

**BEGRÜNDUNG**  
**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zell“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**in der Fassung vom 28.11.2005**

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 974 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 998 und 972/4 der Gemarkung Eisenberg. Maßgebend ist die Abgrenzung im zeichnerischen Teil im Maßstab 1:1000.

**2. Veranlassung und Bedarf**

Im nordöstlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Zell“ und seiner 1. Änderung und Ergänzung besteht ein landwirtschaftliches Anwesen auf der Fl.-Nr. 974. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zwischenzeitlich aufgegeben. Das Gebäude wird derzeit schon als Wohnnutzung und für einen Handwerksbetrieb genutzt. Aufgrund der bisherigen Lage im Außenbereich ist ein Ausbau bzw. Erweiterung mit dieser Nutzung jedoch nicht möglich. Für die künftige Nutzung als Handwerksbetrieb bzw. nicht störender Gewerbebetrieb soll mit der Bebauungsplanänderung und Erweiterung die bauplanungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden.

**3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Eisenberg besitzt einen mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.06.1990 Nr. 420-4621/183.2 genehmigten Flächennutzungsplan. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche als Außenbereichsfläche dargestellt. Gemäß einer beschlossenen Überarbeitung und Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan soll die Fläche jedoch gemäß Bebauungsplanänderung als Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Zell“ ist am 31.12.1974 durch Bekanntmachung der Genehmigung Nr. Füs-404/Hi-610 vom 04.12.1974 des Landratsamtes Ostallgäu in Kraft getreten. Die 1. Änderung und Ergänzung ist am 10.03.1986 durch Bekanntmachung der Genehmigung Az. V-610-6/2 vom 04.03.1986 des Landratsamtes Ostallgäu in Kraft getreten.

**4. Bestand**

Die rechtswirksamen Bebauungsplanbereiche dienen der Ausweisung und Bebauung mit 1 bis 2-geschossigen freistehenden Einfamilienhäusern im Ortsteil Zell. Das Gebiet ist zwischenzeitlich entsprechend den Vorgaben aus dem Bebauungsplan vollständig bebaut und eingegrünt. Am nordöstlichen Bebauungsplanende besteht im Außenbereich eine kleinere landwirtschaftliche Hofstelle die zwischenzeitlich aufgegeben ist und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Das Gelände ist insgesamt von Süd nach Nord ansteigend wobei im Bereich der Hofstelle eher eine kleine Kuppe gegeben ist. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle sind schon bestehende Großbäume gegeben die das erhöht stehende Gehöft in die Landschaft einbinden. Nach Osten und Norden grenzen landwirtschaftliche Grünlandflächen und nach Süden und Westen die bestehende Wohnbebauung an. Die verkehrliche Erschließung der Hofstelle erfolgte nach Westen über einen privaten Kiesweg auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 998 an die öffentliche innerörtliche Straße „Burgweg“ des Ortsteiles Zell. Im Süden des Erweiterungsgebietes besteht noch eine Anbindung an einen kurzen Erschließungsstich, der jedoch aus topographischen Gründen nicht genutzt werden kann. Biotope oder sonstige Festsetzungen nach dem Naturschutzrecht oder aus dem Denkmalschutzrecht sind nicht gegeben.

## 5. Planung

Das Erweiterungsgebiet wird in die bestehende Nutzung des südlich und westlich angrenzenden Bebauungsplanes miteinbezogen. Die bestehende ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle wird mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten von einem Bau-  
feld umgrenzt. Die Geschossigkeit mit max. 2 Vollgeschossen orientiert sich am Bestand und der Umgebungsbebauung. Hinsichtlich der Gebäudegestaltung und sonstiger Festsetzungen gelten die bisherigen Satzungsfestlegungen. Die private Erschließung wird beibehalten um den bestehenden Siedlungsbereich nicht mit dem kleingewerblichen / handwerklichen Verkehr zu belasten. Zur weiteren und noch besseren Einbindung in die Landschaft sind im südlichen Grundstücksbereich noch Bäume zu pflanzen. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten.

## 6. Textliche Festsetzungen

Für den gesamten Bereich der 2. Änderung werden die nicht geänderten textlichen Festsetzungen des am 31.12.1074 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zell“ bzw. seiner 1. Änderung und Ergänzung, in Kraft getreten am 10.03.1986, übernommen bzw. gelten weiter. Zusätzlich wurde für den Änderungsbereich bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung der nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig ist. Dies ist darin begründet, dass sich in der ehemaligen Hofstelle ein expandierender Handwerksbetrieb niedergelassen hat. Aufgrund der Situierung ist jedoch nicht mit Lärmimmissionen auf die Nachbarbebauung zu rechnen.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Bei dem Erweiterungsgebiet handelt es sich um eine schon bebaute und genutzte Fläche. Mögliche Erweiterungen und damit zusätzliche Versiegelungen sind aufgrund des Grundstückszuschnittes, der Topographie, der Erschließung und des Baufeldes sehr stark eingeschränkt. Das Erfordernis eines Ausgleiches ist deshalb nicht gegeben. Die bestehenden Bäume um das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen sind zu erhalten. Zusätzlich sind im südöstlichen Grundstücksbereiche weitere Bäume zu pflanzen. Eine herkömmliche Ortsrandeingrünung wird aufgrund der schon lange bestehenden Bebauungssituation, der Topographie, der angrenzenden Eingrünung sowie der Einsichtssituation für nicht sinnvoll und notwendig erachtet.

## 8. Sonstiges

Auf die Begründung zum bisherigen Bebauungsplan bzw. der 1. Änderung und Ergänzung wird verwiesen.

## 9. Karten

Der Planbereich wurde im August 2002 vom Vermessungsamt Marktoberdorf als DFK-Grundlage zur Verfügung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Regierungsschreiben 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Eisenberg, 28.11.2005  
EISENBERG



Stapf, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 28.11.2005  
KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu



Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle