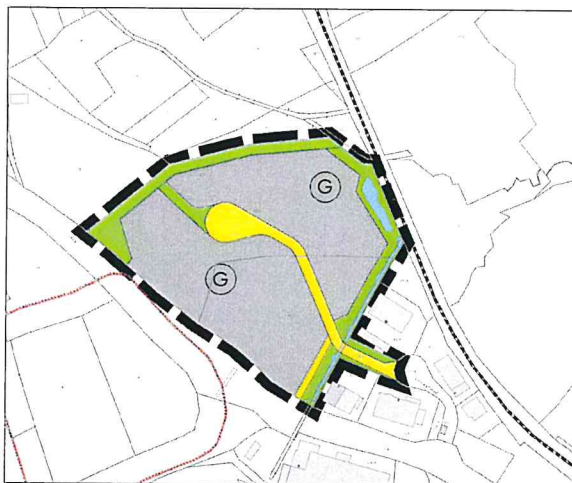


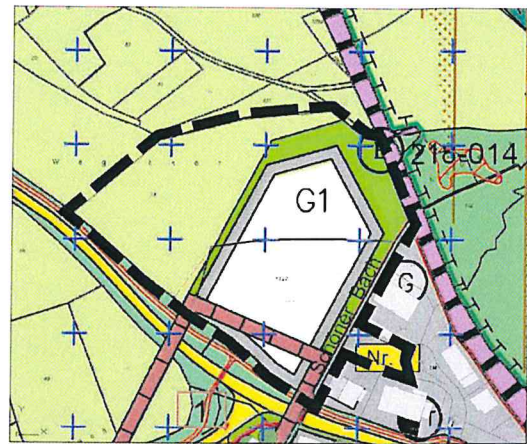
## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt östlich der Ortslage Eisenberg und grenzt nordwestlich an das bestehende Gewerbegebiet Osterreuten-West an. Südlich des Plangebietes verläuft die Straße St 2008. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 43/1, 133/2, 103/3 (TF), 132/2 (TF), 135 (TF) und 134, alle Gemarkung Eisenberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,8 ha auf.



Flächennutzungsplanänderung



Gültiger Flächennutzungsplan  
mit Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

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

### 2. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Eisenberg hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 20.02.2018 beschlossen, den am 20.02.2006 festgestellten Flächennutzungsplan zu ändern. Die Gemeinde Eisenberg möchte östlich des Ortes Eisenberg wegen dringendem örtlichem Bedarf die gewerbliche Baufläche nach Westen erweitern. Im Zuge der Bebauungsaufstellung soll die Bereits mit G1 dargestellte Gewerbebaufläche (siehe Abbildung 2) erweitert werden. Der Bedarf einer Erweiterung der gewerblichen Baufläche ergibt sich aus konkreten Anfragen bei der Gemeinde. Insbesondere muss der Betrieb ENIG Gerätebau dringend erweitern und benötigt weitere Produktionshallen und eine Erweiterung der Parksituation für zusätzliche Mitarbeiter. Auch liegen weitere Anfragen von ortsansässigen Betrieben bei der Gemeinde vor. Es handelt sich um einen konkreten Bedarf, der sich durch die nach 12 Jahren stattgefundenen Entwicklung im Gebiet ergeben hat. Eine Entwicklung im Innenbereich ist bei der gegebenen Planung nicht möglich. Die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet ist auf Grund der benötigten betrieblichen Zuordnung erforderlich. Die wirtschaftliche Lage des zu erweiternden Betriebs ist neben den steuerlichen Auswirkungen auch mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet verbunden. Die Lage am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes lässt es zu, mit geeigneten Festsetzungen auf der Bebauungsplanebene nur vertretbar geringe Auswirkung auf das Vorbehaltsgebiet zu haben.

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese Ziele der Raumordnung sind einerseits dem Landesentwicklungsprogramm – LEP 2013 – und andererseits dem Regionalplan des Planungsverbandes (RP) Allgäu 16 zu entnehmen. In Teil B des RP Allgäu sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Bereiche sind als regionalplanerisches Ziel (Z) bestimmt. Der vorgesehene Änderungsbereich liegt in der Nähe des im Regionalplan 16 dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr.14 „Moore der Lechvorberge“. Die Abgrenzung erfolgt in der vorgenannten Karte 3 durch kleine grün gestrichelt dargestellte quadratische Kreuze. Grundsätzlich geht es in den Vorbehaltsgebieten um die Erhaltung charakteristischer Landschaftsbereiche, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Natur-

haushalt, die Landschaftspflege, das Landschaftsbild sowie für die Erholungsnutzung. Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und den Landschaftsraum als bedeutender Erholungsraum sollen gesichert werden. In der Begründung zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans heißt es: „Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.“ Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind jedoch keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und haben auch keine vergleichbare Funktion. Da das Plangebiet entgegen der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans laut Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans Allgäu nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 Moore der Lechvorberge liegt, sondern lediglich angrenzt, werden keine Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung gesehen. Daher werden entlang des Baches und der Bahnstrecke Grünflächen vorgesehen. Im Besonderen die Eingrünung im Nordwesten am Hang und entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Übergang zum Vorbehaltsgebiet vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf den nachfolgenden Planungsebenen auf eine verträgliche Einbindung und entsprechende Gestaltung der Entwicklung zu achten ist.

#### 4. Planung

##### 4.1 Konzept

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bereits bestehende gewerbliche Baufläche geringfügig nach Norden und Westen erweitert werden. Zur Eingrünung werden zudem Grünflächen an nordwestlichen und östlichen Rand des Plangebietes dargestellt und dazu eine Verkehrsfläche, mit der das Plangebiet erschlossen werden soll. Das Plangebiet soll von Osten über das bestehende Gewerbegebiet erschlossen werden. Durch eine Planstraße mit Wendehammer soll eine möglichst wirtschaftliche Erschließung sichergestellt werden. Außer direkt an der St 2008 ist zur besseren Einbindung in die Landschaft eine Ortsrandeingrünung geplant und wird über Festsetzungen verbindlich umgesetzt. Der höhere Bereich des Hügels erhält eine breitere Eingrünung, ebenso der Schöne Bach mit seinem Uferbereich. Entlang der Bahnlinie soll ein Grünstreifen verlaufen, wobei jedoch die Abstände zur Freihaltung des Gleisbereichs zu beachten sind.

##### 4.2 Bestand und Flächenbedarf

Die bisherigen Darstellungen von Gewerbegebiet, Eingrünung und landwirtschaftlicher Nutzfläche werden verändert. Der Uferbereich des Schönen Baches soll auch weiterhin ein ausreichend breites Bachbett mit Ufersäumen behalten, jedoch ist die im FNP beschriebene waldartige Eingrünung der Bahnstrecke aus Sicherheitsgründen (Windschlag, Personenschäden) nicht mehr einzurichten.

Die Gewerbeflächen werden um ca. 0,8 ha maßvoll erweitert. Die Darstellungen werden anhand des parallel aufgestellten Bebauungsplanes zudem mit Verkehrsflächen konkretisiert. Von insgesamt 2,8 ha Flächen im Geltungsbereich werden ca. 0,52 ha als Grünflächen, ca. 0,25 ha als Verkehrsflächen und ca. 2,05 ha an Gewerbeflächen dargestellt.

##### 4.3 Sonstige Hinweise und Empfehlungen:

###### Denkmalpflege

Südlich an das Plangebiet angrenzend findet sich ein Bodendenkmal, beschrieben als „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Es hat die Nummer 248754 und die Aktennummer D-7-8329-0026. Aufgrund bisheriger archäologischer Funde sind bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG, die für Bauvorhaben in der Nähe des Bodendenkmals erforderlich wird und in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, wird hingewiesen.

###### Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Planänderungsbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und saP-Gebiete) oder kartierte Biotopflächen gegeben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“.



Das Bodendenkmal sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet werden im Geltungsbereich in Abgleich mit dem Regionalplan und dem Denkmaltlas nicht mehr dargestellt.

#### Altlasten/Bodenschutz

##### *Altlasten:*

Der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Osterreuten - West" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde 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. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden und es sind gegebenenfalls geeignete Maßnahmen vorzusehen. In dem parallel aufgestellten Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schutz von Hangwasser getroffen (Erdwall, Festsetzungen zur Versickerung von Hangwasser).

Eine Gefährdung bei extremen Hochwasserereignissen kann nicht ausgeschlossen werden. Jedoch sind nach einer hydraulischen Betrachtung durch das Büro Deubzer die Wassermengen eines HQ-100-Ereignisses bewältigbar. Eine geeignete Ufergestaltung des Schönen Baches und ein Retentionsbecken sind auf Bebauungsplanebene für diese Fälle vorgesehen.

#### Immissionen durch Verkehr

Entlang der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen sowie an der St 2008 ist mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Im Bereich von 40 m um die Bahntrasse sind wegen Erschütterungen durch den Bahnverkehr Bauvorhaben mit der DB AG abzustimmen. Dies ist im Bebauungsplan zu verankern.

#### 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. Der Umweltbericht wird für beide Bauleitpläne gemeinsam erstellt und liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

Kaufbeuren, 8.3.2019

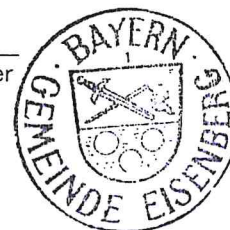


Thomas Haag, Stadtplaner

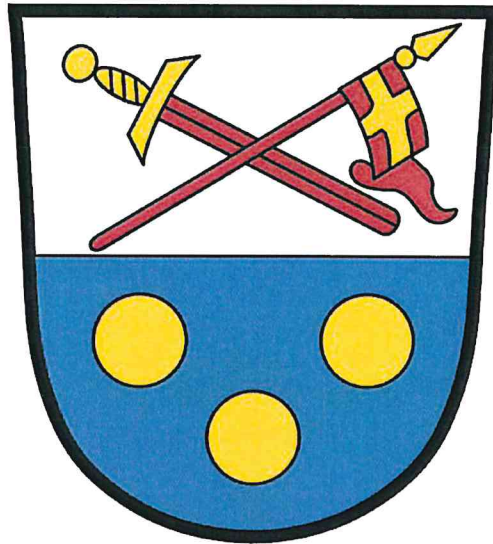
Gemeinde Eisenberg, 8.3.2019

*M. Kössel*

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister



Gemeinde Eisenberg  
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht

zur Änderung des Flächennutzungsplans und  
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5

„Gewerbegebiet Osterreuten – West“, 4. Änderung

Fassung vom 27.11.2018

(nachrichtlich)

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten – West“ wird auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Es handelt sich um eine Erweiterung des einzigen bestehenden Gewerbegebiets der Gemeinde in der Größenordnung von knapp drei Hektar Fläche. Nordwestlich des Schönen Baches werden zwischen der St 2008 und der Bahnstrecke, nach Norden durch öffentliche Grünflächen eingegrünt, insgesamt ca. 2,2 ha an Bauflächen für Gewerbe ausgewiesen. Diese werden durch eine mit Wendeschleife versehene Planstraße über das vorhandene Gewerbegebiet erschlossen. Es wird ein Ausgleich von ca. 1,03 ha erforderlich. Die nicht innerhalb des Plangebiets aufzubringenden Ausgleichsflächen werden über das Ökokonto der Gemeinde auf der Fl. Nr. 166 der Gemarkung Eisenberg erbracht.

*Nachrichtlicher Hinweis: Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Umweltbericht wurde für beide Verfahren gemeinsam erstellt. Auf Grund größeren Umfangs und Detaillierungsgrades des Bebauungsplans sind die Aussagen für den Bebauungsplan formuliert. Die Aussagen treffen ebenso auf die Änderung des Flächennutzungsplans zu.*

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen mit Ausnahme von Bodendenkmälern betroffen. Die im Flächennutzungsplan von 2006 vorbereitete Gewerbeentwicklungsfläche ist inzwischen für den örtlichen Bedarf nicht mehr ausreichend. Daher werden an der gegebenen Stelle die vorbereiteten ca. 1,3 ha zusätzlich erweitert.

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

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

### 2.1 Schutzgut Boden

**Beschreibung:** Der Untergrund weist vorwiegend Gleye auf, die oft auch grundwasserbeeinflusst sind. Tiefer stehen Jungmoränen mit carbonatischer Prägung der Würmzeit an. Diese bilden Schluffkiese bis Lehmkiese. Talsedimente (am Schönen Bach) können auch Skelettfunde aufweisen. Insgesamt werden die Böden als lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen beschrieben. Die bisherige Nutzung besteht in landwirtschaftlichem Grünland und einem natürlichem Bachufer.

**Auswirkungen:** Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung können die Beeinträchtigungen längerfristiger oder auch verstärkt werden. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

**Ergebnis:** Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes

### 2.2 Schutzgut Wasser

**Beschreibung:** Im Plangebiet liegt der Schöne Bach. Auf Grund der Topografie ist mit Hangwasser zu rechnen. Die Hochwassergefährdung entlang des Baches wurde geprüft.

**Auswirkungen:** Durch die Bautätigkeit besteht eine gewisse Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird für die Gebäude nicht nötig sein. Die Eignung des Bodens für Versickerung wird als schlecht erwartet. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt können Gefährdungen des Grundwassers nur durch bestimmte Betriebsarten und / oder unsachgemäße Handhabung entstehen, die jedoch mit steigender Versiegelung zu geringen Auswirkungen führen wird. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasser-

neubildung reduzieren. Die Gülle-Düngung im Bereich entfällt. Die Entwicklung des Schönen Baches mit einem naturnahem Saum aus Ufergehölzen schützt das Gewässer und stärkt die Selbstreinigungskraft. Gegen Hangwasser wird nördlich umfassend ein Damm eingerichtet, der anfallende Oberflächenwasser in den Schönen Bach ableiten soll. Am Hangfuß wird ein Auffangbecken eingerichtet, dass bei Starkregenereignissen eine Retentionsfunktion übernehmen kann und als Teil eines Biotops dient.

Ergebnis: Es sind bedingt durch den Erdwall und die Eingriffe beim Schönen Bach mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grasflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Diese werden regelmäßig mit Gülle gedüngt. Es besteht Vorbelastung durch die Abgase an der Staatsstraße und Lärm und Erschütterungen am Bahnleis.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge, sowie Staubentwicklung bei der Baustellenaktivität wird auftreten. Durch Betriebs- und Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung der Betriebe werden die Emissionen verstärkt. Der Ziel- und Quellverkehr ersetzt die regelmäßige Düngung im Bezug auf die Nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität. Abhängig von den angesiedelten Gewerbebetrieben können die weiteren Auswirkungen stärker ausfallen oder ausbleiben.

Ergebnis: Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren und Gewerbeimmissionen kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen

### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna verarmt. Nur entlang des Schönen Baches sind vereinzelt Gehölzstrukturen geblieben.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen entlang des Baches und an den Verkehrswege sowie den neu angelegten Ortsrand wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöht.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und werden versiegelt. Der Uferbereich wird gesichert und naturschutzfachlich aufgewertet. Die Erheblichkeit ist somit als gering einzustufen.

### 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die St 2008 und die Bahnstrecke vorbelastet.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes wird die Nutzung intensiviert und Teilflächen eingezäunt und somit nicht mehr frei zugänglich. Zum Schutz betriebsbezogener Wohnnutzung sind Festsetzungen getroffen. An- und Abfahrtsverkehr führen zu einer Zusatzbelastung im Gebiet. Die Umgebung besteht aus Gewerbeflächen, freier Flur und der Bahnstrecke: die direkten Auswirkungen werden daher nur abgeschwächt auf den Menschen wirken. Durch architektonische Maßnahmen können innerhalb des Gebietes bereits die Auswirkungen von Lärm reduziert werden.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

### 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Gewerbegebiet liegt zwischen der St 2008 und dem Bahndamm am Bahnhof Weizern – Hopferau. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ spart gemäß Regionalplan die Gewerbefläche mit Entwicklungsbereich aus, liegt aber in direkter Nachbarschaft.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen, sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Gewerbeflächen bebaut sind wird sich der Bereich baulich an das bestehende Gewerbegebiet anfügen. Die Verkehrswege werden mit einer Baumreihe angelegt, die grüne Lebensadern durch die Gewerbelandschaft darstellen. Die Ortsrandeingrünung erfolgt nach Norden hin. Der Hangbereich wird eingegrünt.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

## 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Westlich des Plangebiets liegt ab der St 2008 ein Bodendenkmal vor, das frühgeschichtliche Funde birgt.

Auswirkung: Darstellungen dieser Bodendenkmäler sind oft sehr großflächig und unscharf - daher kann ein Auftreten von Denkmalfunden nicht ausgeschlossen werden, obgleich dies eher unwahrscheinlich ist.

