

B e g r ü n d u n g

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Eisenberg für das Gebiet "Zell - westlich der Dorfstraße" i. d. F. v. 06.06.1994

Das geplante Baugebiet des Geltungsbereiches umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 904, 1132/3 Dorfstraße, 1135, 1139 der Gemarkung Eisenberg.

Das Plangebiet ist begrenzt:

- im Norden: von den südöstlichen Grenzen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1226 und 1227 in gerader Richtung zur Dorfstraße Fl.-Nr. 1132/3.
- im Osten: ab dem nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks Fl.-Nr. 1227 entlang der Dorfstraße Fl.-Nr. 1132/2. Dieser in südlicher Richtung auf einer Länge von ca. 180 m folgend.
- im Süden: von der Dorfstraße ab vorgenanntem Punkt angrenzend an die südliche Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 904 bis zum Anschluß an die Fl.-Nr. 911/2.
- im Westen: von den nordöstlichen bzw. östlichen Grenzen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1142 und 1143.

Entwurfsverfasser: Landkreis Ostallgäu
-Kreisplanungsstelle-
Schwabenstr. 11
87616 Marktoberdorf.

1. Veranlassung und Bedarf

- Die Gemeinde konnte im nordwestlichen Anschluß an die Dorfstraße bzw. an das Baugebiet "Eisenberg-Zell", ein Teilgebiet des o. g. Grundstücks erwerben. Es liegen bereits mehrere Anfragen nach Bauplätzen aus der Gemeinde Eisenberg vor, als die Gemeinde im Plangebiet ausweisen kann. Dringender Wohnbedarf kann somit bestätigt werden. Durch den Bebauungsplan können 11 Bauplätze für Einfamilienhäuser über die Gemeinde angeboten werden. Hinzu kommt eine bestehende ehemalige Hofstelle, welche zwischenzeitlich als Fremdenverkehrsbetrieb mit Gästezimmern genutzt wird.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

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

2.2 Bebauungsplan

Der Gemeinderat Eisenberg hat in seiner Sitzung am 24.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Zell - westlich der Dorfstraße" beschlossen und die Kreisplanungsstelle mit den Planungsarbeiten beauftragt.

2.3 Übergeordnete Planungsziele

Der Bebauungsplan kann mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung insoweit als abgestimmt gelten, als der Planbereich innerhalb des Flächennutzungsplanes entsprechend dargestellt ist (siehe Anlage 1).

Das Gebiet beansprucht auch keinen besonders prägenden Landschaftsraum. Es fügt sich als Abrundung einer bestehenden Wohnbebauung in das Orts- und Landschaftsbild ein. Im Flächennutzungsplan ist für den westlichen und nördlichen Ortsrand - Grünfläche dargestellt.

Die Abgabe der gemeindlichen Bauflächen geht nur an Einheimische. Um Zweitwohnungen abzuwenden, sollen Festsetzungen gem. § 22 BauGB (Teilung von Wohneigentum) und die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt werden.

3. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Zell östlich der Dorfstraße angrenzend dem Baugebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Eisenberg-Zell" an. Das Gebiet ist ca. 1,62 ha groß.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bundesbahnhaltestelle Weizern	3 km
Bushaltestelle Füssen-Pfronten	300 m
Gemeindeverwaltung	2 km
Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Seeg	7 km
Grundschule im Schulverband mit der Gemeinde Hopferau in Speiden	2 km
weiterführende Schulen in Füssen	10 km
weiterführende Schulen in Pfronten	5 km
weiterführende Schulen in Marktoberdorf	20 km
Kindergarten in Zell	200 m
Kindergarten in Weißensee	4 km
Kindergarten in Hopfen	4 km
Kath. Pfarrkirche in Zell	100 m
Kath. Pfarrkirche in Speiden	2 km
Versorgungsläden	200 m

...

Es ist keine ökologische hochwertige Lage betroffen. Die Erweiterung gliedert sich an bestehende Bebauung an.

Das Gelände fällt leicht von Nordost nach Südwest, auf einer Länge von ca. 150 m von 903 auf 894 m ü. NN gleichmäßig ab. Es wird empfohlen, wegen möglich drückendem Hangwasser Bodensondierungen zu veranlassen.

Hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Untergrundes sind Probebohrungen veranlaßt. Das Ingenieurbüro Dipl.-Geologe Toni Sauter, Fischen, ist von der Gemeinde mit entsprechenden Sondierungen beauftragt worden.

