

**VERBANDSGEMEINDE  
LAMBRECHT (PFALZ)**

**STADT LAMBRECHT (PFALZ)**

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„BRÜHLWIESEN“  
1. TEILGEBIETSÄNDERUNG**

**TEIL II  
BEGRÜNDUNG**

**STAND  
Januar 2005**

**PLANERGRUPPE ASL  
Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt/Main, Tel.: 0 69/78 88 28, Fax: 0 69/7 89 62 46  
eMail: [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)**

**Stand: 24.01.2005**

<b>Bearbeiter:</b>	<b>Dipl. Ing. Klaus Hoffarth</b>	<b>(Projektkoordination)</b>
	<b>Dipl. Ing. Bettina Münster</b>	<b>(Stadtplanung)</b>
	<b>Dipl. Ing. Helmut Hamann</b>	<b>(Landschaftsplanung)</b>

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b>	<b>6</b>
<b>3. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>7</b>
<b>4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>8</b>
<b>5. Bestand des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
5.1 Erschließung	9
5.2 Bebauung	9
5.3 Technische Ver- und Entsorgung	9
5.4 Grünordnung	10
5.5 Hochwasserschutz, Immissionsschutz	11
<b>6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
6.1 Erschließung	12
6.2 Bebauung	12
6.3 Technische Ver- und Entsorgung	12
6.4 Landespflegerische Zielvorstellungen mit Ausblick auf die Planung	12
6.4.1 Arten und Biotopschutz	13
6.4.2 Wasserhaushalt	13
6.4.3 Erholungsnutzung	13
6.4.4 Bodenschutz	13
6.4.5 Klima	14
6.4.6 Zusammenfassung Landespflegerische Zielvorstellungen	14
6.5 Hochwasserschutz, Immissionsschutz	14

	Seite
<b>7. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
7.1 Erschließung	15
7.2 Bebauung	15
7.3 Grünordnung	17
7.4 Hochwasserschutz, Immissionsschutz	17
<b>8. Planstatistik</b>	<b>17</b>
<b>9. Eingriff und Minderung</b>	<b>18</b>
9.1 Rechtsgrundlagen	18
9.2 Bilanzierung Versiegelung	19
9.3 Bilanzierung Gehölzflächen	20
<b>10. Abwägung Eingriff und Ausgleich</b>	<b>20</b>

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Stadtrat von Lambrecht hat am 21.11.2000 für den Bereich Brühlwiesen, die erste Teilgebietsänderung des am 08.06.1989 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes beschlossen.

Es handelt sich bei der 1. Teilgebietsänderung um eine an die B 39 anschließende, den Speyerbach begleitende Fläche.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, durch verbindliche Festsetzungen den Rahmen für die künftige städtebauliche Ordnung, unter Berücksichtigung einer behutsamen Nachverdichtung im Bereich des Flurstückes Nr. 1316/6, abzustecken.

## 2. Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) in Verbindung mit dem § 24 der Rheinland-Pfälzischen Gemeindeordnung (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. 1973, S. 419) in der Fassung vom 22. Juli 1988 (GVBl. 1988, S.135) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 eingebracht. Es gilt u. a. die Gestaltungssatzung der Stadt Lambrecht vom 29.06.1995.

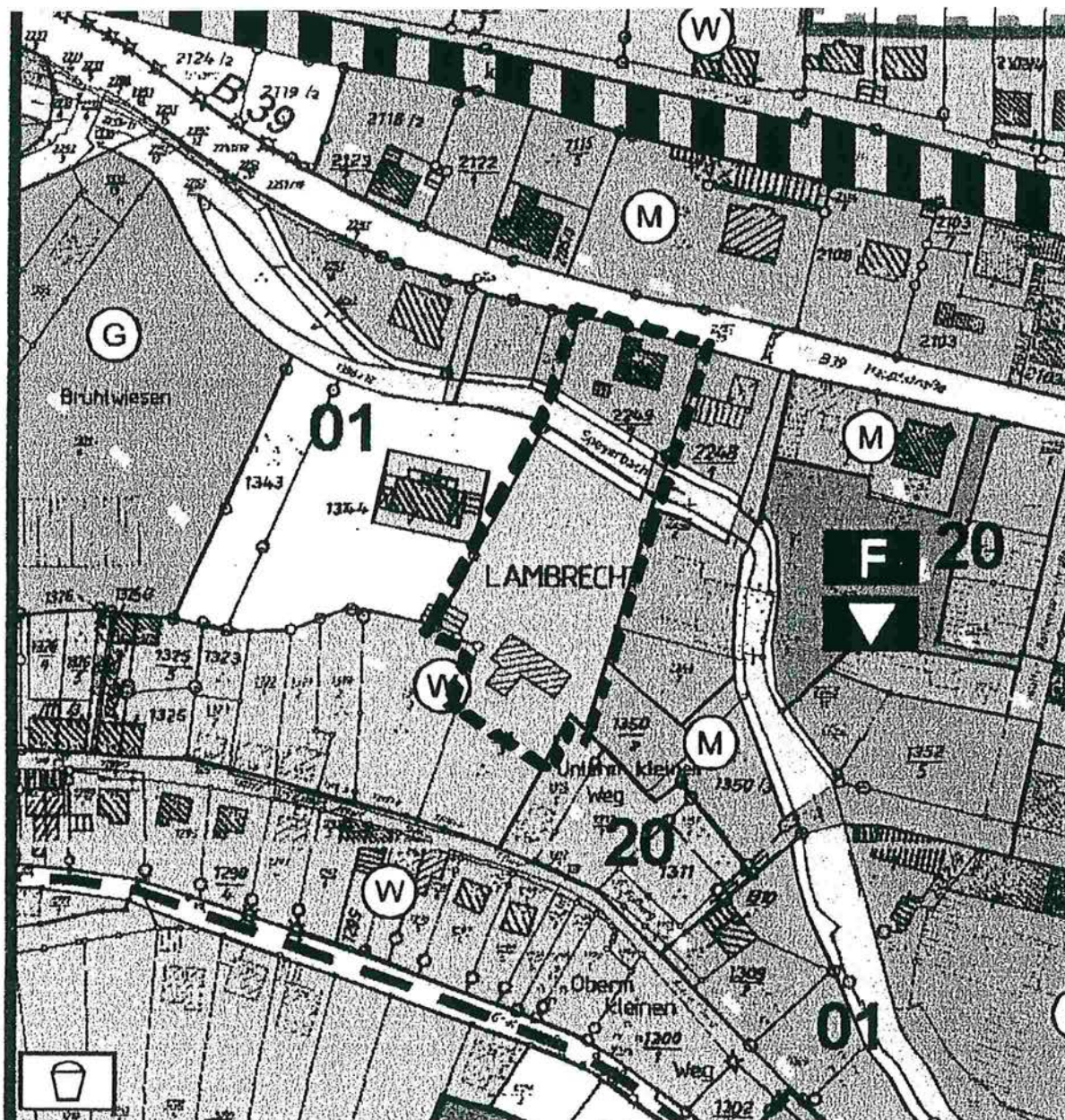
Die Landschaftsplanung zum Bebauungsplan und die Abwägung ihrer Ziele sind gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPfIG) in der seit 01. Mai 1987 geltenden Fassung berücksichtigt.

Für den Speyerbach, in diesem Abschnitt ein Gewässer zweiter Ordnung, gilt das Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 Nr. 3, S. 11).

### 3. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Der vorausgehende Flächennutzungsplan wies für den Bereich der neuen Gebäude private Grünfläche aus. Im Zuge innerörtlicher Verdichtung wird diese Fläche im seit Sommer 2004 rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Norden schließt gemischte Baufläche Bestand und im Süden Wohnbaufläche Bestand an. An den Speyerbachufern sind Grünflächenstreifen ausgewiesen. Die vorliegende Bebauungsplanung stellt eine angemessene Begrünung der Speyerbachumgebung auch in Zukunft sicher.

Planausschnitt Flächennutzungsplan, rechtskräftig ab 2004, Vergrößerung auf 1 : 2000



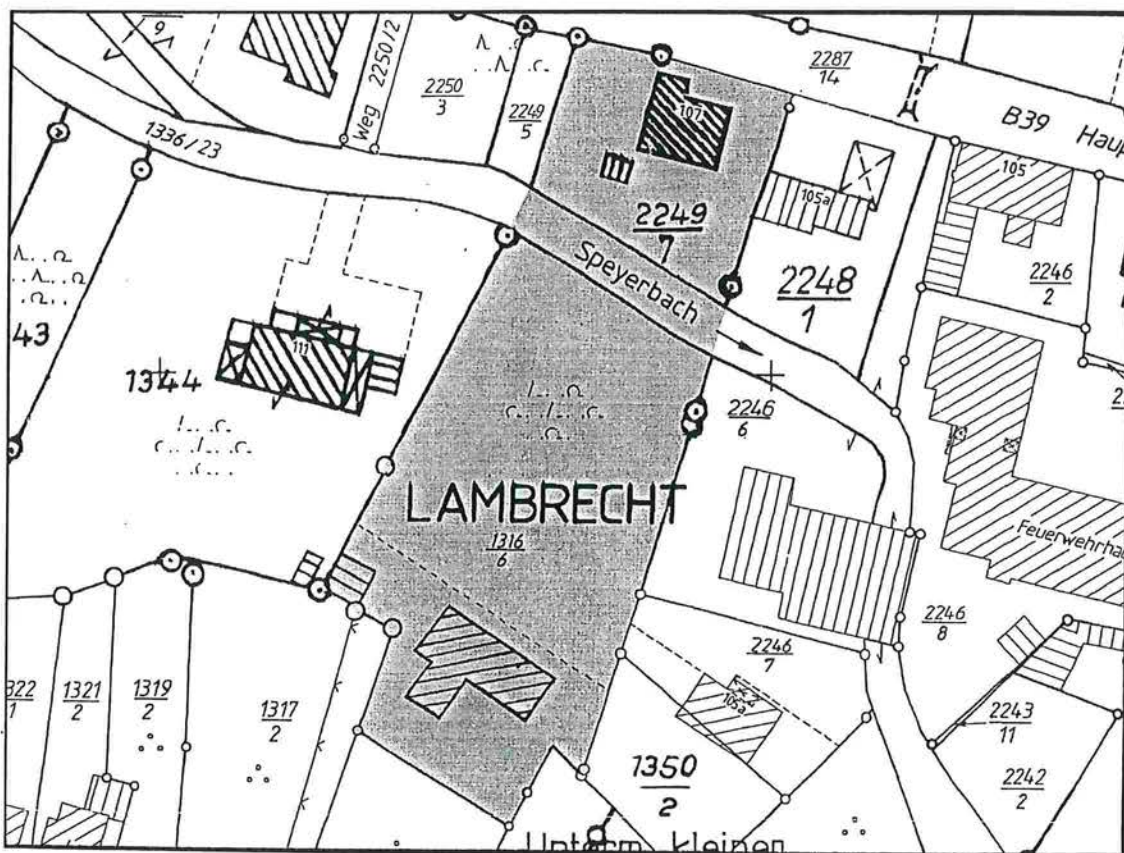
#### 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich wird nördlich von der Hauptstraße B 39, östlich von einer Tankstelle, einem Autohändler (Opel) sowie von Wohnbebauung, südlich von einem Hang und westlich von Wohnbebauung und Garten begrenzt. Der Speyerbach verläuft in einem Abstand von ca. 25 - 35 m zur B 39 innerhalb des Plangebietes.

Der Planbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flurstücke Nr.: 2249/7, 1336/23 (Speyerbach), 1316/6.

Planausschnitt, Katastergrundlage o. M.



## **5. Bestand des Bebauungsplanes**

### **5.1 Erschließung**

Das Haus Hauptstraße Nr. 107 und das dahinter jenseits des Speyerbaches liegende Grundstück werden von der Hauptstraße aus angebunden. Für das jenseits des Speyerbaches liegende Grundstück existieren zwei Geh- und Fahrrechte bis an die Hauptstraße. Das entsprechende Wohngebäude ganz im Süden des Geltungsbereiches wird zur Zeit über den gepflasterten Hof von Nr. 107, eine Brücke über den Speyerbach und einen Schotterweg durch den Garten erschlossen.

### **5.2 Bebauung**

Das Gebäude Hauptstraße Nr. 107 ist mindestens 100 Jahre alt. Es besitzt einen hohen Sockel und zwei Vollgeschosse.

Das Gebäude im Süden, etwa aus den 60er Jahren, ist angebunden über eine halbseitige ebenerdige Etage und darüber ein komplettes Vollgeschoss, dass nach Süden ebenerdig auf die Terrasse mündet. Der ab dem Bereich des Gebäudes beginnende Hang im Süden wird teilweise vom Haus, teilweise auch von Mauern abgefangen.

### **5.3 Technische Ver- und Entsorgung**

Das nördlich des Speyerbachs liegende Plangebiet ist vollständig von der Hauptstraße B39 mit ausreichend dimensionierten Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Für die Bebauung des Flurstückes Nr. 1316/6 erfolgt die Ver- und Entsorgung über die benachbarten Grundstücke südlich und östlich der Plangebietsgrenze.

## 5.4 Grünordnung

Zu den landschaftlichen Gegebenheiten finden sich ausführliche Beschreibungen in der Landschaftsplanung (Teil III).

Nördlich des Speyerbaches befinden sich um das alte Gebäude ein versiegelter Hof, ein Schuppen, ein Garten im Westen und Einfassungen des Grundstückes mit Hecken. Am Nordufer des Speyerbachs stehen zwei größere Birken.

Südlich des Speyerbaches, an der Westseite des Grundstückes befindet sich eine Baumreihe oder Baumhecke mit einem durchgehenden Bestand aus Schwarzerlen, begleitet von großen Eichen, einer Blutbuche, Nadelbäumen und, vor allem auf dem benachbarten Grundstück, von großen Birken.

Am Südufer des Speyerbachs, in der Mitte steht ein Trompetenbaum. Am Ostrand des Grundstückes folgt eine große Trauerweide, der ein Sturm eine der sich unten teilenden Stammhälften weggebrochen hat. Sie soll in Zukunft ganz gefällt werden.

Da auf dem Nachbargrundstück des Opelhändlers im Osten Autos parken, die durch die großen Bäume des Geltungsbereiches offensichtlich gefährdet sind, hat der Grundstückbesitzer vorsorglich etwa Ende Mai 2002 die am Ostrand des Grundstückes stehende ganze Reihe großer Birken und anderer Bäume gefällt, so dass sich bei der Bestandsaufnahme Anfang Juni die Hauptgartenfläche und der östliche Grundstücksrand als großer Ast-, Holz- und Reisighaufen präsentierte. Von der Hecke blieben einige große Haselsträucher und ein Forsythiengebüsch übrig. Zwischen dem Schnittgut ließ sich erkennen, dass mindestens einer der Stammfüße der Birken innen zu großen Teilen faul war.

Weiter gegen Süden folgen eine Reihe von fünf Fichten und am Südrand drei vor einigen Jahren gepflanzte Obstbäume. Dass der Besitzer Pflanzungen neuer Laubbäume nicht abgeneigt ist, zeigen Pflanzungen junger Eichen in der Rasenfläche. Sträucher und Strauchgruppen ergänzen die Gartengestaltung.

## 5.5 Hochwasserschutz, Immissionsschutz

In der Speyerbachaue muss auch außerhalb des Bachprofils mit Hochwassereinwirkungen gerechnet werden.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der B 39 bestehen extrem störende Schallimmissionen.

Die Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz hat schon in einem Lärmgutachten von 1987 die Lärmbelastung für das nördliche Plangebiet des vergleichbar liegenden Bebauungsplans Grevenhausenstraße/Kirchstraße mit ca. 75 db (A) tagsüber und bis zu 70 db (A) in der Nacht ermittelt.

## 6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Dem Bebauungsplan liegen folgende Leitbilder zugrunde:

### 6.1 Erschließung

- Beibehaltung der bestehenden Erschließung über die vorhandene Brücke über den Speyerbach
- Neue weiterführende Erschließung, für die bestehende und geplante Bebauung auf dem Flurstück Nr. 1316/6, parallel in einem Abstand von 5,00 m zum Speyerbach und entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur geplanten Grundstücksgrenze der bestehenden Bebauung

### 6.2 Bebauung

- weitgehende Erhaltung der bestehenden Bausubstanzen
- behutsame Nachverdichtung und landschaftsgerechte Eingliederung von Neubauten
- Freihaltung der Uferzone des Speyerbaches von Bebauung, Bepflanzung des Gewässerrandes

### 6.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das neu zu bebauende Areal ist an das bestehende Versorgungssystem der vorhandenen Bebauung des Flurstückes Nr. 1316/6 anzubinden. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Ausbau oder Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

### 6.4 Landespflegerische Zielvorstellungen mit Ausblick auf die Planung

Die landespflegerischen Zielvorstellungen überlagern sich im Stadtkern zwangsläufig mit denen der Grünordnung.

#### 6.4.1 Arten- und Biotopschutz

##### Ziel:

Die Wirkung einer grünen Insel inmitten der Stadt Lambrecht und die Wirkung dieser grünen Insel am Speyerbach sollten für das Wohnen in der Stadt und als Trittstein für Organismenwanderungen entlang des Bachsystems erhalten werden.

Große Bäume sind zu erhalten, neue Bäume zu pflanzen. Die Anordnung der Gehölzfestsetzungen und der neuen Gartenflächen soll vorhandene Baumstrukturen und die Speyerbachufer berücksichtigen.

#### 6.4.2 Wasserhaushalt

Die Bodenversiegelung im Bestand ist zwar nicht minimal, hält sich aber sehr in Grenzen.

Die Auswirkungen der durch die Bebauung veränderten Bodenversiegelung sollen gemildert werden. Konkret geeignet ist die Verwendung durchlässiger Pflasterbeläge und die Rückhaltung von Dachflächenwasser.

#### 6.4.3 Erholungsnutzung

Der große Garten wurde für seine zentrale Lage bisher wenig genutzt.

Das Wohnen im Grünen in Nähe des Stadtkerns soll mit der Maßnahme weiteren Bürgern zugute kommen. Die bisherigen Nutznießer des Gartens sind daran interessiert.

#### 6.4.4 Bodenschutz

Die bestehende Nutzung hat einige Flächen mit Aueboden erhalten.

Der Bebauungsplan führt mit der vorgesehenen neuen Bebauung zu einer Veränderung der versiegelten Fläche, aber dennoch zur Erhaltung von Bereichen mit Aueboden.

#### 6.4.5 Klima

Bestände großer Bäume bewahren das Klima des Geltungsbereichs im Sommer vor zu starker Aufheizung. Die großen Bäume besitzen auch eine wichtige Funktion als Staubfilter im besiedelten Gebiet.

Beide Funktionen werden auch in der Planung durch Erhaltungs- und Pflanzungsfestsetzungen unterstützt.

Die Kaltluftströme im Speyerbachtal in windarmen Strahlungsnächten sind um ein Vielfaches mächtiger als die geplanten Gebäudevolumen.

#### 6.4.6 Zusammenfassung Landespflege

Bei der planerischen Veränderung der Gegebenheiten lassen sich die landespflegerischen Faktoren in ihrer Wirksamkeit erhalten. Der Bebauungsplan bedeutet daher keinen erheblichen Eingriff.

#### 6.5 Hochwasserschutz, Immissionsschutz

Ein vorbeugendes Hochwasserabflussprofil soll freigehalten werden

Für das Gebäude an der B 39 sind Festsetzungen zum Immissionsschutz (gegen den Lärm) zu treffen. Entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung sollten für ein Mischgebiet die Lärmbelastungen 64 db (A) tagsüber und 54 db (A) nachts nicht überschreiten.

## 7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Erschließung

Die bestehende Bebauung des Flurstückes Nr. 2249/7 wird von der Hauptstraße (B39) erschlossen und beeinträchtigt nicht die 1. Teilgebietsänderung des Bebauungsplanes.

Für die Erschließung der bestehenden und geplanten Bebauung auf dem Flurstück Nr. 1316/6 wird die vorhandene Brücke über den Speyerbach beibehalten. Weiterhin ist eine zwischen 3,00 - 4,00 m breite mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche, parallel in einem Abstand von 5,00 m zum Speyerbach und entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur geplanten Grundstücksgrenze der bestehenden Bebauung, für die Erschließung gesichert.

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig und nachzuweisen.

### 7.2 Bebauung

#### Plangebiete W1 und W2

Der nördliche Teil des Flurstückes Nr. 1316/6, W2, eignet sich aufgrund seiner Lage im „Grünen“ mit direktem Bezug zum Stadtkern für eine behutsame Nachverdichtung durch wohnorientierte Bebauung. Um den Wohncharakter der zukünftigen Bebauung hervorzuheben, ist das Plangebiet der Ausweisung des Bestandes, im südlichen Teil des Bereiches, W1, als allgemeines Wohngebiet anzugleichen.

Es ist beabsichtigt, im nördlichen Teil des Flurstückes Nr. 1316/6 eine 2-geschossige Hausgruppe mit maximal drei Hauseinheiten und nur einer Wohneinheit je Hauseinheit auf dem geteilten ca. 2.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück zu errichten. Eine offene Bauweise mit großzügigen privaten Grünflächen und eine behutsame Entwicklung der Siedlungsstruktur, sowie die zu erhaltende und pflanzende Rand- und Gewässerrandeingrünung ermöglichen die Integration in die Landschaft.

Eine max. GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4 schließt eine unerwünschte Verdichtung aus und orientiert sich am Bestand.

## Teilgebiet M1

Die Festsetzungen des Teilgebietes M1 als Mischgebiet leiten sich aus dem Bestand ab. Zulässig ist eine 3-geschossige, offene Einfamilien- oder Doppelhausbebauung mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,0.

### Erläuterungen zu bestimmten Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Die, für die allgemeinen Wohngebiete, nach Abs. 2 Nr. 2 und 3, und nach Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um den Wohngebietscharakter hervorzuheben.

Für die Mischgebiete werden die Vergnügungsstätten nach Abs. 2 Nr. 8 sowie nach Abs. 3 nicht zugelassen.

Überbaubare Flächen:

Im Plangebiet werden nur Baugrenzen festgesetzt. Die städtebauliche Ordnung wird durch eine restriktive Handhabung bei der Ausweisung der Baufenstertiefen gewährleistet.

Höhe der baulichen Anlagen:

Für das Plangebiet W1, W2 und M1 wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der baulichen Situation des näheren Umfeldes, auf zwei und drei Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Um überzogene Gebäudehöhen zu vermeiden, werden zusätzlich Festsetzungen über die max. Firsthöhe zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und Oberkante Dachhaut First, die max. Traufhöhe zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut sowie über die max. Sockelhöhe zwischen Oberkante gewachsenes Gelände und Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss getroffen.

Bei schräg verlaufendem Gelände gilt für die Sockelhöhe die mittlere Höhe an der erschließungsorientierten Fassade als Bezugspunkt.

### 7.3 Grünordnung

Gehölzflächen am Speyerbach und eine Baumhecke mit Saumgestaltung im Westen sowie entlang der geplanten Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 1316/6 werden zur Erhaltung bzw. zur Neuanlage festgeschrieben.

Die Gehölzstrukturen werden durch die Festschreibung erhaltenswürdiger Baumsolitärs und die Verpflichtung zur Neupflanzung einzelner Bäume ergänzt.

Zum Schutz des Naturhaushaltes sind Festsetzungen über die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze sowie die Dachwasserableitung über rückhaltende Gräben in den Speyerbach getroffen.

### 7.4 Hochwasserschutz, Immissionsschutz

Zur Sicherung eines vorbeugenden Hochwasserprofils muss im Abstand von 10 beiderseits des Gewässers das Ufer freigehalten werden von einengenden Bauwerken wie Aufschüttungen, Carports oder Garagen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -mauer) sind aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich. Eine Minderung der Lärmemission z. B. durch Geschwindigkeitsreduzierung ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Da die Immissionsrichtwerte bereits 1987 überschritten wurden und von einer Besserung nicht auszugehen ist, werden passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster mind. der Schallschutzgruppe 5 und eine lärmbelastungsorientierte Anordnung der Grundrisse) in den dafür gekennzeichneten Bereichen vorgegeben.

## 8. Planstatistik

<u>Geltungsbereich:</u>		<u>4.970 m<sup>2</sup></u>
Nettobauland		3.830 m <sup>2</sup>
davon mindestens Hausgarten	2.195 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche		830 m <sup>2</sup>
Wasserfläche		310 m <sup>2</sup>

## 9. Eingriff und Minderung

### 9.1 Rechtsgrundlagen

Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG § 21 Verhältnis zum Baurecht:

Abs. 1: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.“

Baugesetzbuch § 1 Abs. 6:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

Baugesetzbuch aus § 1 a „Umweltschützende Belange in der Abwägung“:

Abs. 1: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Abs. 2: „In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 sind auch zu berücksichtigen ...

2. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).“

Abs. 3: „Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.“

## 9.2 Bilanzierung Versiegelung

<u>Bestand:</u>		<u>4.970 m<sup>2</sup></u>
versiegelte Fläche		1.460 m <sup>2</sup>
vollversiegelte Fläche	1.030 m <sup>2</sup>	
Gebäude	510 m <sup>2</sup>	
Freifläche	520 m <sup>2</sup>	
teilversiegelte Fläche	430 m <sup>2</sup>	
Hausgarten		3.200 m <sup>2</sup>
Wasserfläche		310 m <sup>2</sup>

<u>Planung:</u>		<u>4.970 m<sup>2</sup></u>
M1, W1 + W2 versiegelbar		1.635 m <sup>2</sup>
Gebäude	960 m <sup>2</sup>	
versb. Freifl.	480 m <sup>2</sup>	
versb. G.u.F.recht. W2	195 m <sup>2</sup>	
Gärtnerische Fläche (Mindestmaße)		3.025 m <sup>2</sup>
gärtn. Freifl.	2.195 m <sup>2</sup>	
festges. Gehölzfl.	830 m <sup>2</sup>	
Wasserfläche		310 m <sup>2</sup>

### Detailrechnung Planung:

M1 = 964 m<sup>2</sup> davon 0,4 GRZ = 386 m<sup>2</sup> max. Gebäudefläche  
964 m<sup>2</sup> davon 0,2 GRZ (50%) = 193 m<sup>2</sup> versiegelbar

W1 = 1.334 m<sup>2</sup> davon 0,2 GRZ = 267 m<sup>2</sup> max. Gebäudefläche  
1.334 m<sup>2</sup> davon 0,1 GRZ (50%) = 133 m<sup>2</sup> versiegelbar

W2 = 1.553 m<sup>2</sup> davon 0,2 GRZ = 307 m<sup>2</sup> max. Gebäudefläche  
1.553 m<sup>2</sup> davon 0,1 GRZ (50%) = 153 m<sup>2</sup> versiegelbar  
3 x 65 m = 195 m<sup>2</sup> Fläche zusätzlich versiegelbar  
(letztere erforderlich für Fläche mit Geh- und Fahrrecht)

Durch die Planung wird der Anteil versiegelbarer Flächen nur unwesentlich um 175 m<sup>2</sup> erhöht.

### 9.3 Bilanzierung Gehölzfläche

- M1 - Ca. 80 m<sup>2</sup> Gehölzfläche gehen durch die neue Zufahrt verloren.  
- Ebenfalls ca. 80 m<sup>2</sup> Gehölzfläche kommen durch die neue Festsetzung der Uferbepflanzung hinzu.
- W1 - Ca. 200 m<sup>2</sup> Gehölzfläche wurden durch die jüngste Fällaktion beseitigt.  
+ W2 - Die 230 m<sup>2</sup> zu erhaltender Baumhecke mit Saum im Westen (T-Linie) entsprechen dem Bestand.  
- Hinzu kommen knapp 180 m<sup>2</sup> neu festgesetzte Uferbepflanzung.  
- Weiterhin kommen ca. 190 m<sup>2</sup> anzupflanzender Gehölzstreifen zwischen den Gebäuden W1 (T-Linie) hinzu.

Die Gehölzbestände Bestand und Planung können mit der Einrechnung der großen Fällaktion als ausgeglichen angesehen werden.

## 10. Abwägung Eingriff und Ausgleich

Nach der versiegelbaren Fläche ist die Planung weitgehend und nach den Festsetzungen der Gehölze vollständig ausgeglichen.

In der Abwägung der umfangreichen landespflegerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich in der Nähe des Lambrechter Stadtkerns wird die Überschreitung der versiegelbaren Fläche von 175 m<sup>2</sup> in der Planung gegenüber dem Bestand als geringfügig angesehen.

Eine zusätzliche Ausgleichsfläche ist daher nicht vorgesehen.