

T E X T

2.3. Ausfertigung Amtsplan

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNGSPLAN III KECKENHÜTTE" DER GEMEINDE
W A T T E N H E I M , VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS
BAD DÜRKHEIM

=====

O. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung in der letztgültigen Fassung
2. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) ber. GVBl. 1987 S. 48.
4. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419) in der letztgültigen Fassung.
5. Landespflegegesetz in der geltenden Fassung vom 01.05.1987.

O.1 Geltungsbereich

Die vom Geltungsbereich des Plangebietes erfaßten Flurstücke sind mit einer starken schwarzen unterbrochenen Linie umzogen.

O.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenze keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit vom 0,50 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von ± 50 cm verlangt.

Eine derart abgesteckte Baugrenze ist für die Absteckung weiterer Baugrenzen verbindlich.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB-§§ 1-15 BauNVO)

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.
- 2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von 0,8 nicht überschreiten.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.4 Die Werte für die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl gelten als Höchstwerte nur so weit, wie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 u. 23 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.2 BauGB)

- 4.1 Für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden bestimmend.
- 4.2 Die Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden darf bergseitig (gemessen an der Außenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes) ein Maß von höchstens 0,50 m über dem natürlich gewachsenen Gelände nicht überschreiten.
- 4.3 Bauanträgen ist ein beglaubigtes Geländeprofil beizufügen.

5. DACHGESTALTUNG (§ 86 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

- 5.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme von Garagen) Sattel- und Walm-dächer zulässig.
Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.
- 5.2 Die Dachneigung muß mindestens 15 Grad und darf höchstens 38 Grad betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der lange Schenkel maßgebend.
- 5.3 Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von mindestens 35 Grad bis zu einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig. Innerhalb einer Dachfläche können mehrere gleichartige Dachaufbauten kombiniert werden, wenn ihre Gesamtbreite die halbe Länge der Dachfläche nicht überschreitet. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m betragen.
- 5.4 Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind zulässig.

6. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig. Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

T E X T ZUR GRÜNORDNUNG

7. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bestehender Baukörper sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen der Terrasse und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.
Es sollen überwiegend heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Es können auch Obstbäume (Hochstämme) bewährter Kultursorten gepflanzt werden.

8. BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Öffentliche Pflanzung

Die Anpflanzung erfolgt in der auf die Kanalisationser-schließung des Baugebietes folgenden Pflanzperiode

8.2 Private Pflanzung


Die Anpflanzung hat in der auf die Errichtung einer bauli-chen Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die textlichen Festsetzungen haben als Bestandteil des Bebau-ungsplanes in der Zeit vom 24.05.1994 bis 27.06.1994 öffentlich ausgelegen.

Wattenheim, den 20.10.1994.

.....
(Ortsehrmeister)
Ortsbürgermeister

Die textlichen Festsetzungen haben als Bestandteil des Bebau-ungsplanes dem Satzungsbeschluß vom 30.09.1994 zugrunde gelegen.

Wattenheim, den 20.10.1994.

.....
(Ortsehrmeister)
Ortsbürgermeister



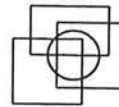
**Bebauungsplan
Ausgefertigt**


, den 23.05.1995
Ortsbürgermeister

2. B. Ausfertigung Amtsplan

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung.

Bearbeitet:

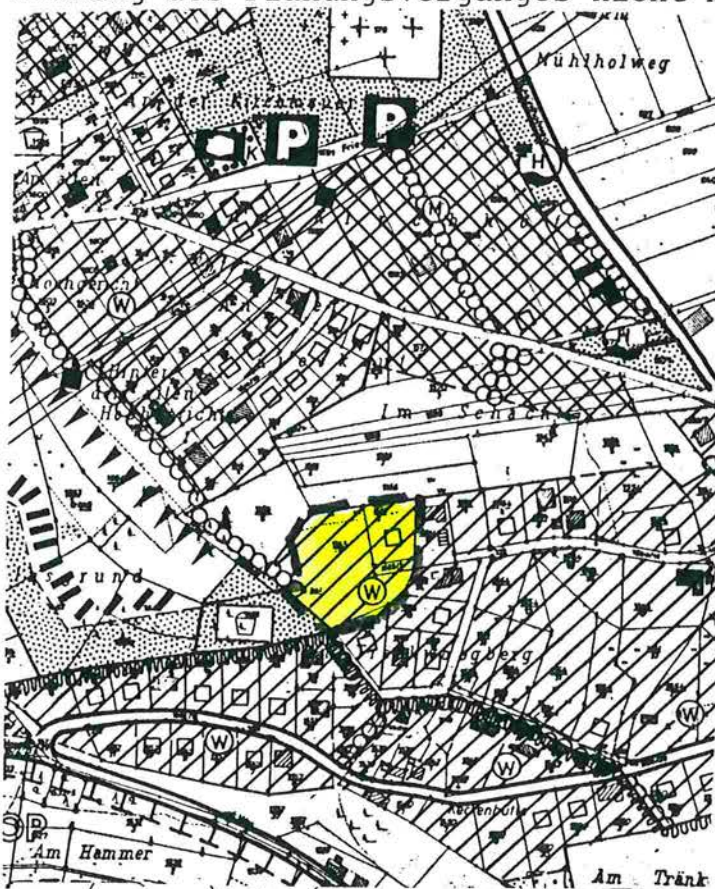


PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
Regionalplanung Bauleitplanung Landespflege
NIKOLAIORT 1-2 49074 OSNABRÜCK
TEL. (0541) 22257 FAX (0541) 201635

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNGSPLAN III KECKENHÜTTE" DER
GEMEINDE W A T T E N H E I M , VERBANDSGEMEINDE HETTEN-
LEIDELHEIM, LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

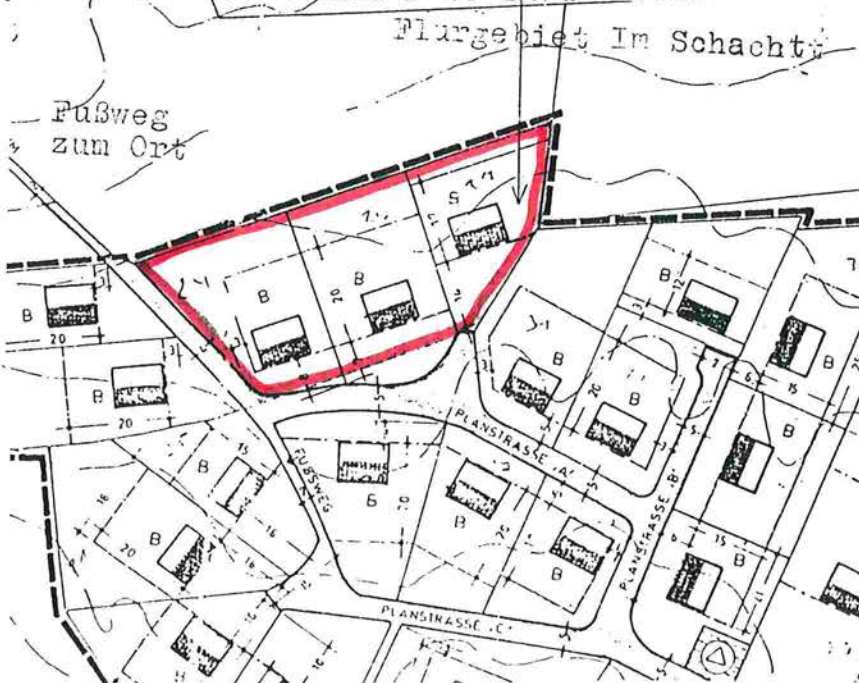
ANLASS: Anfänglich sollte ein Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, weil man glaubte, die Bebauungslösung nach den §§ 34 oder 35 BauGB zu erreichen. Dies wurde jedoch bei der Größenordnung des Planungsvorganges nicht mehr vertretbar. Im Bereich



'Keckenhütte' soll eine Bebauungsregelung so vorgenommen werden, daß Baubestand und künftige Erschließung in Einklang gebracht werden. Dazu wurde bereits aufgrund der Bauvoranfrage Michailoff in der nichtöffentlichen Ratssitzung vom 08.03.1990 die Regelung über einen Bebauungsplan empfohlen. Am 25.01.1991 wurde dann die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und vermerkt, daß der Wendepunkt, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt, zu einem späteren Zeitpunkt als ringförmige Erschließungsstraße fortgeführt werden kann.

SITUATION DER BAULEITPLANUNG:

Der nebenstehende Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim zeigt das Plangebiet auf. Es ist insgesamt als Wohnbaufläche bereits dargestellt. Die nächstfolgende Ausschnittsskizze darunter zeigt des weiteren, welche Lösung in einem Bebauungsplan vom 09.06.1969 angestrebt war, die aber keinen guten weitergehenden Vorschlag enthielt.



Jedenfalls ist der nunmehr zu bearbeitende Geltungsbereich unter geringfügiger Überschreitung des Bereiches lediglich eine inhaltliche Umformung mit Blick auf eine realisierbare Gestaltung.

PLANUNGSABSICHT: Nördlich der Planstraße (1565/5) einschließlich des bereits durch Vorabgenehmigung bebauten Grundstücks Michailoff westlich neben 1565/4 werden 3 weitere Baugrundstücke erwartet. Die westliche Grenze des dritten Baugrundstücks würde dann gleichzeitig die Bebauungsplangrenze darstellen. Überdies soll nach dem Willen der Gemeinde die Grundstücksfläche der Straße durchgehend bis zum Fußweg (1664/2) weiterzuführen sein. Der im genehmigten Bebauungsplan enthaltene Spielplatz (1555) ist informativ mit einem Symbol versehen.

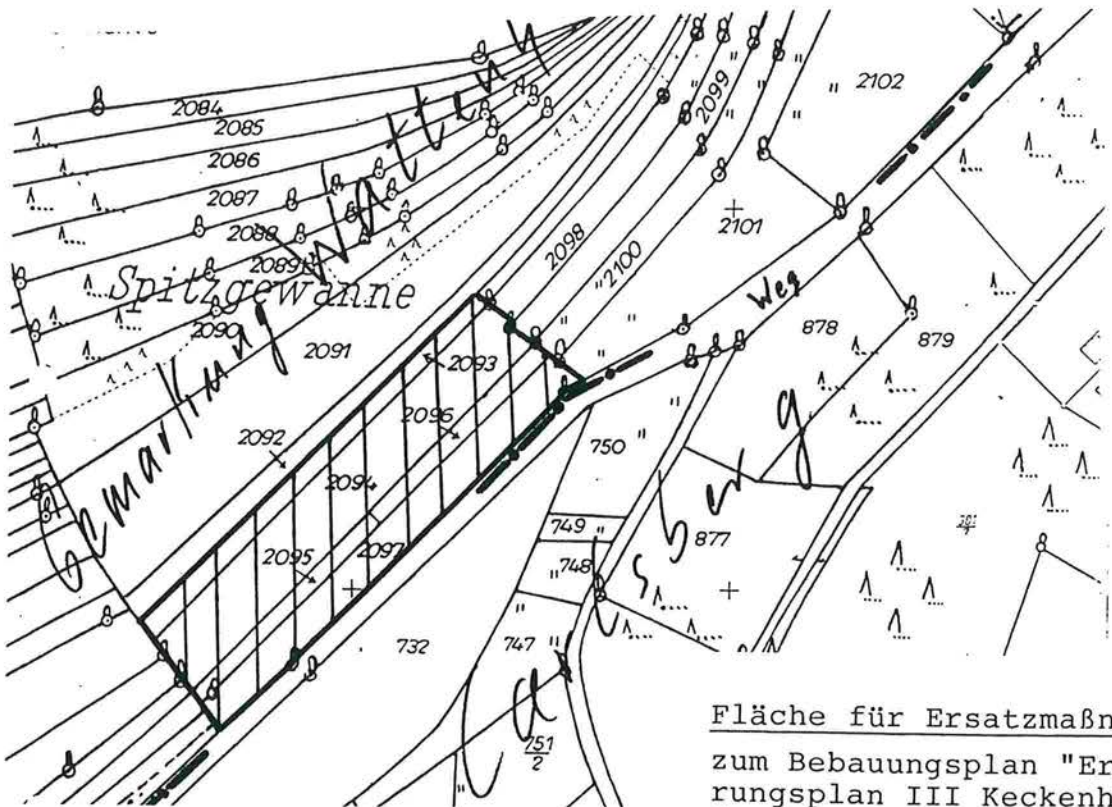
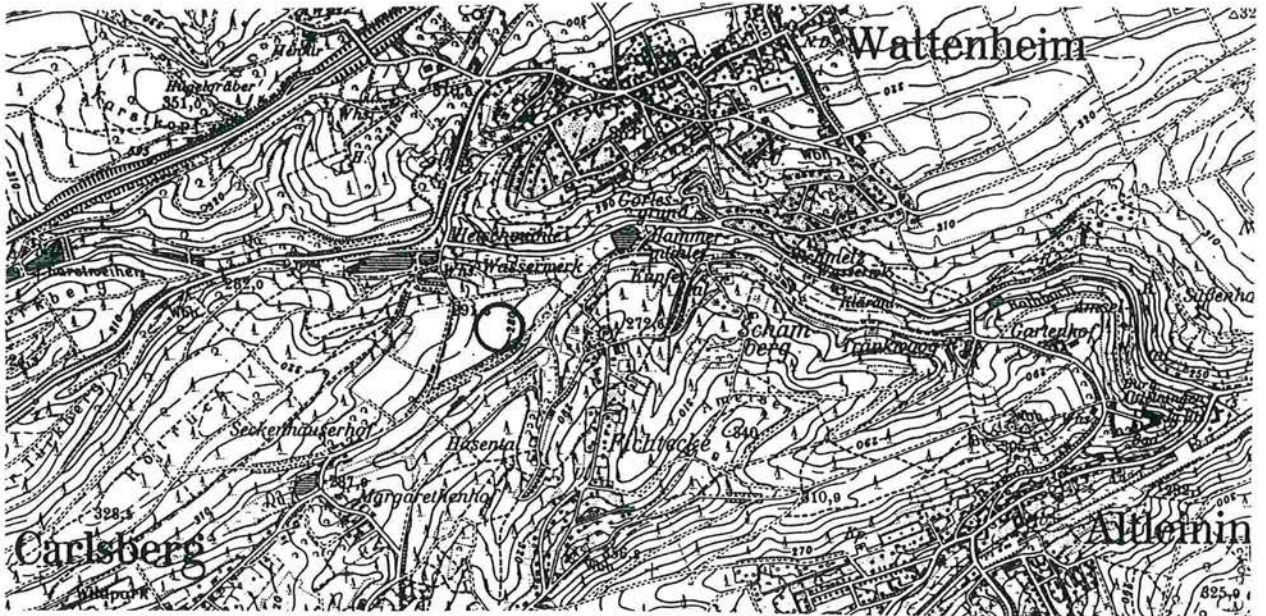
Aus der gegenwärtigen kurzfristigen Lösung zur dringenden Bebauung steht im Hinblick auf die mittelfristige Erschließung in der Gemeinde Wattenheim an, zwischen diesem Baugebiet Keckenhütte und der Bebauung am Friedhof das Flurgebiet 'Im Schacht' zu integrieren, weil es bislang als Freiraum ohne feste Gestaltungsabsicht an diesem wichtigen Südhang von Wattenheim liegt. Die Verkehrsfläche mit der angedeuteten Wenderichtung nach Norden nutzt die Muldenlage aus, in der auch der Kinderspielplatz liegt und unmittelbaren Kontakt mit einem beliebten Fußweg hat. Auch hier wird - wie in der bisherigen Bebauung der Keckenhütte - die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze mit Einzel- und Doppelhäusern weitergeführt, wobei ins Gestalterische hinein Sattel- und Walmdächer dominierend bleiben und einen Neigungsspielraum von 15 - 38 Grad erhalten.

VER- UND ENTSORGUNG: Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Pfalzwerke. Bei der Wasserversorgung ist der Anschluß an das zentrale Netz der Gemeinde möglich, zumal das Gelände im Einzugsbereich des natürlichen Gefälles liegt.

Abwassermäßig besteht Zuleitungsmöglichkeit an das zentrale Netz im Ortsteil Keckenhütte. Die Kläranlage ist aufnahmefähig. Die Abführung des Oberflächenwassers wird schadlos erfolgen und kann ggf. durch die Verbandsgemeinde nachgewiesen werden.

BODENORDNUNG: Eine Baulandumlegung ist im Geltungsbereich nicht erforderlich. Es bietet sich eine Grenzregelung gem. §§ 80 BauGB an.

GRÜNORDNUNG: Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in dem Bebauungsplanentwurf integriert und Teil der Begründung. Die im folgenden dargestellte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ("Ersatzfläche") ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde Wattenheim.



Fläche für Ersatzmaßnahmen
zum Bebauungsplan "Erweiterungsplan III Keckenhütte"
der Gemeinde Wattenheim
- Anlage von Extensivgrünland, 4.544 m² und eines
Gehölzstreifens

Maßstab 1 : 2.000 und
1 : 25.000

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des landes-
pflegerischen Planungsbeitrages und dem Entwurf des Bebauungs-
planes in der Zeit vom 24.05.1994 bis 27.06.1994
öffentlich ausgelegen.

Wattenheim, den 20.10.1994.



.....
Ortsbürgermeister

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen oder
Bedenken weder von Trägern öffentlicher Belange noch von pri-
vater Seite gegen den Bebauungsplan vorgebracht worden.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 30.03.1994 zu-
grunde gelegen.

Wattenheim, den 20.10.1994.



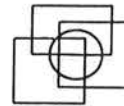
.....
Ortsbürgermeister

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 28.02.1995.. angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 04.05.1995

Im Auftrag

Eichner
(Eichner)

Der landespflegerische Planungsbeitrag
ist Bestandteil der Begründung.



Bearbeitet:

PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
Regionalplanung Bauleitplanung Landespflege
NIKOLAIORT 1-2 49074 OSNABRÜCK
TEL. (0541) 22257 FAX (0541) 201635

LANDESPFLGERISCHER PLANUNGSBEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNGSPLAN III KECKENHÜTTE" DER GEMEINDE WATTENHEIM, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM

1. DARSTELLUNG DES BESTANDES UND DER GEPLANTEN VORHABEN

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein ca. 4 - 5 m hohes, dichtes Schlehengebüsch. Neben der Schlehe (*Prunus spinosa*) ist auch noch Weißdorn (*Crataegus spec.*) vorhanden. Es ist davon auszugehen, daß dieser Gehölzbestand erhalten wird.

Das östlich angrenzende Grundstück (Parzelle 1565/4) ist bereits bebaut. Bei der weiteren Beurteilung (auch Ausgleichsbilanzierung) wird dieser Teilbereich nicht berücksichtigt, da hier voraussichtlich keine Veränderungen in der Gestalt und Nutzung stattfinden.

Innerhalb des Plangebietes können zwei bis drei Gebäude errichtet werden. Südlich des Schlehengebüschs wird ein Grundstück bereits bebaut.

Im südlichen Teil des Plangebiets (noch unbebaut) befindet sich eine extensiv genutzte Wiese mit artenreicher Vegetation.

Eine Erschließungsstraße reicht bereits ca. 27 m in das Plangebiet hinein. Sie wird in westlicher Richtung fortgeführt. Das bereits vorhandene Teilstück wird bei der Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt, weil die versiegelte Fläche nicht verändert wird.

Mit dem geplanten Vorhaben wird die Gestalt und Nutzung der vorhandenen Grundfläche verändert. Der Boden wird durch die Bebauung und Oberflächenversiegelung zum größten Teil beeinträchtigt. Durch den Aushub der Baugruben erstreckt sich diese Beeinträchtigung auch auf tiefer liegende Bodenhorizonte. In unversiegelten Bodenbereichen kann das natürliche Bodengefüge durch Bearbeitung und den Eintrag fremder Bodenbestandteile verändert werden.

Die Veränderung der Bodengestalt kann auch eine Veränderung des Wasserhaushalts nach sich ziehen. Dies betrifft das Grund- und Oberflächenwasser. Bodenabtrag und Oberflächenversiegelung führen zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluß. Die Möglichkeiten einer Rückhaltung im Plangebiet sind kaum gegeben, so daß das Niederschlagswasser der Kanalisation zugeführt werden muß.

Die geplante Nutzung führt zu einem überwiegenden Verlust an artenreicher Wiesenvegetation.

Am südwestlichen Rand ist ein 3 m breiter und knapp 40 m langer Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorge-

sehen. Es sollten heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden, die dem Arteninventar der potentiellen natürlichen Waldgesellschaft entsprechen. Mit diesem Gehölzstreifen und dem bestehenden Schlehengebüsch im Norden können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitgehend vermieden werden.

2. EINGRIFFSREGELUNG

Die geplanten Änderungen der Gestalt und Nutzung führen auf den betroffenen Grundflächen und zum Teil auch darüber hinaus zu erheblichen und auch nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Entsprechend dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz handelt es sich deshalb bei den geplanten Vorhaben um Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 5 des Landespflegegesetzes hat der Verursacher eines Eingriffs vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Wenn Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar sind und die Belange der Landespflege nicht vorgehen, kann der Verursacher verpflichtet werden, für Ersatzmaßnahmen zu sorgen.

3. FLÄCHENBILANZ UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Bei der nachfolgenden Ausgleichsbilanzierung bleiben die Parzelle 1565/4 und das bestehende Straßenteilstück (Parzelle 1565/5) unberücksichtigt, weil hier voraussichtlich keine Veränderungen stattfinden.

Sollten dennoch erhebliche Veränderungen in diesen Teilbereichen eintreten, bleibt grundsätzlich die Verpflichtung zum Ausgleich der Beeinträchtigungen und zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen nach dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz bestehen.

3.1 Bewertungsrahmen

Für die Ausgleichsbilanzierung wird ein einfacher Bewertungsrahmen angewendet, der aus dem von der Bezirksregierung Rheinland-Pfalz herausgegebenen Arbeitspapier: "Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz, 'Landschaftsplanung in der Bauleitplanung'", übernommen wurde. Dieser Bewertungsrahmen ist in diesem Beitrag als Auszug wiedergegeben.

Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen Rasengitterflächen übererdete Tiefgarage	0,2
4. intensiv bewirtschaftete Ackerflächen/Rebflächen	0,3
5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenflächen Private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; (gemäß § 9 (1), Ziffern 20 und 25 Baugesetzbuch)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen/Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9

18. Laub-Mischwald Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze/Hecken/stufige Wald- ränder	0,7
21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
22. unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

Den zu bewertenden Flächen wird ein Wertfaktor (0,0 - 1,0) zugeordnet, der mit der Flächengröße multipliziert wird. Für den vorhandenen Zustand der Flächen und für den voraussichtlichen Zustand der Flächen nach Verwirklichung der Vorhaben werden unterschiedliche Wertfaktoren zugeordnet. Die Differenz der ermittelten Gesamtwerte stellt die Aufwertung bzw. Abwertung der Flächen dar.

3.2 Bilanzierung / Berechnung

Die zu bewertende Fläche hat insgesamt eine Größe von 3.953 m². Davon nimmt das Schlehengebüsch eine Fläche von 330 m² ein. Diesem Gehölzbestand, der erhalten wird, wird der Wertfaktor 0,7 zugeordnet.

Die Wiese wird aufgrund ihrer extensiven Nutzung und wegen ihrer artenreichen Vegetation ebenfalls mit 0,7 bewertet. Im Plangebiet kann man entsprechend der festgelegten Grundflächenzahl von 0,4 mit einer maximalen Bebauung von 1.377 m² rechnen. Weitere 510 m² werden durch die Erschließungsstraße versiegelt. Der bebauten und versiegelten Fläche wird der Wertfaktor 0,0 zugeordnet.

Der neu anzulegende Gehölzstreifen am südwestlichen Rand des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1), Ziffern 20 und 25 BauGB) mit dem Faktor 0,6 bewertet.

Die restlichen 1.616 m² des unüberbaubaren Bereichs werden als Hausgärten genutzt. Sie erhalten den Wertfaktor 0,4. Innerhalb der Gartenflächen wäre eine Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen wünschenswert. Diese besitzen einen größeren ökologischen Wert als fremdländische, immergrüne Arten.

Bilanz

Ist-Zustand:

Schlehengebüsch	330 m ² x 0,7 =	231,0
extensive Wiese	3.623 m ² x 0,7 =	2.536,1
	<hr/>	
	3.953 m ²	= 2.767,1 Gesamtwert

Geplanter Zustand:

Schlehengebüsch	330 m ² x 0,7 =	231,0
Versiegelung durch Erschließungsstraße	510 m ² x 0,0 =	0,0
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	120 m ² x 0,6 =	72,0
Bebauung	1.377 m ² x 0,0 =	0,0
Hausgärten	1.616 m ² x 0,4 =	646,4
	<hr/>	
	3.953 m ²	= 949,4 Gesamtwert

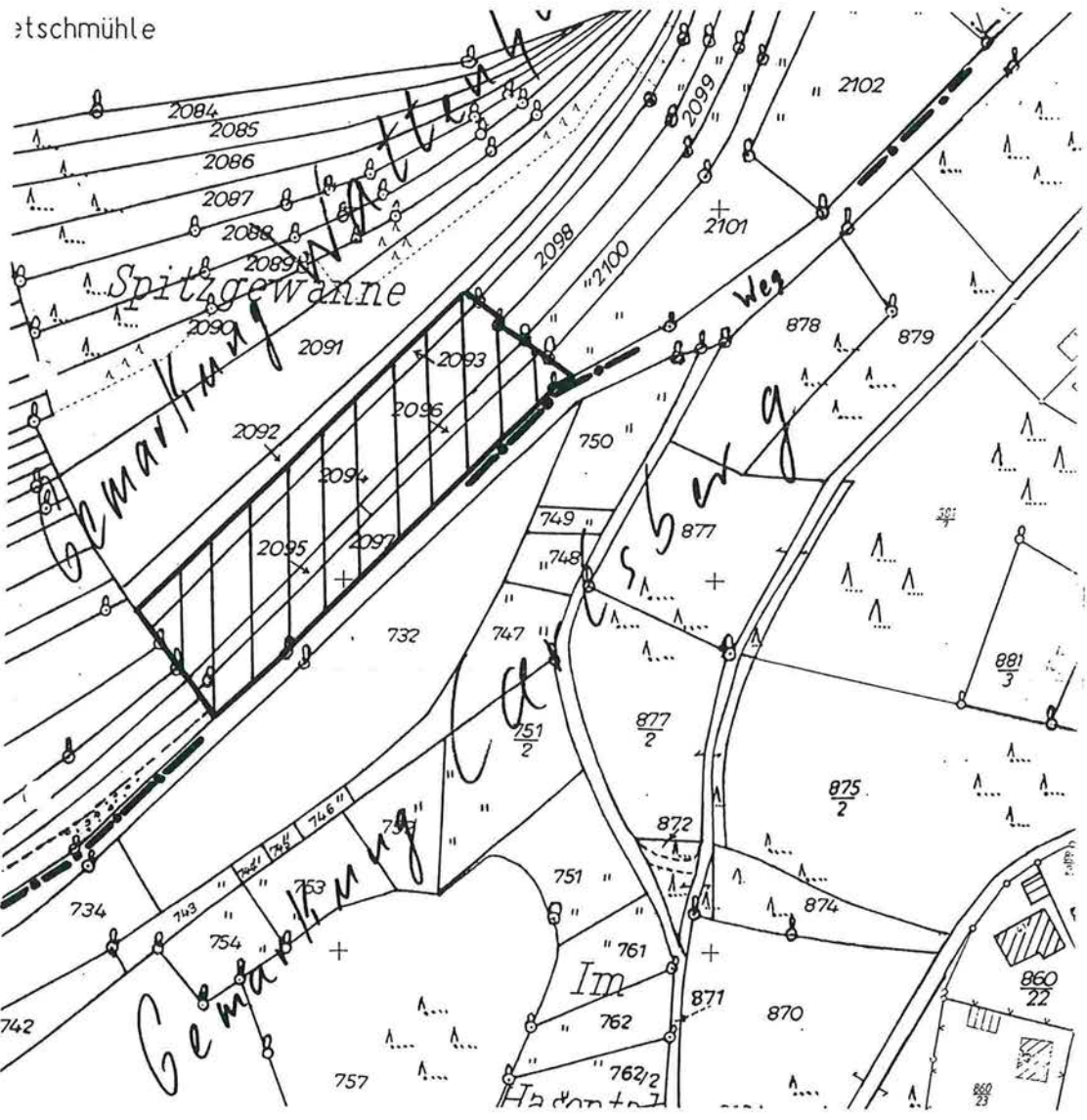
Wertverlust: $3.953 \text{ m}^2 / 2.767,1 - 949,4 = 1.817,7$

Um einen Ausgleich bzw. Ersatz für den ermittelten Wertverlust zu erzielen, ist es notwendig, andere Flächen in ihrem ökologischen Wert aufzuwerten. Dies kann beispielsweise dadurch geschehen, daß bisher versiegelte Flächen entsiegelt und wieder bepflanzt werden (nach dem Bewertungsrahmen, z. B. versiegelte Fläche mit Wertfaktor 0,0 wird öffentliche Grünfläche mit Wertfaktor 0,5). Da jedoch selten Flächen für die Entsiegelung zur Verfügung stehen, müssen andere Flächen, die bereits einen ökologischen Wert haben, aufgewertet werden. Beispielsweise könnte eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit einem Wertfaktor von 0,3 in eine extensiv genutzte Grünlandfläche umgewandelt werden. Bei einer entsprechenden Pflege und nach einer gewissen Entwicklungsdauer könnte einer solchen Fläche ein Wertfaktor von 0,7 zugeordnet werden.

Für den Ausgleich bzw. Ersatz des Wertverlustes im Plangebiet von 1.817,7 wäre bei diesem Beispiel eine Flächengröße von 4.544,3 m² notwendig.

Ist-Zustand:	4.544,3 m ² x 0,3 =	1.363,3
Aufgewerteter Zustand:	4.544,3 m ² x 0,7 =	3.181,0
	<hr/>	
Wertgewinn:	3.181,0 - 1.363,3 =	1.817,7

Die Fläche von 4.544 m² ergibt sich bei diesem Beispiel. Generell ist sie bei der zugrunde gelegten Bewertungsmethode immer von der möglichen ökologischen Aufwertung abhängig. Bei bereits hochwertigen Flächen ist deshalb eine größere Fläche für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich, da nur eine geringe Aufwertung möglich ist.



etschmühle

Spitzgewanne

Gemarkung

Weg

Gemarkung

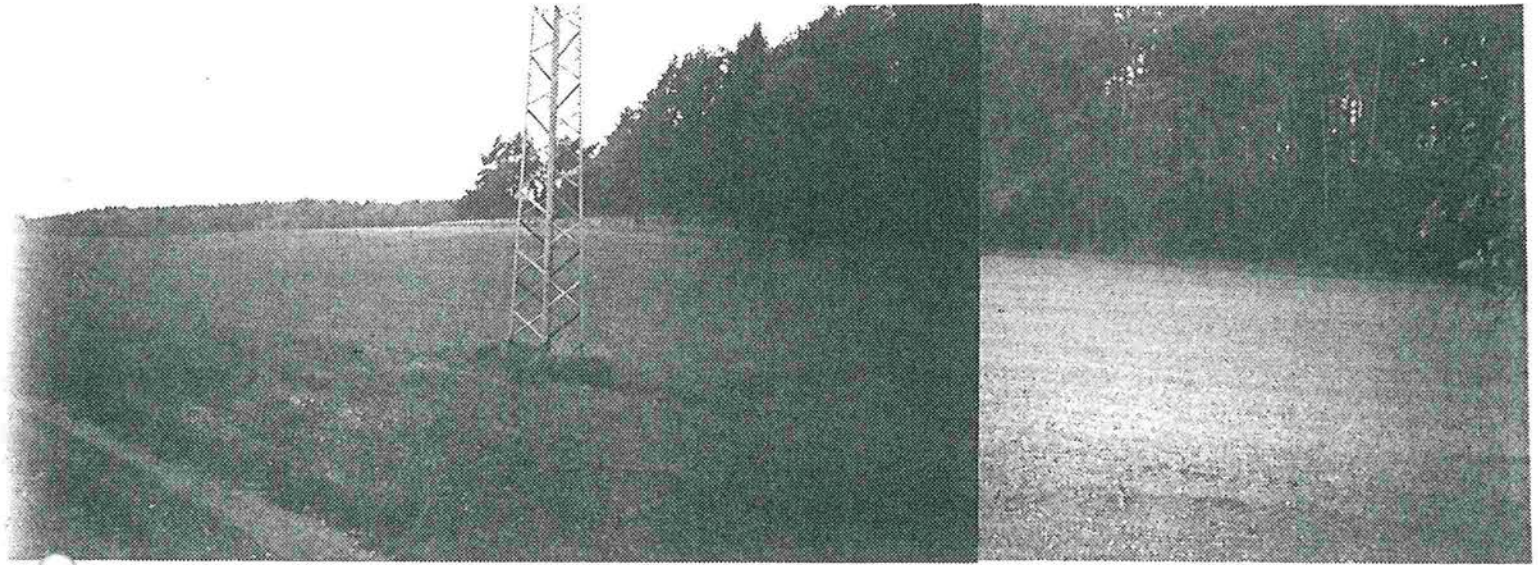
Im

Häupter

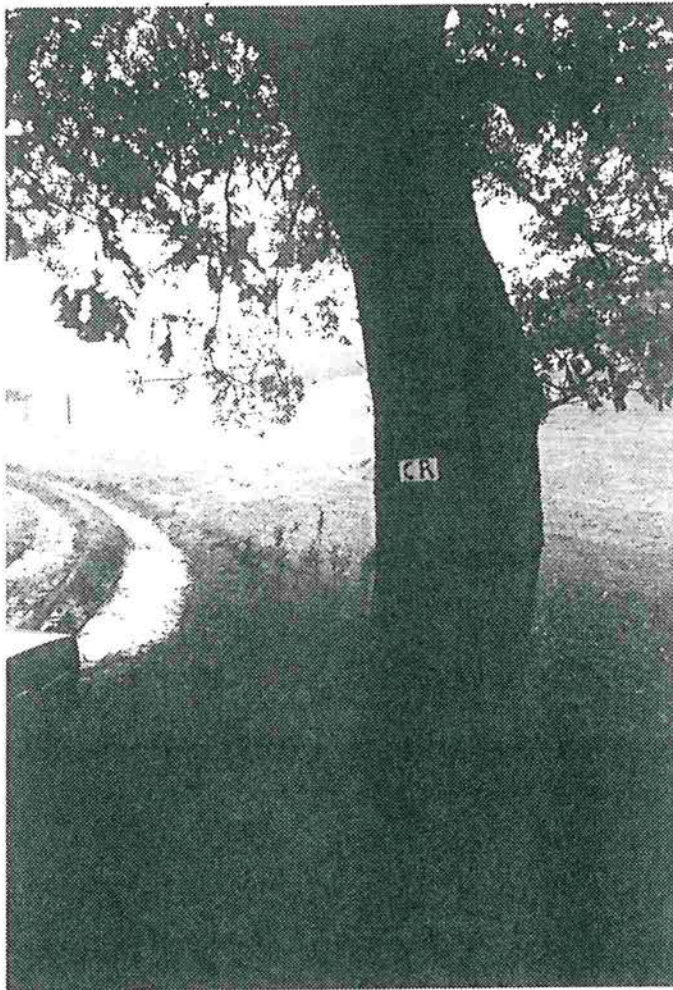


Fläche für Ersatzmaßnahmen
zum Bebauungsplan "Erweiterungsplan III Keckenhütte"
der Gemeinde Wattenheim
- Anlage von Extensivgrünland, 4.544 m² -

Maßstab 1 : 2.000



Das Photo zeigt die von der Gemeinde Wattenheim erworbene Ackerfläche, an die sich ein Kiefernwald anschließt.



Blick von der nord-östlichen Ecke der Fläche in südwestliche Richtung.

Als Ersatzmaßnahme soll die Ackerfläche in eine extensiv zu nutzende Grünlandfläche umgewandelt werden. Dies bedeutet keine Düngung oder Biozideinsatz und eine einmalige Mahd im Jahr.

Um einen Nährstoffentzug zu bewirken, ist das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Entlang des Wirtschaftsweges im Süden soll ein 2,5 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Die Anpflanzung soll mit standortgerechten, heimischen Gehölzen erfolgen.

Eine Pflanzenauswahl bietet die folgende Artenliste:

<u>Bäume:</u>	Quercus robur	-	Stieleiche
	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Prunus avium	-	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Sorbus aria	-	Mehlbeere
<u>Sträucher:</u>	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
	Corylus avellana	-	Haselnuß
	Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
	Ligustrum vulgare	-	Liguster
	Rhamnus frangula	-	Faulbaum

Während der Pflanzung ist darauf zu achten, daß jeweils 3 bis 8 Pflanzen der gleichen Art zu einem Trupp zusammengefaßt werden. Verwendung finden sollte 2 x verschulte Ware (Heister oder Sträucher).

Da die Fläche innerhalb eines Grundwasserschutzgebietes liegt, ist diese Ersatzmaßnahme sinnvoll, da die Belastung mit Dünger, Bioziden usw. vermindert wird und eine geschlossene Vegetationsdecke die Bodenverhältnisse auch im Hinblick auf Erosionserscheinungen verbessert.

Der ermittelte Wertverlust im Plangebiet von 1.817,7 kann, wie bereits auf S. 5 erläutert, durch Ersatzmaßnahmen auf einer 4.544 m² großen Fläche kompensiert werden. Diese Fläche ist auf der Seite 7 schraffiert dargestellt.

Die Gemeinde Wattenheim wird die beschriebene Ersatzmaßnahme auf den Flurstücken 2093-2097 in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde des Landkreises Bad Dürkheim durchführen.

Bearbeitet:

Osnabrück, den 4.03.1991/25.11.1993/08.03.1994

.....
A. Bayer
.....
(A. Bayer, Dipl.-Ing. Landespflege)

.....
V. Graumann
.....
(V. Graumann, Dipl.-Ing. Landespflege)

DR. HARTMUT SCHOLZ
LANDESPFLEGE UND GRÜNORDNUNG

Der Entwurf des landespflegerischen Planungsbeitrages hat als Bestandteil der Begründung in der Zeit vom 24.05.1994 bis 27.06.1994 öffentlich ausgelegen.



Wattenheim, den 20.10.1994.

Ortsbürgermeister (Hemmer)

Der landespflegerische Planungsbeitrag hat als Bestandteil der Begründung dem Satzungsbeschluß vom 30.09.1994 zugrunde gelegen.



Wattenheim, den 20.10.1994.

Ortsbürgermeister (Hemmer)

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 04.05.1995
AZ.: 610-131631 Watt-131
Ei-DE



**Bebauungsplan
Ausgefertigt**

Hemmer
den 23.05.95
Ortsbürgermeister