

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Eisenberg für das Gebiet "Zell" i.d.F. vom 20.08.1985.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes umfaßt im Westen den nordöstlichen Teil des Kirchweges. Im Norden bildet die nördliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 984/4 als Zufahrt vom Kirchweg zum Grundstück Fl.Nr. 984/3 die Grenze. Die angrenzenden Baugrundstücke südlich des Grundstückes (Zufahrt) Fl.Nr. 984/4 umschließen im Süden das Baugebiet. Die Ostgrenze wird begrenzt von den Grundstücken Fl.Nr. 972/4 und 982.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 983/1 (Kirchweg), 984/2, 984/3 und 984/4 (Zufahrtweg) der Gemarkung Eisenberg.

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu
Kreisplanungsstelle
Schwabenstraße 11
8952 Marktoberdorf

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eisenberg besitzt keinen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes wurde am 24.11.1966 beschlossen und die Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben mit der Ausarbeitung beauftragt. Mit dem Entwurf i.d.F. vom 26.02.1973 hat die Gemeinde die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG beteiligt. Die öffentliche Auslegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG erfolgte vom 22.01.1974 bis 22.02.1974 in der Planfassung vom 06.08.1973. Wegen Verlegung der Kreisstraße OAL 2 mußte der Entwurf des Flächennutzungsplanes nochmals vom 14.07.1975 bis 14.08.1975 ausgelegt werden. Aufgrund der durch die Gemeindegebietsreform veränderten Verhältnisse mit Einrichtung der Verwaltungsgemeinschaft Seeg hat die Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben eine gemeinsame Aufstellung der Flächennutzungspläne für alle Gemeinden der VG Seeg empfohlen. Die Gemeinde Eisenberg beauftragte daraufhin 1978 die Ortsplanungsstelle erneut mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Eine öffentliche Bürgerversammlung mit Erläuterung des neuen Vorentwurfes erfolgte am 14.02.1984 durch die Ortsplanungsstelle der Regierung von Schwaben.

1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Zell" wurde am 04.12.1974 vom Landratsamt Ostallgäu, Dienststelle Füssen, Az.: Füs-404/Hi-610, genehmigt.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes entspricht dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes. Sie ist erforderlich, um die Grundstücksfläche der Fl.Nr. 984/3 unter Einbeziehung des Baugrundstückes Fl.Nr. 984/4 als Baugrundstücke auszuweisen.

...



Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wirkt sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich aus, so daß von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG abgesehen werden kann.

2. Lage und Bestand

Die von der 1. Änderung und Ergänzung betroffenen Flächen liegen auf der Ostseite des Baugebietes Zell. Sie schließen im Süden an vorhandene Bebauung, im Norden und Westen an noch unbebaute Bauflächen an. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an.

Die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Baufläche

umfaßt:

0,15 ha

Straßenflächen:

0,05 ha

Gesamtgröße:

0,20 ha

Das Gelände fällt von Norden nach Süden mit rd. 15 % Neigung. Der Untergrund besteht aus lehmig-sandigem Kies. Er bildet voraussichtlich einen guten sicheren Baugrund. Grundwasser ist nicht zu erwarten. Die Anordnung von Abdichtungen gegen nichtdrückendes Wasser und von Dränagen ist erforderlich.

3. Planung

Die Baugrundstücke liegen zwischen Kirchweg mit Einmündung der Zufahrt des Grundstückes der Ergänzung. Wegen der Sichtverhältnisse ist nur eine Ausfahrt über die derzeitige Zufahrt mit Einmündung in den Kirchweg möglich. Sie wird deshalb künftig als Stichstraße in den Kirchweg einbezogen. Die Bauparzellen werden wie die angrenzenden Gebiete als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind ein Vollgeschoß bei einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,3.

Die Gestaltung der Gebäude erfordert eine gute Einfügung in das Hanggelände, die vor allem erhebliche gestalterische Anforderungen an die Fassaden der Ost- und Westseite stellt. Auf der Nord- und Südseite sollte der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 30 cm über Geländeoberfläche liegen.

Auf der den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zugewandten Seite ist in der Bebauungsplanzeichnung ein 5 m breiter privater Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung eingetragen. Bepflanzungsaufgaben erfolgen nach Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege bei der Baugenehmigung.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die sich im Eigentum der Katholischen Pfarrpfründestiftung St. Moritz, Zell, befindlichen Baugrundstücke werden ausschließlich an Einheimische der Gemeinde Eisenberg veräußert.

5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

Die Bauflächen werden nur von der Erschließungsstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen tangiert. Immissionen über den zulässigen Grenzen des Allgemeinen Wohngebietes sind nicht zu erwarten. Gewerbebetriebe befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung, dagegen können bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten. Sie sind nicht zu vermeiden und müssen geduldet werden.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet liegt unmittelbar am Kirchweg und erhält mit der Einmündung an die zukünftige Stichstraße Anschluß an das örtliche Straßennetz. Die Erschließungsstraßen im Baugebiet sind vorhanden, jedoch nicht ausgebaut.

6.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird aus der gemeindlichen zentralen Wasserversorgung mit Trinkwasser beliefert. Der Anschluß ist sofort möglich.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung muß über die sich zur Zeit in Bau befindliche Verbandsanlage Füssen erfolgen. Ein Anschluß an einen bereits verlegten Ortskanal ist möglich. Es ist darauf zu achten, daß keine Hausdränagen an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Dränagewasser genau wie sonstiges unverschmutztes Regenwasser von Dachflächen sollte auf dem Grundstück versickert werden.

Garagenzufahrten, Hofflächen usw. sind möglichst nicht zu versiegeln, so daß auch hier Regenwasser weitflächig versickern kann.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Reutte, Betriebsstelle Pfronten. Der Anschluß ist sofort möglich. Die Hausanschlüsse werden verkabelt.

6.5 Erschließungsträger

Die Erschließung wird bis auf die Stromversorgung durch die Gemeinde Eisenberg durchgeführt.

7. Überschlägig ermittelte Kosten

7.1 Für Straßen und Wege

| | |
|---|---------------------|
| Grunderwerb: | |
| Stichstraße 180 m ² /15,-- DM | 2.700,-- DM |
| Herstellungskosten: | |
| Teilstück Kirchweg und Stichstraße 500 m ² /120,-- DM | 60.000,-- DM |
| Straßenbeleuchtung 80 m/50,-- DM | 4.000,-- DM |
| | <u>66.700,-- DM</u> |
| Die Gemeinde Eisenberg legt 90 v.H. als Erschließungskosten um 66.700,-- DM x 0,9 | 60.030,-- DM |
| Der Anteil der Gemeinde beträgt 10 v.H. aus 66.700,-- DM | 6.670,-- DM |

...

7.2 Für die Wasserversorgung

Für die Verlegung weiterer Wasserleitungen betragen die Herstellungskosten:

Ca. 50 m neuer Hauptstrang/120,-- DM 6.000,-- DM

Die Gemeinde Eisenberg berechnet laut Satzung 3,--DM/m² Grundstücksfläche und 4,-- DM/m² Geschoßfläche.

1.500 m² Grundstücksfläche/3,-- DM 4.500,-- DM

250 m² Geschoßfläche/4,-- DM 1.000,-- DM
5.500,-- DM

Der Gemeindeanteil beträgt für die Wasserversorgung 500,-- DM

7.3 Für die Abwasserbeseitigung

Für die Verlegung weiterer Abwasserleitungen betragen die Kosten:

Ca. 50 m neue Kanäle m/200,-- DM 10.000,-- DM

Kosten für den Anschluß an den Abwasserverband können derzeit noch nicht angegeben werden.

Erschließungskosten

Die Gemeinde Eisenberg besitzt noch keine Beitrags- und Gebührensatzung für die Abwasserbeseitigung. Die Berechnung von Anschlußkosten ist deshalb nicht möglich.

Gemeindeanteil

Die Gemeinde Eisenberg wird die erforderlichen Kanäle im Straßenkörper vorfinanzieren. Der zur endgültigen Abwasserreinigung erforderliche Gemeindeanteil kann derzeit nicht berechnet werden.

7.4 Kostenanteil der Gemeinde

Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen überschlägige Kosten in voraussichtlicher Höhe:

Straßen und Wege 6.670,-- DM
Wasserversorgung 500,-- DM
Abwasserbeseitigung - ,-- DM
7.170,-- DM

7.5 Finanzierung

Die Finanzierung des Gemeindeanteiles erfolgt über die Vermögenshaushalte ab 1985.

...

8. Karten

Als Kartengrundlage diente die Ortsvermessung von Zell M 1 : 1 000 des Vermessungsamtes Marktoberdorf. Verwendet wurde das Kartenblatt SW XXVI-32-7.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung
und Ergänzung am 28.05.1984

Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG mit Termin 12.08.1985

1. Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde:
keine Stellungnahme
2. Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben:
keine Stellungnahme
3. Regionaler Planungsverband Allgäu, Region 16:
Schreiben vom 02.08.1985, Nr. 610/7.2
keine Einwendungen
4. Landratsamt Ostallgäu - Bauabteilung:
Schreiben vom 14.08.1985, Az.: V-610-7/2
keine Bedenken
5. Wasserwirtschaftsamt Kempten:
Schreiben vom 05.08.1985, Nr. 4622-OAL-125-927-2
Die Hausabwässer sind in die Verbandsanlage einzuleiten. Dränage-
und Oberflächenwasser sind auf dem Baugrundstück zu versickern.
6. Elektrizitätswerk Reutte, Betriebsstelle Pfronten:
Schreiben vom 22.07.1985, Az.: h/g
Schutzstreifen der Hochspannungsleitung ist zu beachten.
7. Amt für Landwirtschaft und Bodenkultur Kaufbeuren:
keine Stellungnahme
8. Bayer. Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Kaufbeuren:
Schreiben vom 29.07.1985
keine Einwände
9. Kreisheimatpfleger Herr Josef Lorch, Füssen:
keine Stellungnahme
10. Staatl. Gesundheitsamt Marktoberdorf:
Schreiben vom 29.07.1985, Bearbeiter Herr Fuchs
Bis zum Anschluß der Trinkwasserversorgung Eisenberg darf Trinkwas-
ser nur in abgekochtem Zustand für den menschlichen Gebrauch ver-
wendet werden.

...

11. Oberpostdirektion München:
Schreiben vom 22.07.1985, Nr. 44 A - 1 B 5128/1141
Erschließungsmaßnahmen mind. 8 Monate vor Baubeginn mitteilen.
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München:
keine Stellungnahme
13. Vermessungsamt Marktoberdorf:
Schreiben vom 09.07.1985
keine Bedenken
14. Abwasserzweckverband Füssen:
Schreiben vom 22.07.1985, Az.: II/1
keine Einwendungen oder Bedenken

Eisenberg, 20.08.1985
GEMEINDE EISENBERG



.....
(Linder, 1. Bürgermeister)

Marktoberdorf, 20.08.1985
LANDRATSAMT OSTALLGÄU
- Kreisplanungsstelle -
I.A.



.....
(Botzenhardt)