

GEMEINDE EISENBERG
Landkreis Ostallgäu

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Eisenberg für das Gebiet "Eisenberg-Im Gschwend" i.d.F. vom 20.08.1984.

Das geplante Baugebiet liegt im Westen der westlichen Hauszeile des Schloßbergweges und umfaßt eine Fläche von ca. 150 m in Nord-Süd-Richtung und von ca. 80 m in Ost-West-Richtung. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die bebauten Grundstücke Fl.-Nr. 728/2, 728/5, 766/1, 766/2 und 766/3 sowie an die unbebauten Parzellen Fl.-Nr. 766/4 und 766/5. Im Norden werden geringfügige Flächen der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl.-Nr. 79/2 und 752 einbezogen. Im Westen verläuft die Abgrenzung durch die neugebildete gemeindeeigene Fl.-Nr. 728/8. Im Süden bilden die Nordgrenzen der unbebauten Grundstücke Fl.-Nr. 728 und 762 und des bebauten Grundstückes Fl.-Nr. 728/2 die Grenze des Geltungsbereiches.

Die Bauflächen umfassen die Grundstücke bzw. Teile aus den Grundstücken Fl.-Nr. 79/2, 728/8 und 752.

Entwurfsverfasser:	Landratsamt Ostallgäu Kreisplanungsstelle Schwabenstraße 11 8952 Marktoberdorf
--------------------	---

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eisenberg besitzt keinen gültigen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.11.1966 beschlossen und die Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben mit der Ausarbeitung beauftragt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im März 1973 am Verfahren beteiligt (Entwurf i.d.F. vom 26.02.1973). Der Entwurf des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 06.08.1973 mit dem Erläuterungsbericht lagen vom 22.01.1974 bis 22.02.1974 öffentlich aus. Eine nochmalige öffentliche Auslegung i.d.F. vom 06.03.1975 wegen geplanter Verlegung der Kreisstraße erfolgte vom 14.07.1975 bis 14.08.1975. Aufgrund der veränderten Verhältnisse mit Einrichtung der Verwaltungsgemeinschaft Seeg hat die Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben die gemeinsame Aufstellung der Flächennutzungspläne für alle Gemeinden der VG empfohlen. Die Gemeinde Eisenberg hat daraufhin 1978 die Ortsplanungsstelle erneut mit der Aufstellung beauftragt. Nachdem die im Bebauungsplan "Pröbsten-Gschwend" vorgesehenen Bauflächen nicht im Entwurf des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 06.03.1975 ausgewiesen waren, fand am 08.02.1982 eine Besprechung in Eisenberg statt (siehe Vermerk der Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben Nr. 425-OS 7). In einer Flächennutzungsplanskizze wurde die Einfügung und Abgrenzung des vorgesehenen Baugebietes im Hinblick auf bestehende Bebauung, Neutrassierung der Kreisstraße und zukünftige städtebauliche Entwicklung von Pröbsten dargestellt, sie wird der Begründung beigelegt.

...

1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus der Flächennutzungsplanskizze der Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben vom 08.02.1982 entwickelt. Somit stimmt er mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung überein. Die vorzeitige Aufstellung ist erforderlich; sie ermöglicht der Gemeinde Eisenberg, dringenden Bauplatzbedarf der einheimischen Bevölkerung zu angemessenen Preisen zu befriedigen, da sich das Bauland im gemeindlichen Eigentum befindet. Für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes treffen somit die in § 8 Abs. 4 BBauG angeführten Gründe zu.

1.3 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Eisenberg erfüllt nicht die Bedingungen eines zentralen Ortes. Die Ausweisung von Bauflächen erfolgt deshalb nur zur organischen Entwicklung der Gemeinde. Die Gemeinde hat die Bauflächen selbst erworben und wird sie ausschließlich an einheimische Bauwerber und Einpendler vergeben.

2. Lage und Bestand

2.1 Lage und Größe des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Norden von Pröbsten, der größten Siedlung der Gemeinde. Es schließt im Osten und Süden an vorhandene Bebauung an und an Baugrundstücke, deren Ausweisung entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Gebiet "Pröbsten-Ost" erfolgte. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das geplante Baugebiet umfaßt rund 1,2 ha.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Weizern	800 m
Bushaltestelle der Bundesbahnlinie	
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 Weißensee	4 km
und in Hopfen	4 km
Kath. Pfarrkirche in Speiden	2 km
Versorgungsläden	300 m

2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Baugebiet steigt von Norden nach Süden zuerst sanft, im Südwesten stark bis zu 25 % an, um in der Südwestecke wieder abzuflachen. Der Höhenunterschied beträgt insgesamt 14 m.

Der Boden besteht aus 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 Wohnbebauung erforderlich.

Grundwasserstand ist nicht bekannt, aus topographischem und geologischem Bodenaufbau sind Schichtenwasser in allen Tiefen zu erwarten. Die Anordnung von Abdichtungen gegen nichtdrückendes Wasser und von Dränagen mit Sickerpackungen erscheint deshalb erforderlich. Bei stärkerem Wasseranfall sind Überlegungen zur unschädlichen Ableitung notwendig.

2.3 Bestand Gebäude, Gewässer, Bäume und Gehölze

Im vorgesehenen Geltungsbereich besteht keine Bebauung. Gewässer sind nicht vorhanden, desgleichen weder Baum- noch Gehölzbestand.

3. Planung

3.1 Verkehr

Das Baugebiet wird von einer im Norden angeordneten Verkehrsstraße, die den Norden von Pröbsten später einmal mit dem Westen verbinden könnte, erschlossen. Diese Straße erhält ihrer Bedeutung entsprechend eine Fahrbahnbreite von 6,0 m, einseitiges Straßenbegleitgrün mit 2,5 m und einseitigen Gehsteig mit 1,5 m Breite. Von dieser Straße zweigt die Erschließungsstraße ab und mündet in die Schloßstraße. Sie wird insgesamt 7,5 m breit (5,5 m Fahrbahn, 0,5 m Schrammbord und 1,5 m einseitiger Gehsteig). Von dieser Straße weg ist eine Fußgängerverbindung nach Westen vorgesehen in 3,0 m Breite. Die geplante Breite der Erschließungsstraße soll im Winter die Schneeräumung und -lagerung ermöglichen.

3.2 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird ebenso wie das im Osten rechtsverbindlich festgesetzte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sollen nur Beherbergungsbetriebe zulässig sein. Die Gemeinde wird bei der Vergabe der Grundstücke darauf achten, daß unter dem Begriff des Beherbergungsgewerbes keine Zweitwohnsitze in Form von "Ferienappartmenthäusern" errichtet werden, die sowohl landesplanerisch als auch aus gemeindlicher Sicht unerwünscht sind. Im allgemeinen dürfen Wohnhäuser nicht mehr als 2 Wohnungen haben, damit soll der unerwünschte Bau von Appartmentwohnungen als Zweitwohnsitze vermieden werden. Die übliche offene 2-geschossige Bauweise wird beibehalten, nur die im Norden dem Außenbereich zugewandten Wohnhäuser sollen eingeschossig mit zulässigem Dachausbau auch als 2. Vollgeschoß zum besseren Übergang in den unbebauten Außenbereich gestaltet werden. Bei dem am weitesten südlich gelegenen Bauplatz muß die Bebauung der starken Hangneigung angepaßt werden. Das 2. Vollgeschoß kann hier nur als Untergeschoß erscheinen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfaßt	1,17 ha
Wohnbauflächen sind mit	0,91 ha
Straßenflächen mit Straßenbegleitgrün mit	0,24 ha
und öffentliche Grünflächen mit	0,02 ha

ausgewiesen.

...

Insgesamt sind 7 2-geschossige, 2 eingeschossige Wohnhäuser und 1 Wohnhaus mit 2. Vollgeschoß als Untergeschoß vorgesehen mit rund 15 Wohnungen.

Die Bruttowohnbaudichte beträgt somit rund 13 Wohnungen/ha, die Nettowohnbaudichte rund 16 Wohnungen/ha.

3.3 Baugestaltung

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 Orts- und Straßenbild. Im einzelnen werden festgelegt: Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe, Kniestockhöhe, Dachüberstand, Höhe der Kellerdecke über Gelände, Gestaltung der Fassaden, Verbot von Wandverkleidungen außer Holzschalungen. Glasbausteine und Profilgläser sind unzulässig, desgleichen Dachgaupen und negative Dacheinschnitte. Die Größe liegender Dachfenster wird begrenzt. Entsprechend der ortsüblichen Bauweise muß der Baukörper grundsätzlich mindestens 10 % länger als breit ausgebildet werden, die Giebel der Wohngebäude sind auf eine Breite von maximal 11,5 m beschränkt. Weitere Vorschriften sind für die Gestaltung der Garagen getroffen. Insbesondere dürfen sie nicht auf die Grenze gestellt werden, sondern müssen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten. Damit werden die im dörflichen Ortsbild unpassenden Dächer ohne Trauf- bzw. Giebelüberstand und die u.U. notwendigen unterschiedlichen Dachneigungen vermieden.

3.4 Grünordnung

Die im Norden des Baugebietes geplante Straße erhält einen 2,5 m breiten Grünstreifen, der mit Alleebäumen bepflanzt werden soll. Zur Eingrünung des westlichen Ortsrandes sind Standflächen für Bäume vorgesehen. Die Pflanzung soll durch die Gemeinde erfolgen, die Flächen dann den angrenzenden Grundeigentümern mit der Auflage zur Erhaltung übertragen werden.

Im Bebauungsplan ist ferner das Pflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücken zur Eingrünung des Orts- und Straßenbildes vorgesehen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Erschließung und Nutzung zu ermöglichen, werden eine Umlegung nach den §§ 45 ff BBauG oder Grenzregelungen nach den §§ 80 ff BBauG nicht für notwendig gehalten, da die Gemeinde die Bauflächen selbst erworben hat.

5. Umweltschutz

5.1 Verkehr

Im Nordwesten des Baugebietes befindet sich die geplante Neubautrasse für die Kreisstraße OAL 2 in mehr als 120 m Abstand. 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. Die zukünftige Belastung der Neubaustrecke kann derzeit nicht geschätzt werden, da sie wesentlich

von der ungewissen Anordnung einer Abfahrt von der Autobahn A 7 bei Enzenstetten abhängig ist.

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

5.2 Gewerbebetriebe

Störende Gewerbebetriebe befinden sich nicht in der Nähe des Baugebietes.

5.3 Landwirtschaft

Lärm- und Geruchsimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können nicht ausgeschlossen werden. Sie sind zu dulden.

5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu zur Deponie Füssen. Für Bauaushub, Bauschutt und Gartenabfälle besteht im Gemeindebereich keine Lagermöglichkeit.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet erhält Anschluß an die bestehende Schloßstraße und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt aus der zentralen gemeindlichen Wasserversorgung. Für den Tiefbrunnen zwischen Bach und Baumgarten wurde ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Die Versorgung kann als gesichert angesehen werden, der Anschluß ist nach Verlegung der Hauptleitungen sofort möglich.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Eisenberg hat am 26.10.1983 beschlossen, dem Abwasserzweckverband Füssen beizutreten. Damit wird nach langen Überlegungen eine ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer ermöglicht. Nachdem die zentrale Kläranlage bereits im Bau ist, kann in einem der nächsten Bauabschnitte der Hauptsammler über Hopfen-Hopferau nach Eisenberg verlegt und das Baugebiet angeschlossen werden.

Als Übergangslösung werden im Baugebiet Hauskläranlagen nach DIN 4261 mit Versickerung auf dem Baugrundstück oder Einleitung in den ohnehin in der Straße zu verlegenden Mischwasserkanal mit gemeinsamer Versitzgrube nördlich des Baugebietes vorgesehen.

Bei dem anstehenden Kiesgrund können die Dachwässer auf den Baugrundstücken versickert werden.

6.4 Stromversorgung

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

6.5 Erschließungsträger

Die Erschließungsarbeiten werden mit Ausnahme der Stromversorgung von der Gemeinde Eisenberg durchgeführt.

7. Oberschlägig ermittelte Kosten

7.1 Für Straßen und Wege

Grunderwerb 2.400 qm/25,-- DM	60.000,-- DM
Herstellungskosten 2.400 qm/100,-- DM	240.000,-- DM
Straßenbeleuchtung 200 m/50,-- DM	<u>10.000,-- DM</u>
	310.000,-- DM
Erschließungskosten laut Satzung 90 v.H. aus 310.000,-- DM	279.000,-- DM
Gemeindeanteil 10 v.H. aus 310.000,-- DM	31.000,-- DM

7.2 Für die Wasserversorgung

Herstellungskosten Hauptleitung 80 m/150,-- DM	12.000,-- DM
Ringleitung 120 m/100,-- DM	<u>12.000,-- DM</u>
	24.000,-- DM
Erschließungskosten laut Satzung 9.100 qm Grundstücksfläche/3,-- DM	27.300,-- DM
2.000 qm Geschoßfläche/4,-- DM	<u>8.000,-- DM</u>
	35.300,-- DM

Der Überschuß wird für die Verbesserung der gemeindlichen Wasserversorgung verwendet.

