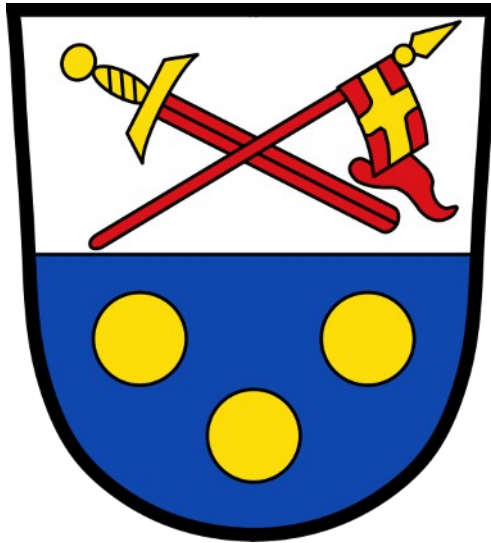


Gemeinde Eisenberg
Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes
„Östlich des Drachenkopfwegs“

Entwurf
in der Fassung vom 15.12.2025

Inhalt

Planzeichnung

Begründung

Umweltbericht

Auftraggeber: Gemeinde Eisenberg Pröbstener Straße 9 87637 Eisenberg	Tel.: 08364 - 240 Fax: 08364 – 98715 E-Mail: gemeinde@eisenberg-allgaeu.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan – architektur & stadtplanung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt zwischen dem Ostausläufer des Drachenkopfes und der gewachsenen Ortslage Pröbsten der Gemeinde Eisenberg. Südlich des Plangebietes verläuft die Pröbstenerstraße / OAL 2. Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück bzw. die Teilflächen der Grundstücke (TF) mit der Fl.-Nr. 732/5 (TF), 732/6, 753 (TF), 762, 739, 754/3 und 740/11, alle Gemarkung Eisenberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,9 ha auf. Zusätzlich wird eine Fläche von ca. 2,45 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Betroffen sind die Flurnummern 74 (TF), 75 (TF), 76, 79 (TF), 79/3 (TF), 80 (TF), 81 (TF) und 81/3 (TF). Sie liegt westlich der Straße „Am Kreuzacker“.



Abbildung 1: Ausschnitt gegenständliche Änderung FNP (und Herausnahme) und Abbildung 2: gültiger FNP (2006) unmaßstäblich

2. Anlass und Zweck der Planung

Im Zuge der gegenständlichen Bauleitplanung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes die bestehende Wohnbauflächendarstellung im Nordosten zum Wohngebiet „An der Leiten“ erweitert und es soll im südlichen Teil zu den geplanten Erweiterungen der Mischbaufläche abgestuft werden (siehe Abbildung 2). Der Übergang von den dorftypischen Nutzungsmischungen um Rathaus und Bauhof an der Pröbstener Straße im Süden zum Wohngebiet An der Leiten im Norden wird nicht durchgehend mit einer Verkehrsachse belegt. Vom bestehenden Feldgehölz, den Waldflächen und dem Landschaftsschutzgebiet soll durch die Siedlungsnutzung Abstand gehalten werden. Die bestehende Spielflächendarstellung ist nicht mehr erforderlich, da zwischenzeitlich weiter im Norden ein Erlebnisspielfeld eingerichtet wurde. Weiter nördlich wird eine ca. 2,45 ha große Fläche (Wohnbaufläche und Grünflächen) aus dem FNP herausgenommen werden. Der Grünstreifen, der die Ortsrandeingrünung für die Fläche der Herausnahme war, wurde nach Süden versetzt und bildet jetzt die Ortsrandeingrünung der noch verbleibend als Wohnbaufläche dargestellten Fläche.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eisenberg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde vom Büro für kommunale Entwicklung abtplan erstellt, der integrierte Landschafts-

plan durch das Büro für Landschaft- und Grünplanung, Dipl.-Ing. Melchior Sappl, Bad Tölz. Mit Bescheid vom 15.05.2006, Az.: IV-6100.0/2 hat das Landratsamt Ostallgäu die vorgenannte Neuauftellung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Der Flächennutzungsplan wurde inzwischen an mehreren Stellen geändert. Das gegenständliche Gebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und enthält die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr mit Wertstoffhof. Die Darstellungen müssen für die Wohnbauflächenausweisung und für die Erweiterung der Mischbaufläche angepasst werden. Daher wird im Parallelverfahren zugleich mit der gegenständlichen Bauleitplanung der Flächennutzungsplan geändert und die Fläche der Herausnahme aus dem bestehenden Plan genommen. Die Lage des Landschaftsschutzgebietes ist zwischenzeitlich nicht mehr aktuell. Mit der Änderung wird dies im Flächennutzungsplan der Gemeinde nachrichtlich angepasst.

3.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Die wesentlichen Aussagen betreffen die Bereiche wie folgt.

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023

Das LEP enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Entwicklung der Gemeinden in Bayern zu beachten sind. Die Einzelgemeinde Eisenberg liegt nach LEP im allgemein ländlichen Raum. Die Ziele und Grundsätze werden auf der Ebene der Regionalplanung konkreter die örtlichen Anforderungen und Entwicklungsziele zugeschnitten. Gegenüber der zum Vorentwurf noch angewandten Stand des LEP 2018 wurden zur Fortschreibung 2023 Ziele neu definiert bzw. nachgeschärft. Diese zielen ab auf:

LEP 1.1.1 Abs. 1 (Z)	möglichst hohe Qualität für Lebens- und Arbeitsbedingungen
LEP 3.1.3 Abs. 2 (Z)	Trenngrün zwischen Siedlungseinheiten auf der RP-Ebene
LEP 3.3 Abs. 2 (Z)	Verschärfung des Anbindegebots
LEP 4.3.2 Abs. 2 (Z)	Anbindung Verkehrsflughafen München über Schiene
LEP 5.4 Abs. 3 (Z)	Einrichtung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft auf RP-Ebene
LEP 6.1.1 (Z)	Um- und Ausbau der Energieversorgung
LEP 6.2.1 Abs. 1 (Z)	dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien
LEP 6.2.2 Abs. 2 (Z)	Windenergie-Vorranggebiete auf RP-Ebene
LEP 8.1 Abs. 1 (Z)	Berücksichtigung der Demographie bei sozialen Einrichtungen
LEP 8.2 Abs. 1 und 2 (Z)	Ergänzung von pharmazeutischer und geburtshilflicher Versorgung
LEP 8.3.1 Abs. 1 (Z)	Ergänzung von Ganztagsangeboten

Auch die Fortschreibung wurde bei der gegenständlichen Planung, sofern möglich berücksichtigt.

3.2.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Im Regionalplan der Region 16 (Allgäu) von 2007 sind die überregionalen Vorgaben für die Gemeinden der Region festgehalten (aktuelle Fortschreibungen: B I 3 Wasserwirtschaft, 01.05.2024 abgeschlossen; B IV 3 Windenergie, Stand 10/2025 laufend). Insbesondere sind für die vorliegenden Siedlungsflächenausweisung nachfolgende Ziele besonders bedeutsam.

- B I 1.1 (Z) Erhaltung der natürlichen Grundlagen und landschaftlichen Gegebenheiten
- B I 2.1 (Z) Landschaftliche Vorbehaltsgebiete: hier: 14 Moore der Lechvorberge
- B I 2.3.1 (Z) geschützte Landschaftsteile: hier: Landschaftsschutzgebiet der Burgruinen Hohenfreyberg - Eisenberg
- B II 2.2.1 (Z) Tourismus als bedeutender Wirtschaftszweig sichern und weiterentwickeln
- B II 2.4 (Z) Landwirtschaft sichern und stärken
- B II 2.5.2 (Z) Erhaltung und Verjüngung der Wälder mit besonderer Funktion
- B III 5.2 (Z) Touristische Wege naturverträglich besser vernetzen und verbessern
- B V 1.3 (Z) Freihalten exponierter Lagen
 - (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung
 - (Z) Anbindegebot - der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken
- B V 1.7 (Z) Ortsbild und Dorfstrukturen erhalten, erneuern und weiterentwickeln

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 14 (Moore der Lechvorberge) erfasst große Bereiche des Gemeindegebiets, wobei die Siedlungslage Eisenberg und einige Weiler ausgespart sind. Es weist eine zungenartige Auswölbung entlang des Landschaftsschutzgebietes OAL 04 / LSG-107.01 „Schutz der Ruinen Hohenfreyberg - Eisenberg im Landkreis Füssen“ an den Waldflächen des Hanges auf (siehe 4. Dieser Randbereich der übermaßstäblichen Darstellungen wird qualitativ ausgespart. Die in der Begründung zum RP 16 hierzu aufgeführten Qualitätsmerkmale werden durch die gegenständliche Planung beachtet und nicht beeinträchtigt.

Aus der Begründung zum RP 16, B I 2.1 (Z), zu 14: Moore der Lechvorberge:

„[...] Dieser besonders vielfältige Teilbereich des Ostallgäuer Alpenvorlandes ist ferner geprägt durch eine vielfältig gegliederte und gekammerte, harmonisch wirkende Landschaft mit weiten Wiesenflächen, vielfältig verzahnten Waldrändern, zahlreichen Kuppen der Moränenhügel, Drumlins, gewässerreichern Talzügen, Streuwiesen, Moorflächen und Weihern. [...]“

Die noch laufende Fortschreibung der Windkraft sieht in der Gemeinde Eisenberg zwar Flächen vor, diese liegen aber deutlich abseits des Geltungsbereichs. Von der jüngst in Kraft getretenen Wasserwirtschafts-Fortschreibung sind keine Vorgaben für die Planung abzuleiten.

Gemäß Regionalplan handelt es sich bei Eisenberg um eine Gemeinde im allgemein ländlichen Raum. Das bewegte Relief des Gemeindegebietes ermöglicht kaum Bauflächen auf ebenem Untergrund. Die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen soll nur im erforderlichen Maße und in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten erfolgen. Bei der Planung ist auch der Touristik Aufmerksamkeit zu widmen: die harmonische Fortführung des Ortsbildes ist für den Tourismus, der ein intaktes Bild der Kulturlandschaft des Alpenvorlandes fordert, besonders wichtig. Außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes gibt es zwar gestalterische Freiheiten, jedoch sind Relief und Umfeld weiterhin zu beachten. Flächensparsame Erschließungskonzepte mit engeren Bebauungen und kohärenten Siedlungsstrukturen sorgen für eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und sollen bei der Realisierung bevorzugt werden. Wegen des angespannten Wohnungsmarktes ist die Nutzung als Nebenwohnung weniger zu befürworten.

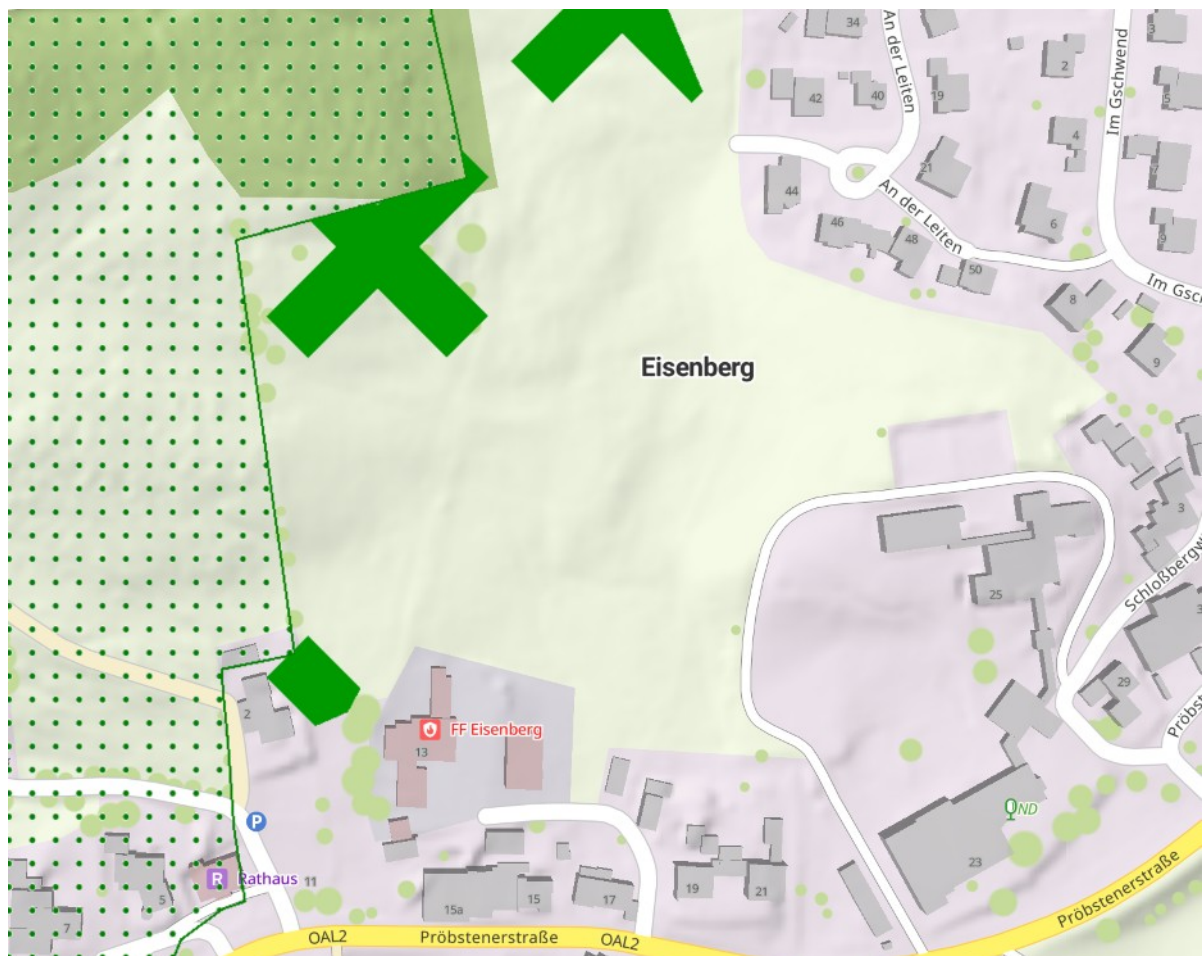


Abbildung 3: Lage des LSG-00107.01 (Punkte) und LVB 14 (X-Schraffur) nach BayernAtlas, unmaßstäblich

4. Planung

4.1 Bestand und Flächenbedarf

Die bisherigen Darstellungen von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Gemeinbedarfsfläche (0,24 ha) werden zu gemischter Baufläche (1,04 ha), Wohnbaufläche (1,63 ha) sowie Grünflächen mit einem Regenrückhaltebecken (ca. 0,18 ha) verändert. Zusätzlich werden 2,45 ha (geteilt in ca. 1,9 ha Wohnbaufläche und ca. 0,55 ha Grünfläche) aus dem FNP herausgenommen.

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Die zu erwartenden Bevölkerungszuwächse ergeben sich aus den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik. Diese stellen allein keine Prognose dar und sind daher bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Bei der Bauflächenausweisung sind auf Grund des bewegten Reliefs und der komplexeren Anforderungen an die Erschließung auch Verkehrsflächen inbegriffen (ca. 0,3 ha).

Der Landkreis und im Besonderen die Voralpenregion sieht sich verstärktem Siedlungsdruck ausgesetzt. Die Gemeinde Eisenberg hat während der Aufstellung der Bauleitplanung begleitend eine Flächenbedarfsanalyse mit Darlegung des Bedarfs und der Alternativenwahl erstellt.

Bis 2033 werden nach den Berechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik insgesamt 68 neue Einwohner erwartet. Mit einem Lockerungstrend von ca. 3 % über 10 Jahre werden ca. 59 neue Haushalte zu erwarten sein. Unter Berücksichtigung der Baulücken wurde ein Flächenbedarf für Wohnbau von Netto ca. 2,18 ha ermittelt. Der darüber hinausgehende Bedarf muss daher durch private Nachverdichtungen oder eine geringere Auflockerung bei der Haushaltsdichte gedeckt werden.

Mit der vorgesehenen Wohnbauflächenausweisung lässt sich der errechnete Bedarf für die Gemeinde noch nicht ganz decken. Die Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde ist andernfalls stark eingeschränkt. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist unvermindert hoch und wird auch absehbar mit dieser Entwicklung nicht ausbleiben. Der Landkreis Ostallgäu hat bis 2043 einen Bevölkerungszuwachs von 9,4 % zu erwarten, der sich auf Grund der besonderen Lage Eisenbergs am Alpenrand nicht unterdurchschnittlich auf die Gemeinde wirken wird.

5. Hinweise zu Schutzgütern

Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder direkten Umfeld nicht verzeichnet, können aber auf Grund der Nähe zu vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmalfunden nicht ausgeschlossen werden. In der Ortslage selbst finden sich zudem Baudenkmäler.

Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich randlich am landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“. Es grenzt das Landschaftsschutzgebiet für die Burgruinen an. Ein Feldgehölz ist als Biotop westlich des Gebietes an der Hangkante verzeichnet. Das Landschaftsschutzgebiet der Burgen Hohenfreyberg und Eisenstein folgt knapp westlich und nördlich des Geltungsbereiches an.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Innerhalb des Bereiches der Flächennutzungsplanänderung sind darüber hinaus keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und saP-Gebiete).

Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Wasserwirtschaft

Aufgrund des bewegten Reliefs ist mit Hangwasser zu rechnen. Die Hangwassersituation wurde bei der Planung berücksichtigt und es sind geeignete Maßnahmen vorzusehen. Bei Starkregenereignissen ist mit starkem Oberflächenwasseraufkommen zu rechnen. Es besteht die Gefahr von Wassererosion.

Immissionen

Die Gebietsausweisungen erfolgen nach schalltechnischer Untersuchung in geeigneten Bereichen, um nicht von Konflikten bezüglich Schallemissionen ausgehen zu müssen. Die Immissionen der Landwirtschaft sind ortstypisch und zu dulden.

6. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt.

Kaufbeuren,

Gemeinde Eisenberg, den

Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister