

## **B e g r ü n d u n g**

### **1. Veranlassung und Geltungsbereich**

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“ wurde bereits 2009 für die Einrichtung eines Parkplatzes auf dem Grundstück Fl. Nr. 133/4 geändert.

Nun soll für den Bebauungsplan Nr. 5 eine zweite Änderung durchgeführt werden. Dabei sollen die bisher südöstlich liegenden bebauten Bereich im Außenbereich in den Geltungsbereich einbezogen werden. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke mit der Fl. Nr. 172/7, 181/10, -/11, -/12, -/13, -/15, -/16, -/17, -/19 und Fl. Nr. 103/4 TF Bürgermeister-Anton-Linder-Str. der Gemarkung Eisenberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,85 ha auf.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 181/10 wird ebenfalls einbezogen. Die Fläche dient dem Jugendtreff als Parkplatz. Gleichzeitig wird die befestigte Fläche als Lagerplatz und Rangierfläche des benachbarten Gewerbebetriebes genutzt. Diese Fläche ist zur St 2008 und zur Bürgermeister-Anton-Linder-Straße eingegrünt.

Ferner wird das Grundstück Fl. Nr. 181/16 einbezogen. Dieses Grundstück ist bisher im Flächennutzungsplan als private Grünfläche mit Baumbestand dargestellt. Dies soll im gegenständlichen Bebauungsplan so übernommen werden. Die Zufahrt für die rückwärtigen drei Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl. Nr. 181/12, 181/13 und 181/15 mit dem geplanten Anbau bei Fl. Nr. 181/12 erfolgt wie bisher über dieses Grundstück Fl. Nr. 181/16. Das Geh- und Fahrrecht ist im Grundbuch als Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der vorgenannten Grundstücke und zu Lasten des Grundstücks Fl. Nr. 181/16 eingetragen. Eine öffentliche Widmung soll durch die Gemeinde nicht erfolgen. Der Winterdienst obliegt den Anliegern. Die Mülltonnen müssen an den Abfuhrtagen an der Bürgermeister-Anton-Linder-Straße abgestellt werden.

Die Gemeinde möchte diese vorhandene Bebauung und auch eine geringfügige Erweiterung am Haus Nr. Fl. Nr. 181/12 städtebaulich regeln. Hierfür ist die zweite Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes erforderlich. Der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 181 ist damit einverstanden, dass von seinem Grundstück Fl. Nr. 181 eine Teilfläche für diese Bebauung abgetreten wird.

Für die Bearbeitung dieser Bebauungsplanänderung wurde das Büro für kommunale Entwicklung – abtPlan – Marktoberdorf, beauftragt.

### **2. Bestand:**

Der Planbereich umfasst die bestehenden Gebäude der Grundstücke mit den Flurnummer 181/11, 181/17, 181/12, 181/13 und 181/15. Es handelt sich um die Gastwirtschaft mit Wirtschaftsgebäude, Kegelbahn und Wohnhaus sowie um die drei Einfamilienhäuser, wobei das östliche ein Doppelhaus darstellt. Diese südlichen Grundstücke werden derzeit über die private Zufahrt über das Grundstück Fl. Nr. 181/16 und 181 erreicht. Im Norden der Grundstücke grenzt Wald an.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorgenannten bebauten Grundstücke liegen im Außenbereich. Daher wird im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert.

### **3. Planung:**

Es war zunächst das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet worden. Diese Rechtsgrundlage kann allerdings nach Auffassung der Genehmigungsbehörde hierfür nicht angewendet werden. Insofern werden die Erkenntnisse aus diesem vorausgegangenen Verfahrensschritt für die Beschlussfassung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung der zweiten Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes eingestellt und entsprechend berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet „Osterreuten-West“ umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke wie sie unter

Ziffer 1 dieser Begründung aufgezählt sind. Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 0,85 ha auf.

Die bestehende Zufahrt soll beibehalten werden. Sie ist über die Grundbucheintragung eines Geh- und Fahrrechtes rechtlich gesichert. Der Weg nach Speiden um die geplante Gebäudeerweiterung bleibt bestehen, wobei seine Lage etwas nach Osten verschoben wird.

Bezüglich des Waldabstandes wurde mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Herrn Forstdirektor Berschtold, die Situation vor Ort besprochen. Hiernach besteht Bestandsschutz. Die geplante Erweiterung der Bebauung am östlichen Rande hält ausreichenden Abstand zum Wald ein. Soweit eine bauliche Veränderung bei den bestehenden Gebäuden vorgenommen werden sollte, ist die Frage des Waldabstandes in dem dann erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Es gilt dann die Situation des Waldes erneut in Augenschein zu nehmen und je nach Bedarf ein Haftungsausschluss mit dinglicher Sicherung und gegebenenfalls das Gebäude so zu stützen, dass bei einem möglichen Windbruch keine Gefährdung von Menschen innerhalb des Gebäudes zu befürchten ist.

Die zur öffentliche Auslegung nach dem Verfahren § 13a BauGB und nach dem frühzeitigen Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB von einigen Stellen vorgetragene Hinweise und Empfehlungen sind folgende:

1. Die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co.KG hat mit Schreiben vom 26.08.2009 mitgeteilt:  
*„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes Nr. 5 der Gemeinde Eisenberg, Bereich „Osterreuten-West“ ist sichergestellt über unser regionales Mittelspannungs - Verteilungsnetz (20 kV), die 20 kV-Trafostation „Schönebach“ und das lokale Niederspannungs-Verteilungsnetz (400/230V Volt).“*

2. Das Staatliche Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, hat mit Schreiben vom 28.10.2009 darauf aufmerksam gemacht, dass für bei der Einmündung zwischen Fl. Nr. 181/10 und 181/11 ein Sichtdreieck mit beidseitiger Schenkellänge von mind. 135 m einzuzeichnen und innerhalb des Wirkungsbereiches des BPlanes festzusetzen ist. Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m dauerhaft von Sicht behindernden Gegenständen aller Art frei zu halten. Die staubfreie Befestigung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Gemeinde hat das Sichtdreieck wird in der Planzeichnung eingetragen und soweit private Grundstücke betroffen sind, in den Geltungsbereich einbezogen und damit festgesetzt.

3. Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu hat mit Schreiben vom 21.09.2009 mitgeteilt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, da nach den vorliegenden Unterlagen an den Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von den umliegenden Gewerbebetrieben eingehalten werden können. Allerdings scheint es sinnvoll, die Fl. Nr. 1817 (Gaststätte mit Wohnhaus), 181/11 und 181/10 in die Änderungsplanung mit einzubeziehen und für diesen Bereich ein Mischgebiet (MI) auszuweisen.

4. In der Stellungnahme des Bauamtes vom 20.09.2009 heißt es:  
*„Grundstücke Fl. Nr. 181/10, 181/11, 181/19, 1028 müssten ebenfalls mit in den Geltungsbereich einbezogen werden, da sonst eine Gefälligkeitsplanung zur Errichtung eines Wohnhauses.“*

Diesem Hinweis ist die Gemeinde nachgekommen. Es wurde der Bestand in die Planung einbezogen.

5. In der Stellungnahme vom 28.10.2009 des Bauamtes zum gegenständlichen Verfahren heißt es:

*„Es handelt sich um keine geordnete städtebauliche Entwicklung, sondern das Mittel der Bauleitplanung / Planungshoheit wird hier eingesetzt, um eine Splitterbebauung im Außenbereich zu verfestigen und zu erweitern. Es ist offensichtlich, dass die Splitterbebauung tatsächlich städtebaulich nicht eingebunden werden kann, weil kein baulicher*

*und topographischer Zusammenhang hergestellt werden kann. Dieses angestrebte Ergebnis ist rechtlich nicht nachvollziehbar und ist keine ortsplanerisch fundierte, sondern eine Planung ohne bauplanungsrechtliche Grundlage. Dies trifft auf Änderung des FNP wie des BPlanes „Gewerbegebiet Osterreuten West“ zu.“*

Die vorgetragenen Ausführungen hat die Gemeinde in die Planung eingestellt. Es handelt sich bei dieser Planung darum, einige bisher bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 ausgesparte bebaute Gebäude (Gastwirtschaft mit Kegelbahn, Wirtschaftsgebäude mit Jugendtreff, Lager- und Parkplatz) und die dazugehörige Straßenanbindung an die Staatsstraße nunmehr in die Darstellung des Flächennutzungsplanes und auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu übernehmen. Diese vorgenannten Gebäude gehören ursächlich in den Bebauungszusammenhang des vorgenannten Bebauungsplan Nr. 5. Insofern sieht die Gemeinde auch den städtebaulichen Zusammenhang, die über das Grundstück der vorgenannten Gastwirtschaft, Fl. Nr. 181/16 angelegten vorhandenen drei Gebäuden auf den Grundstücken Fl. Nr. 181/12m 181/13 und 181/15 in die gegenständliche Planung einzubeziehen. Gleichzeitig soll dabei die geringfügige Flächenerweiterung nach Osten für die Errichtung eines Gebäudeanbaus einbezogen werden. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben diesem Vorhaben alle zugestimmt. Die Gebäudeerweiterung dient der baulichen Erweiterung des Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 181/12, damit hier über ein gemeinsames Treppenhaus/Eingangsbereich eine zweite Wohnung für den Sohn mit Familie errichtet werden kann.

Durch die zuvor beschriebene Einbindung des größeren bereits bebauten Bestandes ist wohl mehr als deutlich nachgewiesen, dass es sich hier nicht um eine „Gefälligkeitsplanung“ handelt.

6. Die Untere Naturschutzbehörde hat Bedenken bezüglich der Ausgleichsmaßnahme mit Schreiben vom 26.10.2009 vorgetragen:

*„Ausgleich: Der beschriebene Ausgleich ist im Plan nicht dargestellt. Dies ist jedoch zwingend notwendig. Außerdem sind die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen genau und detailliert zu beschreiben. Es fehlt eine genaue Ausgleichsflächenberechnung. Die Ermittlung der in der Begründung erwähnten 200 m<sup>2</sup> ist nicht nachvollziehbar. Der Ausgleich fehlt komplett in der Satzung. Sollten diese Einwendungen nicht berücksichtigt werden, ist nach unserer Ansicht der Bebauungsplan fehlerhaft und rechtlich anfechtbar.“*

Mit diesem Bebauungsplan wird nur eine sehr kleine Fläche neu in Anspruch genommen. Es handelt sich um den geplanten Anbau mit Umfeld. Hierfür werden 235 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Die übrigen Flächen wurden als Bestand einbezogen, wofür ein Ausgleich nicht mehr zu erfolgen hat.

Nach dem Bayerischen Leitfaden ist folgendes zu beachten:

Bei der beanspruchten Fläche handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung = intensiv genutztes Grünland. Hiernach ergibt sich die Kategorie I.

Bei der Eingriffsschwere handelt es um einen Bereich, der als Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 aufweist, somit über 0,35 liegt. Damit gilt der Typ A = hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Im zuständigen Feld A I ergibt sich somit eine Faktorenspanne von 0,3 bis 0,6.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen auf der anteiligen Grundstücksteilfläche von 235 m<sup>2</sup> in Form des Anlegens eines Hausgartens mit viel Grün, wird hier nicht der obere Wert sondern der Faktor 0,5 gewählt. Dies ergibt eine Ausgleichsfläche von  $235 \times 0,5 = 117,5 \text{ m}^2$ ; gewählt wurden 195 m<sup>2</sup>.

Maßnahme: Herstellen einer extensiven Blumenwiese mit autochthonem Saatgut, die gleichzeitig als Bienenweide genutzt werden kann. An den Rändern sollen noch einige Bienenfutterpflanzen eingestellt und ein Obstbau gepflanzt werden.

Weitere Ausführungen siehe Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und den hier integrierten Umweltbericht.

Hierauf hat die Gemeinde reagiert und die Planung erweitert. Die genannten Grundstücke wurden im Einvernehmen mit dem Eigentümer als Mischgebiet in die Planung einbezogen.

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

#### **4. Immissionsschutz, Umweltgestaltung**

##### 4.1 Immissionsschutz

Im frühzeitigen Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde erklärt, dass es sinnvoll wäre, die Gaststätte mit Kegelbahn und Wohnhaus als Mischgebiet einzubeziehen. Dies soll mit der Änderung des Flächennutzungsplanes geschehen.

##### 4.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

##### 4.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

##### 4.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie.

##### 4.5. Verkehr, Erschließung

###### Straßen

Die Verkehrserschließung ist durch die Vorhandene Bürgermeister – Anton – Linder – Straße sichergestellt. Die südlich anschließenden drei Wohnhäuser einschließlich des geplanten Anbaues sind über ein Geh- und Fahrrecht grundbuchlich bereits gesichert. Hieran soll sich nichts ändern.

###### Wasserwirtschaft

Im Umgriff des Plangebietes ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden.

###### Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

###### Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Plangebiet nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei.

###### Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

### Abwasserentsorgung

Das Plangrundstück ist an die Abwasserleitung angeschlossen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Die unverschmutzten Niederschlagswasser sind vor Ort zur Versickerung zu bringen. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

### Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über die Elektrizitätswerke Reutte mittels Erdkabel.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Grundstücke sind bereits angeschlossen. Sofern neue Leitungen erforderlich werden, sind sie als Erdkabel zu verlegen.

## **6. Hinweise**

### 6.1 Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Schreiben vom 12.09.2008 Az: P-2008-547-1\_S4, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: [hanns.dietrich@blfd.bayern.de](mailto:hanns.dietrich@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

### 7. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung.

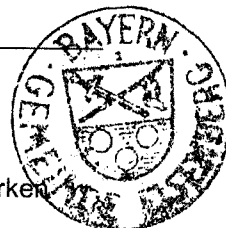
Marktoberdorf, 25.01.2010

Gerhard Abt,  
Stadtplaner



Gemeinde Eisenberg, 29. Juli 2010

Stapf  
1. Bürgermeister



Es folgt die Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken