

Markt Dinkelscherben

Landkreis Augsburg
Regierungsbezirk Schwaben

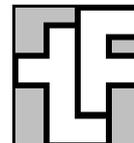


Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

zum
Bebauungsplan
"Kellerberg, 3. Änderung"

Markt Dinkelscherben, den 16.09.2008

.....
(Peter Baumeister, 1. Bürgermeister)



Zusammenfassende **Erklärung**

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Anpassung des rechtsgültigen Bebauungsplanes an die örtlich bestehenden Verhältnisse und werden die Nutzungsmöglichkeiten der seit Jahren brachliegenden Flächen verbessert. Die Voraussetzungen für die Schließung der vorhandenen Baulücken werden damit erheblich verbessert.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und die mit der Änderung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht dargestellt, der der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist.

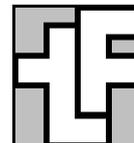
Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass mit der jetzt erlaubten höheren Nutzungsintensität eine sinnvolle Verlängerung des im Osten bereits vorhandenen Mischgebietes erfolgt und damit die Zielsetzungen für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt werden. Von der Planung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen, umwelterhebliche Tatbestände sind nicht feststellbar. Bei gewerblicher Nutzung sind die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen einzuhalten. Je nach zukünftiger Bauform kann sich die Einwirkung des bestehenden Verkehrslärmes von der St2027 in der zweiten Reihe der bestehenden Bebauung evtl. sogar etwas verringern.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.07.2008 wurde mit Begründung in der Zeit vom 21.07. – 22.08.2008 öffentlich ausgelegt. Anregungen zur Bebauungsplanänderung wurden nicht vorgebracht.

3. Ergebnis der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.07.2008 wurden das Landratsamt Augsburg und das staatliche Bauamt, Sachgebiet Straßenbau, als maßgebliche Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.07. – 05.08.2008 beteiligt.



Rückäußerungen erfolgten durch das Landratsamt zur Dachgestaltung und zum Immissionsschutz. Bzgl. der Dachgestaltung wurde angeregt für Wohngebäude im Planbereich nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° bei E+D und 25° - 35° bei E+1+D zuzulassen. Durch den Gemeinderat wurde die Empfehlung abgewogen und keine städtebauliche Beeinträchtigung durch die einheitliche Festsetzung einer Dachneigung von 3° - 33° gesehen. Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan galt eine Regelung von 30° - 33° für 1- und 2-geschossige Bebauung. Die erweiterte Bandbreite für flache Dächer bis 3° dient vor allem der gewerblichen Nutzung und passt sich in das bestehende Ortsbild ein. Die immissionsschutzrechtliche Anregung war redaktioneller Art, zur Präzisierung der Satzung und wurde entsprechend übernommen.

Weiterhin äußerte sich noch das staatliche Bauamt, Sachgebiet Straßenbau. Die im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagene Anpassung der Sichtdreiecke an die heutigen Verhältnisse wurde bestätigt und der Textvorschlag des StBA, zur Freihaltung der Sichtdreiecke, wurde als redaktionelle Änderung übernommen.

Darüber hinausgehende Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgebracht.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten standen nicht zur Diskussion, ausgenommen einer Nulllösung, d. h. keine Änderung. Die Bebauungsplanänderung stellt eine Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten im Grundstück, entsprechend der Lage an einer Hauptverkehrsstraße (St2027) dar und dient dem städtebaulichen Ziel innerörtliche Baulücken zu schließen. Die Einstufung als Mischgebiet ermöglicht sowohl die reine Wohnnutzung wie auch eine gemischte Nutzung aus Wohnen und einer für das Gebiet verträglichen gewerblichen Nutzung.

Die Bebauungsplanänderung ist aus einer konkret vorliegenden Bauvoranfrage für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe begründet.

Der Vergleich mit der Nulllösung ergab keine umweltrelevanten Auswirkungen. Der positive Effekt einer alsbald zu erwartenden Schließung der bestehenden Baulücke überwiegt.