

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. Er wurde bereits 2009 für die Einrichtung eines Parkplatzes auf dem Grundstück Fl. Nr. 133/4 geändert. Der Schöner Bach blieb freigestellt. Die Zufahrt zum Betriebsgelände wurde durch eine minimale Brücke sichergestellt.

Die auf dem Grundstück Fl. Nr. 133/3 ansässige Firma ENIG, Bürgermeister-Anton-Linder-Str. 2, braucht dringend eine Erweiterung der Betriebsräume und neue Parkplätze. Die geplante Erweiterung war zunächst als eigenständiger Baukörper im Bereich des ehemaligen Fischteiches, Fl. Nr. 51 vorgesehen. Der Fischteich wird nicht mehr betrieben, der Teich ist trocken gelegt und teilweise aufgefüllt. Das Gelände mit der Fl. Nr. 51 konnte die Firma Enig erwerben. Die in diesem Bereich vorgesehene Bebauung wurde im Vorfeld dieser gegenständlichen Bauleitplanung mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange – Landratsamt und Forstamt – mit dem Ergebnis abgestimmt, dass hier die Betriebserweiterung nicht stattfinden kann. Einer baulichen Erweiterung des Betriebes kann nur im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude entlang der Westseite zugestimmt werden.

Das Plangebiet liegt westlich der Staatsstraße St. 2008, südlich der Kreisstraße OAL 2 und wird von dem Schöner Bach und der Bürgermeister-Anton-Linder-Straße begrenzt.

Der Aufstellungsbeschluss lautete:

„Der Gemeinderat Eisenberg beschließt die Aufstellung der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet „Osterreuten-West“, indem die überbaubare Fläche auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 133/3 nach Westen in das Grundstück der Gemeinde Fl. Nr. 103/4 erweitert wird. Die Bürgermeister-Anton-Linder-Straße wird in diesem Bereich auf 3,50 m verschmälert. Die zusätzlichen Stellplätze sollen auf der Fläche des nicht mehr betriebenen ehemaligen Fischteiches, Fl. Nr. 51 eingerichtet werden. Der hierfür erforderliche Ausgleich ist auf der restlichen Teilfläche der vorgenannten Teilfläche Fl. Nr. 51 und auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 181/2 nachzuweisen.

Es ist das normale Verfahren nach § 30 BauGB anzuwenden. Für das frühzeitige Verfahren gilt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch den Scopingtermin am 16.03.2012 als abgefallen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes der dritten Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet „Osterreuten-West“ umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 133/3, 103/4 TF, 51 und 181/2 Teilfläche, Gemarkung Eisenberg. Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 1,0 ha auf.“

In der gleichen Sitzung wurde auch die Zustimmung zum frühzeitigen Verfahren gegeben, wobei zunächst noch der Vorentwurf der Grünordnung einschließlich der Eingriffs-Ausgleichsregelung durch das Ingenieurbüro – Freiflächenplanung Cornelius Wintergerst, Eisenberg, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen war. Dies erfolgte in einer Besprechung im Landratsamt Ostallgäu am 27.03.2012.

2. Bestand:

Für die bauliche Betriebserweiterung steht nur das Grundstück Fl. Nr. 133/3 entlang der westlichen Seite mit einem Teil der Bürgermeister-Anton-Linder-Straße Fl. Nr. 103/4 zur Verfügung. Auf der vorgenannten Fl. Nr. 133/3 befinden sich bereits die wesentlichen Betriebsgebäude. Dieses Grundstück grenzt im Osten an die Staatsstraße 2008. Der „Schöner Bach“ trennt dieses bebaute Grundstück von dem Parkplatz auf der Fl. Nr. 133/4 ab. Für die zusätzlichen Parkplätze und 5 überdachte Containerstellplätze muss auf das Gelände der ehemaligen privaten Fischteichanlage links des „Schöner Baches“ ausgewichen werden. Der Fischteich wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Er liegt seit dem

trocken. Das südlich und westlich an das Betriebsgelände anschließende Grundstück mit der Fl. Nr. 181 ist mit Wald bestockt.

Der Planbereich befindet sich mit seiner Erweiterung innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moorgebiete der Lechvorberge“ des Regionalplans der Region Allgäu. In diesen landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht zu. Dies wird nachfolgend mit den Belangen der gegenständlichen Planung abgewogen.

3. Planung:

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll eine bauliche Erweiterung der Firma ENIG vorbereitet werden, die nach intensiven Beratungen mit dem Landratsamt und dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten nur möglich ist, wenn die Betriebsräume auf der gesamten Länge entlang der westlichen Seite nach Westen in Richtung Wald erweitert werden. Dabei soll die Bürgermeister-Anton-Linder-Straße bis auf 3,50 m in Anspruch genommen werden. Aufgrund der Einbahnregelung erscheint dies gerechtfertigt. Die erforderlichen Stellplätze sollen in der erforderlichen Anzahl im Bereich der Fl. Nr. 51, in der Größenordnung der Hälfte der ehemaligen Teichanlage, untergebracht werden. Hierfür sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im westlichen Anschluss an die vorgenannten Parkplätze und auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 181/2 sichergestellt werden sollen. Der für die Baumaßnahme erforderliche Waldabstand ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln (Besonderer statischer Nachweis im Fallbereich der Waldbäume). Es gilt ein Haftungsausschluss mit dinglicher Sicherung und gegebenenfalls das Gebäude durch konstruktive Maßnahmen so zu stützen, dass bei einem möglichen Windbruch keine Gefährdung von Menschen innerhalb des Gebäudes zu befürchten sein wird.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, hat mit Schreiben vom 29.05.2012 u. a. mitgeteilt:

„Bereits der Bebauungsplan kann einen erforderlichen Sicherheitsabstand zum Wald festsetzen. An der Aussage des ehemaligen Forstamtes Füssen vom 17.02.1997 ändert sich nichts. Somit wird weiterhin ein Sicherheitsabstand zu Gebäuden zwischen 22 und 30 Metern gefordert. Um Gebäude vor umstürzenden Bäumen oder herabbrechenden Kronenteilen infolge von Stürmen oder Nassschnee zu schützen und Menschen, die sich in dieser Umgebung aufhalten, vor Schäden zu bewahren, hat der Bauantragsteller für statische Sicherheit zu sorgen. Zusätzlich wird der Haftungsausschluss mit dinglicher Sicherung im Bebauungsplan festgesetzt. Auf Grund dieser Vorgaben kann die Firma ENIG keinen Schadensersatzanspruch gegenüber den Waldeigentümern einfordern. Dies trifft lediglich für den Fall zu, dass ein grob fahrlässiges Versäumnis der Verkehrssicherungspflicht von Seiten der Waldeigentümer vorliegen würde. Sollte dieser Abstand nicht im Bebauungsplan festgelegt werden, so muss der Verweis auf den erforderlichen Waldabstand und die Regelung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Baumaßnahme erhalten bleiben.“

Da der vorgenannte Abstand nicht eingehalten werden kann verbleibt es bei dem Verweis auf die Regelung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den erforderlichen Auflagen, z. B. Haftungsausschluss mit dinglicher Sicherung und gegebenenfalls mit entsprechendem statischem Nachweis des im Nähebereich zu errichtenden Gebäudes

Die Zufahrt zum geplanten Parkplatz im Bereich des ehemaligen Teiches erfolgt über die Bürgermeister-Anton-Linder-Straße. Hierfür ist die dritte Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes erforderlich. Das Gelände wird in der Ausdehnung wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt aufgefüllt und für die dringend erforderlichen Stellplätze hergerichtet. Im östlichen Bereich werden mit entsprechender Rangierfläche 5 überdachte Containerstellplätze eingepplant. Hier werden Reststoffe aus dem Fertigungsbetrieb gesammelt. Diese Wertstoffe werden regelmäßig abgeholt. Erst westlich danach können die restlichen Stellplätze für die Mitarbeiter eingerichtet werden. Bei der Bemessung ist zu berücksichtigen, dass im Schichtbetrieb gearbeitet wird. Die Stellplätze sollen deutlich vom Waldrand abgerückt werden.

Bodendenkmalpflege:

Die frühzeitige Abstimmung erfolgte durch einen Scopingtermin am 16.03.2012 im Landratsamt Ostallgäu. Es wurde erkannt, dass im Plangebiet ein Bodendenkmal verzeichnet ist, das in seiner Ausdehnung über den geplanten Parkplatz, über die Kreisstraße OAL 2 und auf das nördlich liegende Gelände reicht. Aus diesem Grunde erfolgte hierzu eine frühzeitige Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Bodendenkmalpflege in Thierhaupten. Mit Schreiben vom 29.03.2012, Az: P-1997-2-3_S4 wurde folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrter Herr Abt,

haben Sie besten Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren.

Nach unserem Kenntnisstand über die Bodendenkmäler und die bereits erfolgten Bodeneingriffe im Planungsgebiet besteht, soweit es aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlich wird, gegen die oben genannte Planung - Erweiterung der Fabrikhalle und Anlage von Parkplätzen im Bereich eines ehemaligen Fischweihers - von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind in diesen wohl schon gestörten Flächen ausreichend berücksichtigt.

Der Anlage einer Ausgleichsfläche südlich des Weihers kann zugestimmt werden, wenn dort außer der Anpflanzung von Bäumen, wie im Entwurfsplan dargestellt, keine Bodeneingriffe tiefer gehend als der Humus erfolgen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben stehe ich gerne zur Verfügung.

