

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Drolshagen „Steinfeld“, Drolshagen-Schreibershof)

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet die Ansiedlung von insgesamt 10 Wohnhäusern in exponierter Lage. Die Plankonzeption baut auf ein hohes Integrationsmaß mit dem natürlichen Gelände nebst Siedlungsumfeld auf, welche zusätzlich durch Regelungen der plangebietsbezogenen Gestaltungssatzung, insbesondere zum Außengelände, gefördert wird. Gleichzeitig findet durch eine Vielzahl von grünordnerischen und gewässerbegleitenden Maßnahmen sowie die deutliche Reduzierung des Versiegelungsgrades nebst Wegeverknüpfung eine fließende Einbindung in den unmittelbar angrenzenden Landschafts- und Siedlungsraum statt.

Verfahrensablauf und Ergebnis der Abwägung

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte nach vorangegangener Bürgerversammlung durch Einsichtnahme in die Planunterlagen. In der Bürgerversammlung wurden Fragen zu Festsetzungsdetails, Beiträgen und äußeren Gebäudegestaltung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden diese zudem aufgefordert sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) zu äußern.

Die Durchführung von Fachplanungen oder Fachuntersuchungen war im Zusammenhang mit diesem verbindlichen Bauleitplanverfahren nur bedingt erforderlich. Hierzu zählte die Erstellung einer landschaftspflegerischen Begleitplanung mit Festlegung von plangebietsinternen und externen Ausgleichsmaßnahmen sowie die vom Gesetzgeber geforderte frühzeitige Ausarbeitung sämtlicher Erschließungsanlagen (z.B. Regenrückhaltebecken, Straßenlaternen, Versorgungsleitungen) für den Erschließungsplan. Weiterführende Untersuchungen z. B. zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes oder die Erstellung eines Immissionsgutachtens waren aufgrund der beabsichtigten Volleinleitung in das angrenzende Fließgewässer sowie standortbedingt nicht erforderlich.

Seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Olpe wurde lediglich darauf hingewiesen, dass rechtzeitig ein Antrag auf Einleitung (Niederschlagswasser) in das Gewässer zu stellen ist. Die übrigen eingegangenen Stellungnahmen besaßen keinen ausgeprägten Umweltcharakter. Die Inhalte dieser Stellungnahmen fanden im Erschließungsplan und Durchführungsvertrag ihren Niederschlag.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen mehr abgegeben. Durch die Öffentlichkeit wurden ebenfalls keine Anregungen mehr vorgetragen.

Planalternative

Eine Planalternative bestand nur unmittelbar vor Beginn des förmlichen Bauleitplanverfahrens. Aufgrund der zu erwartenden Grundstücksgrößen wurde jedoch trotz des sehr attraktiven Siedlungsstandortes auf eine noch aufgelockere Bauweise (8 anstatt 10 Bauplätze) verzichtet. Die Erschließung hat sich darüber hinaus aus den örtlichen Rahmenbedingungen (Geländeverlauf) ergeben. Eine Alternative hierzu hätte sich städtebaulich nachteilig ausgewirkt (z.B. Wegfall der gebietinternen Fußwegeverknüpfung); das Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden wäre über Gebühr beansprucht worden (z.B. dem natürlichen Gelände gegenläufig ausgerichtete Straßenverkehrsflächen).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nebst Gestaltungssatzung sieht eine überdurchschnittlich hohe Berücksichtigung der umweltschützenden Belange vor. Eine weitere Eingriffsminimierung war aufgrund des ohnehin überdurchschnittlich hohen Freiflächenanteils entbehrlich.

Drolshagen, 02.03.2007



Hilchenbach
(Bürgermeister)