



Begründung

(Satzungsbeschluss)

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur

3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 14 „Thomaswiese-Ober der Lohmühle“, Drolshagen-Stadt

1. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Seit April 1978 besteht für das in Rede stehende Plangebiet verbindliches Baurecht in Form eines sog. „einfachen Bebauungsplanes“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Darüber hinaus erfolgte 2011 eine textliche Planänderung. Diese dient zur einzelfallbezogenen und gebietstypischen Steuerung hinsichtlich der *Art der baulichen Nutzung*.

Demzufolge ergibt sich bei der Beurteilung bestehender und zukünftiger baulicher Anlagen innerhalb des einfachen Bebauungsplanes - mangels Festsetzung des *Maßes der baulichen Nutzung* - weiterhin und diesbezüglich eine Zulässigkeit auf Rechtsgrundlage der §§ 34 oder 35 BauGB.

Durch die aktuelle textliche Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es erfolgt eine Anpassung an den geänderten Freizeitlärm-Erlass, zumal die derzeitige Festsetzungscharakteristik des Bebauungsplanes, rein chronologisch betrachtet, einer statischen und keiner dynamischen Verweisung entspricht.

Das in Rede stehende Plangebiet wird im Wesentlichen als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - seinerzeit nach dem BBauG - festgesetzt. Der Flächennutzungsplan komplettiert darüber hinaus weitestgehend diese Festsetzung als Darstellung.

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Bestandssituation wird nunmehr ein vereinfachtes Änderungsverfahren ohne geforderte Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dennoch wird in der weiterführenden Begründung auf die umweltrechtlichen Belange näher eingegangen.

2. Geltungsbereich der Änderungssatzung

Die textliche Planänderung berührt das gesamte rechtskräftige Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich - und mittelbar das angrenzende Siedlungsumfeld.

3. Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Durch die textliche Planänderung soll es ermöglicht werden, dass sich die Anzahl weiterer Freizeitveranstaltungen (Brauchtumsfeste) nach dem aktuellen Freizeitlärm-Erlass und unter bestimmten Bedingungen erhöhen kann. Bestand bisher die Möglichkeit von bis zu 10 (Tag oder Nacht) Veranstaltungen der Freizeitgestaltung pro Kalenderjahr, so hat der Gesetzgeber seit 2016 die mögliche Inanspruchnahme von bis zu 18 (24-Stunden Zeitraum) Tagesveranstaltungen der Freizeitgestaltung pro Kalenderjahr eingeräumt.

Die Anzahl von Freizeitveranstaltungen nach dem Freizeitlärm-Erlass werden aufgrund umweltrechtlicher Bedingungen weiterhin nur ausnahmsweise zugelassen, um somit einen angemessenen und einzelfallbezogenen Einfluss auf die Belange des Immissionsschutzes, der Landschaftsökologie und nicht zuletzt auch auf die Funktionsfähigkeit der Festsetzung als Solche sicherzustellen. Mit der geänderten Festsetzung ist nach wie vor ein sog. „lösbarer Konflikttransfer“ für die genehmigten Gebäude-/Zeltbestände anzunehmen. Nicht zuletzt auch ohne fortgeschriebene Schallimmissionsprognose, weil das erhöhte Kontingent an Freizeitveranstaltungen vom Gesetzgeber für gewollt und zulässig

erklärt wird, sowie die räumlichen Zuordnungen sich in der Örtlichkeit bis heute nur marginal verändert haben.

Die baulichen Anlagen nach dem Freizeitlärm-Erlass sind vom Grundsatz her mit der bestehenden Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“ vereinbar. Es handelt sich bei der Festhalle um einen freizeitorientierten Zeltersatzbau und kein Gebäude (Sonderbau) im herkömmlichen Sinne.

4. Erschließung

Die Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgung) bleiben durch die Planänderung unberührt. Fragen des Brandschutzes werden zudem nach dessen einschlägigen Rechtsvorschriften - Grundschutz/Objektschutz - behandelt.

5. Auswirkungen der Planänderung auf die Grünraum- und Siedlungsstruktur

Das in Rede stehende Plangebiet wird vierseitig durch jeweils unterschiedliche Nutzungsstrukturen begrenzt bzw. geprägt. Im Süden durch ein planmäßig festgelegtes Gewerbegebiet mit festgesetzten Lärmkontingenten. Im Norden durch eine höher gelegene Wohnbebauung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Westen durch einen fließenden Übergang in den Stadtpark bzw. offenen Landschaftsraum. Im Osten durch eine Mischgebietsnutzung, welche nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine landschaftsökologischen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen notwendig. Hierauf basierend kann nur dort eine Ausnahme anerkannt werden, wo sich nahezu vegetationslose Freiflächen befinden. Sofern hochbauliche Maßnahmen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde zukünftig auch auf Rechtsgrundlage des § 35 BauGB beurteilt werden sollten, kann davon ausgegangen werden, dass hiermit verbunden nur ein sehr geringfügiger Kompensationsaufwand entstehen wird.

Eine fortgeschriebene Schallimmissionsprognose ist entbehrlich, zumal sich die räumlichen und nutzungsstrukturellen Verhältnisse untereinander bis heute nur geringfügig verändert haben.

Durch die textliche Planänderung bleiben die bisher genehmigten Nutzungsintervalle unberührt. Zudem wird durch die textliche Planänderung eine Rechtsgrundlage unter Beachtung des geänderten Freizeitlärm-Erlasses geschaffen.

Insofern folgt die textliche Planänderung grundsätzlich den städtebaulichen Grundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB, welche ausgewogen in die nachfolgende Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind.

Drolshagen, den 27.09.2017



Ulrich Berghof
Bürgermeister