

GEMEINDE BAD BAYERSOIEN

LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

"LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN ENTLANG DER B 23"

(einfacher Bebauungsplan)

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf: 04.04.2006
geändert: 25.04.2006
ergänzt: 18.07.2006
Entwurf: 11.09.2007

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan "Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 23" wird mit geringfügigen Abweichungen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Im weiteren Verfahren sollen die genauen Abgrenzungen der einzelnen Nutzungen, z.B. Abgrenzung der privaten Grünflächen an der B 23 und dem anschließenden Mischgebiet, festgelegt und dann der Flächennutzungsplan in einem Änderungsverfahren angepasst werden.

Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Viele Anlieger an der B 23 wünschen einerseits einen wirksamen Schallschutz, andererseits bestehen Bauwünsche zwischen der bestehenden Mischgebietsbebauung und der B 23. Um hier einen wirksamen Schallschutz erreichen zu können, der gleichzeitig ein einheitliches Gesamtbild bietet und andererseits evtl. Bauwünsche realisieren zu können, erstellt die Gemeinde den Bebauungsplan "Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 23". Dabei wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Rahmenbedingungen für die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen abgesteckt.

Bestand

Mittelpunkt des Bebauungsplans ist die Bundesstraße B 23 mit dem von ihr ausgehenden Lärmproblem. Im Norden schließen sich Grün- und Gartenflächen der anschließenden Mischgebietsbebauung an. Dabei handelt es sich im wesentlichen um Geschäfts- und Kleingewerbenutzung mit Wohnnutzung kombiniert. Landwirtschaft ist hier nicht mehr zu finden. Die Bebauung ist hier dicht gedrängt entlang der Ortsdurchfahrtsstraße, überwiegend noch im landschaftstypischen Stil. Die Grün- und Gartenflächen zwischen der Mischgebietsbebauung und der B 23 sind teilweise mit Laubgehölzen und Obstgärten, aber auch mit Fichten bewachsen. Verschiedentlich sind hier meist ältere Hütten und Stadel zu finden. Außerdem sind hier Ansätze zu finden, den Lärmschutz auf eigene Initiative zu lösen, was zu unterschiedlichen Gestaltungsansätzen führte.

Im Nordosten der B 23 befindet sich die Sportanlage sowie Wohnbebauung.

Südwestlich der B 23 befindet sich Wohnbebauung bzw. gemischte Bebauung. Die Bau-dichte ist hier geringer.

Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, den Lärmschutz so zu verbessern, dass mit vertretbarem finanziellen und gestalterischen Aufwand eine Lärmentlastung der Bevölkerung möglich ist und ggf. (dies ist in Teilbereichen nötig) mit geeigneten Maßnahmen an Gebäuden, z.B. Lärmschutzfenster oder entsprechende Grundrißorientierung, eine Weiterentwicklung von Gebäuden, z.B. Anbauten, Erweiterungen, Umbauten usw., möglich ist. Die Vorgaben aus dem Schalltechnischen Gutachten sind voll erfüllt, da auch das Gutachten davon ausgeht, dass eine Kombination zwischen aktivem und passivem Schallschutz sinnvoll ist (Lärmschutzwand-Wall und soweit dann noch notwendig entsprechende Maßnahmen am Gebäude).

Eine Lärmschutzwand-Wall-Kombination, die alle möglichen baulichen Erweiterungen ohne Maßnahmen an Gebäuden beinhaltet, wäre nicht finanzierbar und ortsplanerisch nicht vertretbar. Die Entscheidung, warum sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind, begründet sich hiermit. Über die Umsetzung, wie die Schallschutzwand-Wall-Kombination verwirklicht wird, kann der Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen. Da aufgrund der Forderung des Staatlichen Bauamtes (Straßenbau) in Teilbereichen im

östlichen Bereich keine Schutzeinrichtungen höher als 1 m zulässig sind, wird hier eine 1 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Flankierende Maßnahmen, die nicht sicher verwirklicht werden können (z.B. Geschwindigkeitsbeschränkungen, offener Fahrbahnbelag) können nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.

Geplant sind je nach Platzgründen bzw. nach im Vorfeld der Planung vorgetragenen Wünschen der Anlieger vier Varianten:

1. Vor allem auf längeren Strecken im Norden der B 23 steilere Anböschung der bestehenden Böschungen, Neigung 1:1,5 und Hinterfüllung der Anböschung.
Bei dieser Lösung kann der insbesondere im Norden der B 23 befindliche Böschungsteil zwischen dem geschütteten Wall und dem angrenzenden Gartengelände aufgefüllt und so gärtnerisch genützt werden.
2. Ein reiner Erdwall, Höhe max. 3 m über OK-Fahrbahn B 23, bepflanzt mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern.
3. Eine Holzwandkonstruktion, wo aus Platzgründen Wälle bzw. Wand-Wall-Kombinationen nicht möglich sind, Höhe max. 5 m über OK-Fahrbahn B 23, wo möglich mit heimischen Laubsträuchern und teilweise mit Laubbäumen eingegrünt.
4. Eine Kombination aus Erdwall mit einer Holzwand, Gesamthöhe Wall einschl. Wand ebenfalls max. 5 m über OK-Fahrbahn B 23. Die Wallflächen werden mit heimischen Laubsträuchern bepflanzt.

Die im Norden der geplanten Wälle bestehenden Mischgebietsflächen sollen geordnet und sofern Bauwünsche bestehen, soweit ortsplanerisch und immissionsrechtlich vertretbar, behutsam durch Erweiterung der Bauräume realisiert werden.

Außerdem soll durch die Ausweisung von Parkflächen, teilweise auf den hinterfüllten Wällen, das Parkplatzproblem gelöst werden.

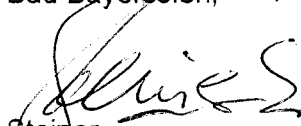
Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil der Begründung ist.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Für die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung wird davon ausgegangen, dass hierfür kein Ausgleich erforderlich ist, da die Lärmschutzeinrichtungen intensiv mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt werden und dadurch die Ökologie und das Landschaftsbild verbessert werden. (Dies dient auch der Einbindung der Bebauung, der Schuppen und der Lagerflächen in die Landschaft).

Sollte im Rahmen des weiteren Verfahrens zusätzlich Baurecht in größerem Umfang entstehen, wird die Gemeinde an geeigneten Stellen Ausgleichsflächen bereitstellen und den Umfang der Ausgleichsflächen entsprechend dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' ermitteln.

Bad Bayersoien, 07.03.08


Steiner
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 11.09.2007


Huber Planungs-GmbH