

Begründung

1. Veranlassung

Der am 14.07.1997 als Satzung beschlossene und durch seine Bekanntmachung am 20.11.1997 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet „Osterreuten-West“ soll geändert werden.

Die auf dem Grundstück Fl. Nr. 133/3 ansässige Firma ENIG, Bürgermeister-Anton-Linder-Str. 2, braucht dringend neue Parkplätze. Die vorhandene Baulücke zwischen den beiden Gebäuden muss für die Erweiterung der Betriebsabläufe überbaut werden. Hierdurch entfallen einige Stellplätze. Sie müssen neu geschaffen werden. Das östlich angrenzende Nachbargrundstück, Fl. Nr. 181/10, steht nicht zur Verfügung. Es besteht somit keine andere Möglichkeit im Nähebereich des Betriebes diese Stellplätze zu schaffen als auf dem Grundstück Fl. Nr. 133/4 westlich des vorhandenen Betriebes.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 133/4 liegt westlich des „Schöner Bach“ und zwischen der Staatsstraße St. 2008, der Kreisstraße OAL 2 sowie der Bürgermeister-Anton-Linder-Strasse. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das Grundstück konnte die Firma ENIG vom Staatlichen Hochbauamt kaufen. Hierdurch besteht die Möglichkeit, dort die benötigten Stellplätze errichten zu können.

2. Bestand:

Das Grundstück Fl. Nr. 133/4 wird durch die Böschungen zu den oben genannten Straßen und dem „Schöner Bach“ begrenzt. Die angrenzenden Grundstücke zur Staatsstraße und zur Kreisstraße werden mit Teilflächen einbezogen und zwar jeweils mit der bepflanzten Böschung. Die dort bestehende Hecke mit den Einzelbäumen wurde aufgenommen. Die Bepflanzung wird als zu erhalten festgesetzt. Dies gilt auch für die Randbepflanzung entlang der Einmündung der Bürgermeister-Anton-Linder-Strasse in die Kreisstraße, siehe Bestandsaufnahme.

Die Einzelbäume sind mit der Bezeichnung:

A Acer pseudoplatanus / Bergahorn

T Tilia cordata / Winterlinde

in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

In der im Bebauungsplan dargestellten Böschung ist die Hecke als zu erhalten eingetragen. Es handelt sich um folgende Arten:

Vorhandene Feldgehölze 2 - 4 m hoch an der Böschung Nord - Nordwest:

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel

Corylus avellana / Haselnuss

Crataegus monogyna / Weißdorn

Ligustrum vulgare / Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum / Gemeine Heckenkirsche

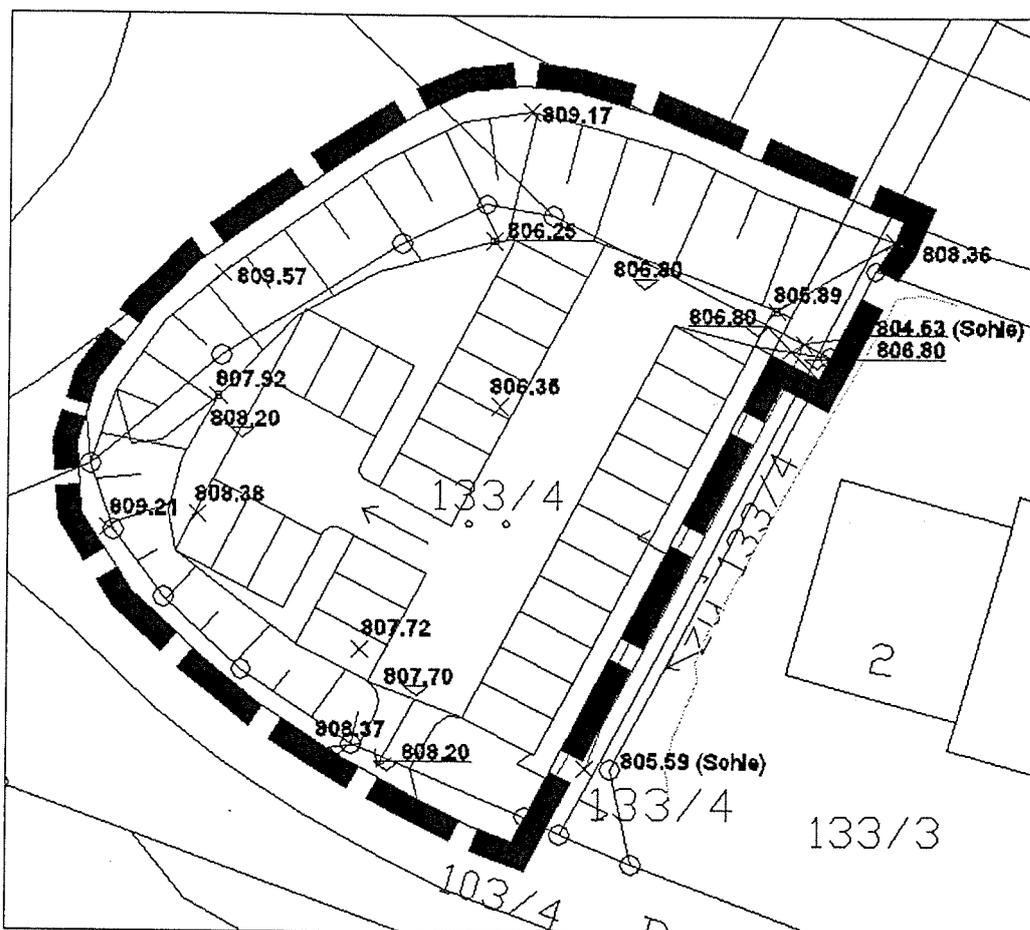
Prunus spinosa / Schlehe

Rosa canina / Hundsrose

Salix caprea / Salweide

Die übrige Fläche der Fl. Nr. 133/4 besteht aus regelmäßig gemähtem Grünland ohne besondere Artenvorkommen. Die Heckenstruktur der Böschung erstreckt sich teilweise auch in das Grundstück Fl. Nr. 133/4 hinein. Die weitgehend ebene Fläche wird als private Fläche mit Parkplatzes festgesetzt. Die Einteilung der Stellplätze nimmt hierauf Rücksicht.

Durch die Köpff Ingenieur GmbH, Halblech, wurde das Gelände höhenmäßig aufgemessen. In der nachfolgenden Abbildung sind die wesentlichen Höhen angegeben und zwar unterschieden zwischen Bestand und Planung. Der Höhenpunkt des Bestandes ist mit einem Kreuz und der Planung mit einem Koten gekennzeichnet, siehe nachfolgende Skizze.



806.35 Höhen Bestand in m ü.NN
x

806.80 Höhen Planung in m ü.NN
◊

Abb. 1: Höhenangaben

Das für die Stellplätze vorgesehene Gelände liegt zwischen den Böschungen zur Staatsstraße und zur Bürgermeister-Anton-Linder-Strasse fast eben auf der Höhe 806,10 m üNN im Nordosten und 807,7 m üNN im Südwesten. Zur Kreisstraße steigt das Gelände entlang des Böschungsfußes auf ca. 808,38 m an. Die „innere Fläche“ zwischen den vorgenannten Böschungen wurde in der Vergangenheit durch die Gemeinde als Grünfläche gepflegt.

Die Situation des Schöner Baches soll nicht verändert werden. Der Schöner Bach mit seiner eigenen Fl. Nr. 132/2 bleibt unberührt.

3. Planung:

Für die Änderung der öffentlichen Grünfläche in private Grünfläche mit Stellplätzen soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 und Abs. 4 BauGB treffen zu. Es sollen in dieser einbezogenen Fläche nur die dringend benötigten Stellplätze eingerichtet werden, die auf dem eigentlichen Betriebsgelände, Fl. Nr. 133/3 nicht unterzubringen sind.

Die fast ebene Fläche der Fl. Nr. 133/4 wird gemäß Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung für einen Parkplatz für 27 Stellplätze hergerichtet. Die Einfahrt zur Bürgermeister-Anton-Linder-Strasse

wird befestigt (z. B. asphaltiert), die gesamte übrige Fläche der Fahrgasse mit den Stellplätzen wird als wassergebundene Wegedecke ausgeführt.