Unterschrift Dr. Hanns Dietrich, Gebietsreferent.“

Die weitere Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Ziele der Raumordnung und der Regionalplanung

Die beiden hierfür zuständigen Stellen, die Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde und der Regionale Planungsverband haben in ihren jeweiligen Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moorgebiete der Lechvorberge“ liegt, siehe auch Ziffer 2 Bestand, letzter Absatz. Dies ist in die Planung und damit in die Abwägung folgendermaßen eingestellt:

Die Firma ENIG, Bürgermeister-Anton-Linder-Str. 2, braucht dringend eine Erweiterung der Betriebsräume und neue Parkplätze. Das gesamte Betriebsgelände mit dem Bebauungsplan Nr. 5 befindet sich innerhalb des vorgenannten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14. Die geplante Erweiterung war zunächst als eigenständiger Baukörper im Bereich des ehemaligen Fischteiches, Fl. Nr. 51 vorgesehen. In Abwägung mit den Belangen von Natur und Landschaft wurde in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu und der Gemeinde Eisenberg der Standort für die neue Betriebshalle verlegt. Dadurch kann der ehemalige Fischteich von Bebauung bis auf die erforderlichen Parkplätze und die zuvor beschriebenen Containerstellplätze freigehalten werden. Dies konnte nur im Zuge der Abwägung mit den Belangen der Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze erreicht werden, indem die Gemeinde einer teilweisen Überbauung der Gemeindestraße, der Bürgermeister-Anton-Linder-Str. zugestimmt und der Betrieb höhere Aufwendungen für den Anbau an das bestehende Betriebsgebäude hingenommen hat. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Einzelheiten der naturhaushaltlichen Eingriffsregelung abgestimmt. Zur öffentlichen Auslegung hat die Untere Naturschutzbehörde mit Formblatt vom 30.04.2012 mitgeteilt: „keine Äußerung.“

Die Handwerkskammer für Schwaben hat mit Schreiben vom 03.05.2012 mitgeteilt, dass die Bauleitplanung die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die dringend benötigte Betriebserweiterung der der Kammer zugehörigen Fa. Enig Gerätebau und Gravuren GmbH dient. Die Planung berücksichtigt sowohl die betrieblichen Erfordernisse als auch die topografischen Gegebenheiten. Aus Sicht des Handwerks wird daher voll umfänglich zugestimmt.

Grünordnung:

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Auf der Ausgleichsfläche wird aus der landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiese ein Extensivgrünland entwickelt.

Im jetzigen Zustand wird die Wiese 3-4 mal gemäht und entsprechend mit Gülle und Stickstoffdüngern bewirtschaftet.

Bei der Entwicklung zum Extensivgrünland soll diese Fläche durch eine 2-3 malige Mahd einschl. Schnittgutabfuhr ausgehagert werden. Es darf keinerlei Dünger aufgebracht werden, von einer Beweidung ist wegen der Eutrophierung (Dung durch die Tiere) abzusehen. Das Mähgut sollte zwischen Mahd und abräumen wenigstens 1 Tag am Ort liegenbleiben, damit Kleintiere das Mähgut verlassen können. Um die Artenvielfalt an Kräutern zu beschleunigen ist es empfehlenswert nach dem 2. Jahr der Aushagerung eine Nachsaat (RSM 8.1 für artenreiches Extensivgrünland) mit 6 g/m² auszubringen.

Teich:

Der „Schöner Bach“ bleibt erhalten. An der Südwestecke wird ein neuer Zulauf (mit Froschtümpeln) zum bestehenden Teich (verkleinerte Form) hergestellt. Im Bereich des neuen Zulaufes werden Findlinge und Baumstämme als neuer Lebensraum für Kleintiere eingebaut.

Die Wassermenge im „Schöner Bach“ soll weiterhin hoch sein. Nur ein kleiner Teil des Wassers wird über den neuen Zulauf zum Teich geleitet, damit die Verdunstung und Versickerung ausgeglichen wird. Es soll ein Naturteich entstehen, der für eine Bewirtschaftung mit Fischen nicht geeignet ist.

Bepflanzung am „Schöner Bach“:

Die Südseite des Geltungsbereiches (zwischen „Schöner Bach“ und Teich) soll mit punktuellen Strauchpflanzungen ergänzt werden. Die Restflächen sollen sich als Hochstaudenflur entwickeln. (ca. 1/3 Feldgehölze und 2/3 Hochstaudenflur)

Böschung zwischen Teich und Kreisstraße OAL 2:

Ergänzende Pflanzung mit heimischen Laubbäumen und Feldgehölzen

Grünfläche privat:

Die Südseite des Geltungsbereiches (zwischen „Schöner Bach“ und den geplanten Parkplatzflächen) soll mit punktuellen Strauchpflanzungen ergänzt werden. Die Restflächen sollen sich als Hochstaudenflur entwickeln. (ca. 2/3 Feldgehölze und 1/3 Hochstaudenflur)

Die Flächen zwischen den geplanten Stellplätzen und der Kreisstraße OAL 2 werden mit heimischen Gehölzen (Laubbäume und Feldgehölze lt. Pflanzvorschlag) begrünt.

Eine Auswahlliste der zu verwendenden Pflanzen ist in der Satzung angegeben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Forstvermehrungsgutgesetz zu beachten ist. Es sollen nur heimische Arten verwendet werden, die keine nachteiligen Auswirkungen auf den Forstbestand haben.

Erschließung:

Stromversorgung:

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Kemptener Str. 91, 87629 Füssen. Sie ist sichergestellt über das regionale Mittelspannungs - Verteilungsnetz (20 kV), die 20 kV-Trafostation „Schönebach“ und das lokale Niederspannungs- Verteilungsnetz (400 / 230 Volt).

Wasserwirtschaft:

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilt mit Schreiben vom 04.05.2012 folgendes mit: Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Anmerkungen keine Einwände zu der vorgelegten Bauleitplanung. Im Bereich

des o. g. Bebauungsplans wird auf der Flur-Nr. 51, Gemarkung Eisenberg ein bestehender Fischteich (Altbestand) überbaut. Die Fischteichanlage ist inklusive aller Anlagenteile zurückzubauen. Insbesondere sind sämtliche Rohrleitungen und Einbauten (Betonbauwerke) aus dem Gewässerbett zu entfernen.

Zum Ufer des Schöner Bachs (Böschungsoberkante) ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, um die Zufahrt für die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer sicherzustellen. Dies sollte bei der weiteren Planung, insbesondere im Bereich der geplanten Containerstellplätze, berücksichtigt werden.

Zur Entlastung des bestehenden Mischsystems ist das Niederschlagswasser möglichst flächenhaft oder in Mulden zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung der TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erlaubnisfrei in den Bach eingeleitet werden.

Hinweis: Die oben genannten Rahmenbedingungen wurden dem für die Objektplanung zuständigen Architekturbüro Martin zur weiteren Beachtung mitgeteilt.

Die Abstände zum Schöner Bach werden eingehalten.

Bodenschutz:

Das Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet Bodenschutz teilt mit Schreiben vom 11.05.2012 mit: „Der vorliegende Bebauungsplan wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den beim Sachgebiet 42 – Umweltschutz – vorliegenden Unterlagen, befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen. Es sind auch keine Hinweise gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Stoffen gelagert wurden.“

Verkehr:

Der Landkreis Ostallgäu, kommunales Bauamt, teilt mit Schreiben vom 18.05.2012 folgendes mit: „Der Antragsteller beabsichtigt o. g. baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung anliegender Grundstücke bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt zu errichten. Die bestehende Zufahrt zur Straße erfährt hierdurch keine Änderung. Das kommunale Bauamt erklärt sein Einvernehmen zur baurechtlichen Genehmigung, wenn beiliegende Bedingungen und Auflagen berücksichtigt werden:

Ziffer 2b: Die bestehende Zufahrt darf nicht verändert werden.

Ziffer 4a: Im Bereich der Zufahrt sind Sichtfelder von 3,0m/170m freizuhalten. Bepflanzungen im Sichtfeld max. 0,80 m.

Nach Art. 26 BayStrWG in Verbindung mit der RAS-K 1 die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2,50 m Höhe.

Ziffer 7. Weitere Auflagen:

a) Sämtliche anfallende Kosten für die Erstellung der passiven Schutzeinrichtung einschl. Ablösungsbetrag hat der Antragsteller zu tragen.

d) Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Bauhofleiter Tel. 08344-282 mindestens drei Werktage vorher mitzuteilen.

e) Durch die Nutzungsänderung im Bereich der neu zu schaffenden Parkplätze sowie der Teichanlage entlang der OAL 2 wird eine Anpassung der passiven Schutzeinrichtungen auf Basis der RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) erforderlich. Bei der Dimensionierung ist von einem DTV > 3.000 Kfz/Tag für diesen Streckenabschnitt auszugehen. Im Bereich des Parkplatzes ist die Gefährdungsstufe 1, im Bereich der Teichanlage der Gefährdungsstufe 4 anzusetzen. Hierfür muss mit dem Kommunalen Bauamt eine Vereinbarung vor Ausführung abgeschlossen werden. Die Planung ist dem Kommunalen Bauamt zur Freigabe vorzulegen.“

Hinweis: Das Sichtfeld wurde in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen.