

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Eisenberg für das Gebiet "Eisenberg - Im Gschwend" i. d. F. vom 06.07.1990.

Das geplante Baugebiet stellt die Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Eisenberg - Im Gschwend" nach Westen und Norden dar. Die Tiefe der Erweiterungsflächen beträgt im Westen ca. 90 m und im Norden bis zum Schloßbergweg ca. 40 m.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung umfaßt somit die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 77, 79/2, 728/8, 752 und 753 der Gemarkung Eisenberg.

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu
Kreisplanungsstelle
Schwabenstraße 11
8952 Marktoberdorf

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eisenberg als Mitgliedsgemeinde der VG Seeg besitzt einen seit dem 26.06.1990 mit RE Az.: 420-4621/183.2 vom 26.06.1990 genehmigten Flächennutzungsplan. Das betroffene Gebiet ist hierbei als Wohnbauflächen ausgewiesen.

1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan der 1. Änderung und Ergänzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im letzteren ist eine Wohnbebauung der Planung entsprechend vorgesehen.

Die Aufstellung der Planung ist erforderlich, um die bauliche Entwicklung und eine ordnungsgemäße Erschließung des ausgewiesenen Baugebietes zu sichern. Das Gebiet soll einheimischen Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden.

1.3 Raumordnung, Landesentwicklungsprogramm, Regionalplanung

Ziele:

Im seit 28.11.1986 verbindlichen Regionalplan der Region 16 liegt Eisenberg unmittelbar an der überregionalen Entwicklungsachse Füssen-Hopferau-Seeg-Marktoberdorf und in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Als regionalplanerische Funktion sind der Gemeinde Landwirtschaft und Fremdenverkehr zugewiesen. Eine Ortsentwicklung soll also nicht quantitativ sondern qualitativ erfolgen. Exponierte Lagen und abgesetzte Standorte sollen vermieden werden. Der Bildung von Zweitwohnungseigentum soll entgegengewirkt werden.

Die planerischen Ziele der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes versuchen diesen Vorgaben zu entsprechen. Die Siedlungsentwicklung an der vorgesehenen Stelle ist im Vergleich mit anderen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eisenberg ins Auge gefaßten die wohl unproblematischste. Die Landschaft ist empfindlich gegen Beeinträchtigungen durch bauliche Maßnahmen aller Art. In Erholungsgebieten kommt der Erhaltung des typischen Landschaftsbildes große Bedeutung zu. Insbesondere in den Kernräumen des Fremdenverkehrs, die einem starken Siedlungsdruck ausgesetzt sind, besteht die Gefahr einer Zersiedelung. Die Region soll von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten werden. Auch in der Gemeinde Eisenberg liegt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum/Wohnbauland erheblich über dem Angebot. Die von außerhalb herangetragene starke Nachfrage wirkt sich nachteilig auf die Deckung des Wohnungsbedarfs der einheimischen Bevölkerung aus.

Auf die Sicherung und Stärkung der Landwirtschaft in der Region, auch der Nebenerwerbslandwirtschaft, als Wirtschaftsfaktor und als Faktor für die Erhaltung ihrer landesstrukturellen Bedeutung soll hingewirkt werden. Die Gemeinde Eisenberg ist auch von den Aussagen der gemeinsamen Bekanntmachung zur Beachtung der Erfordernisse der Landesplanung und der Bauleitplanung im Alpen- und Voralpengebiet vom 08.08.1985 betroffen. Auch hier ist die Beschränkung der Siedlungstätigkeit auf eine organische Entwicklung und der Einschränkung der Baulandausweisung für den allgemeinen Grundstücksmarkt das Ziel, da auch in Eisenberg die Verknappung von Siedlungsfläche befürchten läßt, daß langfristig für Einheimische kein Bauland mehr zur Verfügung steht. Deshalb ist Bauland durch kommunale Bodenvorratspolitik für Einheimische bereitzustellen. Negative Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf das Orts- und Landschaftsbild sind so gering wie möglich zu halten. Dies erfordert eine landschaftsgerechte Bauweise und die Wahrung der Maßstäblichkeit der vorhandenen Siedlungsstruktur. Bauvorhaben, die sich städtebaulicher Großformen bedienen, werden diesen Anforderungen nicht gerecht.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen, sind von den Gemeinden, soweit erforderlich, Grünordnungspläne als Bestandteile der Bebauungspläne auszuarbeiten und aufzustellen.

Besondere materielle Erfordernisse sind die Anbindung der Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten, die Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Wirtschaftlichkeit der Erschließung und die Berücksichtigung der Erfordernisse des Fremdenverkehrs (Ortsbild).

Maßnahmen:

Allgemeines (Flächennutzungsplan):

Der Gemeinderat faßte mit Beschluß vom 20.11.1989 die Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Gschwend" im Sinne des § 30 Baugesetzbuch. Im Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Zweitwohnungen:

Die Abgabe der gemeindlichen Bauflächen geht nur an Einheimische. Längerfristige Maßnahmen stellen Festsetzungen des § 22 BauGB (Teilung von

Wohneigentum) und die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude dar.

Lage des Baugebietes:

Das Neubaugebiet schließt an bestehende Bebauung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Eisenberg - Im Gschwend" an.

Natur und Landschaft:

Es ist keine ökologisch hochwertige Lage betroffen. Die Erweiterung gliedert sich an bestehende Bebauung an.
Ein wirksamer Ortsrand soll den Eingriff mildern (Landschaftsbild), die Ökologie (Vernetzung) unterstützen und Windschutz (Energie) bieten.
Es wird zwar kein eigener Grünordnungsplan aufgestellt, jedoch erfolgen differenzierte Aussagen zur Grünordnung mit relativ hohem Flächenanteil an öffentlichem Grün (Ortsrand, Straßenbegleitgrün, Fußwege usw.).

Landwirtschaft:

Die Bauflächen sind größtenteils landwirtschaftliche Pachtflächen. Da die Bauflächen nur an Ortsansässige abgegeben werden, besteht die Möglichkeit, daß dort nachgeborene Kinder aus Höfen im Ort unterkommen und somit ihrer Hofstelle als Aushilfskräfte erhalten bleiben können.
Der Immissionsschutz - was die umliegende landwirtschaftliche Bewirtschaftung betrifft - ist durch genügend Abstand und Ansiedlung einer entsprechend verträglichen Nutzung (WA) gewährleistet.
Der natürliche Freiraum wird noch längere Zeit ökologisch unverändert erhalten bleiben. Eine Erweiterung nach Norden ist laut Flächennutzungsplan möglich, soll aber erst bei wirklichem Bedarf einbezogen und überplant werden. Dies dürfte im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sein.
Landwirtschaftliche Flächen werden nur in absolut notwendigem Umfang entzogen.

Fremdenverkehr:

Der im Südwesten vorhandene Fußweg wird ins Neubaugebiet weitergeführt. Durch diese Maßnahme verspricht sich die Gemeinde eine gegenseitige Aktivierung, zumal im Erweiterungsgebiet eventuell Kapazitäten für den Fremdenverkehr (Zimmer, Ferienwohnungen) geschaffen werden. Die Einbindung des Neubaugebiets geschieht durch wirksame Ortsränder, Bodenmodellierungen, dörfliche, ortstypische Bauformen, Begrenzung der Bodenversiegelung, innerörtliche Begrünungen.

Erschließung:

Der Erschließungsaufwand wird gesamtörtlich gesehen sogar etwas wirtschaftlicher durch das Neubaugebiet, da die Erschließung bereits bis zum neuen Geltungsbereich geführt ist bzw. sofort an den Kanal des Abwasserverbandes Füssen anschließen kann.

2. Lage und Bestand

2.1 Lage

Das Baugebiet liegt im Nordosten des Kernortes von Eisenberg. Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bundesbahnhaltestelle Weizern	800 m
Bushaltestelle Füssen - Pfronten	200 m
Gemeindeverwaltung	500 m
Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Seeg	5 km
Grundschule im Schulverband mit der Gemeinde Hopferau in Speiden	600 m
und in Hopferau	2 km
Hauptschule aufgrund privatrechtlicher Vereinbarung in Füssen	9 km
Weiterführende Schulen in Füssen	9 km
in Pfronten	5 km
und in Marktoberdorf	20 km
Berufsschule in Füssen	9 km
und in Pfronten	5 km
Kindergarten in Zell	2 km
und in Weißensee	4 km
und in Hopfen	4 km
Kath. Pfarrkirche in Speiden <i>Zell</i>	2 km
Versorgungsflächen	300 m

2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Baugebiet fällt von Südwest nach Nordost in etwa gleichmäßig ab. Im Süden und Westen ist es durch stärker bewegtes Gelände begrenzt. Der geologische Aufbau zeigt unterschiedliche Beschaffenheiten der eiszeitlichen Moränenablagerungen, vorwiegend Kies, es können jedoch auch lehmige, sandig-schluffige und moorige Bestandteile auftreten. Voraussichtlich sind jedoch keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes für die vorgesehene Bodenbebauung erforderlich.

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt, aus topographischem und geologischem Bodenaufbau sind Schichtwasser in allen Teilen zu erwarten. Die Anordnung von Abdichtungen gegen nichtdrückendes Wasser und von Dränagen mit Sickerpackungen erscheint deshalb erforderlich.

2.3 Bestand Gebäude, Bäume und Gehölze

Im Geltungsbereich der vorgesehenen Erweiterung besteht keine Bebauung. Das Gelände weist keinen erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand auf. Das Baugebiet wird derzeit als zweischürige Wiese mit Beweidung landwirtschaftlich genutzt. An der Nordwestecke tritt Quellwasser zutage. Dieser Bereich zeigt auch Vernässungen.

...

3. Planung

3.1 Verkehr

Das bestehende Gebiet erhält eine Weiterführung als Stichstraße mit Wendepplatz. Dieser Anschluß war bereits im bestehenden Bebauungsplan vorbereitet. Der Regelquerschnitt setzt sich zusammen aus 1,00 m öffentlichem Grünstreifen, 4,75 m Fahrbahn und nochmals 1,50 m öffentlichem Grün (Schneeablage), insgesamt also mindestens 7,25 m. Die seitlichen Grünbereiche variieren in ihren Breiten (siehe Planzeichnung).

Die privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken unterzubringen. Die Eingangsbereiche sind deshalb großzügig und jederzeit zugänglich zu halten. Die Zufahrten werden zwischen Fahrbahn und Privatgrundstück aus Gründen eines entsprechenden einheitlichen Straßenbildes mit Granitsteinpflaster belegt.

Die Feldwege sichern die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken. Sie sollen nicht versiegelt werden.

3.2 Bauliche Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung folgt der gegebenen angrenzenden östlichen bis südöstlichen Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet". Entlang der nördlichen und östlichen Stichstraße sind Einzel- und Doppelhäuser, im Bereich nordöstlich der Erschließungsstraße und süd- bzw. südwestlich nur Einzelhäuser zulässig.

Bei dem im Süden gelegenen Baugelände muß die Bebauung der starken Hangneigung angepaßt werden. Das 2. Vollgeschoß kann hier nur als Untergeschoß erscheinen. Bei großen oder hängigen Grundstücken ist weder eine zu flächige Oberbauung noch zu massive bauliche Erscheinungsform erwünscht. Das gesamte Planungsgebiet der 1. Änderung und Ergänzung ist rund 1,95 ha groß.

Um Zweitwohnungen soweit als möglich auszuschließen, wird die Anzahl der Wohnungen im Baugebiet aufgrund der besonderen Situation in einem reizvollen Fremdenverkehrsgebiet auf max. zwei Wohnungen beschränkt. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig. Das Verhindern von Zweitwohnungen ist vorgegebenes Ziel der Region- und Landesplanung für diesen Bereich. Die besonderen städtebaulichen Gründe gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind aufgrund der bereits vorhandenen Nachfrage nach Zweitwohnungen gegeben.

3.3 Baugestaltung

Da das Gebiet an einer nicht unempfindlichen Stelle der Landschaft liegt, sind baugestalterische Vorschriften zur Einbindung in die Umgebung unerläßlich. Der Hang soll innerorts und von außen her erlebbar bleiben. Die Festsetzung der Gebäuderichtungen (Festrichtungen) orientiert sich an den Höhenlinien (Begrenzung des Eingriffs in das Gelände), am Übergang zur Landschaft (Traufstellung in Verbindung mit der Bodenmodellierung) und an innerörtlichen städtebaulichen Gestaltungszielen (Platzbildung, "Gesicht" der Häuser zum öffentlichen Raum). Im Interesse der gesamten geschlossenen Ortsgestaltung sollte deshalb nicht davon abgewichen werden. Gleiches gilt für die Einhaltung der Anbaufestsetzungen an Baulinien.

Zur Erhaltung des dörflichen Ortsbildes und zur Einfügung in die Landschaft werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe und Deckungsmaterial sowie Dachüberstände fest. Die Höhe der Kniestöcke wird begrenzt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen; liegende Dachfenster dürfen nur bis zu einem Glasmaß von 0,75 m² eingebaut werden. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz zulässig. Wandverkleidungen können nur als Holzschalungen angebracht werden; auch Balkongeländer müssen Holzgeländer aufweisen. Holz- und Holzblockhäuser sind allgemein zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern, farblichen Gläsern ist wegen des fabrikmäßigen, städtischen und das ländliche Ortsbild störenden Aussehens nicht gestattet. Auf die Begrenzung der Giebelbreite sollte gerade im Hangbereich geachtet werden, um Abgrabungen zu reduzieren.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Baugrundstücke im Besitz der Gemeinde sind, erscheint eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich Grundstückszuschnitts und Erschließung gesichert. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

5.1 Verkehr

Für das Allgemeine Wohngebiet sind nur reine Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr vorgesehen. Die Hauptstraße (OAL 2) hat ca. 200 m Abstand mit dazwischenliegender offener Bebauung. Die bisherige Kreisstraße OAL 2 hatte bei der Verkehrszählung 1980 an einer Zählstelle westlich von Zell ein Verkehrsaufkommen von 3 091 Kfz/24 Std. mit einem Güterverkehrsanteil von 180 Kfz.

Aus dem derzeitigen Straßennetz sind keine wesentlichen Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu erwarten.

5.2 Landwirtschaft

Ausführungen zur Verdrängung von landwirtschaftlicher Nutzung wurden bereits unter Ziffer 1.3 gemacht. Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes soll die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen sichern. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung verursachten Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb geduldet werden. Dazu zählt auch der landwirtschaftliche Verkehr und Viehtrieb innerorts und auf den Feldwegen. Auch soll die Ortsrandeinpflanzung mit Feldgehölzen, Busch- und Baumgruppen Lärm und Staub abschirmen. Die Anpflanzungen haben reichlichen Abstand und dürften zu keinen Konflikten mit der Landwirtschaft führen. Da Eisenberg ganz wesentlich von der Landwirtschaft geprägt ist, kann hier überall - nicht nur an dieser Stelle - von den Berührungsplänen Landwirtschaft/Wohnen ausgegangen werden. Der Standort nimmt aber - gerade in Hinsicht auf den Gesamtzusammenhang - durchaus Rücksicht auf die

Landwirtschaft. Da sich die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden, werden vertragliche Regelungen (Grunddienstbarkeit) zum Immissionschutz getroffen.

5.3 Grünordnung

Durch eine wirksame Durchgrünung des Baugebietes und einen feldgehölzartigen Aufbau des Ortsrandes soll eine ökologische und erlebnisreiche Vernetzung der Außenräume mit den innerörtlichen Freiräumen hergestellt und ein betont dörflicher Charakter erreicht werden.

