

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt östlich der Ortslage Eisenberg und ist Teil des bestehenden Gewerbegebietes „Osterreuten – West, 3. Änderung“. Das Plangebiet beinhaltet die Teilflächen (TF) des Grundstücks der Fl. Nr. 51, Gemarkung Eisenberg mit 1732 m².

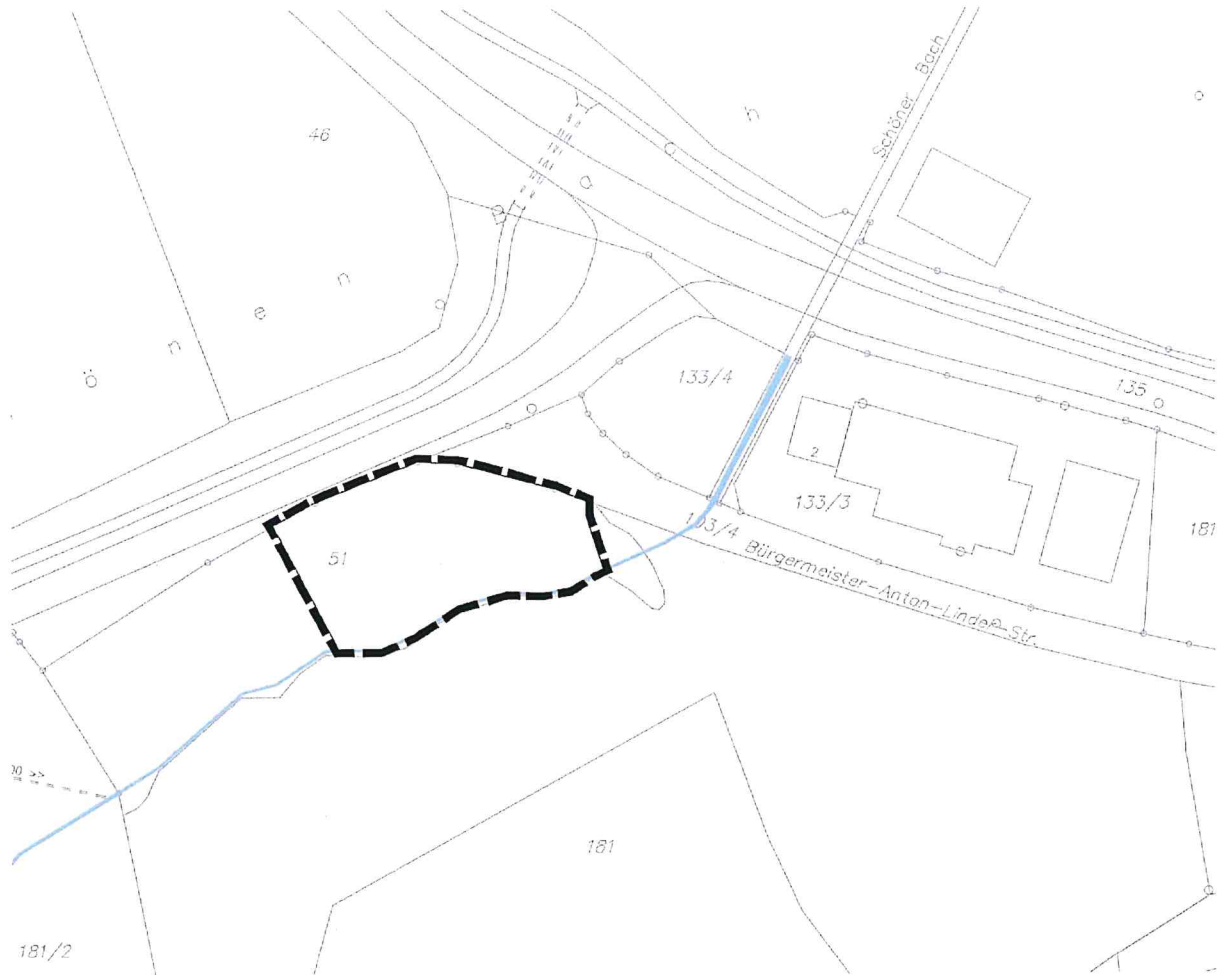


Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

2. Planerfordernis / 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 Planungsgedankens und maßgeblich bei der Wahl des Standorts. Der bisherige Betriebsparkplatz wird in das neue Gewerbegebiet (4. Änderung) verlegt. Daher könnte die dringend benötigte Produktionshalle direkt neben den Betriebsgebäude des Bestandes (Bürgermeister-Anton-Linder-Straße 2) errichtet werden. Die für den Bereich gültige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten – West“ sieht am Ort der Halle noch Parkplatzfläche vor, weshalb die vorliegende Änderungssatzung erstellt wird.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Planungsrecht

Der Bereich der 5. Änderung betrifft Flächen, die vom bestehenden Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten – West, 3. Änderung“ mit Festsetzungen versehen sind. Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren liegen vor. Es werden versiegelte Parkplatzflächen von ca. 640 m² und private Grünflächen überplant.

3.2 Biotop / Waldabstand / Hochwasser

Das amtlich kartierte Biotop kann auf der Parkplatzfläche nicht festgestellt werden. Auch auf den ca. 20 m² beanspruchten, gärtnerisch gepflegten Wiesenbereichen sind keine besonderen ökologischen Funktionen erkennbar. Die Funktion des Biotopes ist zentral durch die ca. 30 m südwestlich gelegene Ausgleichsfläche des BBP Nr. 5, 3. Änderung aufgenommen und erfüllt.

Etwa 10 m südlich, jenseits des Schönen Baches liegen Waldflächen. Die Begründung und Abwägung der vorliegenden Stellungnahme werden sinngemäß aufrechterhalten:

„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.‘

Abwägung:

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.“

Ergänzt wurde diese Stellungnahme am 07 / 24.08.2018, die für den Bereich von 30 m vom Waldrand Auflagen empfohlen hat, die in die Satzung übernommen wurden. Aus Personenschutzgründen wurde weiterhin verfügt, dass Eingänge mit entsprechender Statik oder geeigneter räumlicher Orientierung zu errichten sind, um im Falle von Windschlag durch die bauliche Substanz einen Schutz zu erwirken.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat am 10.09.2018 zum Verfahren mitgeteilt

„Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst flächig oder in Mulden zu versickern. Im südlichen Randbereich der Planungsfläche verläuft der Schöner Bach (Gew. III). Nach fachlicher Einschätzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere der südliche Bereich der geplanten Baufläche bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) teilweise überschwemmt wird. Die Planungsfläche liegt somit am Rand des faktischen Überschwemmungsgebietes. Nach mündlicher Auskunft des Bauherrn Herrn Entensperger (Fa. Enig) und seines Planers Herrn Martin (Architekturbüro Martin+Brenner, Füssen) wird die im Bereich der Baufläche vorgesehene Produktionshalle hochwasserangepasst geplant. Die Oberkante der Bodenplatte liegt am südlichen Gebäuderand rund einen halben Meter über dem vorhandenen Gelände, darüber hinaus ist noch ein 30 cm hoher Betonsockel geplant. Der durch das Gebäude verursachte Retentionsverlust ist nach fachlicher Einschätzung von untergeordneter Bedeutung. Bei größeren Hochwässern kann durch das Gebäude möglicherweise ein geringfügiger Rückstau entstehen, der jedoch hauptsächlich die westlich angrenzende, im Eigentum des Bauherrn befindliche Ausgleichsfläche betreffen würde. Eine Abflussverschärfung nach unterstrom ist nicht zu erwarten. Die Gemeinde Eisenberg und der Bauherr sind auf die nach unserer Einschätzung bestehende Hochwassergefährdung hinzuweisen.

Der Abstand der Baufläche zum Gewässer ist ausreichend. Laut mündlicher Angabe des Bauherrn hat das geplante Gebäude zur Böschungsoberkante des Gewässerufers an der schmalsten Stelle am Südwesteck einen Abstand von rund 3 m, nach Osten vergrößert sich der Abstand. Das Gelände westlich und südlich der Baufläche darf höhenmäßig nicht verändert, insbesondere nicht aufgefüllt werden. Der Gewässerrandstreifen entlang der südlichen Gebäude-seite ist als Grünfläche zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.“

3.3 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.

3.4 Denkmalschutz / Landschaftsbild

Die Speidener Wallfahrtskirche Maria-Hilf liegt südlich des Plangebietes. Von der Pröbstener Straße bestehen Sichtachsen zum Bau. Da das neue Gebäude niedriger sein wird als die Baumhöhen von ca. 30 m ist nicht von einer signifikanten Behinderung von Sichtachsen auszugehen.

3.5 Verkehr

Auf Grund des Teilausbaus der Kreisstraße OAL 2 wurde das Baufenster in Absprache mit den Behörden positioniert. Die 15 m-Linie zur OAL 2 wurde demgemäß um 2 m nach Norden überschritten.

4. Begründung der Änderungen

Durch die Verlegung der Parkplätze in den nördlichen Bereich (4. Änderung) kann nahe der Betriebsstätten eine neue Produktionshalle entstehen, die die für die Betriebsabläufe kurzen Wege zum Hauptgebäude ermöglicht. Auf Grund der vorgelagerten Position werden Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse gegenüber dem Hauptgebäude reduziert.

Das Biotop wird in der Funktion nicht beeinträchtigt. Den Bedenken zum Waldabstand wird planerisch wie vor genannt begegnet.

Die Grünordnung bleibt bestehen, lediglich die Standorte der Gehölze wurden angepasst.

5. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten – West, 3. Änderung“ zugrunde.

Kaufbeuren, 2.10.2018
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung



Thomas Haag, Stadtplaner

Gemeinde Eisenberg, 04.10.2018

M. Kössel
Manfred Kössel, erster Bürgermeister