

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Osterreuten-Ost" i. d. F. vom 14.07.1997

- Anlagen:
1. Übersichtskarte, Flurkartenausschnitt M 1 : 5 000
 2. Flächennutzungsplan vom 26.06.1990 - Ausschnitt - M 1 : 5 000
 3. Flächennutzungsplan-Änderungsentwurf i. d. F. 17.03.1997
M 1 : 5 000
 4. Luftbild-Ausschnitt, M 1 : 5 000

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich des Bahnhofs Weizern zwischen der Bahnstrecke Marktoberdorf-Füssen und der Staatsstraße 2008.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden	von der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen,
im Osten	von der Unterreutener Ach - Alte Bach Fl.-Nr. 158/3 und
im Süden und Westen	von der ST 2008.

Der Geltungsbereich umfaßt somit die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken der Fl.-Nrn. 158/2 Mühlbach, 158/3 Alte Bach, 159 ST 2008, 160, 161, 162/2, 162/4, 162/6 und 162/7.

Das vorgenannte Plangebiet ist ca. 2,3 ha groß.

2. Veranlassung und Bedarf

Der sich in der Vergangenheit in der Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Hofstelle Fl.-Nr. 160 entwickelte gewerbliche Siedlungsansatz eines Getränkevertriebes und eines Kfz-Betriebes soll nach Westen in Richtung Bahnhof Weizern erweitert werden. Hier soll zwei örtlichen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, ihre notwendigen Betriebshallen errichten zu können. Gleichzeitig soll der Gebäudebestand miteinbezogen und planungsrechtlich geregelt bzw. gesichert werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eisenberg besitzt einen 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 Fläche für die Landwirtschaft und als freizuhaltende Fläche aus Gründen des Landschaftsbildes dargestellt.

Den Flächennutzungsplan will die Gemeinde zu diesem Bereich ändern. Der Beschluß zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 13.01.1997 gefaßt. Das Verfahren wird parallel mit dem Bebauungsplan durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange werden parallel zum Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes über diese Flächennutzungsplanänderung informiert.

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.

In diesem Regionalplan ist das Plangebiet überlagert von der Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 15 "Lechvorberge (Sulzschneider Forst)". Bezugnehmend auf Ziffer I 1.3.3 der Gemeinsamen Bekanntmachung der Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 06.08.1990 bezüglich Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Bauplanungsrecht ist bei Vorbehaltsgebieten durch die Ziele des Regionalplanes noch keine abschließende Abwägung über die Art der Bodennutzung getroffen. Es obliegt der Gemeinde, die Belange entsprechend zu gewichten. Dies bedeutet, daß hier der Landschaft ein besonderer Rang einzuräumen ist. Grundsätzlich teilt die Gemeinde diese übergeordnete Planungsabsicht, gerade hier im südlichen Teil des Landkreises die Außenbereichsflächen von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten und die Landschaft zu erhalten. Dies auch unter dem besonderen Aspekt des Wirtschaftsfaktors Fremdenverkehr, der gerade von einer intakten Landschaft profitiert.

Demgegenüber ist das gegenständliche Gebiet durch die Bahnstrecke Markt-oberdorf-Füssen, die Staatsstraße 2008 und durch die vorhandenen Betriebs- und Gebäudeteile soweit "vorbelastet", daß die relativ kleine Fläche von ca. 4 600 m², die neu hinzukommen soll, kaum noch ins Gewicht fällt. Der Bestand wurde mit einbezogen und ergibt insgesamt die vorgenannten 2,3 ha Plangebiet, um die restlichen Flächen zur ST 2008 und zur Osterreutener Ach planungsrechtlich als Grünland bzw. Ausgleichsflächen zu sichern und damit dem weiteren Siedlungsdruck zu entziehen. Gleichzeitig besteht mit dieser Maßnahme die Möglichkeit, Eingrünungsmaßnahmen festzusetzen.

Im übrigen wird auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen, insbesondere auch auf die Ersatzfunktion der rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbefläche westlich des Bahnhofs Weizern zur Verlegung der Staatsstraße 2008.

4. Lage und Bestand

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet ist ähnlich wie das westlich benachbarte geplante Gewerbegebiet "Osterreute-West" von der ST 2008 und der Bahnstrecke geprägt und in seiner Ausdehnung auch begrenzt. Der kleinere Teil im Westen des Plangebietes, der einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, ist bislang als Grünlandfläche genutzt worden. Auf einer Teilfläche wurden hier vorübergehend auch Pkw-Gebrauchtwagen zum Verkauf angeboten. Die vorhandenen Gebäude bestehen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb Hof Jachtner, einem hiervon unabhängigen Wohnhaus und einem Betriebsgebäude in dem ein Getränkehandel und ein Kfz-Betrieb untergebracht sind. Im Hof Jachtner wurde früher eine wasserbetriebene Mühle unterhalten. Der Mühlbach wurde stillgelegt und die Gebäudeteile zu Wohnzwecken umgebaut. Nach dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Unterlauf des Mühlbaches offen zu halten. Er wurde jedoch verfüllt. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgeranhörung wurde am 16.12.1996 von einem der anwesenden Bürger erklärt, daß er bei der Verfüllung dieses Grabens beteiligt war und von der Unteren Naturschutzbehörde den Auftrag hatte, diesen Graben zu verfüllen. Der östliche Planbereich wird als Grünlandfläche genutzt.

5. Planung

5.1 Verkehr -----

Das Plangebiet wird an der mit dem Straßenbauamt Kempten abgestimmten Stelle in Höhe der jetzigen Zufahrt erschlossen. Die Planstraße erhält eine Breite von 5,50 m, d. h. eine Fahrbahn von 5,00 m Breite und beidseitigem Seitenstreifen von je 0,25 m. Vor dem unbeschränkten Bahnübergang wird eine Wendeschleife mit 24 m Durchmesser geschaffen. Der nach Nordosten weiterführende Feldweg bleibt erhalten. Vor dem bestehenden Wohnhaus Fl.-Nr. 102/6 wird die Tennenzufahrt zum Hof Jachtner mit einem Geh- und Fahrtrecht belegt, um die Erschließung eines weiteren Wohnhauses zu ermöglichen. Die Straßenbauverwaltung plant den Ausbau der ST 2008. Die Vorgaben des Planfeststellungsverfahrens der ST 2008 mit Radweg wurde nachrichtlich übernommen und nur insoweit einbezogen, als dies zur Darstellung der Sichtdreiecke erforderlich bzw. zur Verdeutlichung der Gesamtsituation geboten war.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung -----

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. 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.

Das Gewerbegebiet ist auf die beiden bestehenden Betriebe und die geplante Fläche im westlichen spitz zulaufenden Grundstücksteil begrenzt. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Dorfgebiet im wesentlichen auf den Bestand des vorhandenen Hofes Jachtner und das bestehende Wohnhaus Nr. 18 beschränkt. Die Baugrenze des vorgenannten Wohnhauses wurde nach Südosten auf die Fl.-Nr. 160 erweitert, um hier die Errichtung eines weiteren Wohnhauses zu ermöglichen. Dieses Wohnhaus ist jedoch dem landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen.

Der vom Landratsamt im Rahmen einer frühzeitigen Abstimmung der vorliegenden Bauleitplanung gewünschten Diktion, wonach dieses Wohnhaus nur in der rechtlichen Zuordnung als Austragshaus an den bestehenden Betrieb zu binden ist, konnte sich der Gemeinderat in seiner Beratung am 16.12.1996 nicht anschließen.

Der als Gewerbegebiet vorgesehene Bereich 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 deutlich schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Dabei ist die Gestaltung des Zwischentraktes gegenüber dem Hauptgebäude deutlich 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 Werbeeffekt 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.

Der Ausschluß der in § 2 Ziffer 2 der Textfestsetzungen genannten Nutzungen dient dem städtebaulichen Ziel, solche Einrichtungen nur in den zentralörtlichen Bereich von Eisenberg zu lenken. Zweck dieses Bebauungsplanes ist es, die Siedlungsansätze zu sichern und gegenüber dem übrigen Außenbereich klar abzugrenzen. Dem gleichen Ziel dient auch die Inanspruchnahme des § 22 BauGB für den Teilbereich des Dorfgebietes.

5.3 Grünordnung

Die über das Planfeststellungsverfahren der ST 2008 bereits festgelegten Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen bleiben durch den Bebauungsplan unberührt und sollen im Randbereich ergänzt werden, z. B. Alleepflanzung im Böschungsbereich des Radweges. Im westlich spitz zulaufenden Zwickel zwischen Bahnstrecke und ST 2008 sowie entlang der Bahn wird eine private

Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die dort in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind gemäß einer Auswahl aus der Artenliste 1 und 2 im Freiflächengestaltungsplan zum Baugesuch nachzuweisen. Die Bäume sind durch die Anordnung von Sträuchern der Artenliste 3 zu ergänzen. Der Grünlandbereich zwischen dem Altarm des Mühlbaches und der Osterreuter Ach wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzt. In diesem Bereich ist jegliche Düngung untersagt.

6. Umweltschutz/Umweltgestaltung

6.1 Immissionschutz - Schienen, Straßen und Gewerbe

Sachverhalt

Das Planungsgebiet ist teilweise als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und teilweise als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen. Als Baubestand sind ein landwirtschaftliches Anwesen mit Wohnteil, zwei Gewerbebetriebe und ein Privatwohnhaus vorhanden.

Emissionen, Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirken die Lärmimmissionen der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen sowie der Straßenverkehrslärm von der Staatsstraße 2008 ein. Außerdem sind die Lärmimmissionen vom Gewerbegebiet zu berücksichtigen, die auf Wohnhäuser im Dorfgebiet bzw. auf Anwesen außerhalb des Planungsgebietes einwirken.

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 Staatsstraße 2008 in diesem Bereich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 7 701 Kraftfahrzeugen ermittelt. Der Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche erreicht an der nächstgelegenen Baugrenzen des Gewerbegebietes folgende Werte:

tagsüber ca. 66 dB(A)
nachts ca. 59 dB(A).

An den bestehenden und geplanten Wohnhäusern im Dorfgebiet erreichen die Straßenverkehrsgeräusche folgende Beurteilungspegel:

tagsüber ca. 60 dB(A)
nachts ca. 53 dB(A).

- Lärmimmissionen durch gewerbliche Nutzung

Ohne Kenntnis der dort anzusiedelnden Betriebe wird gemäß der DIN 18005 angenommen, daß pro m² Gewerbefläche tags und nachts 60 dB(A) Schalleistung emittiert werden kann. Die am nächstgelegenen Wohnhaus auf der Fl.-Nr. 162/6 im Dorfgebiet verursachten Lärmimmissionen würden dann tagsüber und nachts ca. 60 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

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.

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) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Da Betriebsleiterwohnungen zugelassen sind, sollten entlang der Bahnlinie Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

- Straßenverkehrslärm

An den der Staatsstraße nächstgelegenen Baugrenzen werden die schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber um ca. 1 dB(A) und nachts um ca. 4 dB(A) überschritten. Da Betriebsleiterwohnungen zugelassen sind, sollten im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

An den bestehenden und geplanten Wohnungen im Dorfgebiet wird der schalltechnische Orientierungswert tags nicht überschritten. Nachts beträgt die Überschreitung ca. 3 dB(A).

...

- Gewerbelärm

Würde ein Gewerbegebiet ohne Einschränkung zugelassen, so könnte der schalltechnische Orientierungswert für die Nachtzeit am Wohnhaus auf der Fl.-Nr. 162/6 um bis zu 15 dB(A) überschritten werden. Tagsüber sind keine Überschreitungen zu erwarten. Aus diesem Grunde ist es notwendig, die Lärmemissionen des Gewerbegebietes zu beschränken. Die Beschränkung erfolgt durch Festsetzung von höchstzulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegeln pro m² Gewerbefläche, siehe § 12 der Satzung.

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

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 Textversetzungen ist außer diesem Hinweis wegen der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich.

6.3 Regenwassernutzungsanlage (RWNA)

Die Gemeinde Eisenberg empfiehlt, das anfallende Regenwasser zu sammeln. Soweit Regenwassernutzungsanlage (RWNA) für die WC-Spülungen und als 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 ST 2008 erschlossen. Die Stichstraße mit Wendeschleife wird von der Gemeinde nach Verlegung der Versorgungsleitungen hergestellt. Der Regelquerschnitt beträgt 5,00 m Fahrbahn mit beidseitigem Schotterrasenstreifen.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das zentrale gemeindliche Wasserversorgungsnetz gesichert. Der Anschluß ist sofort möglich.

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 Reutte GmbH & Co. KG, Füssen, versorgt das Baugebiet mit Strom. Die künftigen Neubauten werden über die vorhandenen Anlagen versorgt.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist lediglich eine Ergänzung der 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 nur noch eine kleine Teilfläche für zwei Betriebe zur Neuordnung ansteht, wird voraussichtlich eine Baulandumlegung gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich werden.

9. Karten

Die Kartengrundlage wurde vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellt und zwar die Blätter SW XXV 31.16; 31.17; 31.22 und 31.23. Sie stellen teilweise eine Vergrößerung der Karte im M = 1 : 5 000 dar. Ungenauigkeiten sind deshalb unvermeidlich.

9. 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 |
| - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB mit Termin 28.02.1997 | 13.01.1997 |

...

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Billigungsbeschuß zur öffentlichen Auslegung 17.03.1997
- Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 03.06.1997 bis 03.07.1997 26.05.1997
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB 30.05.1997
- Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen und Bedenken und Anregungen mit Satzungsbeschuß 14.07.1997

Eisenberg, 14.07.1997
GEMEINDE EISENBERG

Marktoberdorf, 14.07.1997
Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu
I. A.



Stapf, erster Bürgermeister



Abt

