

**Bebauungsplanes Nr. 153 „Steingräberweg“ 1. Änderung
 hier: Neuberechnung des Kompensationsbedarfs**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 sieht die Nutzungsänderung eines 692 m² großen Baugrundstückes in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 153 setzt für die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Baugrundstücke als Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die mit 0,4 festgesetzte GRZ kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 um 50 v. H. überschritten werden. Somit können im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 153 auf den Baugrundstücken 60 % der Fläche versiegelt werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 wurde im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Abzug der internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Bauflächen ein Kompensationsdefizit von 16.673 Werteinheiten WE ermittelt. Dieses Kompensationsdefizit wurde gem. § 6 der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch eine Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Kostenerstattungsbeträge) auf Flächen der Stiftung Hof Hasemann zugeordnet.

Aufgrund der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Steingräberweg“ beabsichtigten Umwandlung eines 692 m² großen Baugrundstücks in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz verringert sich der im Geltungsbereich des Ursprungsplanes ermittelte Versiegelungsgrad. Damit ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gleichzeitig eine erneute Berechnung des Kompensationswertes und des Kompensationsdefizites erforderlich. Die Ermittlung des Kompensationswertes und des Kompensationsdefizites ist ausgehend von einem Eingriffsflächenwert von 29.236 WE in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Ermittlung des Kompensationswertes:

Maßnahme	Flächengröße m ²	Wertfaktor WF	Kompensationswert WE
Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4 mit Überschreitung auf 0,6; Fläche insgesamt 11.438 m ²			
– Ziergärten im WA	4.575,00	1,0	4.575,00
– Versiegelung im WA	6.863,00	0,0	0,00
Regenrückhaltebecken u. Graben	1.131,00	1,3	1.470,00
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	93,00	0,0	0,00
Straßenverkehrsfläche	1.938,00	0,0	0,00
Öffentliche Grünfläche			
– Kinderspielplatz	692,00	1,0	692,00
– Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.437,00	1,8	2.587,00
Gesamt:	16.729,00		9.324,00

Ermittlung des Kompensationsdefizits:

Eingriffsflächenwert	29.236,00 WE
- Kompensation durch Ziergärten (Hausgärten) im allgem. Wohngebiet	- 4.575,00 WE
- Kompensation durch Regenrückhaltebecken und Gräben	- 1.470,00 WE
- Kompensation durch öffentliche Grünanlage Kinderspielplatz	- 692,00 WE
Kompensationsdefizit	22.499,00 WE

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Erschließungsanlagen:

Eingriffsflächenwert durch vollständige Versiegelung erforderliche extern Kompensation auf Flächen der Stiftung Hof Haselmann	3.656,00 WE
	3.656,00 WE

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Wohnbauflächen im WA:

Eingriffsflächenwert durch der Bauflächen	18.843,00 WE
interne Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2.587,00 WE
erforderliche externe Kompensation auf Flächen der Stiftung Hof Hasemann	16.256,00 WE

Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Kostenerstattungsbeträge) (gem. § 9 Abs. 1a BauGB u. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135a bis 135c BauGB)

Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB lässt sich lt. Bilanzierung ein Eingriffsflächenwert von 3.656 WE (Werteinheiten) zuordnen.

Durch die vollständige Versiegelung der Erschließungsanlagen verbleibt ein externer Kompensationsbedarf in Höhe von 3.656 WE.

Dieser wird durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 153 „Steingraberweg“ auf Flächen der „Stiftung Hof Hasemann“ auf einer 2.031,11 m² großen Teilfläche des Flurstückes 133/2, der Flur 14 in der Gemarkung Achmer kompensiert (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Maßnahmen werden in der vorbenannten Größenordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB den öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen wird lt. Bilanzierung ein Kompensationsbedarf von 18.843 WE ermittelt. Dieser wird durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 „Steingraberweg“ als interner Ausgleich festgesetzten öffentlichen Grünflächen/Flächen mit Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in einer Größenordnung von 2.587 WE kompensiert. Diese Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 153 „Steingraberweg“ werden in der vorgenannten Größenordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Bauflächen zugeordnet. Die gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz führt die Stadt Bramsche gem. § 135a Abs. 2 BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Baugrundstücke durch.

Des Weiteren verbleibt nach Abzug der internen Ausgleichsmaßnahmen ein externer Kompensationsbedarf in einer Größenordnung von 16.256 WE.

Dieser wird durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 153 „Steingraberweg“ auf Flächen der „Stiftung Hof Hasemann“ auf einer 9.031,11 m² großen Teilfläche des Flurstückes 133/2, der Flur 14 in der Gemarkung

Achmer kompensiert (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Maßnahmen werden in der vorbenannten Größenordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Bauflächen zugeordnet.

Die gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz führt die Stadt Bramsche gem. § 135a Abs. 2 BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Baugrundstücke durch.

Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erhebt die Stadt Bramsche gem. § 135 a bis c BauGB Kostenerstattungsbeträge nach der gem. § 135c BauGB erlassenen Satzung über Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Fachbereich Stadtentwicklung, Bau u. Umwelt
Abt. Planung u. Umwelt

Fünzig