7.3 Für die Abwasserbeseitigung

Herstellungskosten Hauptsammler 80 m/200,-- DM	16.000,-- DM
Erschließungskanal 120 m/150,-- DM	18.000,-- DM
Sickeranlage	<u>10.000,-- DM</u>
	44.000,-- DM

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

Erschließungskosten:

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

Gemeindeanteil:

Die Gemeinde wird die erforderlichen Kanäle im Straßenkörper vorfinanzieren.

7.4 Kostenanteile der Gemeinde

Für Straßen und Wege	31.000,-- DM
Für die Wasserversorgung	- ,-- DM
Für die Abwasserbeseitigung vorläufig ohne Anschluß an den Zweckverband	44.000,-- DM
	<u>75.000,-- DM</u>

7.5 Finanzierung

Die Gemeinde wird den Bau der Erschließungsanlagen in den Vermögenshaushalten ab 1983 berücksichtigen.

8. Karten

Als Kartengrundlage diene eine Vergrößerung der Flurkarte 1 : 5000, in der Neuvermessungen im Maßstab 1 : 1000 nachgetragen sind. Ungenauigkeiten insbesondere am Übergang von der Neuvermessung zur alten Karte sind deshalb möglich.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluß

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Termin 28.02.1983

Für die weitere Planung bedeutsame Stellungnahmen wurden abgegeben von:

Regionaler Planungsverband Allgäu:

Schreiben vom 04.03.1983 Nr. 610/7.2 P/-

Die Empfehlungen der Bezirksplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben sollen beachtet werden.

Regionalplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben:

Schreiben vom 24.02.1983 Nr. 820-8593.16/605 an den Regionalen Planungsverband Allgäu

Die Siedlungstätigkeit soll sich am Eigenbedarf der Gemeinde Eisenberg orientieren und keinesfalls die Errichtung von Zweitwohnungen ermöglichen. Einbindung in die umgebende Landschaft von besonderer Bedeutung.

Landratsamt Ostallgäu, Marktoberdorf:

Schreiben vom 08.04.1983 Nr. V-610-7/2

Zwingende Gründe der vorzeitigen Planaufstellung nach § 8 Abs. 4 BBauG in Begründung aufnehmen, Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschleunigen. Bei der Zulassung von Fremdenverkehrsbetrieben beachten, daß keine Zweitwohnungen in Form von Ferienappartementshäusern entstehen. Die Abwasserbeseitigung ist nicht gesichert.

Wasserwirtschaftsamt Kempten:

Schreiben vom 24.02.1983 Nr. 4121-OAL 125-124-A2

Hauskläranlagen wird nicht zugestimmt, als Übergangslösung biologische Kläranlage mit chemischer Stufe möglich, an welche das Baugebiet "Pröbsten-Ost" mitanzuschließen wäre.

Vermessungsamt Marktoberdorf:

Schreiben vom 22.02.1983

Plan ist nicht auf neuestem Stand.

Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben als Gutachter:
Schreiben vom 16.02.1983

Skizze des Flächennutzungsplanes soll Bestandteil der Begründung werden. Zur geplanten Kreisstraße OAL 2 sollten Angaben über den zu erwartenden Lärmpegel und zur Orientierung der Ruheräume gemacht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die nicht gelösten Probleme der Abwasserbeseitigung für die gesamte Gemeinde Eisenberg unterbrochen.

Der Gemeinderat stimmte am 26.10.1983 einem Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung des Abwasserzweckverbandes Füssen zu. Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung zur Weiterführung des Bebauungsplanes vor.


Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat	13.02.1984
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Anordnung der öffentlichen Auslegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG	13.02.1984
Öffentliche Auslegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG	27.02.1984
	bis 28.03.1984
Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat	25.06.1984


10. Anlage

Der Begründung liegt eine Skizze eines Ausschnittes des Flächennutzungsplanentwurfes der Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Schwaben bei.

Eisenberg, den 20.08.1984
Gemeinde Eisenberg

Marktoberdorf, den 20.08.1984
Landratsamt Ostallgäu
Kreisplanungsstelle
I.A.


.....
(Linder, 1. Bürgermeister)


.....
(Botzenhardt)