



Begründung

(Satzungsbeschluss)

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Unterm Sportplatz“, Geltungsbereich Teil B, Drolshagen-Hützemert

1. Planungsrechtliche Hintergrundinformationen

Das in Rede stehende Plangebiet mit insgesamt 41 Wohnbaugrundstücken wurde im Zeitraum Februar 1998 bis November 1998 entwickelt und ausbaubedingt in 2. räumliche Geltungsbereiche A und B unterteilt. Das bis heute rd. zur Hälfte umgesetzte Baugebiet befindet sich an exponierter Stelle, wonach eine Südwestausrichtung gegeben und die Plankonzeption inzwischen im öffentlichen Raum gut erkennbar ist.

Eine Umweltprüfung nebst Umweltbericht ist im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren entbehrlich, zumal die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist im Zusammenhang mit diesem Satzungsverfahren ferner entbehrlich, zumal die in § 13 Abs. 1 BauGB benannten Parameter:

1. Keine Grundlagenschaffung für bauliche Anlagen, die nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPg) prüfungspflichtig sind,
2. keine Beeinträchtigungen von europäisch bestimmten Schutzgebieten,
3. Vermeidungen und Begrenzungen von Auswirkungen gegenüber Störfallbetrieben

gegeben bzw. nicht betroffen und notwendig sind.

Da es sich vorliegend zudem um keine räumliche Änderung handelt, werden keine neuen Anforderungen an den überlagernden Flächennutzungsplan sowie den angrenzenden Landschaftsplan gestellt.

2. Geltungsbereich der Änderungssatzung

Durch die textliche Änderung berührt wird der räumliche Geltungsbereich Teil B:

Gemarkung Bleche Flur 7 Flurstücke 594, 595, 596, 597 und 598.

3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkung der Planung / Umfang von Festsetzungen

In absehbarer Zeit soll der 2. Bauabschnitt im räumlichen Geltungsbereich B realisiert werden, welcher bis heute teilweise und provisorisch angelegt wurde. Hiermit verbunden ist das Ziel einer flexibleren Handhabung hinsichtlich der Traufhöhen im darin liegenden Gebietsabschnitt WA 8.

Die Baugrundstücke in diesem Gebietsabschnitt wurden seinerzeit giebelständig zur talseitigen Erschließungsstraße „Planstraße B“ angeordnet und ermöglichen dadurch u. a. eine insgesamt höhere Ausnutzung als ausgebautes Keller- oder Untergeschoss einschl. natürlicher Belichtung sowie eine transparente Sichtbeziehung der hinterliegenden Wohnbebauung im Geltungsbereich Teil A. Dieser *Grundzug der Planung* wird durch die lagemäßige Anordnung und Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen nebst festgesetzter Hauptfirstrichtung flankiert und bleibt von der Änderung unberührt.

Ein weiterer und rückwärtiger Gebäudezugang über die EG-Ebene wird darüber hinaus einfacher erzielt und als folgerichtig betrachtet.

Die Traufhöhe begrenzt diese städtebaulich gewollte Zielsetzung derzeit durch eine max. zulässige Traufhöhe von 4,50 m in Bezug zur zukünftig talseitig verlaufenden Erschließungsstraße „Planstraße B“. Daher kann momentan nur unter erschwerten Bedingungen eine harmonische Einbindung der unterschiedlichen Geschossebenen in das jeweils natürliche bergseitige Gelände erfolgen.

Auf dieser städtebaulich zwar grundsätzlich lösbaren, aber ungewollten Härte basiert die textliche Planänderung, welche die kausal zu betrachtenden städtebaulichen Aspekte - z. B. die Firsthöhen im Umfeld - durch Ausnahmetatbestände im Sinne des § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit in den Blick nimmt und genauer definiert. Hierdurch bleibt schlussendlich eine einheitliche bzw. homogene Dachsilhouette gewahrt.

4. Erschließung / Beitragspflicht

Die verkehrliche Erschließung wird über eine noch zu errichtende Gemeindestraße „Planstraße B“ unterhalb des Gebietsabschnittes WA 8 erfolgen. Die provisorisch angelegte Zufahrt über die nordöstlich gelegene Gemeindestraße „Am Höhenwege“ wird im Zuge der Ausbaumaßnahme zurückgebaut, sodass wieder ein geordnetes Verkehrssystem für den Auto- und Fußgängerverkehr entstehen kann.

Die Ver- und Entsorgung - Kanal und Trinkwasser - wird im Rahmen der tiefbautechnischen Umsetzung erstmals hergestellt bzw. fortgeführt. Das anfallende Niederschlagswasser ist zudem je nach Untergrundbeschaffenheit auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Durch die Änderungssatzung entsteht keine geänderte Erschließungsbeitragspflicht. Kanalanschlussbeiträge werden mit dem Zeitpunkt der möglichen Inanspruchnahme fällig. Die erweiterte Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Wegeringhausen-Hützemert.

5. Maßnahmen zum Umweltschutz

Durch die Änderungssatzung werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt. In dessen Folge sind auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Wirkungspfades - *Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima* - zu erwarten oder neu zu bewerten.

Artenschutzrechtliche Belange werden nach Sichtung der tlw. bebauten Örtlichkeit und angrenzenden Randbereiche nicht berührt.

6. Auswirkungen auf den demografischen Wandel

Durch die Änderungssatzung bleibt die *Art der baulichen Nutzung* unberührt. Der weitere tiefbautechnische Ausbau schafft vielmehr die Voraussetzungen für eine geordnete hochbauliche Nachverdichtung innerhalb des örtlichen Siedlungsgefüges.

Drolshagen, den 02.06.2020



Ulrich Berghof
Bürgermeister