Die Ortsrandeingrünung erfolgt auf öffentlichem Grund, um eine einheitliche, ökologisch wirksame und tatsächlich vollziehbare Eingrünung anbringen zu können. Die Auswahl der Pflanzungen beschränkt sich aus ortsbildlich-dörflichen, landwirtschaftlichen und ökologischen Gründen auf heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher. Maßnahmen sind deshalb Baum- und Strauchpflanzungen, Obstgärten, Hausbäume, Straßenbegleitgrün, Bodenmodellierung statt Böschungsmauern, Ortsrandbegrünung, Geringhalten der Bodenversiegelung, ortsübliche Pflanzarten und Materialien usw.

5.4 Abfallbeseitigung/Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung übernimmt der Landkreis Ostallgäu. Die Kompostierung der eigenen kompostierbaren Abfälle soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen, um öffentliche Anlagen zu entlasten. Das Orts- und Straßenbild soll nicht durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich entwertet werden. Die Einrichtungen sind deshalb im Gebäudekomplex zu integrieren.

Kleine, nicht störende Kompostanlagen sollen in den jeweiligen Gärten untergebracht werden.

5.5 Erholung und Fremdenverkehr

Zur Sicherung des Fremdenverkehrs und zur Abwehr von Überfremdung wird die Genehmigungspflicht nach § 22 BauGB in die Satzung aufgenommen.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Die bereits bis zum Geltungsbereich bestehende Anliegerstraße wird als Stichstraße mit Wendeschleife weitergeführt. Fußwege führen zum nördlichen Feldweg und südöstlich ins vorhandene Baugebiet. Die gegenüberliegenden Randstreifen in variabler Breite werden in Schotterrasen ausgeführt und dienen der Schneeablage, der Oberflächenversickerung, dem Mikroklima, der Dorfökologie (Vernetzung) und der Wasserwirtschaft (Grundwasserabsenkung, Kanalentlastung).

Die Zufahrten zu den Grundstücken sind befestigt (z. B. Granitpflaster). Der Feldweg im Norden (Fl.-Nrn. 75, 77 und 79/2) wird entlang des neuen Ortsrandes verlegt, um wesentliche Teile des landwirtschaftlichen Verkehrs/Viehtrieb nicht durch das Wohngebiet zu führen.

...

Die Mischung von landwirtschaftlichem Verkehr und Aufenthaltsnutzung erscheint verträglich, da der landwirtschaftliche Verkehr nur geringe Ausmaße haben dürfte und nur zeitweise auftritt. Das Baugebiet soll bewußt dörflich geprägt sein. Damit sind auch Immissionen, die aus dieser gemischten Nutzung des Straßenraumes entstehen, von den Anwohnern hinzunehmen.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das zentrale gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Der Anschluß ist nach Herstellung der Erschließungsanlage möglich. ✓

6.3 Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasser

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. Dachwässer und sonstiges unverschmutztes Oberflächenwasser sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Verbot der Hang- und Dränagewasserleitung ist in die Satzung aufgenommen. l

Für die Neufassung und Ableitung des Quellbereiches im Nordwesten des Geltungsbereiches wird die Gemeinde ein wasserrechtliches Verfahren einleiten, sobald Planreife für den Bebauungsplan besteht.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Reutte, Betriebsstelle Füssen. Der Anschluß erfolgt durch Kabel.

6.5 Erschließungsträger

Die Erschließung wird von der Gemeinde mit Ausnahme der Stromversorgung durchgeführt.

7. Erschließungs- und Herstellungsbeiträge

Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt.

8. Karten

Die zur Verfügung stehenden Karten Maßstab 1 : 1 000 stellen zum großen Teil eine Vergrößerung der Karte 1 : 5 000 dar. Ungenauigkeiten sind deshalb unvermeidlich.

...

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluß für die Erweiterung
des Bebauungsplanes "Im Gschwend"

20.11.1989

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstel-
lungsbeschlusses


Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3
Abs. 1 BauGB

Eisenberg, 06.07.1990
Gemeinde Eisenberg

Marktobersdorf, 06.07.1990
Landratsamt Ostallgäu
Kreisplanungsstelle

I. A.

.....
(Linder, 1. Bürgermeister)


.....
(Hohenadl)