

## B e g r ü n d u n g

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Pforzen - Süd“

#### Anlagen:

- 1 Hinweise und Empfehlungen zur kommunalen Abfallwirtschaft
- 2 Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Die Änderung des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans ist dadurch veranlaßt, dass der sich im Plangebiet befindende Gewerbebetrieb aufgelöst wird und die Baulichkeiten zudem entfallen. Gleichzeitig entfällt damit auch der entsprechend erhöhte Stellplatzbedarf und die damit verbundene Flächenausweisung.

Um der Nachfrage nach Wohnbauland entgegen zu kommen, bietet sich hier eine Fläche zur Realisierung von Wohnungsbauvorhaben an. Diese Änderungsplanung soll die rechtliche Grundlage dafür schaffen.

Der bislang als Mischgebiet ausgewiesene Planbereich ist in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und damit der vorhandenen Nutzung der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung angeglichen. Die auf dem Restgrundstück verbleibende gemischte Nutzung wird nicht beeinträchtigt.

Es ist eine zweigeschossige Bebauung sowohl im Norden, vorgelagert der vorhandenen Wohnbebauung, als auch im Süden entlang der Obergasse vorgesehen. Das zweite Vollgeschoss ist jedoch als Dachgeschoss auszubilden. Damit wird die Höhenentwicklung der vorhandenen Baulichkeiten aufgenommen, ohne diese in ihren Nachbarrechten einzuschränken, zumal durch die Festsetzung der offenen Bauweise Abstandsflächen zueinander analog der Umgebungsbebauung einzuhalten sind.

Durch die eingeschränkte Zulässigkeit, nur Einzelhäuser bzw. entlang der Obergasse nur Einzel- und Doppelhäuser, können maximal vier Baugrundstücke entstehen. Die wegen der darauf zulässigen Baulichkeiten nachzuweisenden Stellplätze werden voraussichtlich weniger Fahrbewegungen und damit eine geringere Lärmbelastung auslösen als die bislang ausgewiesene Parkfläche des Gewerbebetriebs.

Der Planbereich wird von der Obergasse aus über eine private Zufahrt erschlossen, für die gegen- und untereinander eine Dienstbarkeit grundbuchamtlich einzutragen sein wird. Die notwendige Wasserver- und -entsorgung des Gebiets kann an das vorhandene Leitungssystem angebunden werden.

#### Verfahrensablauf:

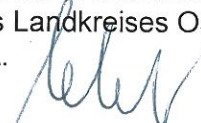
- |  |                           |
|--|---------------------------|
| • Billigungsbeschuß zur öffentlichen Auslegung               | 01.02.2000                |
| • Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Aushang am | 15.03.2000                |
| • Öffentliche Auslegung in der Zeit vom                      | 24.03.2000 bis 25.04.2000 |
| • Abwägung mit Satzungsbeschuß am                            | 02.05.2000                |

Pforzen, 02.05.2000  
GEMEINDE PFORZEN



Haug, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 02.05.2000  
KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu  
I. A.



Abt, Leiter der Kreisplanungsstelle