

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 8 „Nördlich Pröbsten“
mit integriertem Grünordnungsplan
vom 24-10-2001

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Schwabenstrasse 11, 87616 Marktoberdorf

Anlage 1: Übersichtsplan M 1 : 5000

Anlage 2: Luftbildausschnitt

Anlage 3: Flächennutzungsplanausschnitt

Anlage 4: Checkliste zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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 Kreuzäcker
- im Osten von der freien Feldflur des Gewannes Kreuzäcker
- im Süden von der bestehenden Bebauung an den Strassen „An der Leiten“ und „Am Steinacker“
- im Westen von der Bebauung an den Strassen „Schlossbergweg“ und „An der Leiten“ sowie der freien Feldflur des Gewannes Kreuzäcker

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 778/16 sowie Teilflächen mit den Fl.-Nrn. 56, 56/2, 56/4, 63, 64, 64/2, 66, 71, 767, 778/1 und 778/19 der Gemarkung Eisenberg mit einer Gesamtfläche von 1,27 ha.

2. Veranlassung und Bedarf

In der Gemeinde Eisenberg sind in den ausgewiesenen Bebauungsplangebieten die Bauflächen nahezu 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 weitgehend über das Eigentum verfügt entsprechende Steuerungsmöglichkeiten hat. Zur Stärkung des Tourismus in der Gemeinde Eisenberg soll darüber hinaus, die Möglichkeit für Ferienappartements und Gästebetten im Baugebiet eingeräumt werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll gleichzeitig eine neue Strassenerschliessung mit direkter Anbindung an die Kreisstrasse OAL 2 für dieses Baugebiet und vor allem für die künftigen Erweiterungen gemäss Flächennutzungsplan geschaffen werden.

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)“.

Die Gemeinde Eisenberg besitzt einen mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.06.1990 Nr. 420-4621/183.2 genehmigten Flächennutzungsplan. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist die geplante Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 bis auf ein Grundstück bebaut und zwischenzeitlich schon stark eingegrünt. Entlang der OAL 2 hat sich eine kleingewerbliche Bebauung entwickelt die sich aber mit bescheidenen Gebäuden noch gut in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt. Alte Ortskernstrukturen sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Bei dem Gelände handelt es sich um einen nach Nordwesten ansteigenden Hang.

4.2 Bauliche Nutzung

Die in den letzten Jahren entstandene Bebauung ist der Gebietskategorie Wohnnutzung zuzuordnen wobei die Bebauung entlang der OAL 2 eine Mischgebietsnutzung darstellt. 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 nordwestliche Planbereich grenzt direkt an die angebaute Strasse „An der Leiten“ 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 „An der Leiten“ 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 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 morige 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.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Stärkung der Funktion als Wohngemeinde für bauwillige Bürger und Fremdzuzug.
- Stärkung und Verbesserung des Tourismusbereiches durch Ausweitung des Beherbergungsangebotes.
- Weiterführung und Verbesserung der vorhandenen Siedlungsstruktur durch teilweise beidseitige Strassenerschliessung mit Ausnutzung vorhandener Erschliessungsanlagen.
- Grosszügige Grundstücke mit geringer Versiegelung und Durchgrünung.
- Langfristige Sicherstellung und verkehrliche Anbindung von künftigen Erweiterungsflächen - direkt an die Kreisstrasse OAL 2 ohne Belastung vorhandener Baugebiete.

5.2 Verkehrliche Erschliessung

Das Plangebiet wird für eine kleine Teilfläche von der bestehenden Strasse „An der Leiten“ erschlossen.

Für den grösseren Teil des Plangebietes wird eine neue Erschliessungsstrasse geschaffen die direkt an die Kreisstrasse OAL 2 im Bereich der Einmündung der Strasse zum Ortsteil Speiden und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Diese neue Strasse dient vor allem auch der künftigen baulichen Entwicklung des Baugebietes „Nördlich Pröbsten“ gemäss Flächennutzungsplanausweisung. Im östlichen Teil verläuft die neue Strasse auf einer bestehenden Feldwegtrasse die nach Osten verbreitert wird. Im nördlichen Eckbereich verlässt die neue Strasse die Feldwegtrasse und führt leicht geschwungen nach Westen um dort an den Feldweg „Schlossbergweg“ anzubinden. Trotz der künftigen Erschliessungsfunktion wird der Strassenkörper im Interesse des sparsamen Umgangs mit Boden, der Versiegelung und der Geschwindigkeitsminimierung nur 7,0 m breit ausgewiesen. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 5,0 m, der einseitige Gehweg ca. 1,5 m und das Bankett ca. 0,5 m. Die neue Strasse wird etwa mittig im Plangebiet und am westlichen Plangebietsende durch einen ca. 3,0 m breiten Fuss-/Radweg mit dem bestehenden Strassennetz/Baugebiet verbunden. Eine verkehrliche Anbindung mit dem bestehenden südlichen Strassennetz ist seitens der Gemeinde nicht gewünscht damit die bisherige ruhige Wohnlage erhalten bleibt.

Nachdem die neue Erschliessungsstrasse künftig eine Fortführung erfährt ist auch keine Wendeanlage konzipiert.

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 max. 1,80 m hoch und die Dachneigung 24° +/- 2° beträgt. 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 durchgrünten Bebauung erreicht werden. Deshalb wird die Grundflächenzahl mit max. 0,3 festgesetzt und die Grundstücksgrössen wurden bewusst grösser vorgeschlagen.

5.6 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst insgesamt ca. 12.728 m² und gliedert sich wie folgt auf:

	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	8.246	64,79
Öffentliche Grünflächen	821	6,45
Verkehrsflächen	3.661	28,76
Gesamtfläche	12.728	100

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 und versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Im mittleren Plangebietsbereich und entlang des Schlossbergweges verbleiben unbebaubare Restflächen als öffentliche Grünflächen und schaffen damit ruhige Bereiche und eine Grüngliederung. Entlang der Fusswege und der Erschliessungsstrasse sind Grossbäume in lockeren Abständen vorgeschlagen. Eine Ortsrandeingrünung nach Norden ist nicht vorgeschlagen da das Baugebiet hier erweitert werden soll. Nach Osten ist im Bereich der bestehenden Bebauung schon eine ausreichende Begrünung gegeben.

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 und dgl. 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). 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 verfügen wird, 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

- 7.1 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäss dem bayer. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Auf die Checkliste im Anhang wird verwiesen. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurden umfangreiche Massnahmen zur Verminderung und Vermeidung festgesetzt. Dazu zählen u. a. die Durchgrünung der Strassen und öffentliche Grünanlagen, grosse Grundstücke mit niederen Grundflächenzahlen.
- 7.2 Zustandsbewertung von Natur und Landschaft
Biotope im Bebauungsplangebiet bzw. in der näheren Umgebung sind nicht vorhanden. Offene Gewässer und eine Baum- bzw. Strauchbepflanzung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das nicht bebaute Plangebiet wird derzeit voll als Intensivgrünland genutzt.
- 7.3 Ausgleichsmassnahmen
Ausgleichsmassnahmen werden durch die öffentlichen Grünflächen und die Einzelbaumbepflanzung erreicht. Weiterhin ist aufgrund der grossen Grundstücke und der niedrigen Grundflächenzahl der Versiegelungsgrad begrenzt. Zusätzlich wurden Festsetzungen bezüglich der Versiegelung von befestigten Flächen und zur Versickerung aufgenommen sowie Pflanzfestlegungen getroffen.

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 sie müssen hingenommen werden.
- 8.2 Immissionen - Verkehr
Von den bestehenden Anliegerstrassen sind keine Verkehrslärmimmissionen zu erwarten die das zulässige Mass überschreiten.
Die Kreisstrasse OAL 2 ist über 120 m entfernt und hat zum Planbereich eine abschirmende Altbebauung. Die Staatsstrasse 2008 ist ebenfalls ausreichend weit vom Baugebiet entfernt.
- 8.3 Altlasten
Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind in dem 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 weiteren Umspannstationen erforderlich sind.

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 Februar 2001.

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, 13.08.2001
GEMEINDE EISENBERG



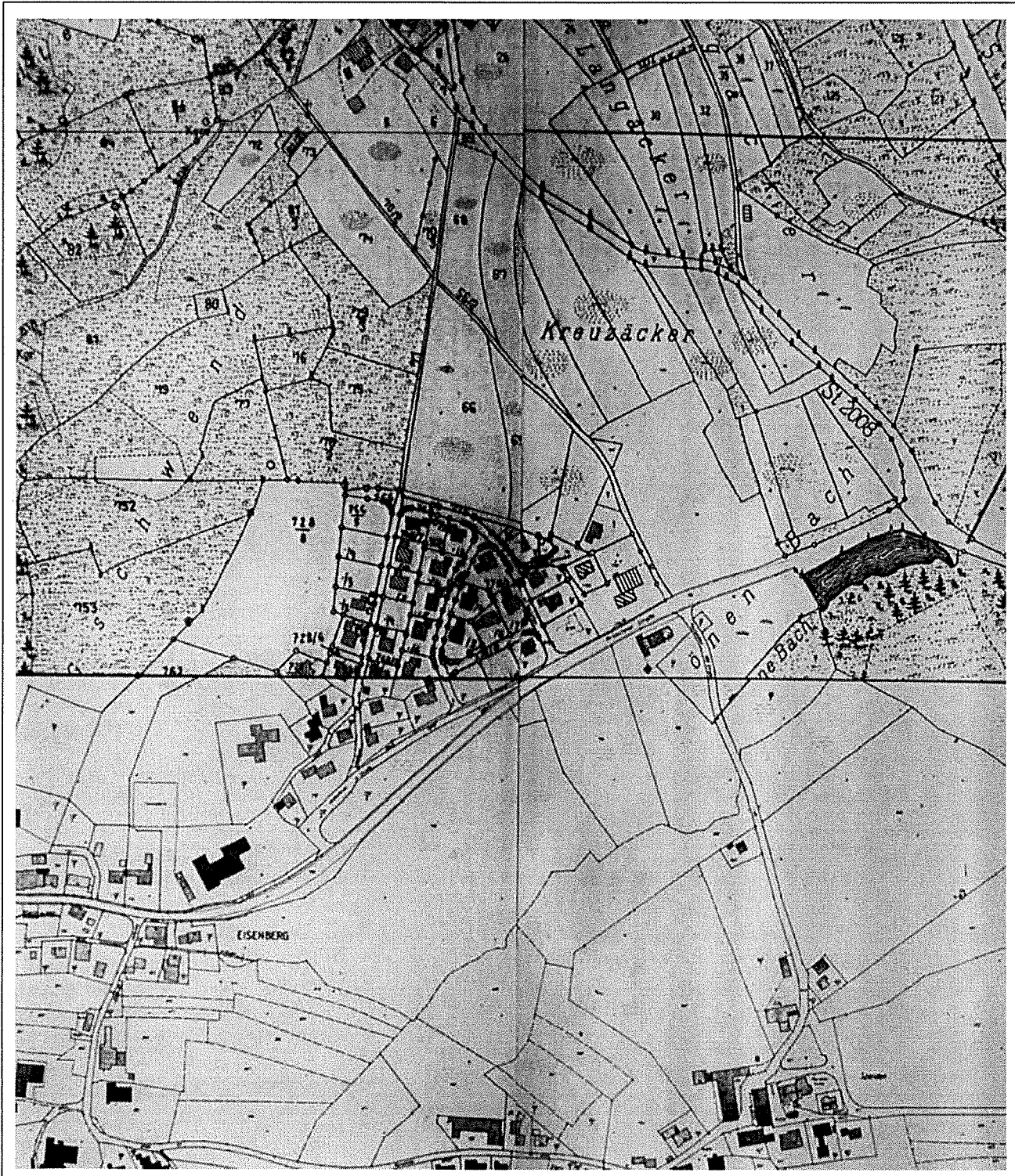
Stapf, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 13.08.2001
KREISPLANUNGSSTELLE

I. A. 

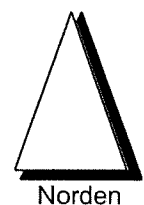
Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

Bebauungsplan Nr. 8 "Nördlich Pröbsten"
mit integriertem Grünordnungsplan

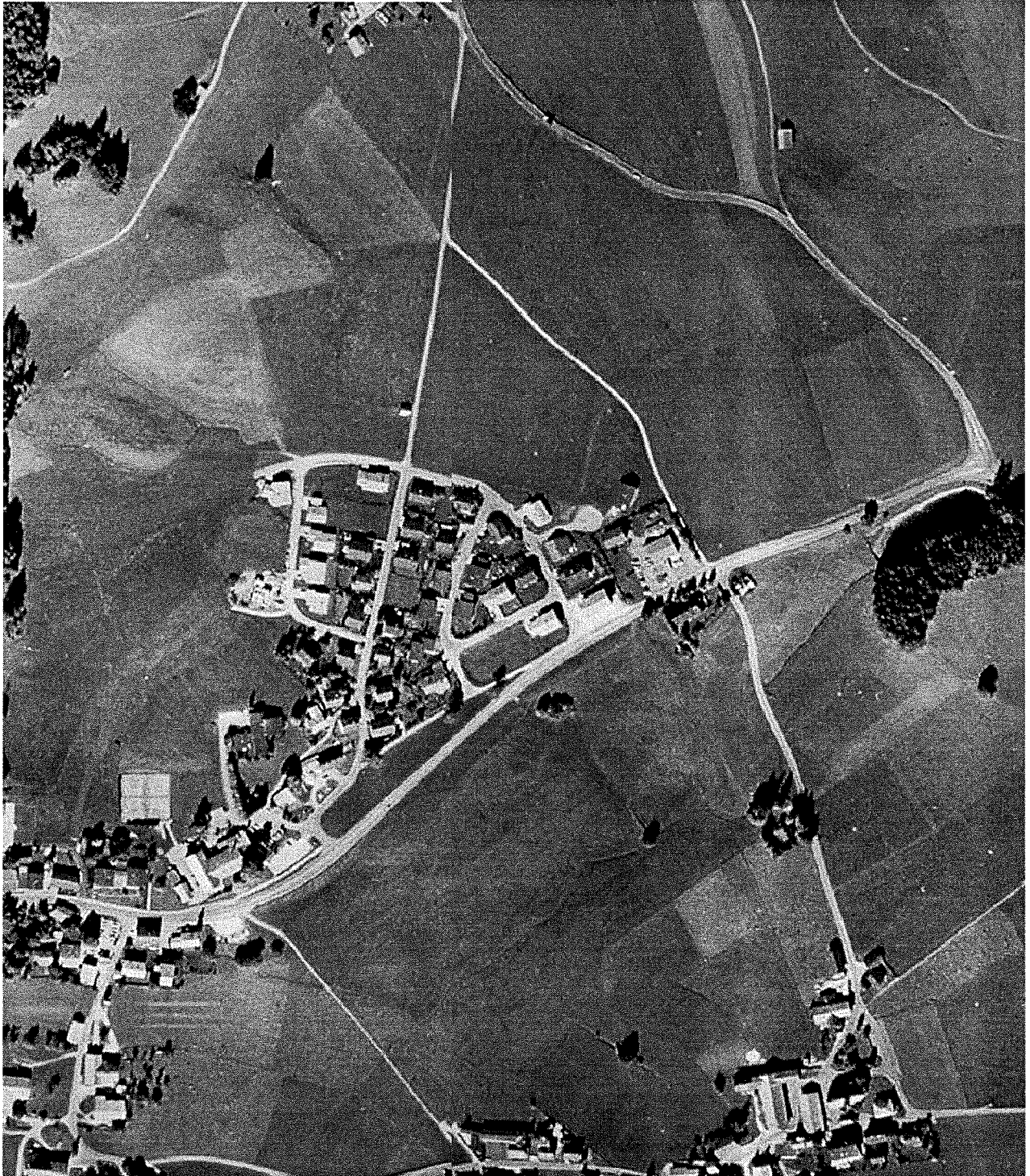


Übersichtslageplan M 1 : 5000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

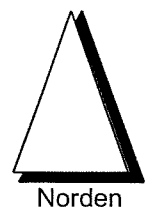


Bebauungsplan Nr. 8 "Nördlich Pröbsten"
mit integriertem Grünordnungsplan

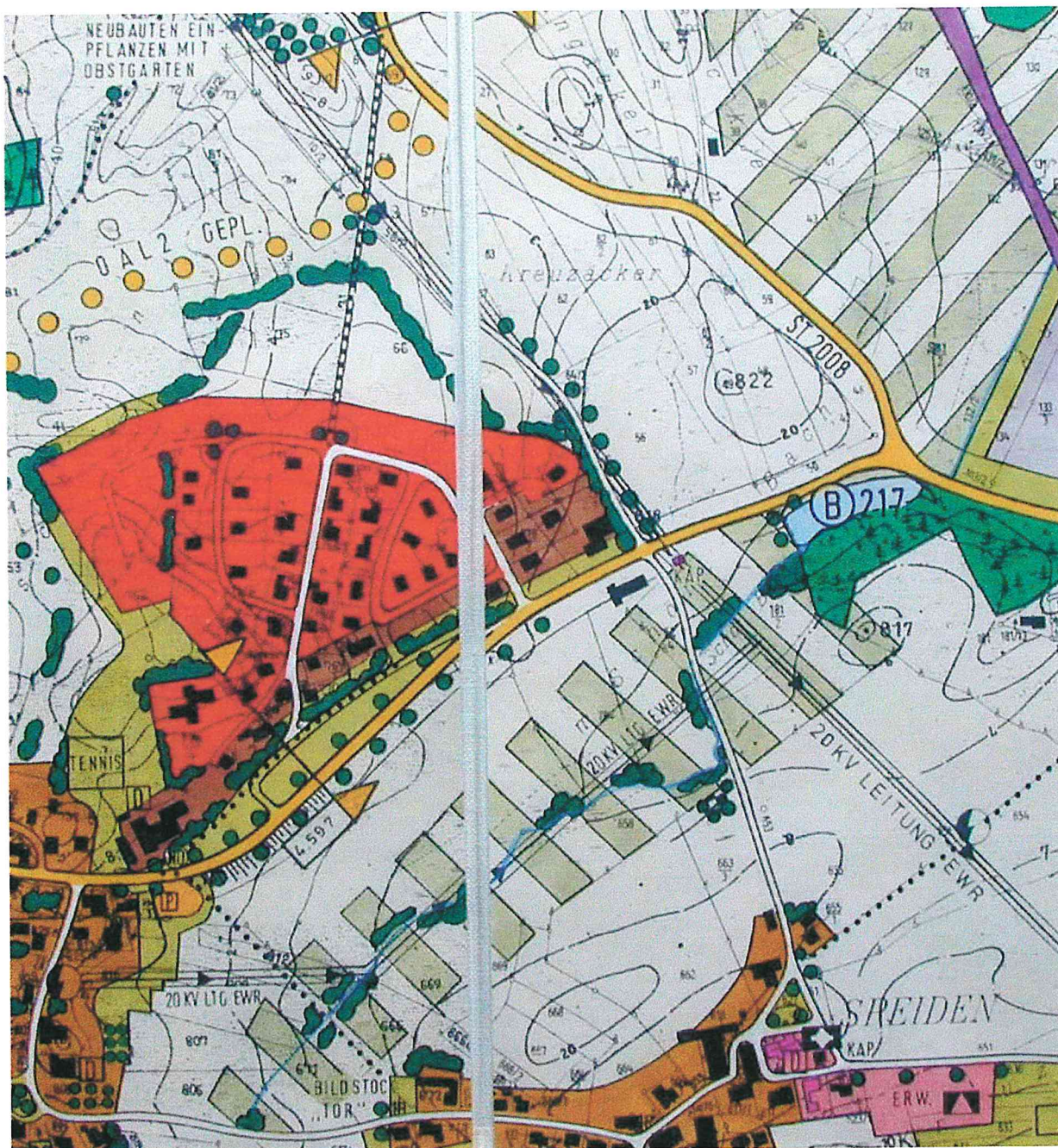


Luftbild M 1 : 5000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 8 "Nördlich Pröbsten"
mit integriertem Grünordnungsplan



Auszug Flächennutzungsplan M 1 : 5000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Norden