Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ennert/Voßhölzchen I“, Drolshagen-Stadt

1. Planungsrechtliche Hintergrundinformationen

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bezüglich der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen (Pflichtanpflanzungsflächen) wird eine gesetzliche Anpassung für erforderlich gehalten. Dies betrifft in weiterer Folge auch einen Teilbereich des Plangebietes, der mit einer Bauverbotszone (Waldabstandszone) zusätzlich überlagert wird.

Sowohl gesetzliche Änderungen (Forstrecht), bereits rechtlich und baulich geschaffene Fakten durch Nebenanlagen, als auch sehr unterschiedlich nutzbare Grundstücksflächen (Größe, Lage, Zuschnitt) lassen daher letztendlich eine Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll erscheinen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Die v. g. Grundzüge, wozu u. a. auch das großräumige Grünraumkonzept mit dem Ziel eines Vollausgleiches sowie die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung (ausreichender Waldabstand) zählen, werden nach wie vor hinreichend gewürdigt. Weiterführende Ausführungen hierzu erfolgen gegfl. in der nachfolgenden Abwägung.

Eine Umweltprüfung nebst Umweltbericht ist aufgrund des vorliegenden Sachverhaltes entbehrlich.

2. Geltungsbereich der Satzung

Die Änderungen sind rein textlicher Natur und berühren somit nur lokale Bereiche innerhalb des Plangebietes.

3. Ziel und Zweck der Planung

Durch die textlichen Änderungen soll der bis heute entstandenen baulichen Entwicklung, wozu u. a. auch in weiterer Folge nachbarschutzrechtliche Aspekte gehören können, Rechnung getragen werden. Auslöser der Planänderung sind nicht städtebauliche Missstände in Form von z. B. baulicher Zersiedelung, sondern vielmehr die notwendige Schaffung eines insgesamt ausgewogeneren Interessenausgleiches (Wohnen/Wald) und eine weitreichendere Berücksichtigung vorhandener/zukünftiger Grundrisskonzeptionen durch Anbauten an der jeweiligen Hauptnutzung.

4. Erschließung

Die Erschließung bleibt durch die Planänderung unberührt.

5. Auswirkungen auf die Siedlungs- und Grünstruktur

Durch die Planänderung findet keine grundsätzlich neue Art der Baufortentwicklung statt; lediglich die Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen und Anbauten soll unter Berücksichtigung des bis heute genehmigten und entstandenen Siedlungsgefüges städte-

. . .

baulich und landschaftsökologisch auf flexiblere Art und Weise gesteuert werden können. Eine regionaltypische Gebäude- und Grundstückscharakteristik bleibt nach wie vor gewährleistet. Wann eine Nebenanlage noch als solche gilt, kann nicht pauschal beantwortet werden, so dass es immer einer Einzellfallentscheidung bedarf. Eine abschließende Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen nachfolgender Bauantragsverfahren.

6. Maßnahmen für den Naturschutz

Der durch die Neuregelung zusätzlich geschaffene bauliche Eingriff (Nebenanlagen/ Nebengebäude) in Natur und Landschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen, wie bereits schon tlw. im vorliegenden und angrenzenden Plangebiet in vergleichbarer Art (Dachbegrünung/Erdüberdeckung) umgesetzt, abgedeckt. Mögliche Anbauten an die jeweilige Hauptnutzung werden sich darüber hinaus nur innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entwickeln.

Ein landschaftsökologischer Vollausgleich wird nach wie vor gewährleistet.

Drolshagen, 10.01.2008

gez. Hilchenbach

Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister