

GEMEINDE PFORZEN
LANDKREIS OSTALLGÄU

B e g r ü n d u n g:

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet "Nördlich der Bahnhofstraße"

Bei der Durchführung und Umsetzung des am 10.09.1997 rechtsgültig gewordenen Bebauungsplanes "Nördlich der Bahnhofstraße" hat sich ergeben, daß für die Grundstücke mit der gewerblichen Nutzungsaufgabe keine Bewerber zur Verfügung stehen. Die Gemeinde ist andererseits mit einer Vielzahl von Bauwerbern konfrontiert, die einen "normalen" Bauplatz - Allgemeines Wohngebiet" mit entsprechender Größe suchen.

Insofern sieht sich die Gemeinde veranlaßt, den südlichen Planbereich, der bislang als Mischgebiet festgesetzt war, teilweise Mi-Wohnen und teilweise Mi-Gewerbe, zu ändern. Es soll nunmehr insgesamt ein WA-Gebiet gemäß § 4 BauNVO entstehen.

Die Gemeinde wird entlang der Bahnhofstraße dem Lärmschutzbedürfnis Rechnung tragen, und zwar

- a) durch die textliche Festsetzung hinsichtlich des passiven Lärmschutzes an den Gebäuden (Lärmschutzfenster, Ausrichtung der Ruheräume) und
- b) durch die Anordnung einer öffentlichen Grünfläche mit der Auflage einer dichten Heckenbepflanzung. Die genaue Pflanzanordnung soll mit der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landschaftspflege des Landkreises Ostallgäu abgestimmt werden.

Der Gemeinderat hat am 03.03.1998 die vorgenannte Änderung beschlossen. Der Umfang des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Beratung am 03.03.1998 lag ein Plankonzept der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu zugrunde, bei der entlang der Kreisstraße OAL 13 neben den textlichen Auflagen passiver Maßnahmen an den Gebäuden selbst ein Lärmschutzwall mit 2,50 m Höhe eingeplant war.

Das Konzept der 1. Bebauungsplanänderung wurde am 17.03.1998 beraten und der Billigungsbeschluß zur Auslegung gefaßt. Auf die Darstellung eines Lärmschutzwalles entlang der Kreisstraße hat dabei der Gemeinderat ausdrücklich verzichtet. Aufgrund der zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 08.05.1998 werden zum Immissionsschutz folgende Ergänzungen aufgenommen:

...

Die Straßenverkehrsgeräusche betragen am geplanten Gebäude Nr. 16 b 61,7 dB(A) tags und 54,5 dB(A) nachts. Am Gebäude Nr. 21 sind noch höhere Geräuschpegel vorhanden, nämlich 63,2 dB(A) tags und 56,0 dB(A) nachts. Es sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrsgeräusche vorhanden. Gesunde Wohnverhältnisse sind nicht mehr gegeben. Dies kann nur gewährleistet werden, wenn bei der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes für die Absicherung des Allgemeinen Wohngebietes ein aktiver Lärmschutz in Form eines Lärmschutzwalles und Lärmschutzwand vorgesehen werden.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete werden erheblich überschritten: 59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts. Oberhalb dieser Werte sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrsgeräusche vorhanden, siehe § 2 Abs. 1 16. BImSchV. Ohne eine, wie oben beschriebene, Lärmschutzmaßnahme wäre der allgemein verbindliche Planungsgrundsatz verletzt, wonach bei raumbedeutsamen Planungen, hierzu zählen auch die Bauleitpläne, und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz.

Zur wesentlichen Entschärfung der ungünstigen Geräuschsituation ist entlang der Kreisstraße OAL 13 ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall mit angesetzter 2,5 m hoher Lärmschutzwand vorzusehen.

Der Gemeinde steht die für den 2,50 m hohen Wall erforderliche Fläche bis zur Dammkrone zur Verfügung. Die abgeflachte Innenseite wird auf den privaten Bauplätzen liegen und kann von dort bei der gärtnerischen Gestaltung entsprechend modelliert und bepflanzt werden. Die Außenseite wird von der Gemeinde bepflanzt, auch wenn die Pflanzen selbst keine Lärminderung bewirken. Sie tragen aber zur ökologischen Verbesserung des Kleinklimas (Staubbindung, Sauerstoffanreicherung) und des Landschaftsbildes bei.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung kann hier verzichtet werden, weil die Gemeinde für den Bereich der beabsichtigten Änderung noch Grundstückseigentümerin ist bzw. mit den Eigentümern der bereits verkauften Bauplätze Einvernehmen hergestellt hat.

Verfahren:

- Aufstellungsbeschluß für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 03.03.1998
- Billigungsbeschluß zur Auslegung 17.03.1998
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 01.04.1998

...

- Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 09.04.1998 bis 13.05.1998 mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Termin 13.05.1998 08.04.1998
- Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluß 09.06.1998

Pforzen, 09.06.1998

Marktoberdorf, 09.06.1998
LANDKREIS OSTALLGÄU
- Kreisplanungsstelle -

Gemeinde Pforzen

Haug

(Haug, Erster Bürgermeister)

i. d. Abt.

(Abt)