

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt östlich der Ortslage Eisenberg und grenzt nordwestlich an das bestehende Gewerbegebiet Osterreuten - West an. Südlich des Plangebietes verläuft die Straße St 2008. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 43/1, 133/2, 103/3 (TF), 132/2 (TF), 135 (TF) und 134, alle Gemarkung Eisenberg.



Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,8 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

2. Veranlassung

Die Gemeinde Eisenberg möchte für einen dringenden örtlichen Bedarf östlich von Eisenberg das Gewerbegebiet Osterreuten - West weiterentwickeln. Grund dieser Entscheidung ist die Anfrage an Gewerbebauflächen für Eisenberger Betriebe. Insbesondere die dringend benötigte Betriebserweiterung der Firma ENIG Gerätebau ist hierbei Auslöser des Planungsgedanken und der Wahl des Standorts. Das Baugebiet schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an. Der Flächennutzungsplan sieht in einem Teil des gegenständlichen Bebauungsplanes bereits eine gewerbliche Baufläche vor. Dennoch wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst, um die übrigen Teile des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche darzustellen sowie die Darstellungen von Grünflächen und Verkehrsflächen zu präzisieren. Die Flächen des Zweckverbands Allgäuer Land oder im Innenbereich sind nicht geeignet, da die Emissionslage beim Innenbereich und die Zuordnung zu bestehenden Bauten beiden Punkten entgegensteht. Die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet ist auf Grund des Erweiterungsbedarfes und der Sicherung der regionalen Erwerbsstruktur erforderlich. Die Auswirkungen auf die Landschaft sind durch die Festsetzungen zur Grünordnung und Gebäudegestaltung am Ort in einem vertretbar niedrigem Maß zu halten. Insofern ergeben sich keine sinnvollen Alternativen.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Eisenberg gehört gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) und gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern zum allgemeinen ländlichen Raum. Es liegt im Dreieck zwischen dem Mittelzentrum Füssen und den Unterzentren Pfronten und Nesselwang und ist Teilgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Seeg.

Das Plangebiet ist umgeben vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“. Das Vorbehaltsgebiet weist jedoch auf der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans Allgäu gerade im Bereich des bestehenden, benachbarten Gewerbegebiets sowie des Plangebietes eine erkennbare Ausparung auf, siehe nachfolgende Abbildung. Eine direkte Betroffenheit ist daher nicht gegeben. Dennoch wird auf das Vorbehaltsgebiet eingegangen, indem die Bebauung im GE-1 nur eingeschossig zugelassen wird und eine Eingrünung mit Gehölzpflanzungen nach Norden vorgesehen ist. Am Bahndamm und am Schönen Bach entstehen ebenfalls Grünstrukturen.

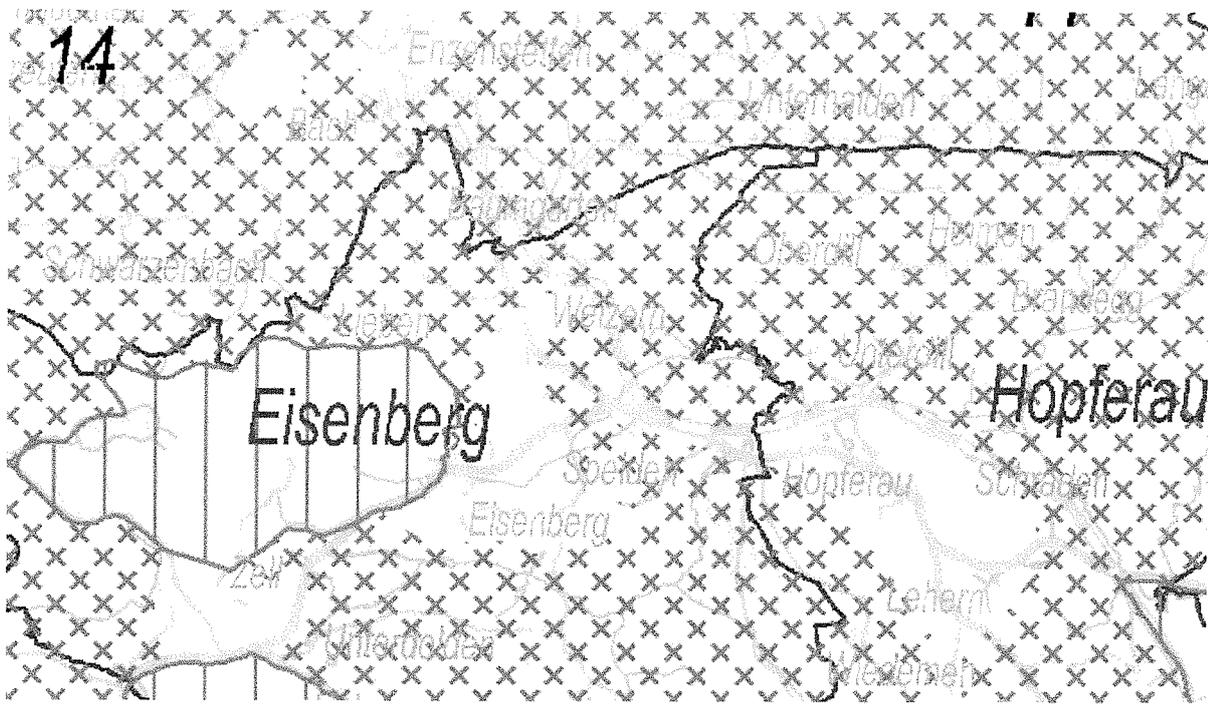


Abbildung 2: Karte 3 Natur und Landschaft, Regionalplan Allgäu, Eisenberg mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet 14 "Moore der Lechvorberge" (grüne Kreuze) mit Ausparung um das Plangebiet zwischen Weizern und Speiden.

Außerdem ist großflächiger Einzelhandel nicht vorgesehen und kann ohne weitere bauleitplanerische Tätigkeit hier auch nicht entstehen. Aus regionalplanerischer Sicht ist zudem das Entstehen von Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden.

Für die gegenständliche Planung sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan relevant.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.2.2. (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um

Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

4. Verkehr

- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.2 (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

5. Wirtschaft

- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- 5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen so wie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
- (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7. Freiraumstruktur

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.2 (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu

- A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.
- B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- (G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.
- B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
- B I 2.1 (Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:
- 14 Moore der Lechvorberge
- Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete,

die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.

- B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eisenberg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde vom Büro für kommunale Entwicklung abtplan erstellt, der integrierte Landschaftsplan durch das Büro für Landschaft- und Grünplanung Dipl.-Ing. Melchior Sappl, Bad Tölz. Mit Bescheid vom 15.05.2006, Az.: IV-6100.0/2 hat das Landratsamt Ostallgäu die besagte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Das gegenständliche Gebiet ist teilweise als gewerbliche Baufläche (G), teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, siehe auch untenstehende Abbildung. Daher wird im Parallelverfahren zugleich mit der gegenständlichen Bauleitplanung der Flächennutzungsplan geändert. Dabei wird die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Außerdem werden die Grünflächen sowie die Verkehrsflächen an die gegenständliche Planung angepasst.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein flächenhaftes Bodendenkmal. In der Satzung sind unter Hinweise und Empfehlungen die einschlägige Gesetzeslage und weitere Hinweise über die Meldepflicht bei Bodenfunden und deren Behandlung aufgenommen worden.

Der Umweltbericht zum FNP führt aus: *„Bei der Gewerbefläche G 1 ist der Schöne Bach mit seinem Ufer zu berücksichtigen. Das südliche Ufer ist durch den Bebauungsplan Nr. 5 bereits fixiert. Insofern wurde im FNP nach Norden der Uferbereich größer vorgesehen. Die Ortsrandeingrünung soll hier gegenüber der Bahnstrecke bzw. nach Nordosten mit einer waldartigen Bepflanzung gut eingegrünt werden. Die Erschließung soll über das vorh. Gewerbegebiet erfolgen. Dadurch werden die Eingriffe in den Naturhaushalt entsprechend minimiert.“*

„[Es] wird der vorhandene Bach mit seinem begleitenden Uferbereich erhalten und seine Abflusszone nach Norden mit einem genügend breiten Grünstreifen gesichert.“

Auf die Aufforstung ist gemäß ABSP des Landkreises Ostallgäu, Abschnitt Trockenstandorte, entlang der Böschungen der Bahnstrecken jedoch zu verzichten, daher findet hier diese Maßnahme keinen Einzug in die Ebene des Bebauungsplanes.

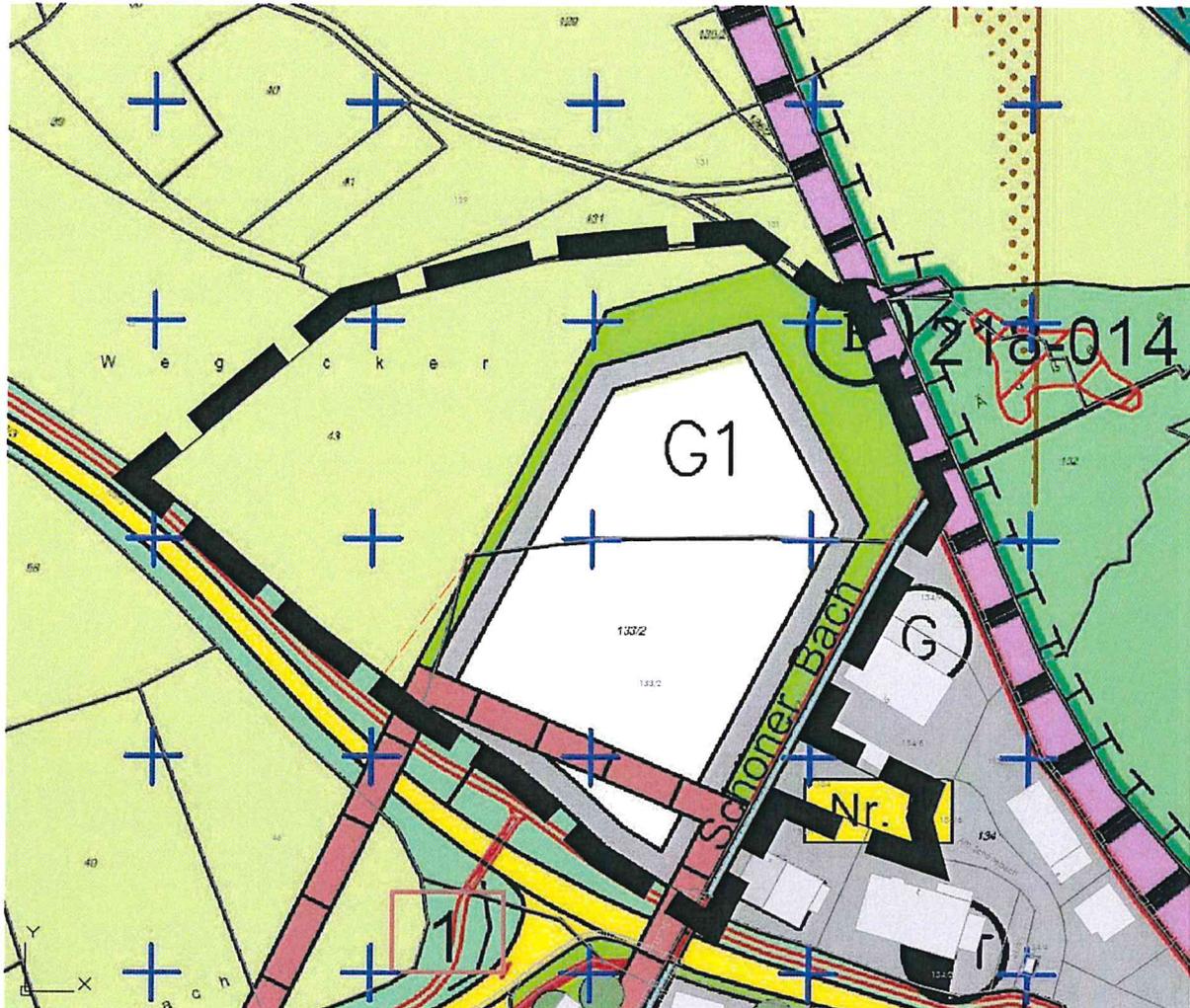


Abbildung 3: Gültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplan vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 grenzt allerdings an. Daher werden landschaftliche Belange in der Planung stärker gewichtet.

Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkurse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

4. Bestand

4.1 Geologie

Im überwiegenden Teil des Plangebietes finden sich laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern im Plangebiet „Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig“. In einem kleinen Teil des Plangebietes finden sich laut derselben Karte „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt“. Laut Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern finden sich dort lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Aufgrund der Erfahrung bei der Erkundung des östlich angrenzenden Baugebietes soll der Boden vor Bebauung begutachtet werden. Entlang des Bahndammes liegt gemäß Erschließungsplanung ein zur Überbauung ungeeigneter Grund vor. Die Baugrenze beinhaltet den Bereich nicht.

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Die überbaubaren Flächen liegen zwischen ca. 804 m üNN Höhe im Osten und ca. 816 m üNN Höhe im Westen.

Durch die schon lange währende intensive landwirtschaftliche Nutzung zeigt sich der Bereich jenseits des Baches und der Bahnlinie verhältnismäßig arm an Biotopstrukturen und Gliederungselementen.

4.3 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt in der freien Feldflur am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Osterreuten – West in Fortsetzung der dort bestehenden Gewerbebebauung. Im Süden grenzt die Staatsstraße St 2008 an, über der Straße ist zunächst die freie Feldflur gegeben, weiter westlich schließt der Ortskern Eisenberg an. Im Nordosten grenzt die Bahnlinie zwischen Füssen und Marktoberdorf an. Im Südosten das bereits bestehende Gewerbegebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes. Ansonsten schließt sich die freie Feldflur an, die überwiegend als Intensivgrünland aber auch als Ackerland genutzt wird. Im Bereich des Plangebietes steigt das Gelände von ca. 803,5 m üNN beim Schönen Bach im Osten bis zu 817,5 m üNN im Westen.

4.4 Infrastruktur

In der Gemeinde Eisenberg sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfs und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Städten wie Füssen oder Marktoberdorf oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem sowie die nahegelegene Bahnhofstestelle: der Bahnhof Weizern – Hopferau liegt nur knapp 300 m östlich.

4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem in das mechanische und biologische Klärwerk Füssen des Abwasserzweckverbandes Füssen, an den auch Eisenberg angeschlossen ist. Standort des Klärwerks ist zwischen Füssen und Rieden am Forggensee. Die Stromversorgung soll durch die EW Reutte sichergestellt werden.

Das Gewerbegebiet und das Plangebiet sind über die unmittelbar angrenzende Staatsstraße St 2008 sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes wird auch die Planstraße im Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes erweitert und so die Erschließung des gegenständlichen Plangebietes gesichert. Nach Nordwesten ist eine mögliche Erweiterung durch den Plan vorbereitet.

4.6 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit als Intensivwiese genutzt. Im Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet mit max. zweigeschossigen, annähernd west-östlich ausgerichteten Satteldachgebäuden an. Der Ort Eisenberg findet sich erst über 200 m westlich des Plangebietes.

4.7 Denkmalpflege

Südlich an das Plangebiet angrenzend findet sich ein Bodendenkmal, beschrieben als „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Es hat die Nummer 248754 und die Aktennummer D-7-8329-0026.

Aufgrund bisheriger archäologischer Funde sind bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht gemäß Art. 7 BayDSchG wird hingewiesen.

4.8 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Osterreuten - West" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.9 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet verläuft ein Gewässer: der Schöne Bach. Zur Erschließung des neuen Plangebietes muss ein Überbauung (Brücke) errichtet werden. Durch die Erschließungs- und Grünordnungsplanung erfolgen noch gestaltende Maßnahmen entlang des Bachufers. Die Überschwemmungsflächen des Schönen Baches liegen gemäß den rechnerischen Simulationen des Erschließungsplaners, Ingenieurbüro Deubzer, innerhalb der Uferbereichsflächen mit Ausgleichsfunktion. Der Rückhaltebereich wird als Biotop gestaltet. Eine Wasserhöhe von 50 Dauereinstau mit weiteren 50 cm Aufstau am Hangfuß wird als Rückhaltespeicher bei Starkregenereignissen eingerichtet.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben,
- Schaffung von ortsnahen Arbeitsplätzen,
- Sicherstellung einer geordneten Bebauung,
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und außerhalb des Gebietes
- Ausgleich von Eingriffen Außerhalb des Bebauungsplangebiet.

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Da es sich hier um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes handelt, wurde im gegenständlichen Planungsfall auf eine detaillierte Alternativuntersuchung verzichtet. Diese Erweiterung wurde zum größeren Teil auch bereits im zugrundeliegenden Flächennutzungsplan angedacht.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Staatsstraße St 2008 sehr gut erschlossen. Im Plangebiet selber erfolgt die Erschließung durch die festgesetzte Planstraße mit Wendekreis. Diese ist an die im bestehenden Gewerbegebiet vorhandene Straße „Am Schönebach“ angeschlossen. Dafür ragt der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung etwa 40 m in den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes hinein.

Im Westen des Plangebietes ist ein Streifen öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf diesem kann gegebenenfalls eine weitere Erschließungsstraße in westliche Richtung errichtet werden, falls das Gewerbegebiet in einer späteren Bauleitplanung erweitert werden sollte.

Entlang der Staatsstraße St 2008 liegt eine anbaufreie Zone von 20 m Breite.

Öffentliche Stellplatzanlagen sind wegen der geringen Bebauungsdichte nicht notwendig.

5.3 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird das Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Wegen der eher kleingewerblichen Ausrichtung ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung für Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen, wobei die Wohnnutzungen der Betriebsfläche untergeordnet sein müssen und in Teilen des Gebietes aus Lärmschutzgründen nur eingeschränkt zulässig sein können.

In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzielung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden. Da die Gemeinde die in § 8 Abs. 3 als ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Einrichtungen ausschließt, sind auch konsequenterweise die nicht hierunter fallenden „Bordelle“ auszuschließen. Sie sind nicht nach der Regelung des § 8 Abs. 3 Nr. 3 zu beurteilen. Sie fallen vielmehr unter den Begriff der „Gewerbebetriebe aller Art“. „Bordelle“ und ähnliche Einrichtungen sind planungsrechtlich keine Vergnügungsstätten und damit in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. In diesem Plangebiet sollen sie jedoch ausgeschlossen bleiben.

Die Festsetzung, dass nach § 8 BauNVO ausnahmsweise eine Wohnung pro Betrieb zulässig ist, soll dazu dienen, dass die gewerbliche Nutzung auch tatsächlich Vorrang haben soll und die schutzwürdigen Nutzungen des allgemeinen Wohnens nicht eingeschränkt werden. Die sog. Betriebsleiterwohnung hat sich mit den das Wohnen möglicherweise einschränkenden Emissionen eines Gewerbebetriebes – auch in der Nachbarschaft – zu arrangieren.

Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, sofern sie nicht werkstattgebunden bzw. dem Gewerbebetrieb zu- und untergeordnet stattfinden. Diese Festlegungen sollen Verkaufsflächen von unter 400 m²

ermöglichen, solange diese im Zusammenhang mit den betrieblichen Leistungen stehen und nicht als alleiniger Zweck betrieben werden. Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets werden die aus regional- bzw. landesplanerischer Sicht unerwünschten Einzelhandelsagglomerationen hier nicht zu erwarten sein.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im Teilgebiet GE-1 auf eines, im Teilgebiet GE-2 auf zwei Geschossen begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wand- und Firsthöhe begrenzt, siehe Tabelle Ziffer 8 Abs. 1 der Satzung.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Im Baugebiet ist auch eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO möglich, sofern sie sich nach den nachfolgenden Bestimmungen richtet:

Sofern besondere betriebliche Gegebenheiten Gebäude über 50 m Länge erforderlich machen, sind auch längere Baukörper zugelassen. Sie sind dabei entsprechend zu gliedern, z. B. dadurch, dass mindestens nach 40 m Baukörperlänge ein eingeschossiger, mindestens 8 m langer und deutlich schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Die Gestaltung des Zwischentraktes ist gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet auszuführen. Darüber hinaus sind auch nach maximal 40m Gebäudelänge die Höhenentwicklung des Geländes zu berücksichtigen. Daher sind die Gebäude auch in der Höhenentwicklung mit mindestens 1,5m Höhenversatz alle 40 m zu gliedern. Dadurch soll Bauwilligen die Möglichkeit gegeben werden, ihre Bauten flexibler den Anforderungen ihrer Betriebe anzupassen.

5.5 Gestaltung der Baulichen Anlagen

Die Dachneigung ist im Teilgebiet GE-1 und GE-2 für die Satteldächer mit 12° bis 24°, Pultdächer mit 5° - 18° oder als versetzte Pultdächer mit 5° - 20° festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Zwischenbauten, Vordächer und dgl. sind auch Pultdächer zugelassen. Der Dachüberstand muss an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,60 m betragen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung im benachbarten, bereits bestehenden Gewerbegebiet einfügen. Das GE-1 erhält wegen der erhöhten Lage und der landschaftlichen Wirkung nur die Zulässigkeit für ein Vollgeschoss. Farblich sollen die Gebäude wegen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sich natürlich geben und im Erscheinen bedeckt halten.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen einen Abstand von min. 5 m einhalten.

5.7 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Gewerbliches oder industrielles Abwasser ist nach entsprechender Vorbehandlung nach dem Stand der Technik gemeinsam mit kommunalem Abwasser in der zentralen Kläranlage zu reinigen.

Abwasserintensive Betriebe bzw. Betriebe mit gefährlichen Stoffen (z. B. metallverarbeitender Betrieb) sollen im Einzelfall vor ihrer Ansiedlung besonders sorgfältig geprüft werden. In diesem Zusammenhang wird auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach Art. 41 c BayWG verwiesen. Für Einleitungen in eine öffentliche Abwasseranlage enthält die Abwasserverordnung in der jeweils gültigen Fassung, Anforderungen am Ort des Anfalls oder vor der Vermischung mit anderem Abwasser.

Am Nordwestlichen Rand des Plangebietes ist ein Erdwall (max. 0,3 m hoch, max. 1,0 m breit) zur Ableitung von Hangwasser vorgesehen. Vom nördlichsten Punkt des Walles geht dieser in einen Ablauf zum östlich liegenden Schönen Bach über. Damit soll gewährleistet werden, dass das Baugebiet nicht von hangabwärts fließendem Wasser überschwemmt wird.

Es wird zudem empfohlen Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

5.8 Grünflächen

Nach Norden und Westen ist eine öffentliche Ortsrandeingrünung in Form einer lockeren Hecken- und Strauchbepflanzung sowie mit Einzelbäumen vorgesehen. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Entlang der Planstraße und des Schönen Baches sind Pflanzstandorte vorgesehen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, z.B. um eine Zufahrt zu ermöglichen. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Stammabstand von mind. 4 m einzuhalten (AGBGB).

5.9 Baugestaltung

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Wegen der gewerblichen Nutzung, der freien Lage in der Landschaft sowie direkt an der Staatsstraße wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Die Gemeinde plant, wie schon beim durch den ursprünglichen Gewerbegebiet, eine gemeinsame Werbeanlage für alle Gewerbebetriebe im Gebiet.

Darüber hinaus gelten Festsetzungen für Werbeanlagen auf den einzelnen Grundstücken. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf Staatsstraße oder Bahnlinie gerichtet sein. Die Beleuchtung während der Nachtzeit ist ausgeschlossen, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Damit soll gewährleistet sein, dass altes und neues Gewerbegebiet eine einheitliche Gestaltung erhält. Außerdem wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen nicht zu aufdringlich wirken.

Bei einem entsprechenden Baugesuch sollte der jeweilige Bauherr sich mit der Gemeinde und den umliegenden Betrieben zu einer einvernehmlichen Gestaltung abstimmen, auch wenn die Einzelmaßnahme verfahrensfrei ist.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild (Vorbehaltsgebiet Nr. 14)
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grundstück und die Bäume entlang der Planstraße werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Ortsrandeingrünung im Plangebiet wird sich mit der Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken
- Die Versiegelung soll minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich der Erweiterung um landwirtschaftliche Nutzfläche.

Sie wird bis heute intensiv als Ackerstandort bzw. als Grünland genutzt. Aufgrund der Lage zwischen Staatsstraße und Bahnlinie kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden.

Der Uferbereich des Schönen Baches soll entwickelt werden, um die Diversität von Flora und Fauna sowie die Selbstreinigungskraft des Gewässers zu stärken.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Zur Bepflanzung entlang der Planstraße wird vorgeschlagen. Nach Norden und Westen ist eine private Ortsrandeingrünung in Form einer lockeren Hecken- und Strauchbepflanzung sowie mit Einzelbäumen vorgesehen. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Ortsrandeingrünung soll das Gewerbegebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Es handelt sich um ein Plangebiet, das durch die bestehende Bebauung und die Staatsstraße sowie die Bahnlinie vorbelastet ist. Es wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet.

Die Details der Berechnung sind der Anlage zum Bebauungsplan (Ausgleichsflächenberechnung, Ausgleichsflächen Flur 166, Ausgleichsflächen im Geltungsbereich), erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Cornelius Wintergerst, i.d.F. vom 12./14.09.2018, zu entnehmen.

Die Eingriffsfläche entspricht der neu zu überbauenden Fläche von ca. 2,59 ha.

Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad ($GRZ > 0,35$) und geringer Bedeutung (derzeit intensiv genutztes Grünland).

Es wird Feld A I des Leitfadens und der Ausgleichsfaktor von 0,4 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von 1,03 ha an Ausgleichsflächenbedarf.

Im Geltungsbereich werden 3414 m² an Ausgleich erbracht. Dies erfolgt in Absprache mit dem Erschließungsplaner durch eine naturnahe Bachlaufgestaltung und die Anlage eines Teichbiotops, das auch Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen aufnehmen kann.

Externer Ausgleich findet auf Flächen statt, die dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet sind. Dem Ökokonto auf der Fl. Nr. 166, GMK Eisenberg, stehen durch den verbleibenden Ausgleichsbedarf 6928 m² weniger zur Verfügung. Im Bereich sind die in der Anlage beschriebenen Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Verbesserung vorgesehen (Extensivierungsflächen von 8740 m², Böschungsabflachung zum Bach mit 220 m² (Faktor 1,5 = effektiv 330 m²)).

Hinweis: Die verzeichneten Biotopflächen sind im Bestand und damit nicht Teil der Flächenberechnung für die Aufwertungsmaßnahmen. Im Ökokonto verfügbar bleiben somit noch 1872 m².

An dem Graben auf dem Flurstück 166 ist an drei Stellen ein kleiner Aufstau mit Eichenbohlen geplant. An den Oberkanten der Bohlen sind ausreichend große Aussparungen/Einkerbungen herzustellen, um die aquatische Durchgängigkeit zu gewährleisten.

6.4 Maßnahmenbeschreibungen

Gewässerstruktur Schöner Bach:

Bei diesem Bach handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung und fließt am Rand des Geltungsbereiches in Nordostrichtung zum bestehenden Bahndamm. In einem Betonrohr mit dem Durchmesser 800 mm wird das Wasser unter der Bahnlinie durchgeleitet und im weiteren Verlauf den Hopfensee Achen zugeführt.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Grabens wurde vom Ingenieurbüro Deubzer berechnet und in der Planung berücksichtigt.

Die Sohlenbreite des Grabens beträgt im Mittel 0,80 bis 1,20 m. An der Ostseite des Wasserlaufes sind in Teilbereichen Wasserbausteine bis 1,20 m Höhe am Grenzverlauf eingebaut.

Der Bachrand ist mit einer Gras- und Krautschicht (vorwiegend Mädesüß und Weidenröschen) ruderal geprägt. Der vorhandene Graben soll zu einem natürlichen Gewässer ausgebaut werden.

Für alle Baumaßnahmen soll soweit wie möglich das vorhandene Bodensubstrat verwendet werden. Durch das Einbauen von Störsteinen und Kiesinseln sollen unterschiedliche Wassertiefen und kleine Gumpen entstehen. Im Überflutungsbereich werden keine Bäume und Sträucher gepflanzt. Die Böschungen westseitig des Grabens werden abgeflacht.

Begrünung westseitig des geplanten Wasserlaufes im Überflutungsbereich:

Wegen der Erosionsgefahr soll hier eine geschlossene Grasnarbe mit bis zu 50% Kräuteranteil (Hochstaudenflur) entstehen. Die Restflächen (ohne Oberbodenandeckung) außerhalb des Überflutungsbereiches sollen als Magergrasen angelegt werden.

Teich und Rückhaltebecken als Biotop:

Das Rückhaltebecken an der Nordostseite des Geltungsbereiches hat einen ständigen Wasserstand von durchschnittlich 0,50 m, bei Rückstau beträgt die Wassertiefe ca. 1,00 m.