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht nur am südlichsten Grundstück eine Bebauung. Die frühere landwirtschaftliche Hofstelle ist nunmehr als Fremdenbeherbergungsbetrieb umgestaltet und genutzt. Grünanlagen sind im Baugebiet nicht vorhanden, des gleichen weder Baum- noch Gehölzbestand. Das Baugebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Weideland genutzt.

4. Planung

4.1 Verkehr

Das Baugebiet ist von Süden über die Dorfstraße als Ortsverbindung nach Schweinegg angebunden. Die Planstraße der inneren Erschließung wird als Ringstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und einseitig mit 1,25 m bzw. 1,50 m anderseitig als Straßenbegleitgrün (Schotterrasen) befahrbar und als Schneeablage ausgebaut. 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. Der Feldweg - etwa mittig des Plangebietes - sichert die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken. Dieser soll nicht versiegelt werden.

4.2 Bauliche Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) folgt dem nordöstlich angrenzenden Baugebiet. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Lediglich das im Süden befindliche Grundstück der ehemaligen Hofstelle wird entsprechend den Bestand zur Dorfmitte als Dorfgebiet (MD) belassen.

Die Gemeinde wünscht eine Bebauung mit Eigenheimen, deshalb wird weitgehend festgelegt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen, um den Bau von Zweitwohnungen zurückzudrängen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes dürfen anstelle einer Wohnung auch zwei Ferienwohnungen oder alternativ auch drei Gästezimmer eingebaut werden. Voraussetzung ist allerdings, daß sie auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zugeführt werden. Es wird empfohlen, dies bereits bei den Grundstückskaufverträgen zwischen der Gemeinde und dem Bauwerber vertraglich zu regeln.

Das Plangebiet der Erweiterung umfaßt bei einer Gesamtfläche von 2,61 ha folgende Teilflächen:

...

Gebiet	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	1,05	65
Dorfgebiet	0,30	19
Verkehrsfläche einschließlich Begleitgrün und Trafostation	<u>0,29</u>	<u>16</u>
Gesamt	1,62	100

4.3 Baugestaltung

Zur Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Firstrichtung und Dachüberstände fest. Die Wandhöhe ab festgesetzter Oberkante Gelände wird begrenzt. Dachaufbauten sind nicht zulässig, der gleichen negative Dacheinschnitte. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Außenwände mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen zugelassen. Die Verwendung von Profilgläsern und Glasbausteinen ist wegen des fabrikmäßigen Aussehens nicht gestattet. Auf die Begrenzung der Giebelbreite sollte gerade im Hangbereich geachtet werden, um Abgrabungen zu reduzieren.

Die Gebäude sind sowohl zur Straße als auch zum rückwärtigen Gartenbereich harmonisch in das Gelände einzubinden. Die talseitige Wandhöhe darf dabei das Maß von 5,30 m nicht überschreiten, jeweils vom natürlichen Gelände aus gemessen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

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

6. Umweltschutz/Umweltgestaltung/Immissionsschutz

6.1 Verkehr

Für das Plangebiet ist nur der Ausbau der Planstraße mit Ringstraße als reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr vorgesehen. Insofern sind keine planungsbeachtlichen Lärm- bzw. Immissionsbelastungen zu erwarten.

6.2 Landwirtschaft

Lärm- und Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, durch Benutzung der Erschließungsstraße für landwirtschaftliche Zwecke und durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, die an das Baugebiet angrenzen, können nicht ausgeschlossen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzung sichern. 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 Zell ganz wesentlich von der Landwirtschaft geprägt ist, kann hier überall - nicht nur

...

an dieser Stelle - von Berührungsbereichen Landwirtschaft/Wohnen ausgegangen werden. Der Standort nimmt aber gerade im Hinblick auf den Gesamtzusammenhang durchaus Rücksicht auf die Landwirtschaft. Da sich die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden, werden vertragliche Regelungen (Grunddienstbarkeit) zum Immissionsschutz getroffen.

6.3 Grünfläche

Durch eine wirksame Durchgrünung des Baugebietes und einem feldgehölzartigen Aufbau des nord-westlich-südwestlichen Ortsrandes soll eine ökologische und erlebnisreiche Vernetzung der Außenräume mit den innerörtlichen Freiräumen hergestellt und ein betont dörflicher Charakter erreicht werden. Die Ortsrandeingrünung erfolgt als private Grünfläche. Die Auswahl der Pflanzen beschränkt sich aus ortsbildlich-dörflichen, landwirtschaftlichen und ökologischen

Gründen auf heimische standortgerechte Bäume und Sträucher, die gleichzeitig auch als Bienenweide dienen sollten. In den Textfestsetzungen ist bestimmt, daß jedem Baugesuch ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen ist, in dem u. a. die Eingrünungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Artenliste (siehe § 11) darzustellen sind.

