Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Habichtshöhe“ der Stadt Emsdetten

(als Bestandteil der Hauptbegründung vom 30.06.1987)

1. Allgemeines, Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Habichtshöhe“ ist seit dem 30.06.1987 rechtsverbindlich. Ziel der Planänderung ist es, das im Änderungsbereich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an die novellierte Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 anzupassen.

2. Begründung der Planänderung

2.1 Allgemeines

Die von der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht erfaßten Planinhalte bleiben in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Hauptbegründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Habichtshöhe“ vom 30.06.1987 verwiesen.

2.2 Festsetzungen

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Habichtshöhe“, 2. Änderung, festgelegte Maß der baulichen Nutzung entspricht mit seinen Festsetzungen nicht mehr der novellierten Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

Laut § 17 BauNVO 1990 kann das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebiet (MI) auf GRZ 0,6 bzw. GFZ 1,2 angehoben werden. Diese Änderung ermöglicht aufgrund der höheren Verdichtung eine wesentlich günstigere Ausnutzung der betreffenden Grundstücksflächen. Mit dieser Änderung wird somit auch dem § 1 (5) BauGB entsprochen, welcher den sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorschreibt.

Die im Bebauungsplan eingetragene Erschließungsstraße wird zugunsten einer privat zu erstellenden Erschließung aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Mit der Änderung liegt durch die Erhöhung der GRZ ein Eingriff in Natur und Landschaft, gem. § 8a BNatSchG vor. Die Flächenbilanz (Anhang) zeigt ein geringes Kompensationsdefizit von 0,15 auf. Der Eingriff wird intern kompensiert.

Emsdetten, den 24.04.1997
Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor

Tabelle1

Anlage zur Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Habichtshöhe"

Bilanz der Eingriffskompensation

Grundlage: Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück, Stand 1994

Biotopflächen des Ist - Zustandes					Biotopflächen nach der Überplanung					
Art der Fläche	Bewertung	Fläche (ha)	Wert-faktor (1/ha)	Eingriffs-flächenwert	Art der Fläche	Bewertung	Fläche (ha)	Wert-faktor (1/ha)	Neu-/Alt-anlagenwert	Kompensa-tionswert
KB Acker Grünlandbereich	• weniger empfindliche Bereiche Grünlandbrache - umgeben von Siedlungsbereichen - ohne Anbindung an Freiflächen - ehemals Ackernutzung	0,15	1,00	0,15	OA versiegelte Fläche	• wertlose Bereiche überbaute Fläche	0,15	0,00	0	0,15

Eingriffsflächenwert insgesamt	0,15
Neuanlagenwert insgesamt	0
Kompensationswert insgesamt	0,15
Kompensationsdefizit im Bebauungsplan Nr. 27 "Habichtshöhe" 3. Änderung	0,15

Anmerkung: Zur Ermittlung der zusätzlich versiegelten Fläche wurde der Änderungsbereich (7650 qm) mit 0,2 (Differenz der GRZ) multipliziert = 0,15 ha