

Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waal West – An der Jengener Straße“ Markt Waal, Landkreis Ostallgäu



A) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke Fl.Nrn. 151/8, 550/2, 550/3, 550/4, 550/20, 550/21, 550/22, 550/23, 581, 1003 und 1028 der Gemarkung Waal.

B) Veranlassung

Der Marktgemeinderat hat am 27.09.2010 beschlossen, den Bebauungsplan im Rahmen von § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Die Kreisstraße OAL 17 (Jengener Straße) wird vom Landkreis Ostallgäu ausgebaut. Im Zuge des Ausbaues wird auch die Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße nach Ummenhofen (Eurishofener Weg) in die Jengener Straße völlig neu gestaltet.

Durch diese neue Straßenführung sind auch Änderungen im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1028 erforderlich.

Der bisher im östlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1028 dargestellte Fichtenbestand wurde bereits vor einigen Jahren entfernt. Die im Anschluss daran gepflanzten Laubbäume müssen aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wieder entfernt werden, da nur so ausreichende Sichtverhältnisse an der neu gestalteten Einmündung Jengener Straße/Eurishofener Weg gewährleistet werden können. Im Rahmen der Nachverdichtung wird auf einem Teil der freiwerdenden Fläche eine gewerbliche Nutzung zugelassen.

Im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 550/20 bis 550/23 wird die Gewerbestraße an die Grundstücksgrenze verschoben. Auf den Parkstreifen an der Ostseite der Gewerbestraße wird verzichtet. Durch die geänderte Lage der Erschließungsstraße ist auch die Änderung der Einmündung in die Jengener Straße erforderlich.

C) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Änderung dient der Nachverdichtung. Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1028 wird zusätzlicher gewerblicher Bauraum geschaffen. Durch den Verzicht auf den Parkstreifen an der Ostseite der Erschließungsstraße (Gewerbestraße) und die entsprechende Anpassung der Baugrenzen wird weiterer zusätzlicher Bauraum geschaffen (§ 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 28.805 m². Im Änderungsbereich liegen öffentliche Verkehrsflächen von insgesamt 4.417 m². Ohne Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen, Straßenböschungen und zu erhaltenden Grünbereichen ergibt sich somit eine maximale Grundfläche von 19.510 m² ((28.805 – 4.417) x 0,8).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden.

Es gibt keinerlei Anhaltspunkte, dass FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) betroffen sein könnten.

D) Änderungen im Bebauungsplan

1. Planzeichnung

a) Verkehrsflächen

Die Führung der Jengener Straße und die Gestaltung der Einmündung Jengener Straße/Eurishofener Weg wird an die Ausbaupläne des Landkreises Ostallgäu angepasst.

Die Erschließungsstraße (Gewerbestraße) wird nach Westen bis an die Grundstücksgrenze 550/3 (jetzt 550/3 und 550/23) verschoben. Auf den Parkstreifen an der Ostseite der neuen Erschließungsstraße wird verzichtet.

Im Bebauungsplan wird nur noch die Verkehrsfläche an sich festgesetzt. Auf die Festsetzung der einzelnen Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg, Park- und Seitenstreifen) wird zukünftig verzichtet. Die Teileinrichtungen werden unter den Hinweisen dargestellt. Die Gestaltung der Teileinrichtungen wird dem technischen Ausbauprogramm (Straßenplanung) überlassen.

b) Überbaubare Fläche (Baugrenzen)

Die Baugrenzen werden an die geänderte Straßenführung angepasst. Entlang der Kreisstraße OAL 17 (Jengener Straße) müssen die Baugrenzen mind. 6 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) abgerückt sein.

Entlang der Kreisstraße OAL 17 (Jengener Straße) würde grundsätzlich das Anbauverbot von 15 m gelten, da sich dieser Bereich der Jengener Straße außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze befindet.

Das im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1028 festgesetzte Fichtenwäldchen ist seit geraumer Zeit nicht mehr vorhanden. Der damalige Bestand musste aus Gründen der Verkehrssicherung (Windwurf) gefällt werden. Die anschließend angepflanzten Laubbäume müssen aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weitgehend entfernt werden. Nur so können ausreichende Sichtverhältnisse an der neu gestalteten Einmündung Jengener Straße/Eurishofener Weg gewährleistet werden. Im Rahmen der Nachverdichtung wird der Bauraum im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1028 in östlicher Richtung ausgedehnt, da im nördlichen Bereich des Grundstücks aufgrund des Ausbaues der Jengener Straße gewerbliche Flächen wegfallen.

c) Grünflächen

Mit Ausnahme des in der Natur nicht mehr vorhandenen Fichtenwäldchens auf Fl.Nr. 1028 werden alle übrigen grünordnerischen Festsetzungen beibehalten. An der Südseite von Fl.Nr. 1028 wird zusätzlich ein 5 m breiter Eingrünungstreifen vorgesehen, der durch die Anlegung einer Zufahrt unterbrochen werden kann.

2. Satzungstext

§ 1 a Ausschluss des Freistellungsverfahrens für Fl.Nr. 1028

Die zusätzliche gewerbliche Baufläche auf Fl.Nr. 1028 rückt näher an die bestehende Wohnbebauung der Jengener Straße heran. Dieser Erweiterungsfläche kann isoliert kein Lärmkontingent zugewiesen werden. Deshalb ist es erforderlich, die Lärmsituation bei einem konkreten Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 1028 zu prüfen. Diese Kontrolle kann nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, deshalb ist die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen.

§ 3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Da eine Höhenfestlegung durch die Bauaufsichtsbehörde in der Regel nicht mehr erfolgt, muss eine praktikable Lösung gefunden werden.

Die Höhenlage von 0,30 m über dem Niveau der Verkehrsfläche ist eine übliche Regelung. Durch die von vornherein zugelassene Abweichung bei Festsetzung der Höhenlage durch den Markt Waal wird dem unterschiedlichen Geländeniveau Rechnung getragen.

Markt Waal, 30. OKT. 2012



Porzellius
1. Bürgermeister