Pflanzungen auf den privaten Grünflächen mit besonderen Pflanzenfestsetzungen werden von der Gemeinde durchgeführt und die Kosten entsprechend umgelegt. Damit die vorgenannte Ortsrandeingrünung sich naturgemäß entwickeln kann und der vorgeschriebene Grenzabstand von 4 m eingehalten werden kann, ist ein mindestens 5 m breiter Raum zwingend erforderlich!

Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes sind ferner Baum- und Strauchpflanzungen, Obstgärten, Hausbäume, Strauchbegleitgrün, Bodenmodellieren statt Böschungsmauern, Geringhalten der Bodenversiegelung, ortsübliches Pflanz- und Gartenbaumaterial und dgl.

Bei der Anpflanzung der im Baugebiet festgesetzten Bäume sind im Bereich von Kabeltrassen die Hinweise des Merkblattes über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Spannungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

6.4 Abfallbeseitigung/Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung übernimmt der Landkreis Ostallgäu. Das Orts- und Straßenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Häuser nicht entwertet werden. Einrichtungen sind deshalb im Gebäudekomplex zu integrieren bzw. entsprechend einzupflanzen. Die Grundstücke sind direkt von den Müllfahrzeugen anfahrbar.

Die Kompostierung der eigenen kompostierbaren Abfälle soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen, um öffentliche Anlagen zu entlasten.

7. Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Für das Plangebiet ist nur der Ausbau der Erschließungsstraße als Ringstraße mit Anschluß zur ausgebauten Dorfstraße vorgesehen. Innerhalb der Erschließungsstraße führt ein Feldweg als landwirtschaftlicher Weg zu den angrenzenden Grundstücken.

...

Die den fahrbaren Bereich begleitenden Randstreifen werden in variabler Breite als Schotterrassen ausgeführt und dienen der Schneeablage, der Oberflächenversickerung, dem Mikroklima, der Dorfökologie (Vernetzung) und der Wasserwirtschaft (Grundwassersenkung, Kanalentlastung). Die Zufahrten zu den Grundstücken sind befestigt. Der im Westen anschließende Weg soll als landwirtschaftlicher Weg und Viehtriebweg im Ausbau nicht versiegelt werden.

7.2 Wasserversorgung

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

7.3 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 ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Verbot der Hang- und Dränagewasserleitung ist in die Satzung aufgenommen.

Das Plangebiet ist im Entwässerungsplan, aufgestellt durch das Ingenieurbüro Buck und Partner aus Kempten, als Mischwasserkanalsystem berücksichtigt. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für unverschmutztes Regenwasser wird untersucht.

7.4 Stromversorgung

Das EWR-Reutte, Betriebsstelle Pfronten, versorgt das Baugebiet mit Strom. Die künftigen Neubauten werden mit Erdkabel von der neu errichteten Trafostation versorgt.

7.5 Erschließungsträger

Die Gemeinde Eisenberg führt mit Ausnahme die Stromversorgung selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt.

8. Karten

Die zur Verfügung stehenden Flurkarten M 1 : 1 000 der Kartenblätter SW XXVI-32-1, SW XXVI-32-2, SW XXVI-32-6 und SW XXVI-32-7, weisen keine Ungenauigkeiten auf. Mit einer guten Maßgenauigkeit kann deshalb gerechnet werden.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.05.1993
Öffentliche ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	15.06.1993
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	22.11.1993
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Termin 03.12.1993	28.10.1993

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauG in öffentlichen Gemeinderatssitzung mit Beschluß	31.01.1994
Billigung des Entwurfs mit Beschluß der Planzeichnung, Textteil und Begründung i. d. F. vom 31.01.1994	07.02.1994
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungsfrist in der Zeit vom 14.03.1994 bis 29.03.1994 gemäß § 2 Abs. 3 Maßnahmengesetz (BauGB-MaßnahmenG)	04.03.1994
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Hinweis auf § 2 Abs. 3 Maßnahmengesetz (BauGB-MaßnahmenG)	04.03.1994
Beratung der eingegangenen Bedenken und Anregungen mit Beschluß	06.06.1994
Satzungsbeschluß	06.06.1994

Gemeinde Eisenberg, den 06.06.1994

Marktobersdorf, den 06.06.1994
LANDKREIS OSTALLGÄU
-Kreisplanungsstelle-



.....
(Linder, 1. Bürgermeister)



.....
(Abt)