Der Teichrand und die abgeflachten Böschungen sollen mit einer entsprechenden gewässerbegleitenden Hochstaudenflur begrünt werden.

Extensivierung:

Bei der Entwicklung zum artenreichen 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.

Für die Erhöhung der Artenvielfalt kann Mähgut von räumlich benachbarten Magerflächen ausgebracht werden.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Grundlage für die Festsetzungen zum Immissionsschutz ist die Schalltechnische Untersuchung des Büros em-plan zum Projekt-Nr. 2018 1179 im Bearbeitungsstand 06/2018 zum vorliegenden Bebauungsplan.

7.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.1.2 Immissionen – Verkehrslärm

Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige eine Wohnung pro Betrieb soll erst ab einem Abstand von 30 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße errichtet werden. Es wird empfohlen, für Ruheräume von Wohnungen nach DIN 18005-1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen einzurichten bzw. Ruheräume auf die Südseite auszurichten. Sowohl die Emissionen der Bundesstraße als auch die der Bahnstrecke sind hierbei zu beachten.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

7.3 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

Die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung und die bestehende Infrastruktur sichergestellt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt. Oberflächenwasser soll versickert werden.

8.3 Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind die EW Reutte zuständig. Die EWR teilt mit, dass eine Erweiterung des Mittelspannungsnetzes eine 20kV-Trafostation in Kompaktbauweise (2x3m) idealerweise in der Nordwestecke an der Verbindungsstraße „Am Schönebach“ einzurichten ist.

8.4 Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 78877701

Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

8.5 Erschließungsträger

Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm dürfen bei Wohnungen zum Lüften notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf der der Staatsstraße 2008 zugewandten Seite liegen.

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm dürfen bei Wohnungen, die näher als 25 m von der Gleismitte errichtet werden, zur Belüftung notwendige Fenster in Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf der der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseite liegen.

8.6 Sonstige Hinweise

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München, -TÖB-MÜN-18-24789 (CS.R-S-L(A1)) FB TÖB-MÜN-18-24796 (CS.R-S-L(A1)) FB hat mit Schreiben vom 09.04.2018 folgendes zum Verfahren mitgeteilt:

„1. Infrastrukturelle Auflagen

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt der Bahnübergang (BÜ) in Bahn - km 21,683 an. Die Sichtflächen des BÜ dürfen nicht durch die o.g. Bauleitplanung beeinträchtigt werden. Alternativ ist der BÜ zu schließen. Die erforderlichen Sichtflächen sind im Bebauungsplan“ ausgewiesen.

„Dach -, Oberflächen - und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Ausgleichspflanzungen müssen den Abstandsanforderungen der RIL882 entsprechen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Künftige Aus - und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

2. Immobilienspezifische Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

3. Hinweise zu Bauten nahe der Bahn

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der OB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (EL TB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der OB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der OB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Alternativ ist der Nachweis über einen Baustelleneinrichtungsplan zu erbringen, dass Kräne den Gleisbereich nicht überschwenken.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der OB Netz AG recht-

zeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der OB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

4. Schlussbemerkungen

Für Schäden, die der OB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang. Wir bitten Sie uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis mitzuteilen und uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Die späteren Bauanträge für den Geltungsbereich sind in jedem Fall der OB AG, OB Immobilien, zur internen Prüfung und Stellungnahme einzureichen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Börgerding, zu wenden.“

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktberdorf, vor.

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Anlage

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achslast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wassereinsatzstellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

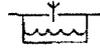
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WWU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Marktbereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	DN 80	Hydrant Unterflur , z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur , z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter , z.B. 50 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter , z.B. 90m ³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten – West“ wird auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Es handelt sich um eine Erweiterung des einzigen bestehenden Gewerbegebiets der Gemeinde in der Größenordnung von knapp drei Hektar Fläche. Nordwestlich des Schönen Baches werden zwischen der St 2008 und der Bahnstrecke, nach Norden durch öffentliche Grünflächen eingegrünt, insgesamt ca. 2,2 ha an Bauflächen für Gewerbe ausgewiesen. Diese werden durch eine mit Wendeschleife versehene Planstraße über das vorhandene Gewerbegebiet erschlossen. Es wird ein Ausgleich von ca. 1,03 ha erforderlich. Die nicht innerhalb des Plangebiets aufzubringenden Ausgleichsflächen werden über das Ökokonto der Gemeinde auf der Fl. Nr. 166 der Gemarkung Eisenberg erbracht.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen mit Ausnahme von Bodendenkmälern betroffen. Die im Flächennutzungsplan von 2006 vorbereitete Gewerbeentwicklungsfläche ist inzwischen für den örtlichen Bedarf nicht mehr ausreichend. Daher werden an der gegebenen Stelle die vorbereiteten ca. 1,3 ha zusätzlich erweitert.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund weist vorwiegend Gleye auf, die oft auch grundwasserbeeinflusst sind. Tiefer stehen Jungmoränen mit carbonatischer Prägung der Würmzeit an. Diese bilden Schluffkiese bis Lehmkiese. Talsedimente (am Schönen Bach) können auch Skelettfunde aufweisen. Insgesamt werden die Böden als lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen beschrieben. Die bisherige Nutzung besteht in landwirtschaftlichem Grünland und einem natürlichem Bachufer.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung können die Beeinträchtigungen längerfristiger oder auch verstärkt werden. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Plangebiet liegt der Schöne Bach. Auf Grund der Topografie ist mit Hangwasser zu rechnen. Die Hochwassergefährdung entlang des Baches wurde geprüft.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht eine gewisse Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird für die Gebäude nicht nötig sein. Die Eignung des Bodens für Versickerung wird als schlecht erwartet. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt können Gefährdungen des Grundwassers nur durch bestimmte Betriebsarten und / oder unsachgemäße Handhabung entstehen, die jedoch mit steigender Versiegelung zu geringen Auswirkungen führen wird. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Die Gülle-Düngung im Bereich entfällt. Die Entwicklung des Schönen Baches mit einem naturnahem Saum aus Ufergehölzen schützt das Gewässer und stärkt die Selbstreinigungskraft. Gegen Hangwasser wird nördlich umfassend ein Damm eingerichtet, der anfallende Oberflächenwasser in den Schönen

Bach ableiten soll. Am Hangfuß wird ein Auffangbecken eingerichtet, dass bei Starkregenereignissen eine Retentionsfunktion übernehmen kann und als Teil eines Biotops dient.

Ergebnis: Es sind bedingt durch den Erdwall und die Eingriffe beim Schönen Bach mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grasflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Diese werden regelmäßig mit Gülle gedüngt. Es besteht Vorbelastung durch die Abgase an der Staatsstraße und Lärm und Erschütterungen am Bahnleis.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge, sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Durch Betriebs- und Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung der Betriebe werden die Emissionen verstärkt. Der Ziel- und Quellverkehr ersetzt die regelmäßige Düngung im Bezug auf die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität. Abhängig von den angesiedelten Gewerbebetrieben können die weiteren Auswirkungen stärker ausfallen oder ausbleiben.

Ergebnis: Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren und Gewerbeemissionen kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna verarmt. Nur entlang des Schönen Baches sind vereinzelt Gehölzstrukturen geblieben.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen entlang des Baches und an den Verkehrswege sowie den neu angelegten Ortsrand wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöht.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und werden versiegelt. Der Uferbereich wird gesichert und naturschutzfachlich aufgewertet. Die Erheblichkeit ist somit als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die St 2008 und die Bahnstrecke vorbelastet.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes wird die Nutzung intensiviert und Teilflächen eingezäunt und somit nicht mehr frei zugänglich. Zum Schutz betriebsbezogener Wohnnutzung sind Festsetzungen getroffen. An- und Abfahrtsverkehr führen zu einer Zusatzbelastung im Gebiet. Die Umgebung besteht aus Gewerbeflächen, freier Flur und der Bahnstrecke: die direkten Auswirkungen werden daher nur abgeschwächt auf den Menschen wirken. Durch architektonische Maßnahmen können innerhalb des Gebietes bereits die Auswirkungen von Lärm reduziert werden.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Gewerbegebiet liegt zwischen der St 2008 und dem Bahndamm am Bahnhof Weizern – Hopferau. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ spart gemäß Regionalplan die Gewerbefläche mit Entwicklungsbereich aus, liegt aber in direkter Nachbarschaft.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen, sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Gewerbeflächen bebaut sind wird sich der Bereich baulich an das bestehende Gewerbegebiet anfügen. Die Verkehrswege werden mit einer Baumreihe angelegt, die grüne Lebensadern durch die Gewerbelandschaft darstellen. Die Ortsrandeingrünung erfolgt nach Norden hin. Der Hangbereich wird eingegrünt.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Westlich des Plangebiets liegt ab der St 2008 ein Bodendenkmal vor, das frühgeschichtliche Funde birgt.

Auswirkung: Darstellungen dieser Bodendenkmäler sind oft sehr großflächig und unscharf - daher kann ein Auftreten von Denkmalfunden nicht ausgeschlossen werden, obgleich dies eher unwahrscheinlich ist.

Es wird in der Satzung auf Art 7.1 DSchG (Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht) hingewiesen.

Da nach der Bauphase keine weiteren Bodeneingriffe zu erwarten sind ist das Schutzgut danach auch nicht weiter betroffen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. Auf Grund der Untergrundverhältnisse wird das Schutzgut Wasser als robust eingeschätzt. Die steigende Versiegelung kann verstärkend auf die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser wirken.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird weiterhin nur gering zu Diversität und ökologischen Nischen beitragen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Empfehlungen für versickerungsfähige Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Der Boden wird mit vielgestaltigem Wurzelwerk durchwachsen und gelockert und verbessert so die Versickerungseigenschaften. Mit geeigneter Bodengestaltung wird der Abfluss des Oberflächenwassers an einem Erdwall Richtung Schöner Bach gewährleistet. Die Uferzone des Baches wird naturnah gestaltet und bietet mit Ufergehölzen einen hochwertigeren Lebensraum für Tiere und sichert Retentionsflächen. Die Nutzung von Regenwasserzisterne wird empfohlen, um das anfallende Regenwasser als Brauchwasser zu verwenden und damit das Grundwasser zu schonen. Am Hangfuß der Bahnstrecke wird ein Auffangbecken eingerichtet, das bei Starkregenereignissen eine Retentionsfunktion übernehmen kann und als Teil eines Biotops dient. Der Ausbau des Grabens zu einem natürlichen Gewässer mit Krautsaum und Verwendung von autochthonem Material wertet den Bereich deutlich auf und wird zum Ausgleich des Eingriffs im Restgebiet herangezogen.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht energieeffiziente Bauweisen und damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Die Anlage der Verkehrsflächen mit Begleitbäumen unterstützt den Luftaustausch und das Kleinklima im Gebiet durch Beitrag zu den Schattenflächen und zur Sauerstoffproduktion.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Eingrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung) versehen. Straßenbegleitend werden Baumstandorte auf dem Seitenstreifen festgesetzt. Diese grünen Adern ermöglichen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Zur Durchlässigkeit der Grundstückseinzäunungen für Kleintiere wird die Bodenfreiheit auf 15 cm festgelegt. Am Schönen Bach wird der Uferbereich gesichert und wertvoll mit Magerrasen und Krautsaum entwickelt. Das Biotop / Rückhaltebecken im Osten unterstützt zusätzlich die Diversität im Gebiet und schafft vielseitige Lebensräume. Hierdurch werden auch mögliche Wanderungsachsen für Flora und Fauna entlang des Baches und am Bahndamm verbessert.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Auch auf Grund des Verkehrslärms werden Einschränkungen für die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen getroffen. Die Anordnung der Ruheräume zur der der St 2008 bzw. dem Gleis abgewandten Seite und der Abstand von 40 m zur Bahnlinie sollen die Einwirkungen auf den Menschen begrenzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente für die Gewerbeflächen schützen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Die öffentliche Grünfläche sorgt für einen harmonischen Übergang von Landschaft zu umbauten Ortsteil. Gestalterisch werden Festsetzungen getroffen, die die Gewerbegebäude in die Kulturlandschaft verträglich einbinden. So wird vermieden, dass sich das Gewerbegebiet negativ auf das umgebende Vorbehaltsgebiet auswirkt. Entlang des Schönen Baches entsteht eine „Grüne Ader“, die auch gebietsintern für Auflockerung sorgt.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es ist mit Bodendenkmälern zu rechnen und eine denkmalrechtliche Erlaubnis für Bodeneingriffe einzuholen. Baudenkmäler sind nicht betroffen.

4.2 Ausgleich

In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu angeführt:

„Es handelt sich um ein Plangebiet, das durch die bestehende Bebauung und die Staatsstraße sowie die Bahnlinie vorbelastet ist. Es wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet.

Die Details der Berechnung sind der Anlage zum Bebauungsplan (Ausgleichsflächenberechnung, Ausgleichsflächen Flur 166, Ausgleichsflächen im Geltungsbereich), erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Cornelius Wintergerst, i.d.F. vom 12./14.09.2018, zu entnehmen.

Die Eingriffsfläche entspricht der neu zu überbauenden Fläche von ca. 2,59 ha.

Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad ($GRZ > 0,35$) und geringer Bedeutung (derzeit intensiv genutztes Grünland).

Es wird Feld A I des Leitfadens und der Ausgleichsfaktor von 0,4 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von 1,03 ha an Ausgleichsflächenbedarf.

Im Geltungsbereich werden 3414 m² an Ausgleich erbracht. Dies erfolgt in Absprache mit dem Erschließungsplaner durch eine naturnahe Bachlaufgestaltung und die Anlage eines Teichbiotops, das auch Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen aufnehmen kann.

Externer Ausgleich findet auf Flächen statt, die dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet sind. Dem Ökokonto auf der Fl. Nr. 166, GMK Eisenberg, stehen durch den verbleibenden Ausgleichsbedarf 6928 m² weniger zur Verfügung. Im Bereich sind die in der Anlage beschriebenen Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Verbesserung vorgesehen (Extensivierungsflächen von 8740 m², Böschungsabflachung zum Bach mit 220 m² (Faktor 1,5 = effektiv 330 m²)).“

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan ist die gegenständliche Fläche bereits zu 1,3 ha als Gewerbefläche mit Eingrünung dargestellt. Hier liegt das zweigeteilte Gewerbegebiet der Gemeinde. Es ist an der Bahnlinie Marktoberdorf – Füssen und der St 2008 situiert und findet hier eine gute Anbindung an die Infrastruktur vor, ohne durch die mit Gewerbenutzung verbundenen Emissionen Konflikte mit einer Wohnbebauung hervorzurufen. Landschaftlich steht der Bereich in wichtigen Blickbeziehungen, wie dies bei einer Ausweisung in den Lagen von Weilern oder Orten der Gemeinde der Fall wären.

Die Flächen des Zweckverbands Allgäuer Land sind nicht geeignet, da es sich hier um einen konkreten Erweiterungsbedarf der ansässigen Firma handelt. Die Zuordnung zum bestehenden Betrieb ist unerlässlich.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen im Innenbereich ist – schon auf Grund der Schutzbedürftigkeit des Menschen vor Lärm und aus Touristischen Gesichtspunkten – in der Ortslage von Eisenberg nicht möglich. Die Zuordnung der Entwicklungsflächen zu den Betrieben, die den Bedarf an Entwicklung haben, ist hier unabdingbar. Es handelt sich um einen konkreten Bedarf, der sich durch die nach 12 Jahren stattgefunden Entwicklung im Gebiet ergeben hat. Die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet ist auf Grund des Erweiterungsbedarfes und der Sicherung der regionalen Erwerbsstruktur erforderlich. Insofern ergeben sich keine sinnvollen Alternativen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, die die Grundlage für die Emissionskontingente lieferte. Eine gutachterliche Betrachtung möglicher Hochwasserereignisse hat stattgefunden. Die zu erwartenden Überschwemmungsflächen liegen innerhalb der Uferflächen des Schönen Baches.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird das Gebiet beobachten und nach 5 Jahren auf unerwünschte negative Folgen für die Umwelt überprüfen. Hierbei ist im Besonderen auf das Landschaftsbild und die Uferausbildung des Baches Augenmerk zu legen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am Bahnhof Weizern - Hopferau soll das Gewerbegebiet nach Westen entwickelt werden. Die Einrichtung eines Gewerbegebietes führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Vor allem die Versiegelung hat einen starken Einfluss auf die Schutzgüter. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und werden weitgehend durch die Anlage der im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ersetzt und teils auch kompensiert. Das Gebiet wird nach Norden eingegrünt, der Uferbereich des Schönen Baches wird gesichert und naturschutzfachlich aufgewertet. Ein Rückhaltebecken im Osten wird als Biotop eingerichtet. Der nicht im Gebiet erbringbare Ausgleichsbedarf wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl. Nr. 166, ca. einen halben Kilometer östlich, erbracht.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Klima / Luft	Mittel	Gering	Gering	Mittel
Tiere / Pflanzen	Mittel	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Mittel	Gering	Gering	Gering
Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Gering	Mittel	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Mittel	Gering	Gering	Gering

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen nach 5 Jahren vor.

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern,:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft
Aufgestellt:

Kaufbeuren, 13.3.2019
Bebauungsplan - Büro für kommunale Entwicklung

Thomas Haag, Stadtplaner

Gemeinde Eisenberg, 13.03.2019

Manfred Kössel, erster Bürgermeister