

Auf Flächengrößen bezogene Eingriffs- / Ausgleichsanalyse (Bezug zu S. 8 Nr. 15 in Anlage 03)

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 mit der Ausweisung der Art der Nutzung in Verbindung gebracht - z. B. als Baugebiet oder nur als Grünfläche - oder mit der Grundflächenzahl oder 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. Beachtlich ist die Umstellung der Berechnungsmethoden aus den unterschiedlichen BauNVO - Fassungen.

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 einschließlic 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. Die neue Regel wirkt sich bei optimalen Grundstücksbedingungen bezüglich des Ausnutzungsgrades beschränkend aus.

3. Auswirkungen von Nutzungsregelungen durch Festsetzungen

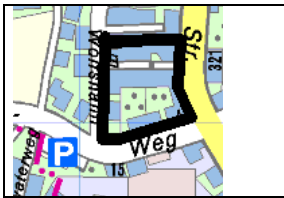
Der Bebauungsplan Nr. 105 schließt für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen aus. Darüber hinaus ist zu unterstellen, dass die vorhandene Vegetation auf die ökologisch niedrigste Stufe zurückgesetzt werden darf, ohne gegen eine Regelung zu verstoßen. Dies könnte 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 auch aufgrund von temporär gültigen Gesetzesgrundlagen haben sich bauliche Entwicklungen ergeben, die Festsetzungsrestriktionen z. B. zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche, ausgehöhlt haben. 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 ausgleichspflichtig.

5. Bewertung der Festsetzungen im Einzelnen

Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden beibehalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden von 17 m auf 25 m erweitert (+1300 m²). An der Cronenberger Straße wurde entgegen der Ausweisung ein Wohngebäude genehmigt, für welches entsprechendes



Baurecht nachträglich geschaffen wird (+/-0). Durch die Reduzierung des Jung – Stilling - Weges werden Versiegelungen entbehrlich (-1200 m²). Dgl. gilt auch für die Aufgabe des Weges nördlich Haus 27 (- 640 m²).

Blockbilanz: Mindereingriff 540 m²



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 450 m²



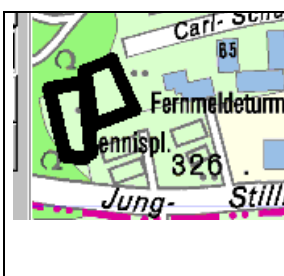
Für ein 4800 m² großes Baugebiet wird die GRZ von 0,6 auf 0,3 und die überbaubare Grundstücksfläche deutlich reduziert (- 1100 m²), für ein weiteres die GRZ um 0,1 auf 0,3 und die überbaubare Fläche um 100 m².

Blockbilanz: Mindereingriff 1200 m²



Die Grundflächenzahl bleibt unverändert, die Baugrenzen werden an den Baukörper angelegt und damit erheblich verkleinert (-1300 m²). 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 4700 m², der neu festgesetzte - einschließlich des angrenzenden Fußweges - eine Größe von 3500 m². Damit ist der Eingriff für die 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 und damit eine Insellage im Außenbereich wegfällt.



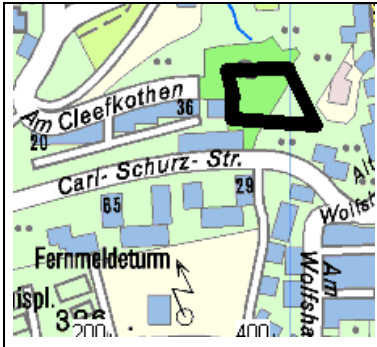
Die Aufhebung allein der Straße bis hinter das Grundstück Dürrweg 47 reduziert die Versiegelung um 1100 m². Die Aufgabe mehrerer Fußwegflächen wird gegen die Einrichtung eines Forstwirtschaftsweges verrechnet.

Blockbilanz: Mindereingriff 1100 m²



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

Blockbilanz: Mehreingriff 1350 m²



Es wird das Baurecht einer auf 5500 m² zu bebauenden Wohnbaufläche östlich Am Cleefkothen aufgehoben. Dadurch wird der Erhalt des Waldes und auch das Landschaftsbild nachhaltig vor weiteren Störungen geschützt.

Blockbilanz: Mindereingriff 5500 m²



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

Blockbilanz: Mehreingriff 680 m²

Gesamtbilanz: Mindereingriff 8760 m²

6. Fazit

Über das Hauptziel der Aktivitäten in diesem Planbereich hinaus, nämlich der Freistellung des eigentlichen Hatzenbecker Bachtals von Baurechten, was primär im Aufhebungsverfahren zum Bauleitplanverfahren Nr. 105 (3. Änderung) 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 nachweisen. 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 kann eine Verschlechterung sicher ausgeschlossen werden. 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.