Es wird in der Satzung auf Art 7.1 DSchG (Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht) hingewiesen.

Da nach der Bauphase keine weiteren Bodeneingriffe zu erwarten sind ist das Schutzgut danach auch nicht weiter betroffen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

## 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. Auf Grund der Untergrundverhältnisse wird das Schutzgut Wasser als robust eingeschätzt. Die steigende Versiegelung kann verstärkend auf die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser wirken.

## 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird weiterhin nur gering zu Diversität und ökologischen Nischen beitragen.

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

### 4.1 Vermeidung und Verringerung

#### 4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Empfehlungen für versickerungsfähige Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Der Boden wird mit vielgestaltigem Wurzelwerk durchwachsen und gelockert und verbessert so die Versickerungseigenschaften. Mit geeigneter Bodengestaltung wird der Abfluss des Oberflächenwassers an einem Erdwall Richtung Schöner Bach gewährleistet. Die Uferzone des Baches wird naturnah gestaltet und bietet mit Ufergehölzen einen hochwertigeren Lebensraum für Tiere und sichert Retentionsflächen. Die Nutzung von Regenwasserzisterne wird empfohlen, um das anfallende Regenwasser als Brauchwasser zu verwenden und damit das Grundwasser zu schonen. Am Hangfuß der Bahnstrecke wird ein Auffangbecken eingerichtet, das bei Starkregenereignissen eine Retentionsfunktion übernehmen kann und als Teil eines Biotops dient. Der Ausbau des Grabens zu einem natürlichen Gewässer mit Krautsaum und Verwendung von autochthonem Material wertet den Bereich deutlich auf und wird zum Ausgleich des Eingriffs im Restgebiet herangezogen.

#### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht energieeffiziente Bauweisen und damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Die Anlage der Verkehrsflächen mit Begleitbäumen unterstützt den Luftaustausch und das Kleinklima im Gebiet durch Beitrag zu den Schattenflächen und zur Sauerstoffproduktion.

#### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Eingrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung) versehen. Straßenbegleitend werden Baumstandorte auf dem Seitenstreifen festgesetzt. Diese grünen Adern ermöglichen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Zur Durchlässigkeit der Grundstückseinzäunungen für Kleintiere wird die Bodenfreiheit auf 15 cm festgelegt. Am Schönen Bach wird der Uferbereich gesichert und wertvoll mit Magerrasen und Krautsaum entwickelt. Das Biotop / Rückhaltebecken im Osten unterstützt zusätzlich die Diversität im Gebiet und schafft vielseitige Lebensräume. Hierdurch werden auch mögliche Wanderungsachsen für Flora und Fauna entlang des Baches und am Bahndamm verbessert.

#### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Auch auf Grund des Verkehrslärms werden Einschränkungen für die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen getroffen. Die Anordnung der Ruheräume zur der der St 2008 bzw. dem Gleis abgewandten Seite und der Abstand von 40 m zur Bahnlinie sollen die Einwirkungen auf den Menschen begrenzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente für die Gewerbeflächen schützen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

#### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Die öffentliche Grünfläche sorgt für einen harmonischen Übergang von Landschaft zu umbauten Ortsteil. Gestalterisch werden Festsetzungen getroffen, die die Gewerbegebäude in die Kulturlandschaft verträglich einbinden. So wird vermieden, dass sich das Gewerbegebiet negativ auf das umgebende Vorbehaltsgebiet auswirkt. Entlang des Schönen Baches entsteht eine „Grüne Ader“, die auch gebietsintern für Auflockerung sorgt.

#### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es ist mit Bodendenkmälern zu rechnen und eine denkmalrechtliche Erlaubnis für Bodeneingriffe einzuholen. Baudenkmäler sind nicht betroffen.

#### 4.2 Ausgleich

In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu angeführt:

*„Es handelt sich um ein Plangebiet, das durch die bestehende Bebauung und die Staatsstraße sowie die Bahnlinie vorbelastet ist. Es wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet.*

*Die Details der Berechnung sind der Anlage zum Bebauungsplan (Ausgleichsflächenberechnung, Ausgleichsflächen Flur 166, Ausgleichsflächen im Geltungsbereich), erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Cornelius Wintergerst, i.d.F. vom 12./14.09.2018, zu entnehmen.*

*Die Eingriffsfläche entspricht der neu zu überbauenden Fläche von ca. 2,59 ha.*

*Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad ( $GRZ > 0,35$ ) und geringer Bedeutung (derzeit intensiv genutztes Grünland).*

*Es wird Feld A I des Leitfadens und der Ausgleichsfaktor von 0,4 gewählt.*

*Dies ergibt eine Fläche von 1,03 ha an Ausgleichsflächenbedarf.*

*Im Geltungsbereich werden 3414 m<sup>2</sup> an Ausgleich erbracht. Dies erfolgt in Absprache mit dem Erschließungsplaner durch eine naturnahe Bachlaufgestaltung und die Anlage eines Teichbiotops, das auch Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen aufnehmen kann.*

*Externer Ausgleich findet auf Flächen statt, die dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet sind. Dem Ökokonto auf der Fl. Nr. 166, GMK Eisenberg, stehen durch den verbleibenden Ausgleichsbedarf 6928 m<sup>2</sup> weniger zur Verfügung. Im Bereich sind die in der Anlage beschriebenen Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Verbesserung vorgesehen (Extensivierungsflächen von 8740 m<sup>2</sup>, Böschungsabflachung zum Bach mit 220 m<sup>2</sup> (Faktor 1,5 = effektiv 330 m<sup>2</sup>)).“*

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan ist die gegenständliche Fläche bereits zu 1,3 ha als Gewerbefläche mit Eingrünung dargestellt. Hier liegt das zweigeteilte Gewerbegebiet der Gemeinde. Es ist an der Bahnlinie Marktoberdorf – Füssen und der St 2008 situiert und findet hier eine gute Anbindung an die Infrastruktur vor, ohne durch die mit Gewerbenutzung verbundenen Emissionen Konflikte mit einer Wohnbebauung hervorzurufen. Landschaftlich steht der Bereich in wichtigen Blickbeziehungen, wie dies bei einer Ausweisung in den Lagen von Weilern oder Orten der Gemeinde der Fall wären.

Die Flächen des Zweckverbands Allgäuer Land sind nicht geeignet, da es sich hier um einen konkreten Erweiterungsbedarf der ansässigen Firma handelt. Die Zuordnung zum bestehenden Betrieb ist unerlässlich.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen im Innenbereich ist – schon auf Grund der Schutzbedürftigkeit des Menschen vor Lärm und aus Touristischen Gesichtspunkten – in der Ortslage von Eisenberg nicht möglich. Die Zuordnung der Entwicklungsflächen zu den Betrieben, die den Bedarf an Entwicklung haben, ist hier unabdingbar. Es handelt sich um einen konkreten Bedarf, der sich durch die nach 12 Jahren stattgefundenene Entwicklung im Gebiet ergeben hat. Die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet ist auf Grund des Erweiterungsbedarfes



und der Sicherung der regionalen Erwerbsstruktur erforderlich. Insofern ergeben sich keine sinnvollen Alternativen.

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

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

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, die die Grundlage für die Emissionskontingente lieferte. Eine gutachterliche Betrachtung möglicher Hochwasserereignisse hat stattgefunden. Die zu erwartenden Überschwemmungsflächen liegen innerhalb der Uferflächen des Schönen Baches.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird das Gebiet beobachten und nach 5 Jahren auf unerwünschte negative Folgen für die Umwelt überprüfen. Hierbei ist im Besonderen auf das Landschaftsbild und die Uferausbildung des Baches Augenmerk zu legen.

#### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am Bahnhalt Weizern - Hopferau soll das Gewerbegebiet nach Westen entwickelt werden. Die Einrichtung eines Gewerbegebiets führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Vor allem die Versiegelung hat einen starken Einfluss auf die Schutzgüter. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und werden weitgehend durch die Anlage der im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ersetzt und teils auch kompensiert. Das Gebiet wird nach Norden eingegrünt, der Uferbereich des Schönen Baches wird gesichert und naturschutzfachlich aufgewertet. Ein Rückhaltebecken im Osten wird als Biotop eingerichtet. Der nicht im Gebiet erbringbare Ausgleichsbedarf wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl. Nr. 166, ca. einen halben Kilometer östlich, erbracht.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

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

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen nach 5 Jahren vor.

#### 9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern,:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:  
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft