

BEGRÜNDUNG
zum einfachen Bebauungsplan Nr. 9
für den Ortsteil „Zell“
in der Fassung vom 03.05.2004

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Schwabenstrasse 11, 87616 Marktoberdorf

- Anlage 1: Luftbildausschnitt
Anlage 2: Flächennutzungsplanausschnitt
Anlage 3: Dorfbildanalyse mit Nutzungsstruktur

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von 4,5 ha umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Eisenberg:

teilweise die Grundstücke mit den Fl. Nrn.: 903/2, 910/3, 911/2, 911/4, 912/1, 926, 971/37, 971/54, und 1132/3 sowie die gesamten Grundstücke Fl. Nrn.: 902, 903, 903/1, 905, 907, 907/2, 908, 908/2, 909, 909/3, 910, 911, 911/6, 911/7, 912, 912/2, 912/6, 913, 913/2, 913/3, 914, 914/3, 915, 918, 922, 924, 926,/3, 926/4, 932/2, 971/52, 971/53, 980, 993, 994/3, 997, 1128, 1132/1 und 1133.

Der Bebauungsplan umfasst den gesamten Altort von Zell der bisher bauplanungsrechtlich nicht überplant ist. Zell liegt ca. 2 km westlich vom Hauptort Eisenberg entfernt.

2. Veranlassung und Bedarf

Der dörfliche Ortskern wird von teilweise grossen Hofreiten mit entsprechenden Baumassen und geringer Wohnnutzung geprägt. Der erhebliche Strukturwandel in der Landwirtschaft mit Hofaufgaben und der externe Wohnungsbedarf führt zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf den gewachsenen Ort mit negativen Auswirkungen auf die Dorfstruktur. Andererseits gilt es auch das Umbaupotential im Ortskern zu nutzen und durch eine Nachverdichtung die bestehende Infrastruktur kostengünstiger auszunutzen und mit dem Boden schonend umzugehen.

Damit der strukturelle Wandel nicht planlos und ungesteuert abläuft hat sich der Gemeinderat entschieden einen städtebaulichen Ordnungsrahmen in Form eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB zu schaffen und damit negativen Auswirkungen auf die Dorfgemeinschaft zu verhindern.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Gemäss Regionalplan gehört die Gemeinde Eisenberg und damit der Ortsteil Zell 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)“.

3.2 Flächennutzungsplan

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 bebaute Fläche im wesentlichen als Dorfgebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage und Bestand

4.1 Städtebau

Der Ortsteil Zell hat sich aus einem Straßendorf entwickelt wobei die landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihren großen Grundstücken das Ortsbild auch heute noch prägen. Am höchsten Punkt dieses ehemaligen Straßendorfes war die Kirche situiert. Entsprechend dem Strukturwandel in der Landwirtschaft sind derzeit ca. noch die Hälfte aktive landwirtschaftliche Betriebe so dass die Gebietskategorie Dorfgebiet erfüllt ist.

Aufgrund seiner Lagegunst hat sich der Ortsteil insbesondere sehr stark touristisch (Hotel, Übernachtungsangebote) aber auch als Wohnsitzgemeinde durch die Ausweisung von Wohnbaugebieten entwickelt. Diese baulichen Entwicklungen vor allem an den nördlichen und westlichen Ortsrändern haben sich jedoch gut an das Ortsbild angepasst und sind im wesentlichen nicht störend.

Vor allem in der Ortsmitte stehen zwischenzeitlich vier landwirtschaftliche Hofstelle leer. Aufgrund der fehlenden Ortsrandeingrünung und der intensiven umgebenden Grünlandnutzung sowie seiner topographischen Lage wirkt der Ortsteil Zell sehr intensiv in die freie Landschaft nach Süden.

Von besonderer Bedeutung sind für Zell die beiden Ruinen „Hohen-Freyberg“ und „Eisenberg“ die auf einer markanten Anhöhe nördlich über dem Ortsteil liegen.

4.2 Infrastruktur

Im Ortsteil Zell ist als wichtigste öffentliche Infrastruktureinrichtung ein Kindergarten, das Burgenmuseum mit Vereinsheim und ein Feuerwehrgerätehaus mit Dorfplatz gegeben. Weiterhin befinden sich neben der Kirche mit Friedhof noch verschiedene kleinere Fremdenverkehrsbetriebe und ein größeres Hotel am Ort.

Güter des täglichen Bedarfes bzw. Versorgungseinrichtungen werden nur in den für Gemeinden dieser Größenordnung üblichen Mass im Hauptort Eisenberg angeboten.

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.

4.3 Erschließung/Verkehr

Der Ortsteil Zell ist unmittelbar über die vorbeiführende OAL 2 an das überörtliche Strassenverkehrsnetz und an den Hauptort Eisenberg angeschlossen. Weitere Straßenanbindungen bestehen zum Weiler Schweinegg.

Die Verkehrsbelastungen sind innerhalb des Ortsteiles -ausgenommen der Ausflugsverkehr zu den Ruinen Eisenberg und Hohenfreyberg- gering, da kein grösserer Durchfahrtsverkehr sondern nahezu ausschliesslicher Ziel- und Quellverkehr gegeben ist.

Für die südlichen Wohngebäude des Ortsteiles und das Hotel die zur Kreisstraße orientiert sind bestehen aus dem Verkehr der Kreisstraße Lärmbelastungen.

Innerhalb des Ortsteiles bestehen keine geordneten öffentlichen Parkplätze.

Das private Stellplatzangebot von den bestehenden Fremdenverkehrsbetrieben ist im wesentlichen ausreichend.

Innerhalb der Ortsstrassen bestehen nur wenige unübersichtliche und beengte Stellen die jedoch insgesamt zu einer langsamen Fahrweise führen.

4.4 Nutzungen

Im Bereich des alten Ortskerns sind noch die typischen Dorfgebietsnutzungen mit landwirtschaftlichen Hofstellen, Fremdenverkehrsbetrieben, einem einzelnen Dienstleistungsbetrieb sowie Wohnnutzungen gegeben. Allerdings sind von 11 landwirtschaftlichen Hofstellen nur noch drei als Vollerwerbsbetriebe und einer als Nebenerwerbsbetrieb tätig. Ebenfalls aufgegeben wurde die Filiale der Raiffeisenbank. Insbesondere am nordöstlichen, nördlichen und westlichen Ortsrand hat sich in den letzten Jahrzehnten eine weitgehend reine Wohnnutzung mit Einfamilienhausgebäuden in durch Bebauungsplänen geordneten Formen entwickelt. In Zell sind derzeit 307 Einwohner mit Hauptwohnsitz angemeldet.

4.5 Ökologie

Nördlich der Kirche besteht im Anschluss an den Friedhof ein gemeindliches Grundstück das als innerörtliche öffentliche Grünfläche dienen kann. Weiterhin wurde von der Gemeinde in den letzten Jahren ein begrünter Dorfplatz geschaffen. Aufgrund der Höhenlage sind keine Ansätze von Streuobstwiesen vorhanden. Wegen der teilweise dichten Überbauung der Grundstücke und vermutlich wegen des Klimas ist innerhalb der privaten Grundstücke nur vereinzelt ein besonders wertvoller Baumbestand gegeben.

Wegen der noch bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen werden die Zell umgebenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen noch bis an die bebauten privaten Grundstücke intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dies hat zur Folge, dass nur eine sehr eingeschränkte Dorfrandeingrünung vorhanden ist und auch sonst keine besonders schützenswerte Fauna und Flora gegeben ist.

4.6 Denkmalpflege/Naturdenkmäler/Schutzgebiete

Im Ortsteil Zell sind folgende Einzeldenkmale in der Denkmalliste eingetragen:

Kath. Pfarrkirche St. Mauritius, Bau Ende 17. Jh., Turm 1816/17; mit Ausstattung
Fl. Nr. 923 (Gemarkung Eisenberg)

Pestfriedhof, 1635 angelegt, mit Bruchsteinen umfriedet; an der Straße nach Schweinegg
Fl.-Nr. 1233 (Gemarkung Eisenberg)

Bodendenkmale außerhalb des Ortsteiles

Ruinen Eisenberg und Hohenfreyberg

Mesolithischer Silex, 1300 m n-nnw der Kirche von Zell

Entnahmestelle von Pollenproben, 800 m o-osö der Kirche von Zell

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Aussenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Naturdenkmale und Schutzgebiete nach Bayer. Naturschutzgesetz sind im Ortsteil nicht vorhanden.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Erhaltung und Stärkung der Dorfgebietsnutzung und Verbesserung der vorhandenen Dorfstruktur
- Erhaltung von prägenden und dominanten Gebäuden bzw. Strassenräumen
- Massvolle bauliche Erweiterung zur Stärkung und Abrundung des Ortes
- Erhaltung und Stärkung innerörtlicher Freiflächen und Grünbestände
- Verbesserung der Ortsrandeingrünung

5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Altortsteil sind noch die typischen Dorfgebietsnutzungen vorhanden, dementsprechend wird dieser Bereich auch als Dorfgebiet festgesetzt. Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) zulässigen und die Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe bzw. Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie in einem Ortsteil dieser Grösse nicht erforderlich sind oder sich nicht in das gewachsene Ortsbild einfügen würden.

Weiterhin sind in unterschiedlichen Bereichen Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten, Museum und Feuerwehr festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Neubaufall wird bestimmt durch die durch Baugrenzen/Baulinien gebildeten überbaubaren Flächen, sowie durch die Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten. Die Baugrenzen/Baulinien sind hierbei bewusst eng gehalten, um die bestehende Dichte oder auch Durchgrünung zur Bewahrung des Ortscharakters festzuschreiben.

Zum Erhalt der Mischstrukturen und um dem Umkippen zur überwiegenden Wohnnutzung entgegenzuwirken ist für alle Grundstücke die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden bezogen auf die Ursprungsparzelle gemäss nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Maximale Anzahl von Wohneinheiten bei Grundstücksgrössen

| | | |
|------|----------------------|-----------------|
| Bis | 450 m ² | 1 Wohneinheit |
| Bis | 800 m ² | 2 Wohneinheiten |
| Bis | 1.100 m ² | 3 Wohneinheiten |
| Bis | 1.400 m ² | 4 Wohneinheiten |
| Bis | 1.800 m ² | 5 Wohneinheiten |
| Über | 1.800 m ² | 6 Wohneinheiten |

Zielsetzung ist hierbei auch, dass leerstehende Nebengebäude von aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieben nicht ausschliesslich einer Wohnnutzung sondern handwerklichen/gewerblichen Nutzungen zugeführt werden um die bauliche Prägung der Ortschaft zu erhalten.

5.4 Bauweise

Das in weiten Teilen durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägte Dorfbild mit seiner Siedlungsform und den prägenden Ausformungen soll als homogenes Ortsbild weitgehend erhalten werden. Dies wird zum einen durch eng begrenzte Baufelder erreicht oder auch durch Festsetzungen hinsichtlich des Längen-/Breitenverhältnisses der Gebäude, Geschossigkeit/Wandhöhe, Dachgestaltung und Stellplatzregelung.

5.5 Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich wie folgt auf:

| | | |
|---|-----------------------|-------|
| Dorfgebiet | 35 966 m ² | 81 % |
| Flächen für Gemeinbedarf (KIGA, Museum, Feuerwehr) | 2 020 m ² | 5 % |
| Straßenflächen | 5 069 m ² | 11 % |
| Öffentliche Grünflächen | 1 254 m ² | 3 % |
| Gesamtfläche | 44.309 m ² | 100 % |

5.6 Innerörtliche Grünflächen – Siedlungsökologie

Die bestehende inselartige öffentliche Grünfläche am Friedhof soll als wichtige Abstandsfläche zwischen Museumsgebäude und Friedhof erhalten werden und ökologisch besser strukturiert werden. Der Dorfplatz als intensiv genutzter Bereich dient vor allem der innerörtlichen Auflockerung und Verbesserung der Grünstrukturen durch Großbaumbepflanzungen. Innerhalb des Ortes ist die Grünstruktur durch Anpflanzung von Großbäumen zu verbessern. Ebenfalls verbessert werden soll die Ortsrandeingrünung insbesondere des südlichen Ortsrandes durch flächenhafte und artenreiche lockere Heckenstrukturen mit Bäumen.

5.7 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 91 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab. Zur Erhaltung und Entwicklung eines dörflichen Ortsbildes werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest. Die Höhe der Kniestöcke wird begrenzt und richtet sich nach dem überlieferten Bestand. Dachgauben und Dacheinschnitte sind untersagt, um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten. Um die für das Ortsbild typische längliche Ausdehnung der Baukörper zu fördern, muss die Traufseite 20 % länger als die Giebelseite geplant werden, diese wird auf max. 15 m begrenzt. In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit weißem oder getöntem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig. Die fertige Fußbodenhöhe ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. Das Gelände darf nur mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.8 Garagen / Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze können innerhalb der überbaubaren Flächen oder nach Bayerischer Bauordnung mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Tiefgaragen sind zulässig wobei die Zufahrt in das Hauptgebäude integriert werden sollte oder als Einhausung analog dem Garagenvorschriften erfolgen sollte. Nebengebäude sind auf dem gesamten Grundstück entsprechend der Bayerischen Bauordnung zulässig.

6. Bodenordnende Massnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschliessung ist durch den Bestandsbereich weitgehend gegeben. Eine Umlegung nach § 45 ff. oder grenzregelnder Massnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

7. Immissionen, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen und den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben können durch die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung Emissionen hinsichtlich Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Diese sind ortsüblich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

7.2 Immissionsschutz – Verkehr

Im Ortsteil Zell ist durch die Lage im wesentlichen nur ein Ziel- und Quellverkehr und nahezu kein Durchgangsverkehr gegeben. Es ist deshalb nicht mit Verkehrslärm über den zulässigen Werten zu rechnen und im Baufall keine gesonderten Anforderungen zu beachten. Lediglich bei den zur Kreisstraße orientierten Gebäuden am südlichen Ortsrand können nachts (54 dB(A)) die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten werden. Wegen des Gebäude- und Straßenbestandes sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich. Im Neubau- oder Umbaufall sind jedoch für die Aufenthalts- bzw. Ruheräume passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

7.3 Wasserwirtschaft

Aufgrund der Topographie und Gegebenheiten sind keine wasserbaulichen Maßnahmen erforderlich.

7.4 Abfallbeseitigung/Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung ist gemäss Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Auf das Merkblatt des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Eine Eigenkompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen. Bei Hinterliegergrundstücken sind die Mülltonnen zur Entsorgung am Rand der öffentlichen Strasse aufzustellen.

7.5 Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Erschließung

8.1 Strassen

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Strassen und Wege erschlossen. Bei Erneuerungs- oder Ausbaumassnahmen ist ein ortsbildgerechter Ausbau mit Verbesserungs- und Entsiegelungsmaßnahmen vorzunehmen.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung kann gemäss örtlicher Satzung erfolgen. In diesem Fall sind die entsprechenden Auflagen der Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten und eine fachtechnisch einwandfreie Installation zu gewährleisten.

8.3 Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde Eisenberg mit dem Ortsteil Zell ist an das Klärwerk des Abwasserzweckverbandes Füssen im Trennsystem angeschlossen. Der Ortsteil ist voll kanalisiert. Bei Anschlüssen an das öffentliche Netz ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde zu beachten und die Bestimmungen einzuhalten. Eine Versickerung ist wegen des teilweise lehmigen Bodens nicht immer möglich.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Reutte. Erforderliche Ausbaumassnahmen werden von Unternehmen durchgeführt wobei eine Kabelversorgung anzustreben ist. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz.

8.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Erdkabeln wird angestrebt. Bei Bauvorhaben wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit dem Maßnahmenträger ist eine rechtzeitige Terminabstimmung notwendig.

8.6 Erschliessungsträger

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

9. Karten

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom August 2002. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) 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, 03.05.2004
GEMEINDE EISENBERG


Stapf, Erster Bürgermeister



Marktoberdorf, 03.05.2004
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu


Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle