

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenfeld“, Gemeinde Steingaden

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Hopfenfeld“ wurde Ende der 90er Jahre aufgestellt. Mit der 1. bis 8. Änderung wurden Anpassungen in geringfügigem Umfang, vor allem die baugestalterischen Festsetzungen betreffend, vorgenommen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan, der zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen aufgestellt wurde, ist entlang der Staatsstraße St 2059 ein geschlossener Bebauungsrand vorgesehen. Er dient der Lärmabschirmung. Bei den auf diese Planung folgenden Veräußerungsversuchen der Wohnbaugrundstücke (im Besitz der Gemeinde) hat sich herausgestellt, dass es für solche Grundstücke auf dem Markt äußerst wenig Interesse gibt.

Im Hinblick auf den gemeindlichen Finanzhaushalt, die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauland und die Vermeidung von langjährigen Baulücken im Gebiet „Hopfenfeld“, hat die Gemeinde Steingaden beschlossen, eine Lärmschutzeinrichtung entlang der Staatsstraße St 2059 zu errichten. Die Grundstücke entlang der Staatsstraße werden dadurch vielseitiger nutzbar. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke nach der Bebauungsplanänderung zeitnah veräußert werden können.

2. Inhalt

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist entlang der Staatsstraße St 2059 ein geschlossener Bebauungsrand vorgesehen. Um der derzeitigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen, soll eine Lärmschutzeinrichtung entlang der Staatsstraße St 2059 errichtet werden. Die Grundstücke entlang der Staatsstraße werden dadurch vielseitiger nutzbar.

Im zentralen Bereich des Baugebiets, in dem ursprünglich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen war, soll, ebenfalls auf Grund der derzeitigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die bauliche Dichte wird entsprechend reduziert.

Die beiden genannten Teilbereiche bilden die Schwerpunkte der Bebauungsplanänderung.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 8,754 ha.

3. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan weitestgehend übernommen.

Die Bebauungsplanänderung führt gegenüber der ursprünglichen Planung zu einer äußerst geringen Beeinträchtigung von Schutzgütern. Unter Umständen kann die geplante Lärm-

schutzeinrichtung das Landschafts- bzw. Ortsbild beeinträchtigen, was allerdings durch eine entsprechende Gestaltung der Lärmschutzanlage gemindert wird.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen, nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Ein Schwerpunkt der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Hinweise war das Themenfeld Immissionsschutz.

Durch eine Erhöhung der Lärmschutzanlage, die Reduzierung der Gebäudehöhen entlang der Lärmschutzanlage und die Festsetzung einer Grundrissorientierung konnte die Immissionssituation weiter verbessert werden.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem Thema Lärmschutz wurden verschiedene Lärmschutzanlagen besichtigt. Dabei kristallisierte sich als Lösung für das Baugebiet „Hopfenfeld“ eine Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand heraus.

Für den zentralen Bereich des Plangebiets wurden im Zusammenhang mit der Umwandlung der vorgesehenen Geschosswohnungsbauten in Einfamilienhäuser Überlegungen angestellt, ob die Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße eine bessere Flächenausnutzung ermöglicht. Auf Grund der damit verbundenen Doppelschließung wurde auf eine zusätzliche Erschließungsstraße verzichtet, was allerdings zu größeren Baugrundstücken führt.

kern.architekten

Mindelheim, den 12.10.2007