Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Unterm Sportplatz", - Geltungsbereich Teil A - Drolshagen-Hützemert

(Aufhebungsbeschluss)

TEIL A - Begründung -

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage

Das insgesamt rd. 3,00 ha große Plangebiet befindet sich an nordöstlicher, exponierter Ortsrandlage von Hützemert und wurde verfahrensrechtlich im August 1998 (Geltungsbereich Teil A) bzw. August 2000 (Geltungsbereich Teil B) abgeschlossen.

2. Anlass der Planaufhebung

Der zur Aufhebung stehende Bebauungsplan Geltungsbereich Teil A ist seit mehreren Jahren vollständig bebaut. Vordringliches Ziel ist nunmehr die Schaffung vergleichbaren Bauplanungsrechtes gegenüber der Gesamtortschaft sowie die Berücksichtigung geänderter Rahmenbedingungen für den unmittelbar angrenzenden Geltungsbereich Teil B.

3. Städtebauliche Zielsetzung / Siedlungsstruktur

In weiterer Folge wird sich nach der v. g. Aufhebung des Geltungsbereiches Teil A eine neue bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage ergeben, die Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, unter Heranziehung des gewachsenen baulichen Umfeldes und den gegebenen Erschließungsvoraussetzungen, beurteilt. Hierbei handelt es sich um den sog. „Planersatz" gem. § 34 Abs. 2 BauGB (faktisches Baugebiet).

4. Eingriff in die Landschaft/Artenschutz

Durch die Planaufhebung des Geltungsbereichs Teil A und die bis heute entstandene Siedlungsstruktur erfolgt nachträglich ein Mehreingriff in bisher bauplanungsrechtlich gesicherte Grünstrukturen - u. a. öffentlicher Fußweg mit Wegebegleitgrün und Versickerungsmulde.

Bauvorhaben im sog. „unbeplanten Innenbereich" sind zwar von der Verpflichtung ausgenommen, einen landschaftsökologischen Ausgleich im Rahmen von Baumaßnahmen zu erbringen, eine landschaftsökologisch angemessene Beachtung des sog. Multifunktionsstreifens gebietet sich dennoch und soll im Rahmen einer adäquaten Ersatzgeldzahlung stattfinden. Darüber hinaus kann der längerfristige Erhalt von Hecken inner- und außerhalb von privaten Pflichtanpflanzungsflächen angenommen werden.

Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die ein gesondertes Artenschutzgutachten, bedingt durch geschützte Tierarten und Biotope, rechtfertigen.

5. Erschließung

Zur Beurteilung der Zulässigkeit bei zukünftigen Bauvorhaben gelten die bestehenden verkehrlichen und tiefbautechnischen Erschließungseinrichtungen.

Nennenswerte Veränderungen aus beitragsrechtlicher Sicht sind mit der Aufhebung des Bebauungsplanes - Geltungsbereich Teil A - nicht verbunden.

Die in der Begründung unter den Punkten 1 bis 5 angerissenen Themenbereiche werden in dem nun folgenden Umweltbericht zum Teil weiter vertieft. Der Umweltbericht erfolgt unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Inhalte des Umweltberichtes berücksichtigen gleichsam die Eckpunkte der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Checkliste), was in den nun nachfolgenden textlichen Ausführungen deutlich wird.

Inhaltsverzeichnis zum Umweltbericht gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus:

1. Einleitung mit folgenden Angaben:

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

d) In Betracht kommende und anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

3. Folgende zusätzliche Angaben:

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und

c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

TEIL B - Umweltbericht -

1. Einleitung mit folgenden Angaben:

(a) Der erstmals im Jahr 1998 in Kraft getretene Bebauungsplan - Geltungsbereich Teil A - soll ersatzlos aufgehoben werden. Die zukünftige Beurteilung erfolgt nach § 34 Abs. 2 BauGB, wonach lediglich eine gebietstypische und somit sehr geringfügige Nachverdichtung stattfinden kann.

(b) Die Belange des Umweltschutzes werden zukünftig nach den einschlägigen Regelungen des § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. den jeweils geltenden landschaftsrechtlichen Bestimmungen bewertet. Hierzu zählt insbesondere der Aspekt des Immissionsschutzes in Form von Sportanlagenlärm.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden:

(a) In Bezug auf die allgemeinen gesundheitlichen Wechselwirkungen zwischen dem Menschen und den elementaren Bestandteilen seiner Umwelt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft), ist durch die ersatzlose Planaufhebung kein wesentlicher Anstieg nachteiliger Wechselwirkungen zu erwarten. Vielmehr trägt die Planaufhebung zu einem Wechsel des Gebietstypus „Allgemeines" in „Reines Wohngebiet" bei. Hierdurch besteht automatisch ein tendenziell erhöhter Schutzanspruch gegenüber Lärmeinwirkungen durch Sport- und/oder Verkehrslärm.

(b) Die Nichtdurchführung der Planaufhebung hätte zur Folge, dass eine inzwischen widersprüchliche Bauleitplanung gegenüber der gesamten Ortschaft langfristig bestehen bliebe. Zudem auch, dass geänderte Planungsziele - tlw. Neuordnung der Bodenverhältnisse - nicht vollzogen werden könnten. Die Planaufhebung verändert den rechtlichen und rechnerischen Umweltstatus in angemessener Art und Weise.

(c) Durch die Planaufhebung werden keine zusätzlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die ökologische Wertigkeit des Gebietes ergibt sich aus der zukünftigen Rechtslage. Die ortsbildprägenden und erhaltenswerten Grünstrukturen im derzeitigen Eigentum der Stadt (u. a. Zierkirschen) werden im Rahmen einer nachfolgenden Ersatzgeldzahlung adäquat abgelöst. Ein rückwirkender Eingriff in die Bestandsrechte des Sportplatzes ist nicht gegeben, zumal durch die Aufhebung des - Geltungsbereich Teil A - nicht die maßgeblichen Wohnhäuser betroffen sind. Diese befinden sich im tlw. räumlich vorgelagerten Geltungsbereich Teil B. Eine Überprüfung dieser Wohnhäuser erfolgt ggf. im Zusammenhang mit der Aufhebung des Geltungsbereiches Teil B zu einem deutlich späteren Zeitpunkt.

(d) Andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten sind weder gegeben noch erforderlich. Die Alternative zur Planaufhebung wäre der Erhalt des jetzigen Bebauungsplanes.

3. Folgende zusätzliche Angaben:

(a) Als Anlass für die Planaufhebung gilt vornehmlich die Schaffung einer einheitlichen Rechtsgrundlage für die Öffentlichkeit sowie für die verwaltungsinterne Handhabung. Ebenso eine angemessene Nachverdichtung durch die Umwidmung von öffentlicher Grünfläche in privates Gartenland mit typischerweise aufstehenden Nebengebäuden und Nebenanlagen. Fachgutachten sind nicht erforderlich, zumal keine qualifizierte Bauleitplanung folgen wird. Mögliche Konflikte, basierend auf der neuen Rechtsgrundlage gemäß § 34 Abs. 2 BauGB, können sachgerecht auf anderer Rechtsebene gelöst werden.

(b) Eine Überwachung der Planungsziele ist entbehrlich, zumal kein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Olpe als zuständige Genehmigungsbehörde wird zudem bei zukünftigen Bauvorhaben nur noch die in der Bau-

genehmigung getroffenen Nebenbestimmungen bei der Roh- und/oder Schlussabnahme überprüfen. Die Stadt Drolshagen wird im Übergangszeitraum der Flächenumwidmungen (Grundstücksbildungen) die vertragsrechtlichen Bindungen überwachen.

(c) Um den Ansprüchen einer einheitlichen Ortsentwicklung dauerhaft gerecht werden zu können, werden die Planungsziele nun neu formuliert. Dies geschieht sinnvollerweise in Form des sog. „Planersatzes" gem. § 34 Abs. 2 BauGB. Die bisher zulässigen Nutzungen wie Wohnen werden hierdurch tendenziell gestärkt. Erweiterungen am Bestand oder Neubauten mit ihren Nebenanlagen sind zudem unter Berücksichtigung des baulich gewachsenen Umfeldes (Bauvolumen, Nutzungsart, etc.) in einem angemessenen Verhältnis möglich und ausdrücklich erwünscht.

Drolshagen, 02.02.2021

Ulrich Berghof
Bürgermeister