In der südöstlichen Ecke wird unmittelbar am Rande der Böschung zur St. 2008 ein Holzsteg über den „Schöner Bach“ eingeplant, damit die Mitarbeiter vom Parkplatz unmittelbar auf das Betriebsgelände der Firma ENIG; Fl. Nr. 133/3 gelangen können.

Die Böschung zum „Schöner Bach“ bleibt naturbelassen wie bisher auch. Lediglich im Bereich der Zufahrt wird im Anschluss an den betonierten Durchlass die Böschung bis zum zweiten Stellplatz ein Verbau z. B. mit Wasserbausteinen (Wertach Steine) sinnvoll sein. Die übrige Böschung wird als extensive Wiese gepflegt.

Die Stellplatzfläche 1 bis 21 wird von den westlichen Stellplätzen 22 bis 27 durch einen Pflanzstreifen mit knapp 2 m Breite unterteilt. Hier werden drei neue Bäume gepflanzt, siehe Planzeichnung. Die übrige private Grünfläche außerhalb der reinen Stellplatzfläche wird als Grünfläche beibehalten und noch durch Hecken bepflanzt, siehe nachfolgende Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 16-18,
AC-PS Acer pseudoplatanus Bergahorn

Feldgehölze zu pflanzen:

Ergänzung an der Böschung bis zu den Stellplätzen,
Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-5 Triebe 60 - 100 cm
Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m Pflanzabstand der Reihen 1,00 m
Pflanzbedarf 1 Strauch je 1,50 m² Pflanzfläche

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Corylus avellana / Haselnuss
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare / Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum / Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehe
Rosa canina / Hundrose
Salix caprea / Salweide
Sambucus nigra / Holunder
Viburnum lantana / Wolliger Schneeball
Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball

Der Geltungsbereich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet „Osterreuten-West“ umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 133/4 mit einer Teilfläche von 946 m² einschließlich Holzsteg sowie Teilflächen der Fl. Nr. 103/4 (Bürgermeister-Anton-Linder-Str.) mit 45,2 m², der Fl. Nr. 135 (Staatsstraße St. 2008) mit 217 m² und der OAL 2 mit 170 m² Gemarkung Eisenberg. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1.378 m² bzw. ca. 0,14 ha.

Während der öffentlichen Auslegung sind von einigen Stellen Hinweise und Empfehlungen eingegangen, die nachfolgend mit der jeweiligen Abwägung in die Begründung zur Beachtung aufgenommen werden:

1. Staatliches Bauamt Kempten, vom 12.12.2008

Stellungnahme:

„Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen mit aufzunehmen:

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass durch die jetzt im BBP festgesetzte Böschungsbepflanzung das Sichtdreieck (Schenkellänge beidseits 135 Meter) der Kreisstraße OAL 2 in die Staatsstraße 2008 nicht beeinträchtigt wird. Gegebenenfalls ist dies auch durch entsprechenden Rückschnitt/Baumpflege sicherzustellen.

Die Straßenbauverwaltung behält sich vor, nachträglich eine Schutzeinrichtung auf Kosten des Eigentümers der Fl.-Nr. 133/4 zu fordern, falls die Hochstämme zu einer Gefahr werden bzw. die Unfallsituation dies erfordert, da nun die derzeitige brache Wiese zukünftig als mehr oder minder stark frequentierter Parkplatz genutzt werden soll.

Zu etwaigen Werbeanlagen wurden im Rahmen der Änderung keine Aussagen getroffen. Wir möchten dennoch darauf hinweisen, dass auf dem Flurstück 133/4 keine Werbeanlagen errichtet werden dürfen (siehe StVO § 33).

Beschluss:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Die Bäume im Bereich der Straßenböschung der St 2008 und der Kreisstraße OAL2 entsprechen dem derzeitigen Bestand. Sie werden bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert und wurden im Zuge des Ausbaus der Staatsstraße gepflanzt. Sofern hierdurch das Sichtdreieck gefährdet ist, hat die Gemeinde nichts dagegen, dass die Straßenbauverwaltung Rückschnitt oder Baumpflege vornimmt. Soweit hier der Parkplatz betroffen sein könnte, sind hier die nachbarlichen Verpflichtungen maßgeblich, die nach Auffassung der Gemeinde wohl im Rahmen des Kaufvertrages beim Erwerb des Grundstücks Fl. Nr. 133/4 und dem Freistaat geregelt wurden.

2. Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 11.12.2008:

Stellungnahme:

„Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bezüglich der Betriebserweiterung der Firma ENIG (Az: 401-10349/08) wurde durch die F. Hils Consult eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese Untersuchung (Bericht - Nr. 0886) schließt auch die lärmrelevanten Vorgänge des beabsichtigten Parkplatzes auf dem Grundstück Fl. Nr. 133/4 mit in die Betrachtungen ein. Allerdings dienen hierbei lediglich 18 Stellplätze als Berechnungsgrundlage.

Eine überschlägige konservative Prognose seitens der UIB bezüglich der Lärmauswirkungen eines Parkplatzes mit nun 27 Stellplätzen lieferte die Erkenntnis, dass aufgrund der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten, eine derartige Stellplatzerhöhung zu keinen relevanten Pegelerhöhungen führt.

Es wird empfohlen, die o. g. schalltechnische Untersuchung und das Aktenzeichen des Bauvorgangs in die Begründung aufzuführen um die Bewertung der Lärmsituation durch die UIB oder beteiligte Ingenieurbüros zu erleichtern.“

Beschluss:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Der Untersuchungsbericht und das Aktenzeichen wird in die Begründung aufgenommen.

3. Landratsamt Ostallgäu, Kreisstraßenverwaltung, vom 10.12.2008:

Stellungnahme:

Die Tiefbauverwaltung nimmt zur Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

Das zu bebauende Gelände liegt an der Kreisstraße OAL2 unmittelbar im Einmündungsbereich zur St 2008 in der Gemeinde Eisenberg. Wegen der Außenortslage besteht ein Anbauverbot gemäß Art. 23 des BayStrWG. Eine Befreiung vom Anbauverbot wird aus der Sicht des Straßenbauastträgers bei Einhaltung nachfolgender Auflagen befürwortet:

- o Das Niveau des neu herzustellenden Parkplatzes sollte weitgehend dem jetzigen Gelände angepasst werden. Nur so ist gewährleistet, dass das Sichtdreieck, unabhängig von der bestehenden Bepflanzung, für die Annäherungssicht (10m) eingehalten wird.
- o Der jetzt vorhandene Bewuchs sollte erhalten bleiben, auch wenn er teilweise auf das Grundstück 133/4 reicht.
- o Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.“

Beschluss:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Sie werden in die Begründung übernommen.

4. Wasserwirtschaftsamt, Kempten, vom 17.12.2008

Stellungnahme:

„Wir empfehlen, diese letzte Gelegenheit zu nutzen und das Gewässer „Schöner Bach“ entlang des Planungsbereiches aus gewässerökologischer Sicht aufzuwerten. Hierzu empfehlen wir, das Gewässer naturnah umzugestalten und entlang des Gewässers beidseits einen mindestens 2,0 m breiten Streifen auszuweisen, auf dem eine naturnahe Entwicklung stattfinden kann.“

Beschluss:

Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Die Gemeinde sieht keine Möglichkeit, auf dem kurzen noch zur Verfügung stehenden Teilstück des „Schöner Baches“ eine naturnahe Ufergestaltung vornehmen zu können. Die Gemeinde wird sich dafür einsetzen, dass bei der Gestaltung des Parkplatzes, der im wesentlichen auf dem jetzigen Niveau eingerichtet werden soll, die Randbereich an der Böschung zu schonen und mit standortgerechten Pflanzen zu überstellen und damit einen naturnahen Bewuchs zu sichern.

Alle weiteren Festsetzungen und die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes bleiben bestehen; sie werden nicht verändert.

Marktobersdorf, 19.01.2009

Gemeinde Eisenberg, 21. Jan. 2009



Gerhard Abt,
Stadtplaner



Stapf
1. Bürgermeister



Es folgt die Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken