

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Erkenbrecht-Grain", IV. Änderung, Stadtbezirk Nr. 24 a

Entsprechend dem Bebauungsplan "Erkenbrecht-Grain" (genehmigt am 20.1.1975 und in Kraft seit 31.1.1975) wurde auf der dafür festgesetzten, überbaubaren Fläche das "Paul Gerhard"-Altenheim errichtet.

Die Nachfrage nach Altenheimplätzen, insbesondere nach Pflegeplätzen, ist gestiegen. Der Altenheimträger will einen Anbau nach Süden und Osten errichten, was nur bei einer Erweiterung der Baugrenzen und einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung möglich ist. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplans in diesem Teilgebiet notwendig.

In der Bebauungsplan-Änderung wird für das Altenheim, im Einklang mit dem Flächennutzungsplan, jetzt eine "Gemeinbedarfsfläche -Alten-Wohn- und Pflegeheim-" festgesetzt. Auf der Westseite werden die Baugrenzen dem bestehenden Baukörper angepasst und andererseits nach Süden und Westen erweitert.

Die Erhöhung der überbaubaren Fläche und der zulässigen Grundfläche ermöglicht einen weitergehenden Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß Landespflegegesetz auszugleichen ist. Als Ausgleichsmaßnahme wird für die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte "Grünfläche -Parkanlage-", die aufgrund ihrer Behandlung im Bauland-Umlegungsverfahren als Öffentliche Grünfläche zu betrachten ist, eine ökologisch höherwertige Bepflanzung textlich festgesetzt. Diese "Grünfläche -Parkanlage-" wird jetzt als "Öffentliche Grünfläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" festgesetzt.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen wird die Begrünung neuer Flachdächer und die Befestigung von Kfz-Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässiger Weise vorgeschrieben.

Die "Öffentliche Grünfläche -Spielplatz-" bleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Inwieweit die geplante Bebauung die ökologische Situation beeinflusst, wurde durch eine Umweltverträglichkeitsstudie näher untersucht, die diese Planbegründung ergänzt. Aufgrund dieser Studie ergeben sich die vorgenannten, notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Neustadt an der Weinstraße 24. Aug. 1992
STADTVERWALTUNG



Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom: 26. Nov. 1992
Az.: 35/405-03-NW-0/45d

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan
"Erkenbrecht-Grain", I~~M~~. Änderung
- Erweiterung des Paul-Gerhardt-Altenheims -

1. Vorbemerkungen
2. Zustand von Natur und Landschaft
 - 2.1 Derzeitige Nutzung
 - 2.2 Vorhandene Vegetationsstrukturen
 - 2.3 Bedeutung für die Tierwelt
 - 2.4 Bedeutung für das Landschaftsbild
3. Zielvorstellungen der Bauleitplanung
4. Geplantes Bauvorhaben
5. Zielvorstellungen der Landespflege
6. Quantitative Bewertung des Eingriffs
7. Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffsfolgen
8. Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen
9. Auswirkungen auf den Naturhaushalt
10. Auswirkungen auf das Landschaftsbild
11. Bewertung des nachbarschaftlichen Aspekts
 - 11.1 Visuelle Beeinträchtigungen
 - 11.2 Lärmbelästigung
12. Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Anlage 1: Berechnung des ökologischen Gesamtwertes
Anlage 2: Berechnung des ökologischen Gesamtwertes
Anlage 3: Berechnung der Kompensationsmaßnahmen

- Bestandsplan -

1. VORBEMERKUNGEN

Das Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG) schreibt in § 17 vor, daß die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Bebauungsplänen festzusetzen sind.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "Erkenbrecht-Grain", III. Änderung, wird das durch die Bebauungsplanänderung möglich werdende Einzelbauvorhaben, nämlich die Erweiterung des Paul-Gerhardt-Altenheims, bewertet.

Im Sinne des § 4 Abs. 1 LPflG handelt es sich bei der Erweiterung des Altenwohnheims um einen Eingriff in Natur und Landschaft, der nur dann zulässig ist (§ 5 Abs. 2 LPflG), wenn vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist beseitigt oder ausgeglichen werden (§ 5 Abs. 1 LPflG).

Gemäß § 5 Abs. 4 LPflG ist anhand einer umfassenden Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und einer Darstellung der vorgesehenen Veränderungen zur Umweltverträglichkeit darzulegen, daß Beeinträchtigungen soweit als möglich vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch bestimmte Maßnahmen ausgeglichen werden.

Zur Beurteilung des mit der Erweiterung des Altenwohnheims verbundenen Eingriffs wird eine umfassende Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft über eine Vegetationsperiode nicht für erforderlich gehalten.

Nachfolgend wird auf der Grundlage einer Vorplanung zur Erweiterung des Altenwohnheims eine quantitative Bewertung des Eingriffs durchgeführt. Hierzu wird auf den vorläufigen Bewertungsrahmen für Biotoptypen der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz zurückgegriffen.

Bei der Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen wird nach dem gleichen Bewertungsansatz vorgegangen.

Neben der quantitativen Bewertung wird auf die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegangen, der nachbarschaftliche Aspekt behandelt und die Umweltverträglichkeit des Vorhabens diskutiert.

2. Zustand von Natur und Landschaft

2.1 Derzeitige Nutzung

Die Bebauungsplanänderung umfaßt die Grundstücke Fl.-Nr. 2456/1, im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen als "Gemeinbedarfsfläche", und Fl.-Nr. 2458/9, ausgewiesen als "Grünfläche - Parkanlage, Spielplatz -".

Die derzeitige Nutzung sieht wie folgt aus:

Auf der Gemeinbedarfsfläche befindet sich das Paul-Gerhardt-Altenheim. Nicht bebaute Grundstücksteile sind gärtnerisch gestaltet. Eine Teilfläche im Bereich der Einfahrt von der Erkenbrechtstraße her von ca. 695 qm ist geschottert bzw. mit Rasengittersteinen befestigt. Sie dient als Parkplatz und Lagerfläche (vgl. Bestandsplan).

Die Grünfläche ist derzeit als extensiv unterhaltene Wiese ausgebildet.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke sind umgeben von reinem Wohngebiet.

2.2 Vorhandene Vegetationsstrukturen

Die extensiv gepflegte Wiese im Bereich der "Grünfläche" ist geprägt durch ruderale Florenelemente (Beifuß, Rainfarn, Wegewarte, wilde Möhre). Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Der Garten des Altenheims ist im östlichen, von der Nutzungsänderung betroffenen Bereich geprägt durch eine Baumgruppe von insgesamt 9 Edelkastanien und Ebereschen. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Gehölzfläche mit überwiegend gärtnerischen Gehölzen (z. B. Flieder, Goldregen, Rosen) und Koniferen (Fichten, Kiefern). Weitere Gehölzgruppen befinden sich im Bereich der Zufahrt von der Erkenbrechtstraße her und in der SO-Ecke des Grundstücks. In der letztgenannten Gruppe sind 3 Ahorn, vermutlich Zuckerahorn, enthalten.

Im Bereich der Zufahrt, die überwiegend geschottert ist, befinden sich zwei Einzelbäume (Traubenkirsche, neu angepflanzter Nußbaum). Im Garten sind neben den genannten Strukturen Rasenflächen vorhanden. Näheres ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Biotoptypen, die nach § 24 Landespflegegesetz zu schützen sind, sind auf der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Fläche nicht vorhanden.

2.3 Bedeutung für die Tierwelt

Für die Tierwelt besitzt der Garten des Altenwohnheims eine geringe Rolle.

Die extensiv gepflegte Wiese bildet einen Lebensraum für die Kleintierwelt. Sie dient Vögeln als Rastplatz und zur Nahrungssuche.

2.4 Bedeutung für das Landschaftsbild

Auf der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Fläche sind weder das Landschaftsbild prägende und belebende Elemente, noch kulturgeschichtlich bedeutsame Objekte vorhanden.

Das bestehende mehrstöckige Altenwohnheim ist durch die vorhandene Bepflanzung relativ gut in die nähere Umgebung, die durch Wohnbebauung geprägt ist, eingebunden.

Für die weitere Umgebung stellt das vorhandene Altenheim eine Beeinträchtigung dar. Die Wiese des Grundstücks Fl.-Nr. 2458/9 hat für das Landschaftsbild aufgrund fehlender Gehölzstrukturen nur eine geringe Bedeutung.

3. Zielvorstellungen der Bauleitplanung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Voraussetzung für die Erweiterung des Paul-Gerhardt-Altenheims, dem eine "Beschützende Abteilung" angegliedert werden soll, geschaffen werden. Es ist vorgesehen, eine eingeschößige Bebauung zuzulassen. Innerhalb der Grünfläche soll eine ca. 600 qm große Fläche für die Nutzung als Spielplatz abgegrenzt werden.

4. Geplantes Bauvorhaben

Gemäß Vorplanung wird der Erweiterungsbau des Altenheims eine ca. 1.310 qm große Fläche incl. Terrassen beanspruchen. Die Erweiterung soll in der östlichen Grundstückshälfte des Altenwohnheims, die z. Zt. als Garten genutzt wird, erfolgen. Vorgesehen ist eine eingeschößige Bebauung. Des weiteren soll eine Stellfläche von ca. 275 qm im Bereich der jetzigen Zufahrt (Erkenbrechtstraße) geschaffen werden.

5. Zielvorstellungen der Landespflege

Bei Abwägung der Belange gehen die der Landespflege und des Naturschutzes nicht vor. Für die Einrichtung einer "Beschützenden Abteilung" für pflegebedürftige Menschen besteht in Neustadt ein dringender Bedarf, so daß der Eingriff als unvermeidlich anzusehen ist.

Ziel der Landespflege ist es, diesen Eingriff bzw. dessen Folgen durch entsprechende Maßnahmen, die in dem Bebauungsplan festzusetzen sind, so gering wie möglich zu halten und einen Ausgleich für unvermeidbare Beeinträchtigungen herbeizuführen.

Für die Pflanzen- und Tierwelt besitzt das Planungsgebiet zur Zeit eine relativ geringe Bedeutung. Durch Einbringung von Gehölzstrukturen in die Grünfläche müßte die Biotopfunktion verbessert werden.

6. Quantitative Bewertung des Eingriffs

Die quantitative Bewertung des Eingriffs erfolgt auf der Grundlage des vorläufigen Bewertungsrahmens für Biotoptypen der Bezirksregierung Rheinhausen-Pfalz.

Die Biotoptypen sind in Anlage 1 bewertet.

Der Bewertungsrahmen wurde wie folgt festgelegt:

Grünfläche	0,5
Rasenfläche	0,3
Gehölzfläche	0,5
Baumgruppe	0,8
Rasengitterfläche	0,2
Schotterfläche	0,1
versiegelte Fläche (Wege, Terrassen)	0,0
Gartenfläche	0,3

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2458/9 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als "Grünfläche - Parkanlage/Spielplatz -" ausgewiesen und wird daher mit dem Faktor 0,5 bewertet.

Die Gehölzflächen erhalten den Faktor 0,5, weil sie einen hohen Anteil an gärtnerischen Gehölzen beinhalten.

Die Gartenfläche in der westlichen Grundstückshälfte des Altenheims ist nicht von einer Nutzungsänderung betroffen. Es erfolgt eine pauschale Bewertung mit dem Faktor 0,3.

Die von der Nutzungsänderung betroffene Gartenfläche liegt in der östlichen Grundstückshälfte. In diesem Bereich erfolgt eine Differenzierung der Gartenfläche in einzelne Biotoptypen.

Der ökologische Gesamtwert der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke beträgt 2.188 Werteinheiten (vgl. Anlage 1). Davon entfallen auf das Grundstück des Altenwohnheims 1.217 Einheiten.

Berechnet auf der Grundlage der vorliegenden Vorplanung bewirkt die Erweiterung des Paul-Gerhardt-Altenheims einen ökologischen Wertverlust von 403,8 Einheiten (vgl. Anlage 2).

Dieser Wertverlust ist durch landespflegerische Maßnahmen auszugleichen.

7. Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffsfolgen

Zur Verminderung von negativen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Altenwohnheims auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird vorgeschlagen:

a) Dachbegrünung

Die durch Versiegelung des Bodens auftretenden negativen Auswirkungen auf den Landschaftshaushalt sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes können durch eine Dachbegrünung abgemildert werden. Für eine Dachbegrünung sind ca. 600 qm der Neubauanteile geeignet.

b) Ausbildung der Ein-/Ausfahrt mit wasserdurchlässigem Belag

Die durch Versiegelung des Bodens auftretenden negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Abflußbeschleunigung, keine Grundwasserneubildung) kann durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster) abgemildert werden.

Im vorliegenden Falle würde es sich anbieten, lediglich einen Plattenstreifen o. ä. mit einer Breite von max. 1,80 m bis zum vorhandenen Treppenaufgang anzulegen und den Rest der Ein-/Ausfahrt mit Schotterrasen auszubilden.

c) Eingrünung der Parkplätze

Zur Einbindung in das Ortsbild und als Sichtschutz sollen die geplanten Stellplätze entlang der Erkenbrechtstraße mit 3 hochstämmigen Bäumen überstellt werden.

d) Sichtschutzpflanzung

Der entlang des Grundstücks mit der Flur-Nr. 2456/2 vorhandene ca. 2 m breite Gehölzstreifen soll zur Gewährleistung eines wirksameren Sichtschutzes auf mindestens 4 m verbreitert werden. Die Bepflanzung muß mit standortgerechten Gehölzen erfolgen.

In die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan ist entsprechend aufzunehmen:

- Dachflächen von Neubauanteilen sind zu begrünen (Bodenüberdeckung mind. 20 cm)
- Ein-/Ausfahrten sowie Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszubilden.
- Stellflächen entlang öffentlicher Straßen sind mit Bäumen zu überstellen (1 Baum pro 2 Stellplätze)

Weiterhin muß sichergestellt werden, daß Gehölze nur in dem unbedingt notwendigen Umfang beseitigt werden.

8. Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

Bei Durchführung der vorgenannten Maßnahmen vermindern sich die 403,8 Einheiten, die durch landespflegerische Maßnahmen auszugleichen sind, um 151,2 (vgl. Anlage 3) auf 252,6 Einheiten. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind auf dem Grundstück des Altenheims nicht möglich.

Um einen Ausgleich innerhalb der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Fläche zu erzielen, müßte die Grünfläche (ohne Spielplatz) um den Faktor 0,2 aufgewertet werden.

Die ca. 1.342 qm große Fläche ist als landespflegerische Ausgleichsfläche festzusetzen.

Vorgeschlagen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen, die textlich festzusetzen sind:

- Anpflanzung von 450 standortgerechten Sträuchern
z. B. Acer campestre, Carpinus betulus, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Cornus mas, Euonymus europaeus, Prunus padus, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa multiflora, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus

- Anpflanzung von 25 Hochstämmen, StU 12 - 14
Anordnung in Baumgruppen
z. B. *Acer platanoides*, *Castanea sativa*, *Fraxinus excelsior*
Quercus petraea, *Quercus robur*, *Sorbus domestica*, *Sorbus aucuparia*, *Tilia cordata*

Festzusetzen ist weiterhin ein max. Versiegelungsgrad von 10 %, wobei Wege u. ä. ausschließlich in wassergebundener Form auszubilden sind.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Flächen sind mit einer Wiesenansaat zu versehen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (max. 2 Schnitte pro Jahr).

Bodenbewegungen in größerem Umfang dürfen nicht durchgeführt werden.

Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen bewirken eine Aufwertung der Grünfläche (ohne Spielplatz) um 223,8 Werteinheiten (vgl. Anlage 3).

Damit verbleibt ein Defizit von $252,6 - 223,8 = 28,8$ Werteinheiten, welches vernachlässigt werden kann.

9. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die Erweiterung des Altenheims ist mit einer Bodenversiegelung verbunden, die sich negativ auf das Kleinklima auswirkt (u. a. Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser, der Wasserverdunstung und der Grundwasserneubildung, verminderte Staubbindung). Der Boden geht als Standort für Vegetation und Kleintierwelt verloren.

Oberflächengewässer werden durch das Bauvorhaben nicht berührt. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden, da der Abstand zu diesem relativ groß ist.

Mit einer zunehmenden Lärmbelastung ist nicht zu rechnen, da gegenüber dem jetzigen Zustand keine zusätzlichen Stellflächen geschaffen werden.

Während der Bauphase ist eine Lärmbelastung nicht auszuschließen.

10. Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt sich indirekt durch die erforderliche Rodung der Baumgruppe in der SO-Ecke des Altenheims, die das Gebäude bisher gut in die nähere Umgebung einbindet.

Der eingeschobene Erweiterungsbau wird das Landschaftsbild nur gering beeinträchtigen, zumal die Dachflächen des Neubaus soweit möglich begrünt werden sollen.

Die in erster Linie von der Landauer Straße her sichtbare Beeinträchtigung kann durch Anpflanzung von Sträuchern und Baumgruppen im Bereich der Grünfläche abgemildert und im Verlauf einiger Jahre auf das zur Zeit vorhandene Niveau reduziert werden. Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

11. Bewertung des nachbarschaftlichen Aspekts

11.1 Visuelle Beeinträchtigungen

Die östlich an das Grundstück des Altenheims angrenzenden Wohngrundstücke liegen vom Geländeniveau ca. 0,5 m tiefer. Sie sind vom Grundstück des Altenheims durch eine Stützmauer abgesetzt. Die oberhalb vorhandene, ca. 3 - 4 m hohe Gehölzpflanzung, bildet einen guten Sichtschutz zum vorhandenen Altenheim.

Der Erweiterungsbau wird gemäß Vorplanung bis zu 9 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Die erforderliche Rodung von Gehölzen kann den Sichtschutz beeinträchtigen. Bei Durchführung entsprechender Ergänzungspflanzungen ist diese Beeinträchtigung zu vernachlässigen.

11.2 Lärmbelästigung

Nach Abschluß der Baumaßnahme ist nicht mit einer höheren Lärmbelästigung durch an- und abfahrende PKW's zu rechnen, da gegenüber dem jetzigen Zustand keine zusätzlichen Stellflächen geschaffen werden.

12. Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit einer geplanten Maßnahme hängt nicht alleine von dem ermittelten Eingriff in Natur und Landschaft ab, sondern auch von der Frage, ob und wie der Eingriff ausgeglichen bzw. von vorneherein gemindert werden kann.

Im vorliegenden Fall ist ein Ausgleich des Eingriffs unter der Voraussetzung möglich, daß alle vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffsfolgen sowie Ausgleichsmaßnahmen textlich festgesetzt und auch tatsächlich realisiert werden. Werden die Maßnahmen nur teilweise festgesetzt, ist ein entsprechender Ausgleich außerhalb des Plangebietes herbeizuführen.

Bei Berücksichtigung des gesamten Maßnahmenkataloges verursacht der durch die Bebauungsplanänderung mögliche Eingriff, nämlich die Erweiterung des Altenheims, keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts bzw. des Landschaftsbildes und ist somit gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 LPflG als ausgeglichen anzusehen.

Aufgestellt:

ORDNUNGSAMT - Untere Landespflegebehörde -
323; ko-di

Neustadt an der Weinstraße, den 9. Oktober 1990

Im Auftrag:

Konrad

Konrad

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom: 26. Nov. 1992

Az.: 35/405-03-NW-0/45d

Anlage 1 :

Berechnung des vorhandenen ökologischen Gesamtwertes
(Flurstücke Nr. 2456/1 und 2458/9)

Biotoptyp	ÖW	Fläche (qm)	ÖW _G
Grünfläche	0,5	1.942	971,0
Altenheim (vorh. Gebäude)	0,0	1.956	0,0
Gartenfläche westliche Grund- stückshälfte Altenheim	0,3	1.571	471,3
Gartenfläche östliche Grund- stückshälfte Altenheim:			
Rasenfläche	0,3	669	200,7
Gehölzfläche	0,5	712	356,0
Baumgruppe	0,8	125	100,0
Rasengitter- steinfläche	0,2	195	39,0
Schotterfläche	0,1	500	50,0
Versiegelte Fläche (Terrassen, Wege)	0,0	450	0,0
		8.120	2.188,0

ÖW: Ökologischer Wertfaktor

ÖW_G: Ökologischer Wert gesamt

Anlage 2 :

Berechnung des ökologischen Wertverlustes

a) Berechnung des ökologischen Wertverlustes durch Erweiterung des Altenheims

Biotoptyp	ÖW	Fläche (qm)	ÖW _G
Rasenfläche	0,3	ca. 465	139,5
Gehölzfläche	0,5	ca. 170	85,0
Baumgruppe	0,8	ca. 125	100,0
Rasengittersteinfläche	0,2	ca. 75	15,0
Schotterfläche	0,1	ca. 350	35,0
Versiegelte Fläche	0,0	ca. 125	0,0
		ca. 1.310	374,5

b) Berechnung des ökologischen Wertverlustes durch Ausweisung von Stellplätzen

Biotoptyp	ÖW	Fläche (qm)	ÖW _G
Rasenfläche	0,3	ca. 0	-
Gehölzfläche	0,5	ca. 75	37,5
Baumgruppe	0,8	ca. 0	-
Rasengittersteinfläche	0,2	ca. 100	20,0
Schotterfläche	0,1	ca. 100	10,0
Versiegelte Fläche	0,0	ca. 0	-
		ca. 275	67,5

Wertverlust insgesamt: $374,5 + 67,5 = 442$ Werteinheiten

Der Wertverlust wird gemäß vorliegender Planung zur Erweiterung des Altenheims wie folgt abgemindert:

- Ausführung der Stellflächen als Rasengittersteinfläche
131 qm mit ÖW 0,2 = 26,2
- Umwandlung von 50 qm Schotterfläche (ÖW 0,1) und 20 qm Rasengittersteinfläche (ÖW 0,2) in Gartenfläche (ÖW 0,3)
50 qm x ÖW Differenz 0,2 = 10
20 qm x ÖW Differenz 0,1 = 2

Der ökologische Wertverlust beläuft sich somit auf
 $442 - (26,2 + 10 + 2) = 403,8$ Werteinheiten.

Anlage 3 :

Berechnung der Kompensationsmaßnahmen

a) Innerhalb des Grundstücks des Altenheims (Fl.-Nr. 2456/1)

Biotoptyp	ÖW	Fläche (qm)	ÖW _G
Dachflächen- begrünung	0,2	ca. 600	120,0
Schotterrassen- fläche (alternativ: Fugenpflaster)	0,2	ca. 116	23,2
Gehölzfläche	0,4 *)	ca. 20	8,0
			151,2

*) Differenzfaktor Rasenfläche (ÖW 0,3) / Gehölzfläche (ÖW 0,7)

b) Aufwertung der Grünfläche (Fl.-Nr. 2458/9)

Ökologischer Wert der vorhandenen Grünfläche (ohne Spielplatz):
 $1342 \text{ qm} \times 0,5 = 671 \text{ Werteinheiten (ÖW}_G \text{ alt)}$

Biotoptyp	ÖW	Fläche (qm)	ÖW _G
Versiegelung wasser- und luft- durchlässiger Belag	0,1	ca. 134,2	13,4
Gehölzfläche	0,7	ca. 450	315,0
Baumgruppen	0,8	ca. 625 *)	500,0
Wiesenfläche (extensiv gepflegt)	0,5	ca. 132,8**)	66,4
		1.342,0	894,8

*) Annahme: Beschattungsfläche pro Baum 25 qm

***) Wiesenfläche unterhalb der Baumgruppen nicht berücksichtigt,
da Doppelbewertung nicht möglich

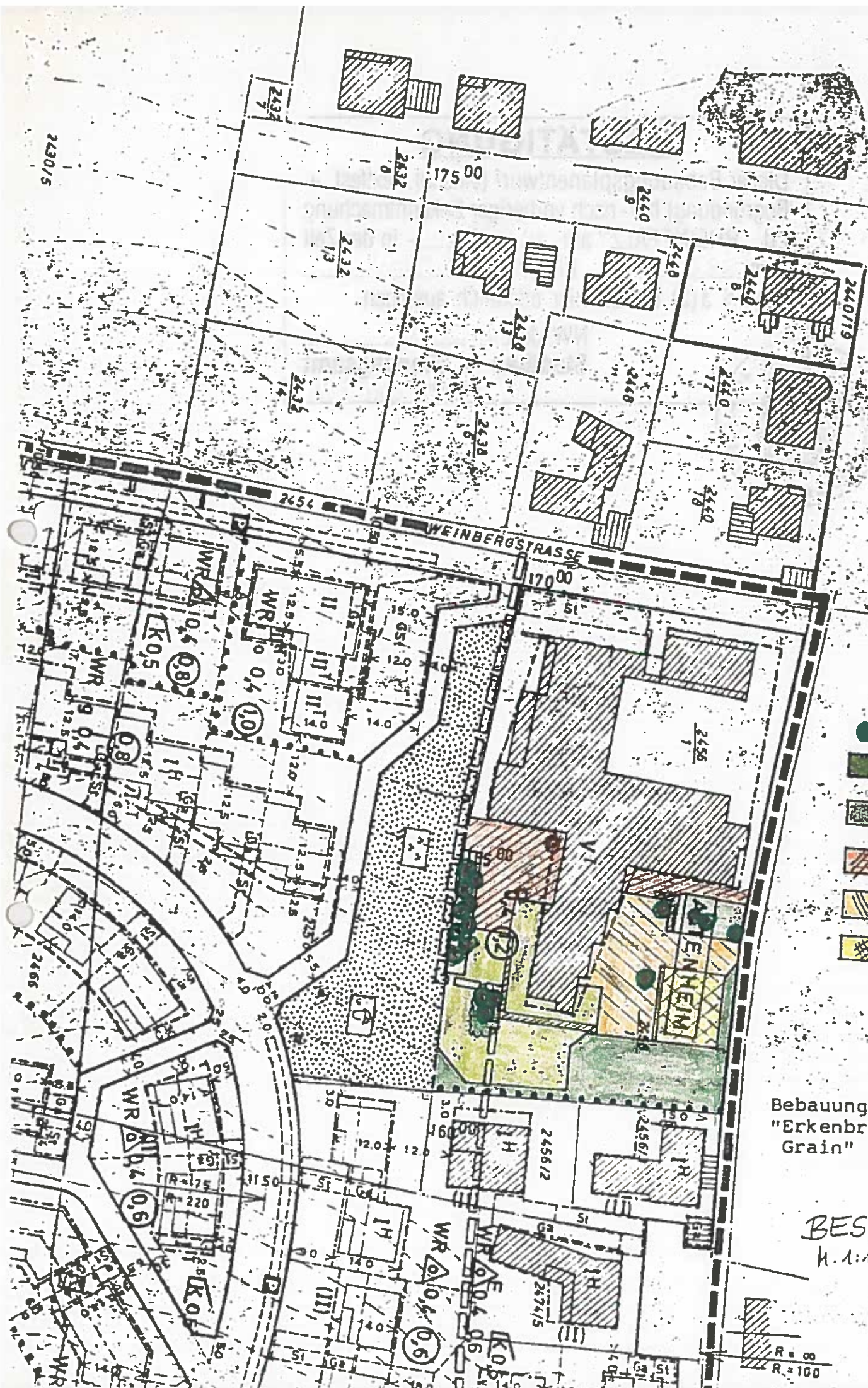
ÖW_G neu: 894,8 Einheiten

ÖW_G alt: 671,0 Einheiten

Aufwertung: 223,8 Einheiten

c) Ökologischer Wert der Kompensationsmaßnahmen insgesamt:

$151,2 + 223,8 = \underline{\underline{375}} \text{ Einheiten}$



- Einzelbäume
- Rasen
- Heck
- Terrassen-Treppen
- Schotter
- Rasengitter

Bebauungsplan
"Erkenbrecht-Grain"

BESTAND
H. 1:1000

R = 00
R = 100

BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 19.01.91 - in der Zeit vom 28.01.91 bis einschl. 28.02.91 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 24.08.92
Stadtbau- u. Planungsamt
Im Auftrag Walter

