

Auf Flächengrößen bezogene Eingriffs- / Ausgleichsanalyse

1. Grundsätze

Als grobe „Eingriffsmessgröße“ wird die zulässige, zu versiegelnde Fläche erkannt, weil die ökologischen Werte Wasser, Flora, Fauna, Klima (Aufheizung) und Boden direkt von diesen Eingriffen abhängig sind. Es ist dabei zu überprüfen, ob die für die Bebauung vorgesehene Fläche ökologisch nicht wertvoller ist, als die vom Baurecht befreite Fläche. Die Versiegelung wird in Verbindung gebracht mit der Ausweisung Art der Nutzung, z.B. als Baugebiet oder nur als Grünfläche, der Grundflächenzahl und der überbaubaren Fläche. Es sind Regelungen auf der Basis des §23(5) BauNVO zu würdigen. Ferner ist zu berücksichtigen, ob weitere, in aller Regel zu berücksichtigende Eingriffe zulässig sind, weil sie auch ohne eine Genehmigung legal vorgenommen werden können. Die Umstellung der Berechnungsmethoden aus den unterschiedlichen BauNVO-Fassungen ist zu untersuchen.

2. Auswirkungen aufgrund der Umstellung von der BauNVO 62 auf die BauNVO 90

Bei der Ermittlung der Grundflächen werden gemäß § 19(4) BauNVO 90 Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich der Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche -im Gegensatz zur BauNVO 62- mit angerechnet. Durch diese baulichen Anlagen darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß BauNVO 90 um 50% überschritten werden. Für ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 60m² kann man auf einem optimal zugeschnittenen Grundstück (200m² bei einer GRZ=0,3) aufgrund der BauNVO 62 zusätzlich eine üblicherweise begehrte Garage (18m²), einen Stellplatz (15m²) und ein Gartenhaus (10m²) errichten, weil die Nebenanlagen nicht anzurechnen sind. Die GRZ hätte nach dem Berechnungsmaßstab der BauNVO 90 einen Wert von 0,55; zulässig wären aber 0,45 (0,3+50%), wobei auch §21a(3)BauNVO eingehalten wäre. D.h., bei hoher Ausnutzung der Grundstücke wirkt sich die Regel der BauNVO 90 nutzungsbeschränkend aus. Werden die optimalen Bedingungen bezüglich der maximalen Ausnutzung eines Grundstücks –z.B. durch größere Grundstückerverlassen, reduzieren sich die Vor- bzw. Nachteile aus den Berechnungswegen.

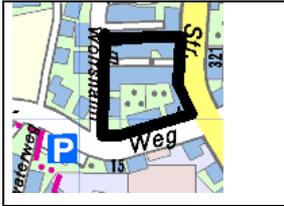
3. Auswirkungen von Nutzungsregelungen durch Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 105 schließt für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen aus. Es ist die Baumschutzsatzung zu beachten. Darüber hinaus ist zu unterstellen, dass die vorhandene Vegetation auf die ökologisch niedrigste Stufe zurückgesetzt werden darf, ohne gegen ein Gesetz zu verstoßen. Dies könnte z. B. die Einkiesung großer Grundstücksflächen sein, wodurch die Elemente Flora, Fauna, Boden beeinträchtigt werden. Durch die vorgesehene Aufhebung der Einschränkungen auf den nicht überbaubaren Flächen wird in begrenztem Maß die Herstellung von Nebenanlagen und damit eine Erweiterung von Versiegelungen erwartet. Diese Zunahme ist nicht seriös abschätzbar. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Anwohner die zulässige Beseitigung einer Gartenvegetation üblicherweise nicht vornehmen.

4. Auswirkungen durch die faktische Entwicklung

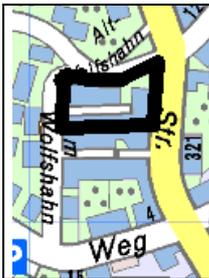
Aufgrund von Befreiungen i.S.d. §31(2) BauGB oder ggf. aufgrund von temporär gültigen Gesetzesgrundlagen haben sich bauliche Entwicklungen ergeben, die Festsetzungsrestriktionen z. B. zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche, ausgehöhlt haben. Auch diese faktische Entwicklung i.S.d. §1a(3)Satz 4 BauGB ist zu beachten, d.h. dieser entstandene Bestand ist nicht als Eingriff zu bewerten. Das rechtliche Nachziehen durch eine entsprechende Ausweisung ist nicht auszugleichen.

5. Bewertung der Festsetzungen im Einzelnen



Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden beibehalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden von 17m auf 25m erweitert (+1300m²). An der Cronenberger Straße wurde gegen die Ausweisung ein Wohngebäude genehmigt, für welches entsprechendes Baurecht nachträglich geschaffen wird (+/-0). Durch die Reduzierung des Jung-Stilling-Weges werden Versiegelung entbehrlich (-1200m²). Dgl. gilt auch für die Aufgabe des Weges nördlich Haus 27 (-640m²).

Blockbilanz: Mindereingriff 540m²



Ein Teil des Baugrundstücks ist kleinflächig geteilt, die unterschiedlichen Berechnungsarten der BauNVO-Fassungen wirken sich hier aus. Deshalb wurde die Grundflächenzahl um 0,1 erhöht (+/-0). Ein Teil der Verkehrsfläche wird in nicht überbaubare Grundstücksfläche und öffentliche Grünfläche geändert. Bezüglich der öffentlichen Grünfläche kann von einer ökologischen Verbesserung ausgegangen werden.

Blockbilanz: Mindereingriff 450m²



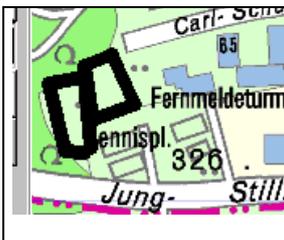
Für ein 4800m² großes Baugebiet wird die GRZ von 0,6 auf 0,3 und die überbaubare Grundstücksfläche deutlich reduziert (-1100m²), für ein weiteres die GRZ um 0,1 auf 0,3 und die überbaubare Fläche um 100m².

Blockbilanz: Mindereingriff 1200m²



Die Grundflächenzahl bleibt unverändert, die Baugrenzen werden an den Baukörper angelegt und damit erheblich verkleinert (-1300m²). Die unterirdische Garage wird nicht erneut ausgewiesen. Sie bleibt aber dennoch zulässig und ist nach §19(4) BauNVO 90 jetzt anzurechnen. Die gleichzeitig zulässige Überbauung mit eingeschossigen Gebäuden wird aufgehoben.

Blockbilanz: Mindereingriff 2000 m²



Der westlich vorgesehene rechtsverbindlich festgesetzte Spielplatz hat eine Größe von 4700m², der neu festgesetzte -einschließlich des angrenzenden Fußweges- von 3500m². Damit ist der Eingriff anlässlich der Einrichtung eines Spielplatzes mindestens ausgeglichen. Der Wert wird aber nicht in die „Baulandbilanz“ eingestellt. Beachtlich ist aber auch, dass der Platz an den Siedlungsraum angegliedert wird, so dass ein Zusammenhang des Außenbereichs hergestellt wird



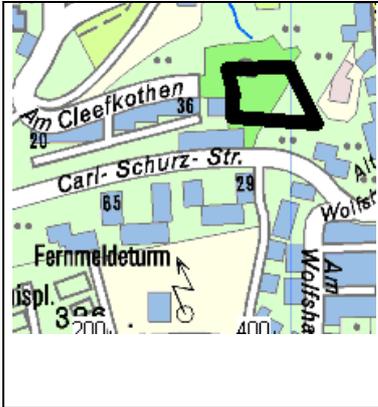
Die Aufhebung allein der Straße bis hinter das Grundstück Dürreweg 47 reduziert die Versiegelung um 1100m². Die Aufgabe mehrerer Fußflächen (Fußwege) wird gegen die Einrichtung eines Forstwirtschaftsweges verrechnet.

Blockbilanz: Mindereingriff 1100m²



Die Wohnbaufläche ist als Ersteingriff zu sehen und hat eine Größe von 1350m².

Blockbilanz: Mehreingriff 1350m²



Es wird das Baurecht einer massiv zu bebauenden Wohnbaufläche in einer Größe von 5500m² aufgehoben und durch den Erhalt des Waldes u.a. auch das Landschaftsbild nachhaltig vor weiteren Störungen geschützt.

Blockbilanz: Mindereingriff 5500m²



Durch Bauhöhenreduzierung wird zur Gewährung einer adäquaten Geschosßfläche eine geringfügig größere Grundfläche in Anspruch genommen, die vormals durch enge Baugrenzen eingeschränkt war (Mehreingriff 680m²). Der erstmalige Einbezug der bereits bebauten Baugrundstücke am Wolfshahn 13 ist eingriffsneutral.

Blockbilanz: Mehreingriff 680m²

Gesamtbilanz: Mindereingriff 8760m²

6. Fazit

Über das Hauptziel der Aktivitäten in diesem Planbereich hinaus, nämlich der Freistellung des eigentlichen Hatzenbecker Bachtals von Baurechten, was primär im Bauleitplanverfahrens Nr. 105 verfolgt wird, kann auch durch die Planüberarbeitung im verbliebenen Siedlungsbereich insgesamt eine an ökologischen Maßstäben gemessene Verbesserung erzielt werden. Das lässt sich mit Hilfe des Indikators „Versiegelung“ überschlägig beweisen. Er gilt als geeignete Messgröße für die meisten ökologischen Belange. Die der Vorgehensweise zugrunde liegenden Ungenauigkeiten können vernachlässigt werden, weil die Bilanz eine deutliche Verbesserung aufzeigt, mithin eine Verschlechterung sicher ausgeschlossen werden kann. Zu erwähnen ist auch die so nicht „meßbare“ Behandlung des Spielplatzes, der aus dem zusammenhängenden Aussenbereich heraus gelöst und unmittelbar an die Baugebiete herangerückt wird.