

BEGRÜNDUNG
zum einfachen Bebauungsplanes Nr. 50
„Pfronten-Berg / Striblweg“
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
in der Fassung vom 24.04.2008

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 1255, 87610 Marktoberdorf

Anlage 1: Wirksamer Flächennutzungsplan-Ausschnitt

Anlage 2: Auszug BP Nr. 27 „Pfronten-Berg / Sportzentrum“

Anlage 3: Bestandsdarstellung der Wohneinheiten

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2374/3, 2376 (Striblweg), 2376/2, 2376/3, 2376/4, 2376/5, 2376/6 und 2376/7 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 2374/1, 2377 und 2520/2 der Gemarkung Bergpfronten und beinhaltet ca. 0,55 ha. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil im M. 1:1000.

2. Veranlassung und Bedarf

Im Bereich des Bebauungsplanes soll eine Erschließungsbeitragsabrechnung stattfinden. Um hier eine gerechte Abrechnung zu gewährleisten sollen die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen werden. Mit dem Bebauungsplan wird vor allem der Bestand festgeschrieben und gesichert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pfronten besitzt einen mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 04.11.1997 Nr. V-610-6/2 genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der durch Bekanntmachung am 18.11.1997 wirksam wurde. Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche dargestellt und damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wegen der geringen Größe und nachdem eine Bestandsbebauung gegeben ist, die jedoch nicht erweitert wird, erfolgt eine Anpassung in einer künftigen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes.

3.2 UVP-Richtlinie

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich derzeit um eine Außenbereichsfläche die auch nach der Aufstellung gemäß § 30 Abs. 3 nach § 34 BauGB zu behandeln ist. Einzelne Vorhaben nach Nr. 18.1 – 18.7 der Anlage 1 zum UVPG sind im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen. Eine UVP-Pflicht und damit ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist somit nicht erforderlich

4. Lage und Bestand

Das Bebauungsplangebiet ist schon bisher bebaut und liegt am nördlichsten Rand des Ortsteiles Berg und südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 27 „Pfronten-Berg, Sportzentrum“. Die unmittelbaren Umgebungflächen sind landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen mit einem bewegten Gelände. Im Osten ist ebenfalls die freie Landschaft und die Bundesstraße B 309 gegeben, in die der Striblweg einmündet und damit das Plangebiet erschließt. Südöstlich außerhalb des Plangebietes ist eine kartierte Biotopfläche gegeben.

5. Planung

Die Baugrenzen auf den Grundstücken werden entsprechend den bestehenden Gebäuden mit einem zusammenhängenden Baufeld in engem Rahmen entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt. Weiter wurden die geringeren textlichen Festsetzungen für einen einfachen Bebauungsplan getroffen. Mit wesentlichen Strukturänderungen muss nicht gerechnet werden. Am bisherigen grundsätzlichen städtebaulichen Gefüge ändert sich damit nichts. Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten. An der straßenmäßigen Erschließung und deren Ausbildung wird nichts verändert.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt da schon bisher Baurecht gegeben war und die bisherigen Nutzungen nicht wesentlich verändert werden. Weiterhin ergeben sich gegenüber der bestehenden umgebenden Bebauung keine darüber hinaus gehende Eingriffe.

7. Immissionen

Gemäß Bebauungsplan Nr. 27 ist am Striblweg davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte aus der Sportanlagenlärmschutzverordnung Sonntags in der Ruhezeit nicht überschritten werden.

Das Planungsgebiet wird den Verkehrslärmimmissionen der B 309 ausgesetzt. Die Straße wies (Verkehrszählung 2005) eine durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) von 10.513 Kfz bei einem Güterverkehrsanteil von 3% auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen (RLS 90) an dem der Straße nächstgelegenen Wohnhaus die nachstehend genannten Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgeräusche.

Gebietseinstufung	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Mischgebiet	60	50	64	54
Beurteilungspegel Lr	62	55	62	55
Überschreitung	2	5	0	1

Bei der Bauleitplanung sind die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Die in dieser Norm für Mischgebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der Tabelle angegeben. Ein Vergleich zeigt, dass diese Werte tags und nachts erheblich überschritten werden. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte von denen nach Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist, können die Grenzwerte (IGW) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese sind ebenfalls in der Tabelle angegeben. Auch diese Werte werden bei straßennahen Gebäuden nachts überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen unumgänglich sind.

Da aufgrund der bestehenden Situation aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen an der Straße nicht in Frage kommen, müssen passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Es werden deshalb in den textlichen Festsetzungen Regelungen bei Neubauten, Umbauten und Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Aufenthalts- und Ruheräume getroffen.

8. Sonstiges / Denkmalschutz /

Die Ver- und Entsorgung im Planungsgebiet ist durch Kanalbaumaßnahmen und Erneuerungsmaßnahmen in der Trinkwasserversorgung in den Jahren 2006 und 2007 gesichert. Eine Überschwemmungsgefährdung ist aufgrund der Topographie ausgeschlossen. Ebenso ist im Plangebiet nicht mit Altlasten zu rechnen. Im Plangebiet sind keine Einzeldenkmale oder Bodendenkmale gegeben.

9. Karten

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom Februar 2008. 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.

Pfronten, 24.04.2008
GEMEINDE PFRONTEN

Marktoberdorf, 24.04.2008
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

Gemeinde Pfronten

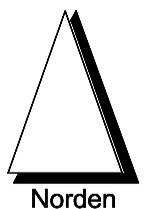
Anlage 1

Einfacher Bebauungsplan Nr. 50
"Pfronten - Berg / Striblweg"



Auszug Flächennutzungsplan
ohne Maßstab

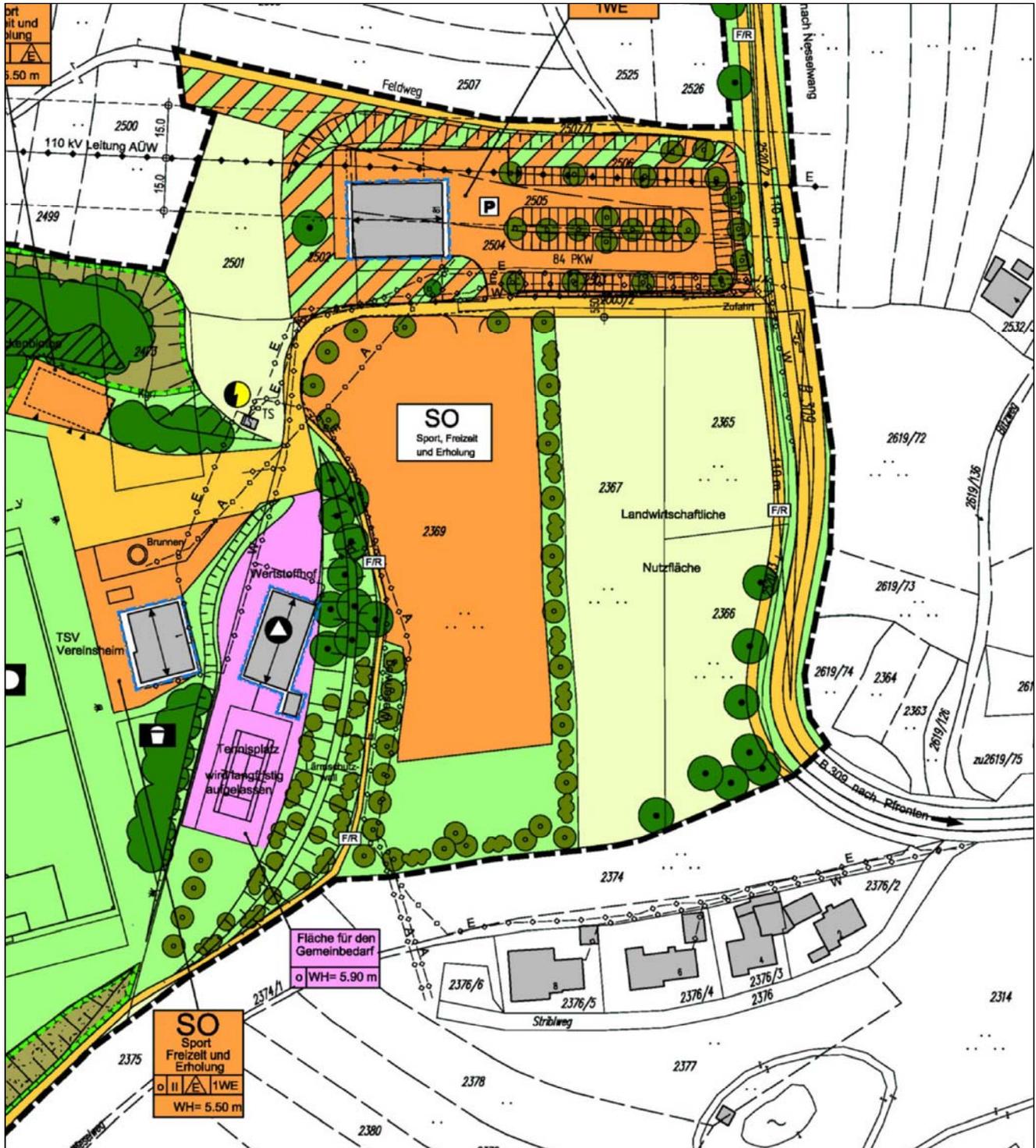
Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Gemeinde Pfronten

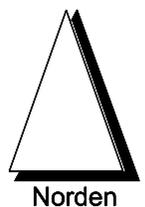
Anlage 2

Einfacher Bebauungsplan Nr. 50 "Pfronten - Berg / Striblweg"



Auszug aus dem rechtskräftigen
Bebauungsplan Nr. 27 "Pfronten-Berg/Sportzentrum"
ohne Maßstab

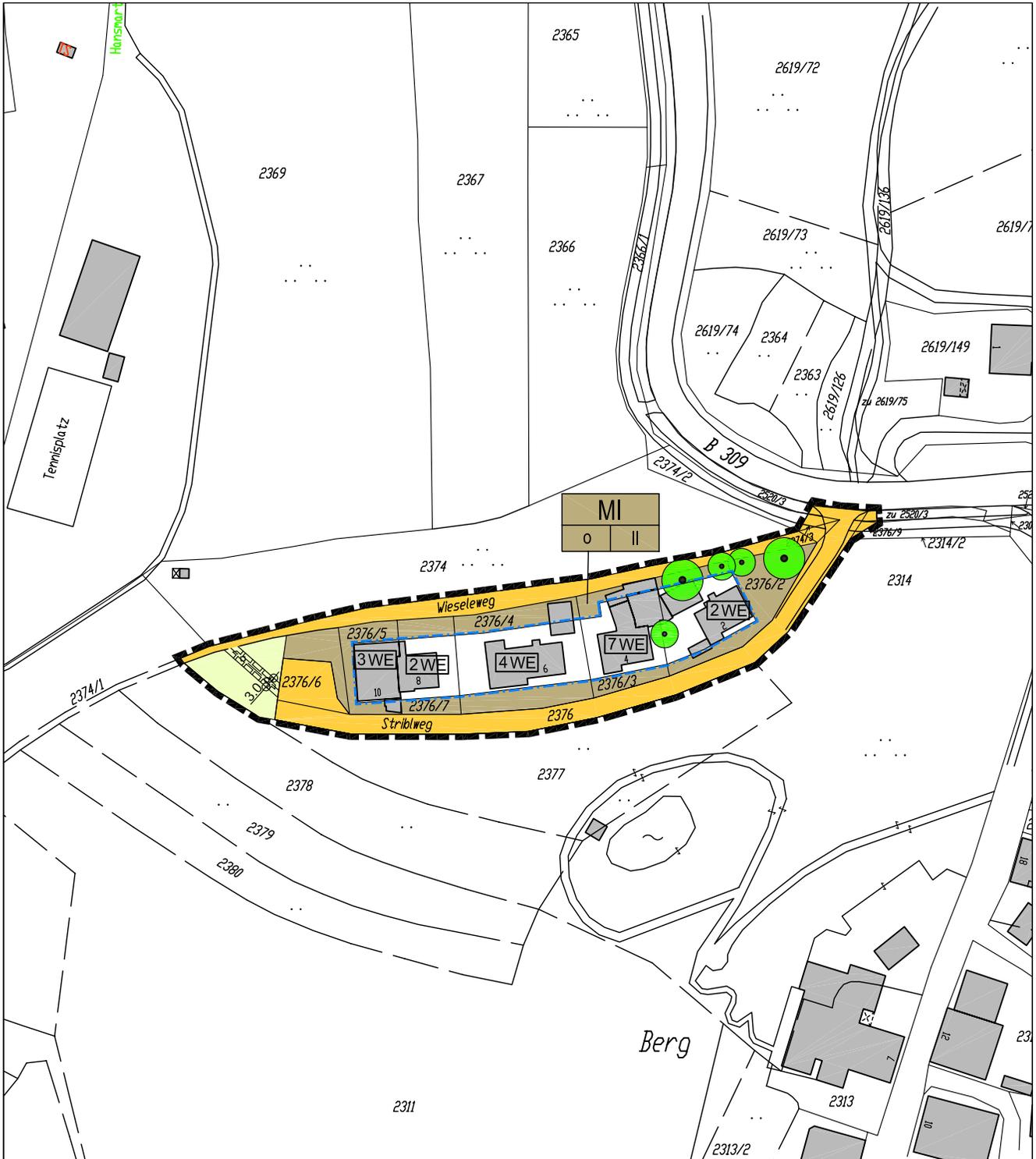
Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Gemeinde Pfronten

Anlage 3

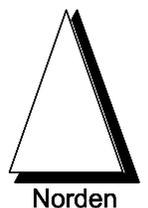
Einfacher Bebauungsplan Nr. 50 "Pfronten - Berg / Striblweg"



Bestandsplan der Wohneinheiten

M 1 : 1.500

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Norden