

## **Begründung**

### **1. Veranlassung**

Der am 27.08.1974 als Satzung beschlossene und durch seine Bekanntmachung am 31.12.1974 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1 Zell wurde geändert durch Satzungsbeschluss am 16.01.1986. Diese 1. Änderung ist durch die Bekanntmachung am 24.03.1986 in Kraft getreten. Es erfolgte Ende der 90iger Jahre eine zweite Änderung.

Nun soll für den Bebauungsplan Nr. 1 eine dritte Änderung und Erweiterung durchgeführt werden. Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Rande. Es soll der Breitewiesweg verlängert und auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 982 eine Wendemöglichkeit für PKW und kleinere LKW eingerichtet werden. Damit kann ein weiterer Bauplatz für einen einheimischen Bedarf geschaffen werden.

Für die Bearbeitung dieser Bebauungsplanänderung wurde das Büro für kommunale Entwicklung – abtPlan – Marktoberdorf, beauftragt.

### **2. Bestand:**

Der Planbereich umfasst den geplanten Bauplatz und die Verlängerung des Breitewiesweg mit einer Wendemöglichkeit auf dem Grundstück Fl. Nr. 982. Der Breitewiesweg endet vor dem bebauten Grundstück Haus Nr. 6. Die Zufahrt zum Haus Breitewiesweg Nr. 9 ist mit einem Überfahrtrecht über die vorgenannte F. Nr. 982 geregelt. Das übrige Grundstück Fl. Nr. 982 wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland bewirtschaftet. Es steigt von dem verlängerten Breitewiesweg nach Norden um ca. 6,50 m an, siehe Querschnittzeichnung auf dem Bebauungsplan. Nach Süden und Südosten fällt das Gelände zur Kreisstraße OAL 2 ab. Weiter östlich steigt das Gelände an. Dadurch bildet sich eine ausgeprägte Mulde, die sich nordöstlicher Richtung den Hang aufwärts bewegt. Durch diese Geländekonstellation wird die bauliche Erweiterung nicht großräumig in Erscheinung treten können. Es bleibt bei einer örtlichen Veränderung.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das vorgenannte zu bebauende Grundstück liegt im Außenbereich. Mit der Anwendung des § 13 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

### **3. Planung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass dieses vereinfachte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Durch die Änderung und geringfügige Erweiterung des Bebauungsplanes sollen keine Vorhaben entwickelt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die o. g. Bauleitplanung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zu dieser öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 1 Zell 3. Änderung und Erweiterung umfasst lediglich eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 982 Gemarkung Eisenberg.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 0,15 ha auf. Die nördlich anschließende private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit Bepflanzungsauflagen ist 410 m<sup>2</sup> groß. Die Verkehrsfläche gliedert sich auf:

Fahrbahn mit Wendehammer 204 m<sup>2</sup>, Straßenbegleitgrün im Bereich des Wendehammers 16 m<sup>2</sup>. Die Grünfläche südlich des Hauses Breitewiesweg Nr. 1 mit rd. 42 m<sup>2</sup> könnte diesem Grundstück als Gartenfläche zugemessen werden.

Es ist ein Einfamilienhaus geplant, das in die Hangzone so eingefügt wird, dass es Rücksicht nimmt auf das Gelände und auf die benachbarte Bebauung. Nach Süden tritt es mit dem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss in Erscheinung, wie dies bei den westlich benachbarten Gebäuden bereits vorgegeben ist. Nach Norden zum Hang hin wird das Gebäude nur mit dem Dachgeschoss in Erscheinung treten. Die Situation ist durch die Skizze im Maßstab 1 : 200 auf der Bebauungsplanzeichnung erläutert. Die Höhen wurden von der Oberkante Kanaldeckel vor dem Hauseinfahrt Haus Nr. 6 mit 897,05 m üNN aufgenommen und in das Gelände übertragen. Die Festsetzungen und die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes bleiben bestehen; sie gelten fort. Für die Erweiterung der Bebauung auf der Teilfläche Fl. Nr. 982 gelten folgende städtebauliche Festsetzungen:

Die maximale talseitige Wandhöhe beträt 5,50 m.

Grundflächenzahl 0,25, Geschossflächenzahl 0,5, maximale Giebelbreite 11,00 m, maximale Wandhöhe, talseitig 5,50 m, gemessen von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Außenwand;

die Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss liegt bei maximal 900,37 m üNN.

Es ist nur ein Satteldach zulässig; nach Süden kann ein Quergiebel eingerichtet werden.

Es ist nur ein Einzelhaus zulässig; es gilt die offene Bauweise.

Die Dachneigung beträgt 18° bis 32°.

#### Grünordnung:

Für den Eingriff der geplanten Bebauung wird oberhalb der geplanten Bebauung eine Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen in der Größe von 410 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es ist eine extensiv gepflegte Wiese mit Bäumen und Büschen überstellt einzurichten.

Im übrigen ist die nicht überbaute Fläche des Baugrundstücks in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen als Hausgarten zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:

#### Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

#### Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60,

#### Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Für die zu verwendenden Bäume und Sträucher steht die nachfolgende Artenliste zur Verfügung:

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes möglichst nicht verwendet werden; ihr Anteil beträgt maximal 25 % der heimischen Arten.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume zweite Wuchsklasse	
Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm	
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

#### Erschließung:

Die bestehende Zufahrt über den Breitewiesweg soll erweitert werden und mit einem Wendehammer enden. Es war zunächst eine Wendeschleife vorgesehen. Aufgrund der Verfahrensbeteiligung hat sich angeboten, diese relativ aufwendige Verkehrsfläche zu reduzieren. Die Fahrbahn erhält nun am Ende des Wendehammers eine Breite von 12 m. Durch die zusätzlich geplante straßenbegleitende Grünfläche entsteht eine überfahrbare Breite, die auch größeren Fahrzeugen eine Umkehr ermöglicht. Dreifachfahrzeuge können hier nicht wenden. Sie müssen die vorhandene Umfahrt ca. 90 m westlich des jetzt geplanten Endes der Stichstraße umkehren. Die Müllbehälter sind an den jeweiligen Abfuhrtagen dort abzustellen.

Das geplante Gebäude kann an die vorhandenen Erschließungsmedien, Kanal, Wasser, Strom und Telekom angeschlossen werden.

#### **Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB:**

Das Landratsamt Ostallgäu, Orts und Baurecht, hat mit Schreiben vom 09.12.2009 mitgeteilt:

Es handelt sich hier nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, da es sich bei dem verfahrensgegenständliche Grundstück ganz offenkundig um eine Außenbereichsfläche handelt, die die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ausschließt. Vertretbar scheint hier allenfalls die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, da durch die Ergänzung des Bebauungsplangebiets um ein weiteres Baugrundstück die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Allerdings sollte dann die Wendepalte deutlich reduziert werden, da hier der Eindruck erweckt wird, dass noch weitere Ergänzungen folgen werden.

Seitens des Landratsamtes besteht Einverständnis, wenn der Flächennutzungsplan bei der nächsten Änderung in diesem Bereich korrigiert wird.

#### Abwägung:

Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Das beschleunigte Verfahren wurde entsprechend dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt; es wurde die Öffentlichkeit in der Zeit eines Monats gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und umfassend auch die Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.


Die Kommentierung zu dieser möglichen Vereinfachung des Verfahrens besagt durchaus, dass auch Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sein können. Isoliert in den Außenbereich vorstoßende Flächen können demgegenüber nicht als Bebauungspläne der Innenentwicklung und damit im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB beplant werden, siehe Rd. Nr. 27 Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Kommentar. Im gleichen Kommentar wird unter der Randnummer 37 ausgeführt, dass ein Bebauungsplan, der sich im Wesentlichen auf den Siedlungsbereich bezieht und nur einzelne Außenbereichsfläche, weil sie im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich zu beurteilen sind, in sein Plangebiet einbezieht, seine Charakterisierung als Bebauung der Innenentwicklung nicht beeinträchtigen kann. Potenzielle Flächen für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 23 BauGB sog. Ergänzungs- oder Abrundungssatzungen, kommen hier ebenso für eine Regelung des § 13a BauGB in Betracht.


Der vorliegende Planbereich greift nach Westen in den vorhandenen Bebauungsplan insoweit mit ein, als die Erschließungsstraße vor dem bestehenden letzten Grundstück, Breitewiesweg 9 endet. Dieses letzte bebaute Grundstück war nur über den „Außenbereich“ des Grundstücks Fl. Nr. 982 erreichbar. Dies soll mit diesem Bebauungsplan nunmehr geregelt werden und zwar unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Die Gemeinde wird bei Gelegenheit den Flächennutzungsplan korrigieren.

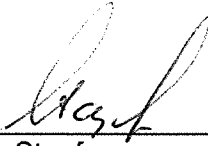
Der vorgeschlagenen Reduzierung der Wendefläche am neuen Ende der Straße „Breitewiesweg“ kommt die Gemeinde nach und reduziert die Wendeschleife auf einen Wendehammer.

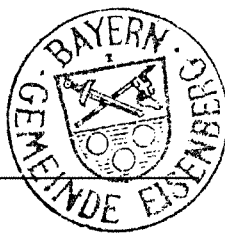
Marktoberdorf, 21.12.2009

Gemeinde Eisenberg, -7. Jan. 2010

  
Gerhard Abt  
Stadtplaner



  
Stapf  
1. Bürgermeister



Es folgt die Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken