

**Begründung**  
**zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nördlich Pröbsten“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**vom 28.11.2005**

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:  
Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Schwabenstrasse 11, 87616 Marktoberdorf  
Entwurfsverfasser Grünordnungsplan:  
Cornelius Wintergerst, Baumgarten 124 A, 87637 Eisenberg

Anlage 1: Luftbildausschnitt  
Anlage 2: Flächennutzungsplanausschnitt - Vorentwurf

### 1. Geltungsbereich

Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten der Gemeinde Eisenberg. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der freien Feldflur des Gewannes Kreuzacker
- im Osten von der freien Feldflur und der Straße „Am Kreuzacker“
- im Süden von der bestehenden Bebauung an der Straße „Am Kreuzacker“
- im Westen von der freien Feldflur

Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst das gesamte Grundstück mit der Fl.-Nr. 66 sowie Teilflächen aus der Fl.-Nr. 71 der Gemarkung Eisenberg mit einer Gesamtfläche von ca. 1,0 ha.

### 2. Veranlassung und Bedarf

In der Gemeinde Eisenberg sind in den ausgewiesenen Bebauungsplangebieten die Bauflächen nahezu vollständig ausgeschöpft. Die Gemeinde Eisenberg möchte deshalb für bauwillige Bürger und Nachgeborene eine neue Wohngebietsentwicklung zur Errichtung von freistehenden Häusern für familiengerechtes Wohnen anbieten. Obwohl zur Stärkung des Gemeindelebens (Vereine etc.) die ortsansässige Bevölkerung bei der Bereitstellung von Bauland Vorrang hat ist ein Fremdzug nicht ausgeschlossen, wobei die Gemeinde, nachdem sie über das Eigentum verfügt, entsprechende Steuerungsmöglichkeiten hat. Zur Stärkung des Tourismus in der Gemeinde Eisenberg soll darüber hinaus, die Möglichkeit zur Errichtung von Ferienappartements und Gästebetten im Baugebiet eingeräumt werden.

Das Erweiterungsgebiet ist durch die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8 geschaffene Straßenerschließung „Am Kreuzacker“ schon direkt an die Kreisstrasse OAL 2 angebunden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäss Regionalplan gehört die Gemeinde Eisenberg zum allgemeinen ländlichen Raum der jedoch unmittelbar an die Gemeinden des Alpengebietes angrenzt.

Das Gemeindegebiet wird von der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung „Marktoberdorf – Füssen“ tangiert, die Gemeinde gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Füssen. Weiterhin zählen grosse Teile des Gemeindegebietes zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 15 „Lechvorberge (Sulzschneider Forst)“. Der Erweiterungsbereich ist hiervon jedoch nicht betroffen.

Die Gemeinde Eisenberg besitzt einen mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.06.1990 Nr. 420-4621/183.2 genehmigten Flächennutzungsplan sowie über einen nicht integrierten Landschaftsplan. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die geplante Fläche als Außenbereichsfläche dargestellt.

Nachdem der Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan integriert werden soll, wurde vom Gemeinderat eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit Integration des Landschaftsplanes beschlossen und in das Verfahren gebracht. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vom 20.06.2005 ist der Erweiterungsbereich sowie die nordwestlich anschließende Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Nachdem die Bebauungsplanerweiterung vor Rechtswirksamkeit der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen sein wird, ist insoweit eine vorzeitige Bebauungsplanerweiterung nach § 8 Abs. 4 BauGB gegeben.

## **4. Lage und Bestand**

### **4.1 Städtebau**

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an eine bestehende Siedlungsbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern an, das sich in den letzten Jahrzehnten abschnittsweise entwickelt hat. Das Gebiet ist vollständig bebaut und zwischenzeitlich in den älteren Bereichen schon stark durchgrünt. Alte Ortskernstrukturen sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Bei dem Gelände handelt es sich um eine leichte nach Nordwesten ansteigende Hangsituation.

### **4.2 Bauliche Nutzung**

Die in den letzten Jahren entstandene, angrenzende Bebauung ist der Gebietskategorie Wohnnutzung zuzuordnen. Wegen der Standortgunst sind vereinzelt im Bereich der Wohnnutzung fremdenverkehrliche Einrichtungen in Form von Gästezimmern oder Ferienwohnungen vorhanden.

### **4.3 Infrastruktur**

In Eisenberg sind die wesentlichen Einrichtungen für eine Gemeinde dieser Größenordnung vorhanden. Sehr stark ausgeprägt ist der touristische und gastronomische Bereich. Die weitere Bedarfsdeckung insbesondere für Güter des gehobenen Bedarfes und in sozialer und kultureller Hinsicht findet durch die Unter-/bzw. Mittelzentren in Pfronten bzw. Füssen statt.

### **4.4 Erschließung**

Die Kreisstraße OAL 2 führt durch Eisenberg und ist kurz hinter Eisenberg an die Staatsstraße 2008 Marktoberdorf – Füssen und damit gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Erweiterungsbereich grenzt direkt an die ausgebaute Straße „Am Kreuzacker“ an, die direkt an die Kreisstraße OAL 2 angeschlossen ist. Der restliche Planbereich wird derzeit nur von öffentlichen Feldwegen erschlossen bzw. tangiert.

### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Die Gemeinde Eisenberg ist an das Klärwerk des Abwasserzweckverbandes Füssen im Trennsystem angeschlossen. Das Plangebiet ist ausgenommen der Bereich an der Straße „Am Kreuzacker“ bisher bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht erschlossen.

### **4.6 Landschaftsbild / Ökologie**

Das Landschaftsbild Eisenberg ist vom über 1000 m hohen Schloßberg mit den beiden Ruinen „Hohen-Freyberg“ und „Eisenberg“ geprägt. Das Plangebiet liegt am Fußbereich des nach Osten auslaufenden Schloßberges in einer freien Feldflur mit Nordwest gerichteter leichter Hanglage. Weiter nördlich und in Sichtnähe liegt der Ortsteil Weizern der Gemeinde Eisenberg. Das gesamte Gelände wird derzeit ausschliesslich als Intensivgrünland genutzt. Auf dem Plangebiet selbst und auch in der näheren Umgebung der freien Feldflur ist keinerlei Strauch- und Baumbestand gegeben, insoweit ist derzeit keine hohe ökologische Wertigkeit gegeben.

Am Nordrand des Plangebietes verläuft außerhalb des Geltungsbereiches ein Quellbach der im westlich angrenzenden Baugebiet Gschwend schon naturnah ausgebaut ist. Biotopflächen oder sonstige Schutzgebiete nach BayNatSchG sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### 4.7 Geologie / Grundwasser

Der geologische Aufbau zeigt unterschiedliche Beschaffenheiten der eiszeitlichen Moränenablagerungen, vorwiegend Kies, es können jedoch auch lehmige, sandig-schluffige und moorige Bestandteile auftreten. Voraussichtlich ist jedoch ein tragfähiger und standfester Boden gegeben. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt es muss jedoch mit drückenden Schichtwasser aufgrund der Topographie und der umgebenden Gegebenheiten gerechnet werden. Entsprechende Untersuchungen sind eigenverantwortlich vorzunehmen bzw. zu veranlassen.

### 5. Planung

#### 5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Stärkung der Funktion als Wohngemeinde für bauwillige Bürger und Fremdzug.
- Stärkung und Verbesserung des Tourismusbereiches.
- Weiterführung und Verbesserung der vorhandenen Siedlungsstruktur.
- Großzügige Grundstücke mit geringer Versiegelung und Durchgrünung.
- Langfristige Sicherstellung und verkehrliche Anbindung von künftigen Erweiterungsflächen.

#### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Am Kreuzacker“ erschlossen. Diese Straße dient vor allem auch der künftigen weiteren baulichen Entwicklung des Baugebietes „Nördlich Pröbsten“ gemäss Flächennutzungsplanüberarbeitung. Der bestehende Feldweg „Schloßbergweg“ in Richtung Weizern soll mit abgesetztem Fuß- und Radweg zur weiteren Erschließung dieses und des künftig westlich angrenzenden Baugebietes ausgebaut werden. Von diesen beiden Straßen zweigt zur Resterschließung eine Schleife ab. Die geplanten Straßen werden im Interesse des sparsamen Umgangs mit Boden, der Versiegelung und der Geschwindigkeitsminimierung nur 4,75 m breit mit beidseitigem 0,50m breitem Schrammbord ausgewiesen wobei der Schloßbergweg noch ein ca. 2,5m breites Verkehrsbegleitgrün und einen 2,5m breiten Geh- und Radweg erhält. Eine verkehrliche Anbindung mit dem bestehenden südlichen Strassennetz (An der Leiten) ist seitens der Gemeinde nicht gewünscht, damit die dortige ruhige Wohnlage erhalten bleibt. Nachdem die neuen Erschließungsstraßen Schleifen bilden, ist auch keine Wendeanlage konzipiert bzw. erforderlich. Öffentliche Stellplatzanlagen sind wegen des Wohngebietscharakters nicht erforderlich. Grundsätzlich muss jeder Anlieger seinen Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachweisen.

#### 5.3 Bauliche Nutzung

Aufgrund der Zielsetzungen und den nachbarschaftlichen Gegebenheiten ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Wegen der starken touristischen Ausrichtung der Gemeinde Eisenberg sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen, die weiteren Ausnahmen jedoch ausgeschlossen, zumal hierfür kein Bedarf gesehen wird.

#### 5.4 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen umgebenden Bebauung und dem Ortscharakter ist nur eine max. zweigeschossige Bauweise möglich. Das Dach ist hierbei wegen des niedrigen Kniestockes mit max. 0,50 m und der Dachneigung von 24° +/- 2° nicht als Vollgeschoss nutzbar. Bei diesen Festsetzungen ist es auch möglich ein Gebäude zu errichten, dessen zweites Vollgeschoss im Dach liegt wobei der Kniestock dann max. 1,80 m hoch sein kann und die Dachneigung ebenfalls 24° +/- 2° betragen kann. Weiterhin sind nur Einzelhäuser und die offene Bauweise zulässig.

### 5.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen, sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahl. Dabei soll der Charakter einer lockeren und durchgrüneten Bebauung erreicht werden. Deshalb wird die Grundflächenzahl mit max. 0,25 festgesetzt und die Grundstücksgrößen wurden bewusst größer vorgeschlagen.

### 5.6 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst insgesamt ca. 10.027 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt auf:

	m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet	7.685	76,6
Öffentliche Grünflächen	847	8,5
Verkehrsflächen	1.495	14,9
Gesamtfläche	10.027	100,00

### 5.7 Innere Grünflächen / Siedlungsökologie

Wesentliche Zielsetzungen des Bebauungsplanes ist es, durch große Grundstücke und Begrenzung der überbauten Grundfläche die Versiegelung zu verringern und die Möglichkeit zu großzügigen privaten Pflanzungen zu schaffen. Entlang des Fuß- und Radweges und der Erschließungsstraße sind Großbäume in lockeren Abständen vorgeschlagen. Eine Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten ist in lockerer Form mit großzügigen öffentlichen Pflanzdreiecken vorgeschlagen die vor allem eine gesicherte öffentliche Bepflanzung in nicht gleichförmiger Form gewährleisten sollen. Nach Westen ist keine Ortsrandeingrünung geplant, da hier künftig die Bebauung erweitert werden soll und durch die alleearartige Straßenrandbepflanzung zunächst einen Abschluss gebildet wird die künftig das Baugebiet gliedert und durchgrünt. Im Bereich der bestehenden Bebauung ist schon eine ausreichende Begrünung gegeben, bzw. wird sich diese noch entwickeln.

### 5.8 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leiten sich aus Art. 91 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest.

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsumgebung wurden hierbei die wesentlichen Gestaltungsmerkmale übernommen.

Trotz des hängigen Geländes sind keine Stützmauern zulässig, sondern nur natürliche Böschungen möglich. Die Höhenlage der Gebäude wird mit max. 30 cm des Erdgeschossfußbodens über der Erschließungsstraße festgelegt.

### 5.9 Garagen und Nebengebäude

Die Lage der Garagen ist im Bebauungsplan vorgeschlagen, in der Regel innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) aber auch innerhalb der mit Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung ausgewiesenen Flächen. Garagen sollten genau so einfach und schlicht wie das Hauptgebäude ausgebildet werden; in ihrer Wirkung als Nebengebäude aber zurücktreten. Gleiches gilt auch für oberirdische Abstellräume und Schuppen. Diese sollten unter einem Dach zusammengefasst werden. Vor Garagen dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

Sonstige Nebengebäude sind auch ausserhalb der überbaubaren Fläche möglich, allerdings nicht im Vorgartenbereich und nur nach Bayerischer Bauordnung.

## 6. Bodenordnende Massnahmen

Da die Gemeinde über die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke verfügt, kann auf eine Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB verzichtet werden. Wegen des vorhandenen starken Fremdenverkehrs und der Lagegunst wird zur Steuerung der städtebaulichen Zielsetzungen § 22 BauGB angewandt.

## **7. Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Hierzu wird auf den Umweltbericht mit der darin abgearbeiteten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und den Aussagen zur Grünordnungsplanung verwiesen.

## **8. Immissionen / Altlasten**

### **8.1 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.

### **8.2 Immissionen - Verkehr**

Von den bestehenden Anliegerstraßen sind keine Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Die Kreisstraße OAL 2 ist ausreichend weit entfernt und hat zum Planbereich eine abschirmende Altbebauung. Die Staatsstraße 2008 ist mit ca. 120m ebenfalls ausreichend weit vom Baugebiet entfernt, so dass die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden.

### **8.3 Altlasten**

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind im Bebauungsplangebiet keine Altlasten vorhanden.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung und sofortigem Anschluss an die umgebenden Straßen sichergestellt.

### **9.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss im Trennsystem an die Verbandskläranlage Füssen sichergestellt. Oberflächenwasser soll weitgehend versickert werden.

### **9.3 Stromversorgung**

Für die Stromversorgung ist das E-Werk Reutte zuständig. Erforderliche Maßnahmen sind vom Versorgungsträger zu treffen. Es wird davon ausgegangen, dass für das Gebiet keine Umspannstation erforderlich ist.

### **9.4 Telekommunikation**

Erforderliche Maßnahmen sind vom Versorgungsträger zu treffen. Den Bauherren wird empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit einem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen um eine Erdkabelverlegung zu gewährleisten.

### **9.5 Erschließungsträger**

Die Gemeinde Eisenberg führt die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung/Telekommunikation selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt.

Die Erschließungsmaßnahmen sind in Planung und Bauausführung mit den anderen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen.

### **9.6 Abfallbeseitigung/Abfallverwertung**

Die Abfallbeseitigung ist gemäss der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Auf das Merkblatt des Landkreises wird verwiesen. Eine Eigenkompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen. Soweit Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, sind die Müllgefäße an der anfahrbaren Straße zur Entleerung aufzustellen.

Das Orts- und Straßenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Anwesen nicht entwertet werden. Deshalb sollten derartige Einrichtungen in Gebäude integriert oder entsprechend eingepflanzt werden.

## 10. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf, vom Mai 2005. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters, jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Eisenberg, 28.11.2005  
GEMEINDE EISENBERG



Stapf, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 28.11.2005  
KREISPLANUNGSSTELLE  
I. A.

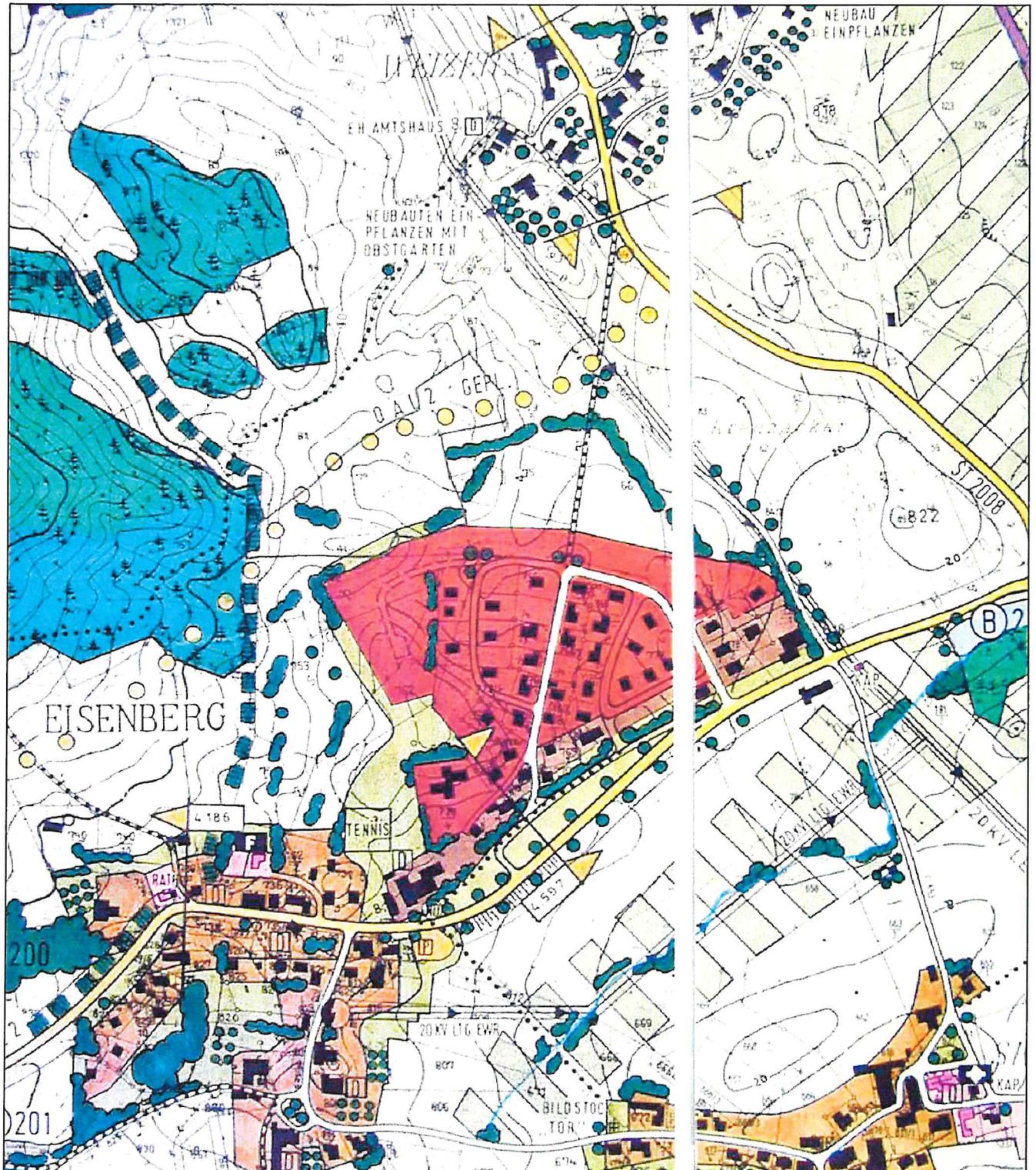


Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

# Gemeinde Eisenberg

## 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Nördlich Pröbsten" mit integriertem Grünordnungsplan

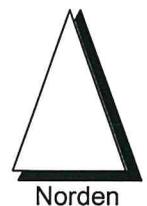
Anlage 1



Flächennutzungsplanausschnitt

M 1 : 5000

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu



1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8  
"Nördlich Pröbsten"  
mit integriertem Grünordnungsplan



Luftbild

ohne Maßstab

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu

