Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 - Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe und Abschätzung des zusätzlichen Kompensationsaufwandes

Nach Rücksprache mit einem Landschaftsplanungsbüro wurde von dortiger Seite die folgende Einschätzung abgegeben:

Die Ermittlung des Umfanges von Kompensationsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gestaltet sich schwierig, da die Beurteilung einer ästhetischen Qualität sehr subjektiv ist und die Veränderung des Landschaftsbildes sehr unterschiedlich wahrgenommen wird.

Aufgrund der landschaftsbildprägenden Vorbelastungen (vorhandene Gewerbegebietsflächen, Bundesstraße 437, Bundesautobahn 29 etc.) und der Ursprungsplanung mit maximal zulässigen Gebäudehöhen von 10 m wären bei einer Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe auf max. 12 m die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild über die Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aus fachplanerischer Sicht mit ausgleichbar. D.h. das Büro ist der Auffassung, dass bei einer Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe im Bebauungsplan wie bislang beabsichtigt von max. 10 auf max. 12 m, keine über das ohnehin notwendige Maß hinausgehende Kompensation zu erbringen ist.

Anders stellt sich aus Sicht des Büros eine Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe auf 18 m dar. Aus fachplanerischer Sicht werden trotz der planungsrechtlichen Situation im Raum und der vorhandenen landschaftsbildprägenden Vorbelastungen durch die o. g. Maßnahme erhebliche Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild vorbereitet, die zusätzlich zum Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu kompensieren sind. Diese Aussage wird auch durch die neue Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bundeskompensationsverordnung – BkompV) [Entwurfsstand - noch nicht rechtskräftig] gestützt. Demnach liegt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere des Landschaftsbildes bei einem Vorhaben oberhalb von 10 Metern über der Geländeoberfläche vor.

Um die o. g. erhebliche Beeinträchtigung in das Schutzgut Landschaftsbild in einen kompensationspflichtigen Wert zu fassen, hält das Büro einen anzusetzenden Faktor von 0,1 (10 %) für angemessen. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 25 ha entspräche das einer Fläche von ca. 2,5 ha, die **zusätzlich** zu den ohnehin anfallenden Kompensationserfordernissen (für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) zu kompensieren wäre.

Die Stadt Varel verfügt über Kompensationsflächen in der Zeteler Marsch, die für den Ausgleich herangezogen werden können. Die letzte Fläche, die die Stadt dort als Poolfläche erworben hat, kostete 1,10 € zuzüglich Grunderwerbsnebenkosten (zum damaligen Zeitpunkt v.a. 3,5 % Grunderwerbssteuer). Somit ergäben sich für die Stadt Varel vor diesen Hintergrund rechnerische zusätzliche Kosten für die Anhebung der Gebäudehöhe auf max. 18 m von ca. 28.463 €

Hinweis: Die geplante Zulassung eines bis zu 40 m hohen Funkmastes ist bei dem o. g. Kompensationsansatz nicht berücksichtigt worden.

O. Freitag