

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Osterreuten West" i. d. F. vom 14.07.1997

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Ortslage Eisenberg in der Nähe des Weilers Osterreuten zwischen der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen und der Staatsstraße 2008 bzw. westlich des Bahnhofs Weizern-Hopferau.

Das Gebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Osten	von der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen und von der östlichen Grenze der Fl.Nrn 135 und 133/3,
im Süden	von der nördlichen Grenze der Waldparzelle Nr. 181 a,
im Nordwesten	von der Kreisstraße OAL 2 und der von der südöstlichen Grenze der Fl.Nr. 133/2.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken der Fl.-Nrn. 103/2 Staatsstraße 2008, 132/2 Graben/Schönebach, 133/2, 133/3, 134, 135, 181/10.

2. Veranlassung und Bedarf

Die Gemeinde Eisenberg hat bereits 1986 bei der Planbearbeitung des Flächennutzungsplanes die Notwendigkeit gesehen, in der Nachbarschaft zum Bahnhof Weizern-Hopferau eine gewerbliche Baufläche auszuweisen. Dabei wurde auch erkannt, daß andere Standorte im Gemeindegebiet aus verschiedenen Gründen ausscheiden. Für den Standort Weizern sprachen die Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßensystem, die Topographie und die vorhandene Gebäudestruktur am Bahnhof Weizern-Hopferau mit Lagerhaus und Gaststätte mit Kegelbahn. Ein Vorentwurf hierzu wurde von der Kreisplanungsstelle bereits 1988 gefertigt, siehe Anlage Nr. 4.

Das Gebiet soll dem einheimischen Bedarf dienen, Betriebsverlagerungen aus dem Ort, Neugründungen junger Handwerker sowie der Unterstützung der Nebenerwerbslandwirtschaft. Zur Steuerung dieses Eigenbedarfs waren die Grundstücke zunächst von der Gemeinde zu erwerben. Dies nahm längere Zeit in Anspruch als zunächst geplant und ist im Zusammenhang mit der vom Straßenbauamt Kempten beabsichtigten Verlegung der Staatsstraße 2008 zu sehen. Das Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der St 2008 Seeg-Füssen im Bereich des Streckenabschnitts 10,87 bis Straßen-km 8,14 liegt vor und wird bei diesem Bauleitplanverfahren nachrichtlich dargestellt bzw. berücksichtigt.

Am 02.12.1996 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes ~~besprochen~~ ^{beslossen} und die Kreisplanungsstelle mit der Durchführung der Planungsarbeiten beauftragt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eisenberg besitzt eine gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.06.1990, Nr. 420-4621/183.2. Das Plangebiet ist in diesem Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, siehe Anlage Nr. 2.

3.2 Übergeordnete Planungsziele

Die übergeordneten Planungsziele, wie sie u. a. dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan Allgäu (16) zu entnehmen sind, werden in dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Der Regionalplan aus dem Jahre 1986 wurde inzwischen überarbeitet und ist seit dem 01.04.1997 rechtsverbindlich.

Die Gemeinde hat für ihre gewerbliche Entwicklung im Jahr 1990 genehmigten Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Realisierung in Form eines Bebauungsplanes war für einige Jahre durch den vom Straßenbauamt Kempten geplanten Ausbau der Teilstrecke St 2008 blockiert. Nachdem die neue Trassenführung planungsrechtlich gesichert ist, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortgesetzt, und zwar für die Aussiedlung einiger Betriebe aus dem Ortskern und als Verfügungsfläche für neue Betriebe. Durch die Zerschneidungseffekte der St 2008, Abstandsflächen vom Wald und Naturschutzbelangen, wurde die verfügbare Fläche auf knapp 1,4 ha reduziert. Dies begründet im übrigen auch die Ausweisung einer weiteren kleineren Gewerbefläche im Bereich Osterreuten-Ost.

Mit der Ausweisung der Gewerbeflächen soll auch eine weitere Abwanderung örtlicher Betriebe verhindert werden, die in der Vergangenheit keine Perspektiven der Entwicklung in Eisenberg sehen konnten.

Im Grundsatz stimmt die Untere Naturschutzbehörde der Ausweisung des Gebietes zu, weil sie insofern auch an die abgestimmte Darstellung im Flächennutzungsplan gebunden ist, obgleich im Detail einige Anregungen, die bei der Stellungnahme des Landratsamtes behandelt werden, nicht zu berücksichtigen sind. Diese grundsätzliche Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde sowie der dringende Bedarf gewerblicher Bauflächen rechtfertigt es, den "besonders gewichteten" Belang von Naturschutz und Landschaft zugunsten des Gewerbegebietes zurücktreten zu lassen. Dies begründet die Gemeinde auch aus einem anderen Blickwinkel. Bei der Aufstellung der Regionalpläne werden nach den Vorschriften des Raumordnungsgesetzes die Gemeinden beteiligt. So ist auch hier die Gemeinde Eisenberg beteiligt worden, als in der Fortschreibung des Regionalplanes Allgäu (16) die Vorbehaltsflächen Landwirtschaft erheblich erweitert wurden. Der Gemeinde kann nun nicht vorgeworfen werden, daß sie an dem Verfahren beteiligt war und übersehen hat, daß im Maßstab 1 : 100 000 die 1,4 ha große gewerbliche Baufläche mit nur etwas mehr als 1 mm² Größe kaum zu erkennen war. Andererseits hat die Regionalplanung die rechtswirksamen Bauleitpläne zu beachten gehabt.

4. Lage und Bestand

Das Plangebiet mit ca. 2,1 ha ist geprägt durch seine Lage an der Bahnstrecke Marktoberdorf-Füssen und der Staatsstraße 2008. Die Ortslage Eisenberg hat sich entlang der Kreisstraße OAL 2 inzwischen bis auf 300 m an das Plangebiet entwickelt, Weizern ist ca. 600 m entfernt. Das Gelände fällt leicht von West nach Ost innerhalb des Plangebietes von 806 m auf 804 m üNN und steigt nach Osten im Bahnhofsbereich wiederum auf 805,1 m üNN auf das Niveau der Bahnstrecke. Im Süden grenzt eine Waldfläche an. Hier sind Abstandsflächen zu beachten. Im Westen fließt der Schönebach in Richtung Norden. Südlich der OAL 2 und westlich der St 2008 ist ein Teich aufgestaut.

Die vorhandenen Gebäude Lagerhaus, Jugendtreff, Gaststätte mit Kegelbahn und einige Wohnhäuser sollen nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden.

5. Planung

5.1 Verkehr -----

Das Plangebiet wird am südlichen Rande von der St 2008 begrenzt. Das Straßenbauamt Kempten plant die Verlegung der Staatsstraße im Zuge eines übergeordneten Ausbauplanes. Dadurch wird das Plangebiet zerschnitten in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Dieses Planfeststellungsverfahren verbunden mit den erforderlichen Grundstücksverhandlungen hat die Gemeinde über einige Jahre an der Durchführung ihrer Planungsabsicht behindert. Die geplante Staatsstraße ist gemäß planfestgestellter Trasse, siehe Anlage Nr. 3, mit Lingsabbiegespur im Bereich der neuen Anbindung der Kreisstraße OAL 2 und Rad- und Fußweg übernommen. Die ursprüngliche Trasse der St 2008 entlang des Waldrandes übernimmt Erschließungsfunktion für den südlichen Teil des Gewerbegebietes. Diese alte Trasse wird zurückgebaut auf eine Fahrbahnbreite von 4,50 m mit beidseitigem Seitenstreifen von 0,50 m. Ebenso kann die nicht mehr benötigte Teilstrecke der St 2008 östlich der Gaststätte mit Kegelbahn zurückgebaut werden.

Die Zufahrt des südlichen Gewerbegebietes soll von der Kreisstraße OAL 2 aus erfolgen. Nördlich des bestehenden Gebäudes "Jugendtreff" wird die alte Trasse an die neue Trasse der St 2008 ebenfalls angebunden. Hier soll die Einfahrt für den gewerblichen LKW-Verkehr durch eine entsprechende verkehrsregelnde Maßnahme verhindert werden, wobei die Zufahrt für die Gaststätte mit Kegelbahn und die beiden Wohnhäuser erlaubt ist.

Die Erschließung des nördlichen Teilgebietes erfolgt über eine 6,00 m breite Stichstraße mit Wendeschleife. Am südwestlichen Rande ist hierbei der Seitenstreifen als öffentliche Grünfläche mit Alleebeepflanzung auf ca. 5,00 m Breite aufgeweitet. Auf der nordöstlichen Seite ist der Seitenstreifen auf ca. 0,50 m begrenzt. Diese Seitenstreifen dürfen pro Grundstück mit einer maximal 5,00 m breiten Zufahrt unterbrochen werden. Die Wendeschleife mit einem Außendurchmesser von 24,00 m erlaubt die Umfahrt auch für größere 3-Achs-Fahrzeuge, wobei die Asphaltfläche auf einen Durchmesser von 16,00 m begrenzt und durch eine begrünte Insel unterbrochen wird.

Die Ein- und Ausfahrt wird entlang der geplanten St 2008 einschließlich den Einmündungsbereichen durch das entsprechende Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) verhindert.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung -----

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet Ausnahmen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zugelassen. Die Anzahl ist dabei auf eine Wohnung pro Betrieb beschränkt, um der knappen Baulandsituation für Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen und ein "gewerbliches Wohngebiet" mit unliebsamen Immissionsproblemen auszuschließen. Diese eine Wohnung pro Betrieb ist dabei in dem jeweiligen Gewerbebetrieb als zusammengebaute, gestalterische Einheit zu integrieren. Damit soll vermieden werden, daß neben den üblicherweise größeren Betriebshallen klein und unmaßstäblich wirkende Siedlungshäuser zu stehen kommen und damit die Maßstäblichkeit der gewerblichen Gebäude empfindlich stören könnten.

Die Abstände der Baugrenzen vom Fahrbahnrand zur geplanten St 2008 können nach Mitteilung des Straßenbauamtes mit 15,00 m angenommen werden. Zwischen

der Gleisanlage der Bahnstraße Marktoberdorf-Füssen und den geplanten Baugrenzen werden mindestens 12,00 m eingehalten.

Im südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes sind mit dem Bayer. Forstamt Füssen Sicherheitsabstände einzuhalten, und zwar für rein gewerblich genutzte Gebäudeteile mit 22,00 m und für bewohnte Gebäudeteile mit 30,00 m vom Waldrand.

Das Gebiet ist ausschließlich produzierenden Gewerbebetrieben und ihnen zugehörigen Büro- und Verwaltungsbauten vorbehalten. Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Beide Einrichtungen sind in dieser Lage ausschließlich auf PKW-orientierte Kunden angewiesen. Dies gilt für eine Tankstelle ausschließlich. Ein Einzelhandelsbetrieb wiederum gehört in den Wohnsiedlungs- bzw. Kernbereich von Eisenberg integriert, damit möglichst viele Kunden zumindest das Angebot der fußläufigen Erreichbarkeit wahrnehmen können, was bei diesem Standort ausgeschlossen ist.

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei Hallenbauten mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Allerdings sind dann die Baukörper entsprechend zu gliedern, z. B. dadurch, daß mindestens nach 40 m Baukörperlänge ein eingeschobener mindestens 8,00 m langer und schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Dabei ist die Gestaltung des Zwischentraktes gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet auszuführen. Die offene Bauweise soll helfen, den Anteil der Bodenversiegelung geringer zu halten und kleinteiligere, maßstäbliche Baukörper zu entwerfen. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen von max. 0,45 bzw. 0,60 lassen noch Raum für eine wirksame Eingrünung der Grundstücke und Betriebsumfahrten.

Im gesamten Gebiet sind max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Wandhöhen sind auf das notwendige Maß mit max. 6,00 m beschränkt. In den Gebäuden sollen alle für die in Frage kommenden Gewerbearten erforderlichen Betriebsabläufe optimal abgewickelt werden können, was eine ausreichende lichte Höhe für Arbeitsvorgänge und genügend Raum für Kran- und Tragkonstruktionen erfordert. Untergeordnete Bauteile, wie Spänebunker, Kranbahnanlagen, Silos und dgl. kann den Ausnahmetatbestand begründen, von der v. g. Wandhöhe oder Dachform abzuweichen.

Gestalterische Ziele des Bebauungsplanes sind die bestmögliche Einfügung der zu erwartenden Baumassen. An die bauliche Gestaltung sind hohe Anforderungen zu stellen, insbesondere auch hinsichtlich der privaten Eingrünung, der dezenten Farbgebung und einer starken Zurückhaltung bei Werbeanlagen. Es ist selbstverständlich, daß auch Werbeanlagen so anzulegen und zu gestalten sind, daß sie die Schönheit der Landschaft nicht durch Maßstablosigkeit, grelle Farbgebung usw. stören. Aus diesen Gründen werden Gestaltungsvorschriften für Gebäude, Werbeanlagen, Anpflanzungen zum Strassenraum hin und als Ortsrandeingrünung nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB i. V. m. Art. 98 BayBO erlassen. In Textteil und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind deshalb Dachformen, Dachneigung, Dachfarben, Dachüberstände, Firstrichtung, Höhenlage der Gebäude im Gelände, Fassadengestaltung, Farbgebung usw. vorgegeben. Die Dachform wird als Satteldach (15° - 24°) festgesetzt.

Die Werbeanlagen werden in Größe, Leuchtkraft und Beleuchtung auf das notwendige Maß beschränkt und dürfen nicht auf einen übergebietlichen Werbeeffect abzielen. Dies gilt insbesondere gegenüber der St 2008 und der Bahnstrecke. Schrottlagerplätze oder im Erscheinungsbild ähnliche Ablagerungen sind in geschlossenen Hallen unterzubringen. Lagerplätze sind in der Höhe beschränkt und gegen die Umgebung in geeigneter Weise (z. B. durch dichte

Anpflanzung, Überdachung) abzuschirmen. Einfriedungen müssen als umpflanzte Maschendrahtzäune ausgeführt werden. Die natürliche Geländehöhe ist weitgehend zu erhalten.

Flächenbilanz

-----	ha	%
- Gewerbefläche	1,48	71
- Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,53	25
- öffentl. Grünfläche mit Fläche zum Schutz	0,08	
- Pflege und Entwicklung der Landschaft		4
Summe	2,09	100
	=====	

5.3 Grünordnung

In den Textfestsetzungen und der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Vorschriften enthalten, deren Einhaltung bei der Eingabeplanung des jeweiligen Bauvorhabens in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen sind, siehe Art. 5 BayBO. Der Bebauungsplan sieht vor, entlang dem Schönebach einen 7,00 m breiten Streifen anbaufrei zu halten. Die Gemeinde hat mit dem Eigentümer auf der linken Seite des Schönebaches (Fl.Nr. 133/2) verhandelt, einen Uferstreifen von ebenfalls 5,0 bis 10,0 m Breite in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, jedoch ohne Erfolg. So verbleibt es bei dem vorgenannten 7,00 m breiten Streifen als private Grünfläche. Hierfür wird eine besondere Pflanzliste ausgearbeitet. Zusätzlich wird der Bereich zwischen dem Teich, der alten Trasse der St 2008, der OAL 2 und dem Abfluß des Schönebaches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Pflegemaßnahmen sind im einzelnen in der Planzeichnung bzw. in der Satzung beschrieben.

In Ergänzung zu den nachrichtlich dargestellten Grünbestände entlang der Bahndammböschung werden an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches einige Bepflanzungsaufgaben ergänzt. In Höhe der Wendeschleife wird zusätzlich eine Teilfläche von ca. 250 m² als öffentliche Grünfläche mit Pflanzauflagen festgesetzt.

Entlang der geplanten St 2008 wird auf der privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung eine Allee mit Laubbäumen (Ahorn) festgesetzt.

Diese Allee wie auch die übrigen Festsetzungen zur Grünordnung sollen einen weiteren Beitrag leisten, die durch das Baugebiet entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt am Ort des Geschehens auszugleichen. Alleebäume erzielen hierbei hervorragende Wirkungen. Die Verkehrsinsel in der Wendeschleife soll ebenfalls mit einem Großbaum überstellt werden. Soweit Gebäude fensterlose Fassadenbereiche aufweisen, sind sie nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen zu bedecken, um die negativen Auswirkungen der Veränderung auf das Mikroklima des Grundstücks so gering wie möglich zu halten. Bei Stell- und Lagerplätzen soll durch wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Rasenpflaster mit breiten Humusfugen, sandgebundene Decken, Schotterrasen etc.) sowohl ein gesundes Kleinklima als auch noch ein ausgeglichener Wasserhaushalt des Grundstücks angestrebt werden. Weniger Bodenflächenwasser durch Bodenversickerung entlastet auch Kanalisation und Kläranlagen. Bodenversiegelung

ist deshalb zu vermeiden bzw. nur auf stärker verschmutzten Bereichen zulässig. Die Grünordnungsmaßnahmen sollen mithelfen, den Staub zu filtern und Aufheizungen zu dämpfen, den feuchte und Wasserhalt zu regulieren, dem Lärm- und Sichtschutz sowie dem Arten- und Bodenschutz zu dienen, durch Windschutzenergie zu sparen und die Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Sie sollen insbesondere die Voraussetzungen schaffen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Aufgrund des südlich angrenzenden Waldbestandes ergeben sich, wie oben beschrieben, Sicherheitsabstände zur geplanten Bebauung. Bei dem betreffenden Wald handelt es sich um einen ungepflegten ca. 50-jährigen Fichtenreinbestand. Die ca. 25 m hohen Bäume haben eine zu kurze grüne Krone. Die Fichten sind als Einzelbäume instabil einzustufen. Die zu erwartende Endhöhe des Bestandes beträgt ca. 25 m.

Der Westteil des Waldgrundstückes ist ca. 90-jährig und hat eine Oberhöhe von ca. 35 m. Dieser Bestandsteil weist einzelne kleine, durch Windwurf entstandene Lücken auf. Vom älteren Bestandsteil stellt nur ein 20 m breiter Streifen eine Gefährdung für das Gewerbegebiet dar. Als geschlossenes Kollektiv ist der Waldbestand noch stabil, aber durch zukünftige Holznutzungen oder durch eventuell auftretende Borkenkäferschäden ist mit einer zunehmenden Labilisierung des Bestandes zu rechnen. Eine Stabilisierung der Einzelbäume kann durch Pflegeeingriffe nicht mehr erreicht werden.

Die letzten Jahre haben gezeigt, daß die Winterstürme sowohl aus Norden und Westen als auch aus Südwesten über Mitteleuropa ziehen und enorme Schäden anrichten. Im Voralpengebiet muß außerdem mit Föhnstürmen gerechnet werden. Heftige Sommergewitter mit Sturmböhen können den Waldbestand aus jeder Himmelsrichtung schädigen. Auch wenn der Waldbestand südlich des geplanten Gewerbegebietes liegt, ist aus forstlicher Sicht nicht auszuschließen, daß Bäume durch Windwurf oder Schneebruch auf das Gelände des Gewerbegebietes fallen.

Die Traufbäume eines Waldes sind in der Regel einige Meter kürzer. Somit ist der Abstand von 30 m zu bewohnten Gebäudeteilen auch ausreichend, wenn ein Schadereignis direkt aus Süden eintreten würde. Ein kürzerer Abstand als die festgelegten 22 m bzw. 30 m wäre aus Sicht des Forstamtes Füssen aus den dargelegten Gründen nicht zu verantworten. Da am Gelände an abgestellten Kraftfahrzeugen oder an den gewerblich genutzten Gebäudeteilen Sachschäden durch umstürzende Bäume nicht auszuschließen sind, soll eine Haftungsausschlußerklärung gegenüber dem Besitzer des Waldgrundstückes mit der Vergabe der Plätze veranlaßt werden, siehe auch § 14 der Satzung. Im übrigen sind unter Hinweis auf Art. 3 BayBO im Baumfallgefährdungsbe- reich Maßnahmen zu ergreifen, daß die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit, nicht gefährdet werden. Dies kann durch Rückbau des südlichen Waldgürtels - soweit hierzu der Waldeigentümer in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt einverstanden ist - und durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden selbst - z. B. Konstruktionsverstärkung durch Verlagern von ständigen Arbeitsplätzen außerhalb der 30 m Zone und dgl. - erfolgen.

6. Umweltschutz/Umweltgestaltung

6.1 Immissionschutz -Schiene, Straßen, Gewerbe

Sachverhalt

Das Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet (GS) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausnahmsweise zugelassen.

...

Emissionen, Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirken die Lärmimmissionen der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen sowie der Straßenverkehrslärm von der St 2008 ein.

Die Lärmemissionen der dort anzusiedelnden Betriebe wirken auf bestehende benachbarte Wohnhäuser außerhalb des Planungsgebietes ein.

Die Lärmemissionen und -immissionen werden anhand der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" ermittelt und beurteilt. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind für Gebiete unterschiedlicher Nutzung schalltechnische Orientierungswerte genannt, die nicht überschritten werden sollten.

- Schienenverkehrslärm

Auf der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen verkehren täglich 38 Züge, davon 5 während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr). Die vom Schienenverkehr ausgehenden Lärmimmissionen erreichen an der Baugrenze des Gewerbegebietes folgende Beurteilungspegel:

tagsüber ca. 57 dB(A)
nachts ca. 52 dB(A).

- Straßenverkehrslärm

Bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 1995 wurde für die St 2008 in diesem Bereich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 7 701 Kraftfahrzeugen ermittelt. Der Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche erreicht an den Baugrenzen des Gewerbegebietes folgende Werte.

tagsüber ca. 67 dB(A)
nachts ca. 60 dB(A).

- Lärmimmissionen durch gewerbliche Nutzung

Durch die Belegung der gewerblichen Flächen werden an den nächstgelegenen Wohnhäusern südöstlich außerhalb des Gewerbegebietes Lärmimmissionen erzeugt. Ohne Kenntnis der dort anzusiedelnden Betriebe wird gemäß der DIN 18005 angenommen, daß pro m² Gewerbefläche tags und nachts 60 dB(A) Schalleistung ermittelt wird. Die am nächstgelegenen Wohnhaus auf der Fl.Nr. 181/10 verursachten Lärmimmissionen würden dann tagsüber und nachts ca. 50 dB(A) betragen.

Beurteilung

Gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 gelten folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung:

- bei Gewerbegebieten

tags 65 dB(A)
nachts 55 bzw. 50 dB(A)

- bei Dorfgebieten und Mischgebieten

tags 60 dB(A)
nachts 50 bzw. 45 dB(A).

Der höhere der beiden Nachtwerte gilt für Verkehrslärm von öffentlichen Verkehrswegen (Straßen und Bahnlinien), der niedrigere für Gewerbelärm. Für Wohnhäuser im Außenbereich gelten im allgemeinen die schalltechnischen Orientierungswerte für Misch- oder Dorfgebiete.

Ein Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel des Schienen-, Straßenverkehrs und Gewerbelärms mit den schalltechnischen Orientierungswerten zeigt folgendes:

- Schienenverkehr
Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet werden nicht überschritten. Es darf aber angemerkt werden, daß bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachst selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Da Betriebsleiterwohnungen zugelassen sind, sollten entlang der Bahnlinie Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.
- Straßenverkehrslärm
An den der Staatsstraße nächstgelegenen Baugrenzen werden die schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber um ca. 2 dB(A) und nachts um ca. 5 dB(A) überschritten. Da Betriebsleiterwohnungen zugelassen sind, sollten im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.
- Gewerbelärm
Wird ein Gewerbegebiet ohne Einschränkung zugelassen, so kann der schalltechnische Orientierungswert für die Nachtzeit am nächstgelegenen Wohnhaus außerhalb des Gewerbegebietes um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Tagsüber sind keine Überschreitungen zu erwarten. Aus diesem Grunde ist es notwendig, die Lärmemissionen des Gewerbegebietes zu beschränken. Dies wird in der Regel dadurch gewährleistet, daß ein höchstzulässiger immissionswirksamer Schalleistungspegel pro m² Gewerbefläche festgesetzt wird.

Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln gilt als Gliederung des Baugebietes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO.

Die angrenzenden Gebäude liegen im Außenbereich und sind als Dorfgebiet einzuschätzen. Besondere Schallschutzbegrenzungen werden nicht für erforderlich erachtet.

Nach § 906 BGB muß ein Bewerber, der sich mit seinem Bau in den Einwirkungsbereich des Eisenbahnbetriebes hinein begibt, die für Grundstücke dieser Lage als ortsüblich anzusehenden Einwirkungen auch bei geändertem Eisenbahnbetrieb dulden.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzunehmen.

6.2 Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft verursachten Lärm- und Geruchsimmissionen sind unvermeidlich und müssen von den Benutzern und Bewohnern des Gewerbegebietes geduldet werden. Eine weitergehende planungsrechtliche Absicherung in den Textfestsetzungen ist außer diesem Hinweis wegen der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich.

6.3 Regenwassernutzungsanlage

Die Gemeinde Eisenberg empfiehlt, das anfallende Regenwasser zu sammeln. Soweit Regenwassernutzungsanlagen (RWNA) für WC-Spülungen und Brauchwasser für den Garten eingerichtet werden sind folgende Sicherheitsvorkehrungen zu beachten:

1. Nach § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen (RWNA) verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind - soweit sie nicht erdverlegt sind - farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

...

2. Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muß über einen freien Auslauf bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, daß es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt. Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasser-Installation - ist zu beachten.
3. Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.
4. Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs- oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift "Achtung - in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen ausschließen", anzubringen.

7. Erschließung/technische Infrastruktur

7.1 Das Baugebiet wird über die Kreisstraße OAL 2 und die St 2008 erschlossen. Die Stichstraße mit Wendeschleife wird von der Gemeinde nach Verlegung der Versorgungsleitungen hergestellt. Der Regelquerschnitt beträgt 6 m Fahrbahn mit beidseitigem Schotterrasenstreifen bzw. öffentlicher Grünfläche-Allee. Die ehemalige St 2008 am südlichen Rande des Plangebietes wird auf das notwendige Maß reduziert, soweit es für die Eisenbahnstraße in Richtung OAL 2 erforderlich ist.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das zentrale gemeindliche Wasserversorgungsnetz gesichert. Der Anschluß ist sofort möglich. Für die längerfristige Sicherstellung der kommunalen Wassergewinnung wird die Erstellung eines zweiten Brunnens beabsichtigt.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Eisenberg ist an das Klärwerk des Abwasserzweckverbandes Füssen angeschlossen. Ein Anschluß an die bereits verlegten Ortskanäle ist gegeben. Es ist darauf zu achten, daß keine Hausdränagen und sonstige Oberflächenwasser an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Dachwässer und sonstiges unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Verbot der Hang- und Dränagewassereinleitung in den Schmutzwasserkanal ist in die Satzung aufgenommen.

7.4 Stromversorgung/Telekom

Das Elektrizitätswerk Reute, Betriebsstelle Pfronten, versorgt das Baugebiet mit Strom. Die künftigen Neubauten werden mit Erdkabel von der zu errichtenden Trafostation versorgt. Für die geplante Trafostation ist im nördlichen Teilgebiet innerhalb des Alleestreifens eine Fläche von 5 x 6,0 m als Fläche für Versorgungsanlagen gem. Ziff. 7 der PlanZVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Zur rechtzeitigen Koordination der Arbeiten wird um Terminabstimmung gebeten. Damit die oberirdische Leitungsführung vermieden wird, werden die Bauherren darauf hingewiesen, zwischen den Gebäuden und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit einem Durchmesser DN 50 auf eigene Kosten zu verlegen.

7.5 Erschließungsträger

Die Gemeinde Eisenberg führt die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung und der Telekom-Kommunikation selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Gemeinde Eisenberg die erforderlichen Grundstücke für das Baugebiet erwerben konnte, erscheint eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich des Grundstückszuschnitts und der Erschließung ohne besondere Baulandumlegung gesichert.

9. Karten

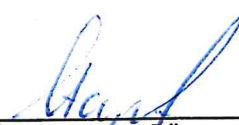
Die Kartengrundlage wurde vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellt und zwar die Blätter SW XXV.31,16; -31.17. Sie stellen teilweise eine Vergrößerung der Karte im M = 1 : 5 000 dar. Ungenauigkeiten sind deshalb unvermeidlich.

10. Verfahren

- | | |
|--|------------|
| - Aufstellungsbeschluß | 02.12.1996 |
| - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 17.12.1996 |
| - vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB | 16.12.1996 |
| - Beschluß zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Termin 20.02.1997 | 16.12.1996 |
| - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Billigungsbeschluß zur öffentlichen Auslegung | 07.04.1997 |
| - Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 03.06.1997 bis 03.07.1997 | 26.05.1997 |
| - Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 30.05.1997 |
| - Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen mit Satzungsbeschluß | 14.07.1997 |

11. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, die mit Schreiben vom 13.01.1997 und Termin 20.02.1997 beteiligt wurden, ist Bestandteil dieser Begründung

Eisenberg, 14.07.1997
GEMEINDE EISENBERG



Stapf, erster Bürgermeister

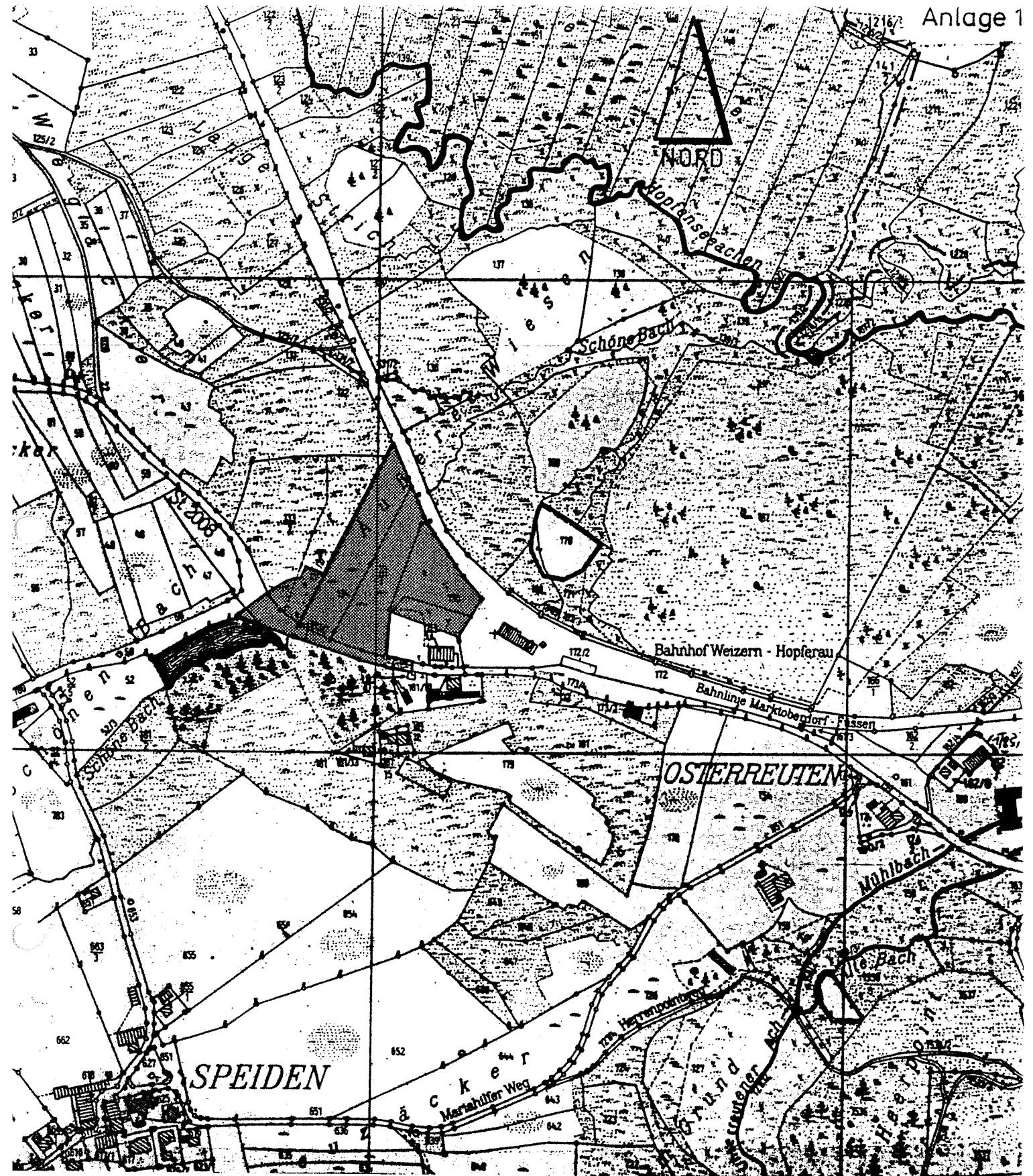
Marktoberdorf, 14.07.1997
Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu
I. A.



Abt

Anlage:

1. Übersichtsplan M 1 : 5 000
2. Auszug Flächennutzungsplan M 1 : 5 000
3. Planfeststellung Ausbau Weizern-Hopferau M 1 : 2 000
4. Auszug Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet-Bahnhof Weizern" M 1 : 1 000
5. Bauleitplanung der Gemeinde Eisenberg; Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet-Osterreuten-West";
Gemeinderatsbeschluß der Abwägung Gemeinderatssitzung vom 07.04.1997



GEMEINDE EISENBERG
Landkreis Ostallgäu

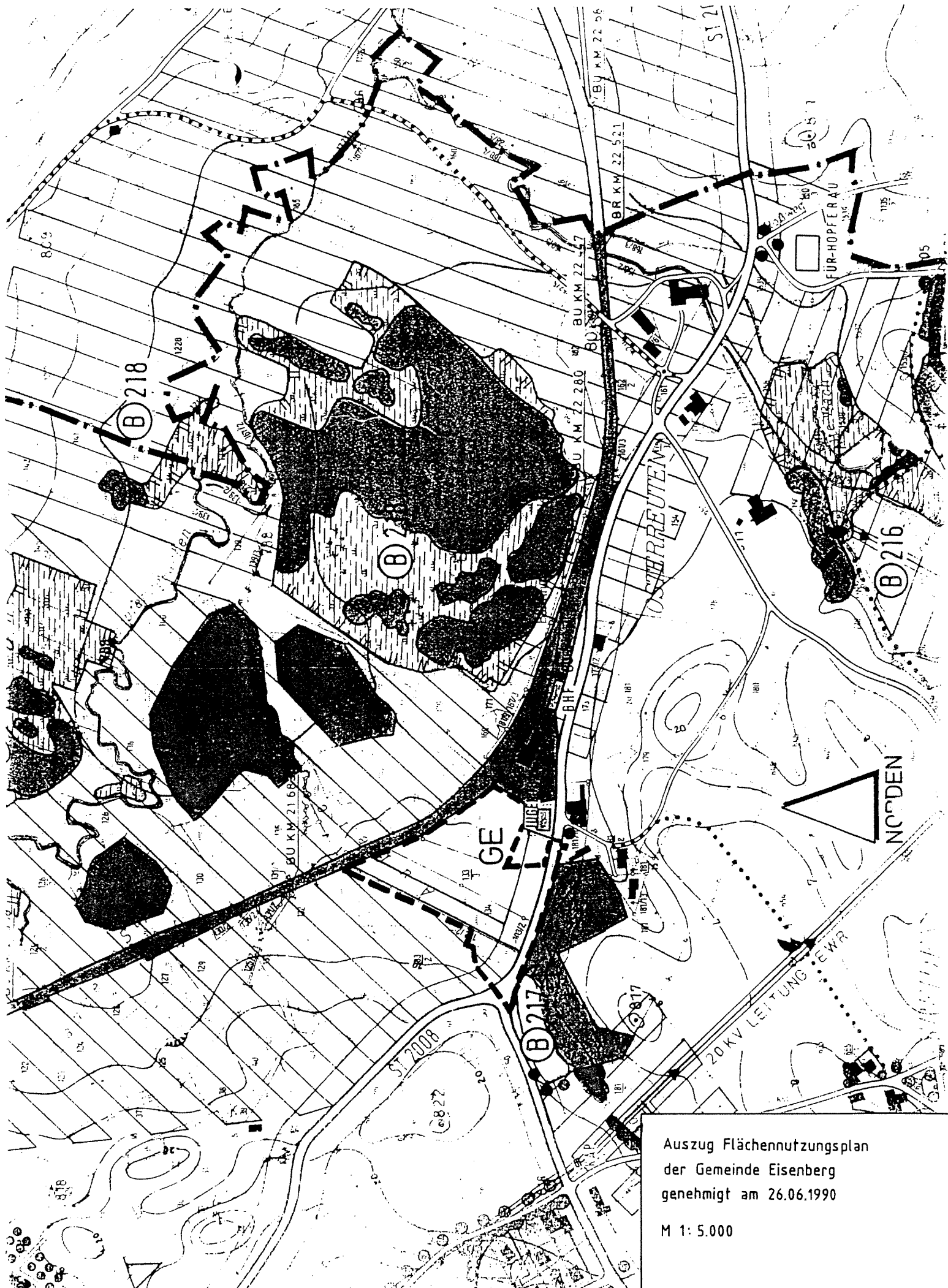
Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet
"Gewerbegebiet Osterreuten - West"

Landratsamt Ostallgäu
Kreisplanungsstelle, i. A.

gez.: 16.12.96

gez. Abt

M 1 : 5000



Auszug Flächennutzungsplan
der Gemeinde Eisenberg
genehmigt am 26.06.1990

M 1: 5.000

