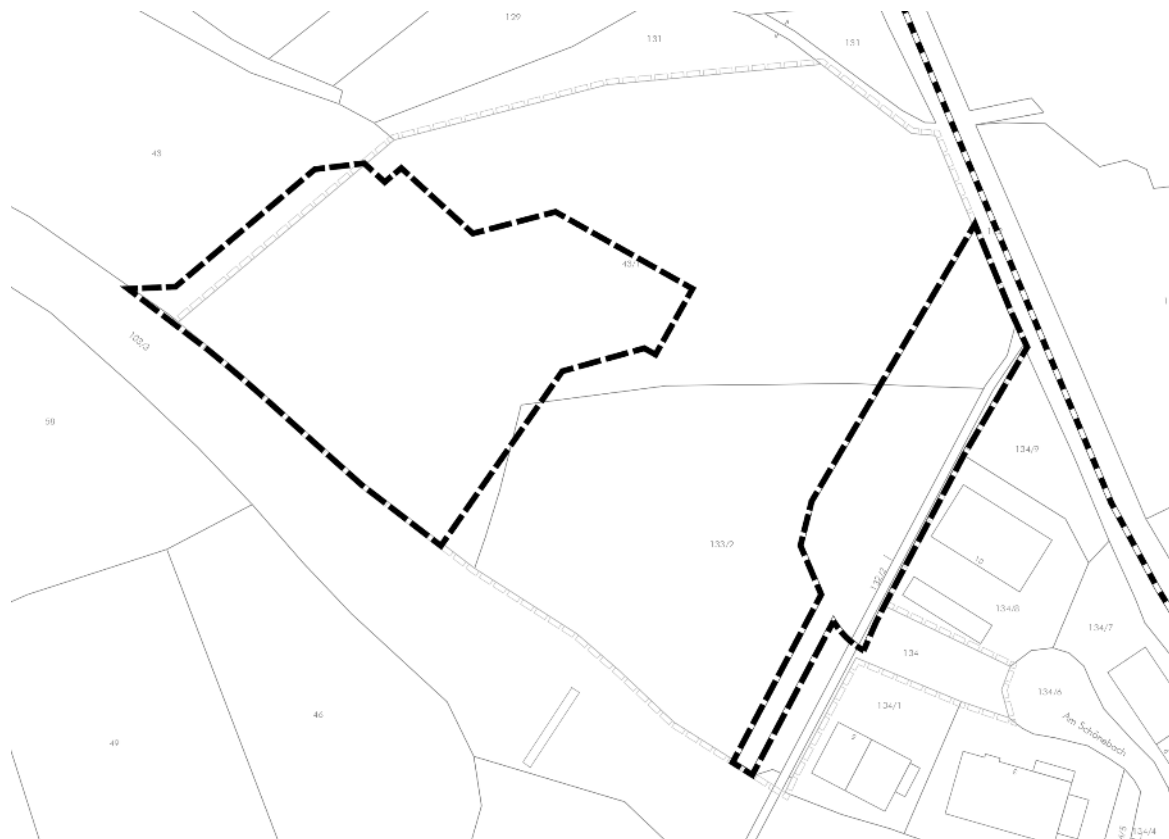


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der 6. Änderung, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Zur besseren Verkehrsführung und der effizienteren Nutzung der Infrastruktur, auch im Zusammenhang mit dem künftig im Norden einzurichtenden Einzelhandelsmarkt, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, an Stelle eines Wendehammers eine durchgängige Straße durch den nördlichen Gewerbegebietsteil zu führen. Dies schafft etwas großzügigere Bauflächen für die Gewerbebetriebe und erleichtert den Verkehrsfluss.

### 3. Änderungen Verkehrsführung

#### 3.1 westlicher Teilbereich

Die Straßenführung wird durchgängig gestaltet und auf die St 2008 geführt. Hierzu wird der Grünstreifen im Norden durchbrochen und eine gemeinsame Zufahrt mit dem nördlichen Einzelhandelsgebiet hergestellt. Die Baugrenzen im Gewerbegebiet werden an den neuen Straßenverlauf angepasst. Somit werden beiderseits jeweils ca. 400 m<sup>2</sup> an neuen Gewerbeflächen verfügbar. Etwa 120 m<sup>2</sup> der nördlichen Grünflächen werden durch die neue Straßenachse in Anspruch genommen. Daran schließen sich ca. 600 m<sup>2</sup> für Verkehrsfläche neu in Anspruch genommene Flächen an, die den Anschluss an die St. 2008 bewerkstelligen.

Der Grünstreifen an der St 2008 wird begradigt und mit erweiterten Baugrenzen versehen. Im gegenständlichen Bebauungsplan können somit niederschwellig dringend benötigte Flächen für optimierte Betriebsabläufe bereitgestellt werden. Für das dort gelegene, hangseitige GE-1 wurde die zulässige Geschosshöhe auf „II“ gesetzt. Es sei klargestellt, dass die bisher mit einem Vollgeschoss zulässigen Bauten nun auch im 2. Geschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden dürfen. Zu Gunsten besserer Ausnutzung von Grund und Boden wurde gleichzeitig die Geschosshöhe angepasst. Gegenüber den im GE-2 zulässigen zwei Vollgeschossen und höheren Gebäuden werden zurückhaltende Gebäude entstehen, die sich nicht nachteiliger auf das Landschaftsbild auswirken, als die bisher zulässige Bebauung. Analog ist die Geschosshöhe angehoben worden, um auch bei kleineren Gewerbegrundstücken zwei volle Geschosse zu ermöglichen.

### 3.2 Östlicher Teilbereich:

Der bereits hergestellte Weg entlang des Schönen Baches wird als private Verkehrsfläche übernommen und die T-Linie am Bach entsprechend zurückgenommen – es verbleiben 7,5 m Breite für den Bach mit Böschungsgestaltung. Die Straßenlage ist nun weiter nördlich und wird korrigiert, was zu einer minimalen Änderung der Flächen für die Bachgestaltung führt. Die Verkehrsfläche zur St 2008 soll nicht eingerichtet werden, sondern dient nun als Grünweg und Puffer zum Bach und der Nachbarbebauung. Es ist vorgesehen, auf maximal 1,5 m breite einen Fußweg in versickerungsfähiger Ausführung umzusetzen.

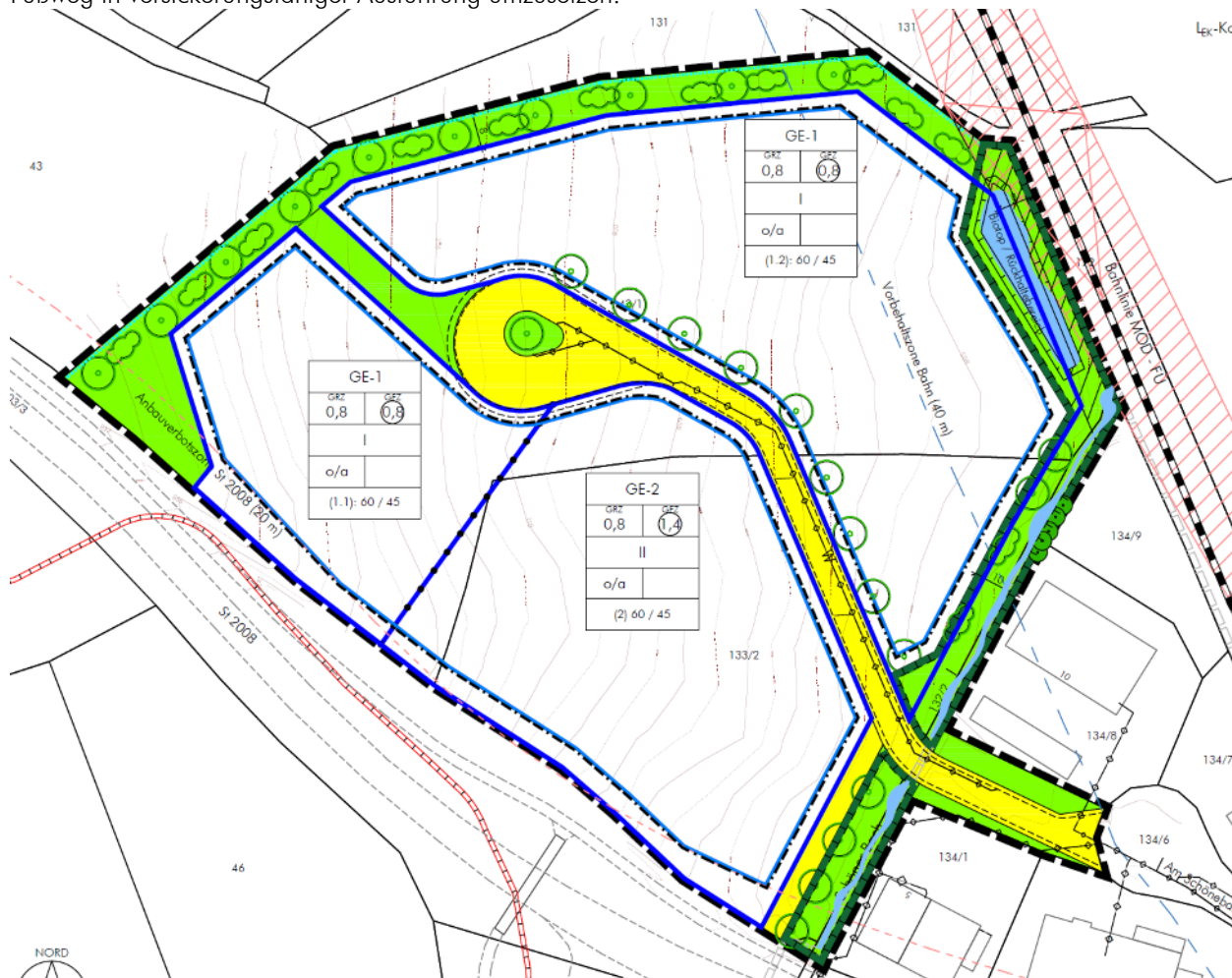


Abbildung 2: Planzeichnungsausschnitt 4. Änderung des BBP Nr 5. „GE Osterreuten - West“

### 4. Änderung Ausgleichsflächen

Zur Übersicht über die Flächen mit geänderter Eingriffsbewertung kann Abbildung 3 herangezogen werden. Am östlichen Gebietsrand ist der Gewässerstreifen am Schönen Bach auf 7 m Breite reduziert. Daraus ergeben sich neue Größen für die Eingriffsfläche und die nötige Kompensation. 214 m<sup>2</sup> sind nun keine Aufwertungsflächen mehr sondern wurden als private Verkehrsflächen (1) aufgekiest und befestigt. Andere Flächen sind Teil des Straßenkörpers geworden (2), dafür ist linksseitig (3) mehr Bachufer entstanden. Somit entfallen im östlichen Teilbereich 218 m<sup>2</sup> an festgesetzten Ausgleichsflächen. Diese Flächen sind extern mit Faktor 1,5 ersatzweise zu erbringen. 282 m<sup>2</sup> an bisher als Verkehrsfläche vorgesehenen Flächen entfallen im Südteil der Planung (4) und werden als private Grünflächen festgesetzt. Dies reduziert den Eingriff.

Im westlichen Teilbereich entfallen Grünflächen (5) zugunsten gewerblichen Baugrundes. Diese werden mit dem Ausgleichsfaktor der 4. Änderung von 0,4 belegt und sind daher mit 64 m<sup>2</sup> im erforderlichen Ausgleich zu bemessen. Die für die Zufahrt im Nordwesten (6) erforderliche Erweiterung von 657 m<sup>2</sup> (im Wesentlichen vollversiegelte Verkehrsfläche) sind damit 1:1 auf den Ausgleichsbedarf zu addieren.

Insgesamt sind 766 m<sup>2</sup> neuer Ausgleich erforderlich, der extern über das Ökokoonto (Teilfläche der Fl. Nr. 166, in direkter Nachbarschaft zu den bestehenden Ausgleichsmaßnahmen für die 4. Änderung).

Im Einzelnen wird auf die Aufstellungen von Dipl.-Ing. (FH) Landespflege, Cornelius Wintergerst, verwiesen.

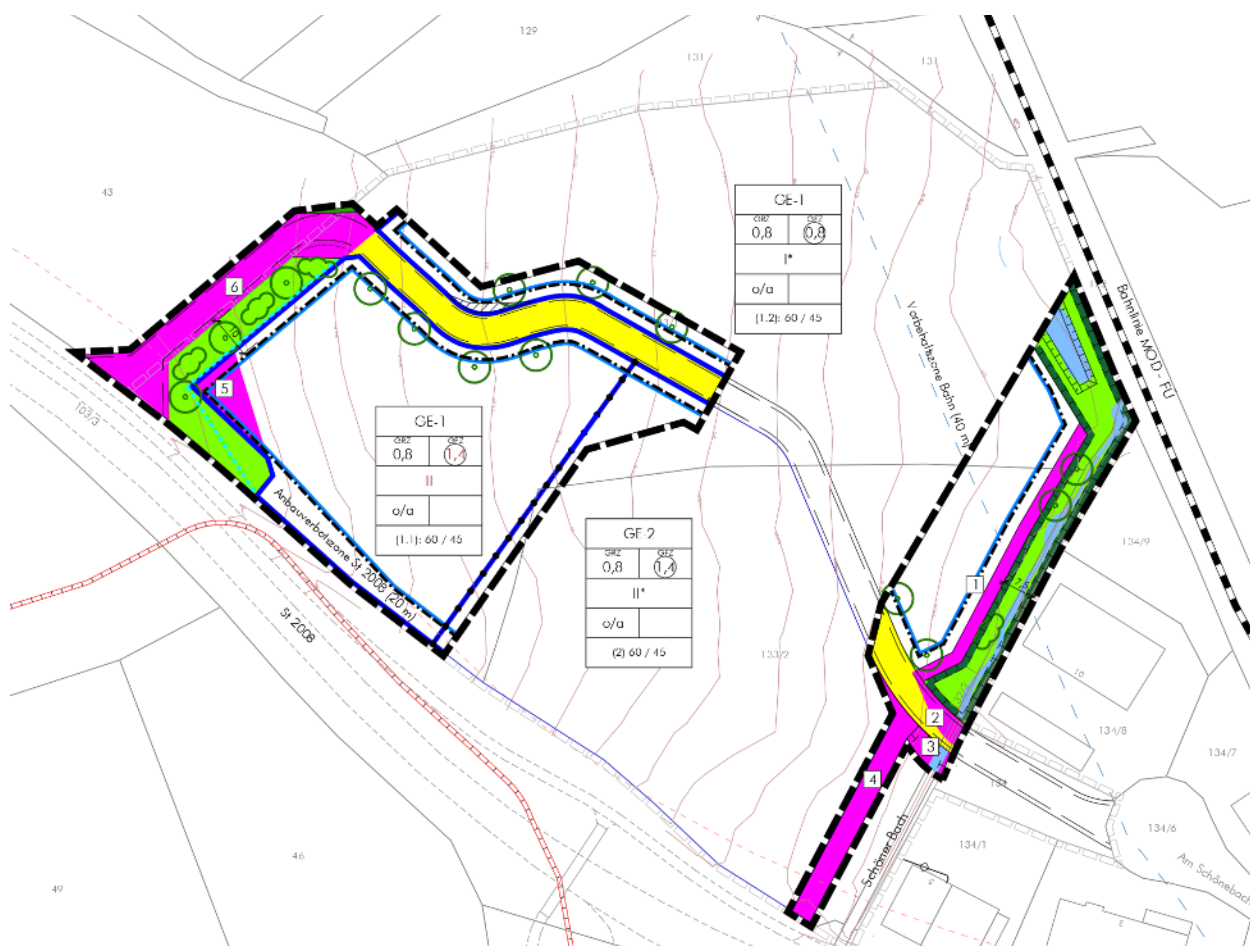


Abbildung 3: Übersicht über die Ausgleichsänderungen (pink), unmaßstäblich

## 5. Leitungen

Im Bereich sind bereits Leitungen verlegt. Vor Erdarbeiten sollte daher eine aktuelle Leitungsauskunft eingeholt werden.

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der EW Reutte (Lechhalde 1, 87629 Füssen).

Lagepläne Telekommunikationsanlagen der Telekom:

(E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de) / Fax: +49 391 580213737/ Telefon: +49 251 788777701)

Koordination Erschließung / Spartermine: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

## 6. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Eisenberg,

Thomas Haag,  
Stadtplaner

Manfred Kössel,  
Erster Bürgermeister

Vorentwurf i.d. F. vom 04.10.2022

Seite 6 von 6