

## B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Eisenberg für das Gebiet "Pröbsten-Ost" i.d.F. vom 15.04.1986.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt im Osten vom Feldweg Fl.-Nr. 56/2, von der Nord- und Westgrenze der Fl.-Nr. 778/1 bzw. 778/2 (Autoreparaturwerkstätte mit Wohnhaus), im Süden von der Kreisstraße OAL 2, im Westen von der Erschließungsstraße Fl.-Nr. 768. Im Norden durchschneidet die Grenze des Baugebietes die Fl.-Nrn. 66, 65 und 64 entsprechend dem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Folgende Grundstücke und Teile aus Grundstücken liegen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung:

Fl.-Nr. 56/2, 64, 65, 66, 768 (Straße), 769/3, 774 (zum Teil Straße), 775, 778, 778/1, 778/2, 778/3, 778/9, 778/10, 778/11, 780 (Kreisstraße).

Entwurfsverfasser:

Landratsamt Ostallgäu  
Kreisplanungsstelle  
Schwabenstraße 11  
8952 Marktoberdorf

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eisenberg besitzt keinen gültigen 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 BBauRVm folgte vom 22.01.1974 - 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 - 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. Inzwischen liegt eine Skizze über die zukünftigen Entwicklungsvorstellungen für den Ortsteil Eisenberg vor. Eine öffentliche Bürgerversammlung mit Erläuterung des Vorwurfes erfolgte am 14.02.1984 durch die Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben.

#### 1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Pröbsten-Ost" wurde am 28.07.1976 vom Landratsamt Ostallgäu, Dienststelle Füssen, Az.: FUS-404/Ze-610, genehmigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet "Pröbsten-Ost" bewegt sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.



### 1.3 Raumordnung, Landesentwicklungsprogramm, Regionalplanung

Durch die Festsetzung, daß im Großteil des Allgemeinen Wohngebietes nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, will die Gemeinde die Entstehung von Zweitwohnungen nach Möglichkeit verhindern. Die von dieser Bestimmung ausgesparte Fl.-Nr. 778 mit den Flächen des Mischgebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde Eisenberg und soll ausschließlich an einheimische Bauwerber vergeben werden.

## 2. Lage und Bestand

### 2.1 Lage und Größe des Baugebietes

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen liegen auf der Ostseite des Baugebietes und somit im äußersten Nordosten des Ortsteiles Eisenberg. Sie schließen im Westen und Südosten an bestehende Bebauung an und umfassen rund 1,3 ha.

### 2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände fällt von Westen nach Osten in zuerst mäßiger Neigung, dann unter Ausbildung einer 2 - 3 m hohen Terrassenschwelle ab, um im Osten wieder nahezu eben auszulaufen. Der Boden besteht aus Lehm und Kies der Moräne, voraussichtlich sind keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes notwendig. Grundwasser wird im Hanggelände nicht angetroffen, wasserführende Schichten sind wahrscheinlich und erfordern Abdichtungen gegen nichtdrückendes Wasser mit Dränagen und Sickerpackungen. Im verhältnismäßig ebenen Teil im Osten muß die Höhe eines evtl. bestehenden Grundwasserspiegels vor der Bauplanung ermittelt und ggf. berücksichtigt werden.

### 2.3 Bestand Gebäude, Bäume, Gehölze

Auf den zur Änderung vorgesehenen Flächen befindet sich noch kein Bau-  
bestand, Bäume oder Gehölze sind nicht vorhanden.

## 3. Planung

### 3.1 Verkehr

Nachdem auf längere Zeit hin mit einer Ausdehnung des Baugebietes nach Norden nicht gerechnet werden kann, wurde auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Weiterführung der nach Nordosten führenden Erschließungsstraße Fl.-Nr. 774 verzichtet. Statt dessen wird eine Stichstraße mit Wendepplatz eingeplant. Sie ersetzt die ursprünglich vorgesehenen privaten Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit. Das Erschließungssystem wird dadurch erheblich verbessert. Die Stichstraße erhält 7,0 m Gesamtbreite mit 5,0 m Fahrbahn und beiderseitigem 1,0 m breitem Grünstreifen als Magerrasen. Die Insel wird ebenfalls als Magerrasen begrünt. Neu vorgesehen ist ferner eine Fußwegverbindung von der Stichstraße nach Osten als Kiesweg mit gesamt 3,0 m Breite, der an den in Nordsüdrichtung verlaufenden Feldweg im Osten des Baugebietes anschließt.



### 3.2 Bauliche Nutzung

Die Einteilung in Mischgebiet im Süden und Allgemeines Wohngebiet im Norden der Bauflächen wurde unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Nachdem für die im Mischgebiet vorgesehenen Gewerbebetriebe keine Interessenten gewonnen werden konnten, wurden nunmehr die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und die Baugrenzen für eine Wohnbebauung ausgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet mußte die Bebauung auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen bezogen werden, da der Eigentümer der Fl.-Nr. 65 diese vorläufig weiter landwirtschaftlich nutzen will.

Insgesamt sind nunmehr im geänderten Bereich vorgesehen: 2 zweigeschossige Wohngebäude, 4 zweigeschossige Wohngebäude mit der Maßgabe, daß das zweite Geschöß als Dachgeschöß ausgeführt werden muß und 1 zweigeschossiges Wohngebäude, in welchem das zweite Geschöß als Untergeschöß zu planen ist. Die Grundflächen- und Geschößflächenzahlen wurden den Grundstücksgrößen angepaßt. Vorgesehen sind nur Einzelhäuser. Im Allgemeinen Wohngebiet werden mit Ausnahme der Fl.-Nr. 778 nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Mischgebiet	0,32 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,54 ha
Bauflächen	0,86 ha
Verkehrsflächen	0,38 ha
Grünflächen	0,02 ha
	1,26 ha

### 3.3 Baugestaltung und Ortsbild

Im Textteil des Bebauungsplanes werden begründet auf § 9 Abs. 4 BBauG und Art. 91 BayBO Vorschriften über die Gestaltung der Gebäude festgelegt. Sie dienen der Einfügung in das dörfliche Ortsbild und in die Landschaft. Im einzelnen werden festgelegt: Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Dachüberstände, Dachaufbauten und Dachfenster, desgleichen Kniestockhöhe, Höhe der Kellerdecke über Gelände und Gestaltung der Fassaden. Nicht zugelassen ist der Einbau von Glasbausteinen und Profilgläsern. Die Hauptbaukörper müssen entsprechend der herkömmlichen ortsüblichen Bauweise mindestens 10 % länger in Firstrichtung als die Breite ausgeführt werden, die Giebelbreite wird bei Wohngebäuden auf höchstens 11,50 m begrenzt.

Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig, die erforderlichen Stützmauern stören das Ortsbild. Garagen dürfen nicht auf die Grenze gebaut werden. Die damit verbundenen Gestaltungsbedingungen, z.B. mauerbündiger Dachabschluß führen zu Bauformen und Baudetails, die für das dörfliche Ortsbild unerwünscht sind.

### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Erschließung und Bebauung zu ermöglichen sind weder eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG noch Grenzregelungen nach §§ 80 ff BBauG erforderlich.



## 5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

### 5.1 Verkehr

Die Kreisstraße OAL 2 wies bei der Verkehrszählung 1980 eine Verkehrsdichte von 3.091 Kfz/24 Std. an einer Zählstelle westlich von Zell auf. Auf den Güterverkehr entfielen davon 230 Kfz/24 Std. Die südliche Baugrenze des der Straße am nächsten gelegenen Wohnhauses befindet sich 20 m von der Straßenmitte entfernt. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine geplante Nord-West-Umgehung von Eisenberg kann erst nach Abschluß des Raumordnungsverfahrens der A 7 mit der Festlegung des Anschlusses der in diesem Raum bestehenden überörtlichen Straßen weiter in Erwägung gezogen werden.

### 5.2 Gewerbe

Von dem südöstlich vorgelagerten Gewerbebetrieb (Autoreparaturwerkstätte, Tankstelle) sind keine die zulässigen Immissionsrichtwerte überschreitenden Lärm- und Geruchsbelästigungen zu erwarten.

### 5.3 Landwirtschaft

Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches können nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.

### 5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu zur Deponie Füssen.

### 5.5 Grünordnung

Zur Eingrünung des nördlichen Ortsrandes und des Gewerbebetriebes sind in der Bebauungsplanzeichnung private Grünstreifen ausgewiesen. Auflagen für deren Bepflanzung sowie für die Pflanzung von Bäumen innerhalb des Gebietes erfolgen im Baugenehmigungsverfahren durch die Kreisverwaltungsbehörde nach Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege. Vorwiegend dem gleichen Zweck dient eine öffentliche Grünfläche, die als Parkfläche dargestellt wurde.

## 6. Erschließung

### 6.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße OAL 2 und damit am örtlichen und überörtlichen Straßennetz.

### 6.2 Wasserversorgung

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



### 6.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Eisenberg ist an das Klärwerk des Abwasserzweckverbandes Füssen angeschlossen. Ein Anschluß an die bereits verlegten Ortskanäle ist gegeben. 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.

### 6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerke Reutte, Betriebsstelle Füssen. Der Anschluß ist sofort möglich.

### 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:

Die für die Stichstraße mit Wendeplatte erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Eisenberg.

Fußweg 130 m <sup>2</sup> /25,-- DM	3.250,-- DM
Herstellungskosten	
Stichstraße 500 m <sup>2</sup> /100,-- DM	50.000,-- DM
Weg 130 m <sup>2</sup> /25,-- DM	3.250,-- DM
Straßenbeleuchtung 100 m/50,-- DM	5.000,-- DM
	<u>61.500,-- DM</u>
Erschließungskosten laut Satzung	
90 v.H. aus 61.500,-- DM	55.350,-- DM
Gemeindeanteil laut Satzung	
10 v.H. aus 61.500,-- DM	6.150,-- DM

### 7.2 Für die Wasserversorgung

Herstellungskosten	
50 m/150,-- DM	7.500,-- DM
Erschließungskosten laut Satzung	
9.300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche/3,-- DM	27.900,-- DM
1.300 m <sup>2</sup> Geschoßfläche/4,-- DM	5.200,-- DM
	<u>33.100,-- DM</u>

Der Überschuß wird auf gemeindliche Vorleistungen angerechnet und zur Verbesserung der gemeindlichen Wasserversorgung verwendet.



### 7.3 Für die Abwasserbeseitigung

#### Herstellungskosten

Erschließungskanäle 170 m/150,-- DM 25.500,-- DM  
Kosten für den Anschluß an den  
Abwasserverband Füssen können der-  
zeit noch nicht angegeben werden.

#### Erschließungskosten

Die Gemeinde Eisenberg besitzt noch keine  
Beitrags- und Gebührensatzung für die Ab-  
wasserbeseitigung. Die Berechnung von An-  
schlußkosten ist deshalb nicht möglich.

#### Gemeindeanteil

Die Gemeinde wird die erforderlichen Kanäle im  
Straßenkörper vorfinanzieren. Der zur endgül-  
tigen Abwasserreinigung erforderliche Gemeinde-  
anteil kann derzeit nicht berechnet werden.

### 7.4 Grünflächen

Die Gemeinde ist bereits im Besitz des für die  
öffentliche Grünfläche vorgesehenen Grundstücks.

#### Herstellungskosten

rd. 200 m<sup>2</sup>/10,-- DM 2.000,-- DM  
5 Bäume/200,-- DM 1.000,-- DM  
3.000,-- DM

#### Erschließungsbeitrag laut Satzung

90 v.H. aus 3.000,-- DM 2.700,-- DM

#### Gemeindeanteil laut Satzung

10 v.H. aus 3.000,-- DM 300,-- DM

### 7.5 Kostenanteile der Gemeinde

Für Straßen und Wege 6.150,-- DM

Für die Wasserversorgung -,-- DM

Für die Abwasserbeseitigung: nicht bekannt

Für Grünflächen 300,-- DM

6.450,-- DM

### 7.6 Finanzierung

Die Gemeinde wird den Bau der Erschließungsanlagen in den Vermögens-  
haushalten ab 1984 berücksichtigen.

### 8. Karten

Als Kartengrundlage diente eine Vergrößerung der Flurkarte 1 : 5000 des  
Vermessungsamtes Marktoberdorf, in die Neuvermessungen 1 : 1000 nachge-  
tragen sind. Ungenauigkeiten, besonders am Übergang von den Neuvermes-  
sungen zur alten Karte sind deshalb möglich.

...

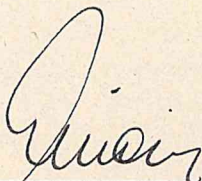


9. Verfahren

Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplan	07.06.1983.
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	13.06.1983
Billigung des Entwurfs i.d.F. vom 25.08.1983	13.02.1984
Auslegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG	27.02.1984 - 28.03.1984
Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat	25.06.1984

Eisenberg, 15.04.1986  
Gemeinde Eisenberg

Marktoberdorf, 15.04.1986  
Landratsamt Ostallgäu  
- Kreisplanungsstelle -  
I.A.



\_\_\_\_\_  
(Linder, 1. Bürgermeister)

\_\_\_\_\_  
(Botzenhardt)