

# STADT MECKENHEIM

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 85 "MERLER KEIL", 2. ÄNDERUNG

NACHTRAG ZUR 3. OFFENLAGE

**Auftraggeber:**

**Stadt Meckenheim**

**Bahnhofstraße 22  
53340 Meckenheim**

**Stand: 27. Januar 2010**

**Bearbeitung:**

**Ginster**  
**Landschaft + Umwelt**

Marktplatz 10a  
53340 Meckenheim

Tel.: 0 22 25 / 94 53 14  
Fax: 0 22 25 / 94 53 15

[info@ginster-meckenheim.de](mailto:info@ginster-meckenheim.de)

## 1 EINLEITUNG

Im Rahmen der 2. Offenlage wurde angeregt, den 12 m breiten Grünzug am Südwestrand des Plangebietes in nordwestliche Richtung bis zur Plangebietsgrenze zu verlängern. Dazu wird eine öffentliche Grünfläche mit integrierter öffentlicher Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg) festgesetzt. Die angrenzenden Wohnbauflächen einschließlich der überbaubaren Grundstücksflächen werden angepasst. Diese Änderungen machen die 3. Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes erforderlich.

Im Folgenden werden die Änderungen im Textteil des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Stand: 08. Februar 2008, ergänzt durch Nachtrag vom 16. September 2009), die sich aus der Verlängerung des Grünzuges ergeben, dargestellt. Sie betreffen im Wesentlichen die "Bilanzierung von Eingriff und Kompensation" und damit den Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen.

## 2 ÄNDERUNGEN IM LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN FACHBEITRAG

### 2.1 Geplante Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Nutzungen festgesetzt:

Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet; GRZ 0,4; Überschreitung bis zu 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO	<u>79.887</u>
davon:	31.955
Überbaubare Fläche	
Fläche für bauliche Neben- anlagen	15.977
Hausgärten	31.955
Verkehrsflächen	20.170
Öffentliche Grünflächen (u.a. Dorf- anger, Spielplatz, Grünzug)	10.695
Private Grünfläche	219
Fläche für Versorgungsanlage	2.907
<b>Summe</b>	<b>113.878</b>

**Tabelle 2:** Geplante Nutzungen

### 2.2 Kompensationsbedarf Boden

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes hinsichtlich des Bodenpotenzials werden die anstehenden Böden unter Anwendung verschiedener Kriterien hinsichtlich ihrer Nutzungseignung und ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Vornutzung wird für das Plangebiet ein Kompensationsfaktor von 0,7 festgestellt.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden die Flächenwerte für Überbauung, bauliche Nebenanlagen und Verkehrsflächen zu Grunde gelegt:

Bebauung	31.955 m <sup>2</sup>
Bauliche Nebenanlagen	15.997 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	<u>20.170 m<sup>2</sup></u>
Summe	<u>68.102 m<sup>2</sup></u>

Von diesem Wert werden die zurzeit schon versiegelten Flächen subtrahiert und mit dem ermittelten Kompensationsfaktor multipliziert:

$$61.266 \text{ m}^2 (68.102 \text{ m}^2 - 6.836 \text{ m}^2) \times 0,7 \text{ (Kompensationsfaktor)} = \boxed{42.886 \text{ m}^2}$$

Die Umnutzung von ca. 31.955 m<sup>2</sup> intensiv genutzten Ackerflächen in Hausgärten stellt bezüglich des Bodenpotenzials keinen neuen Eingriff dar. Da die Baugrundstücke teilweise sehr groß sind und daher zumindest für Teilflächen von einer extensiveren Nutzung ausgegangen werden kann, ist sogar mit einer Verbesserung der vorher stark beeinträchtigten Funktion des Naturhaushaltes zu rechnen. Diese Flächen werden mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt.

Der oben ermittelte Ausgleichsbedarf reduziert sich damit folgendermaßen:

$$42.886 \text{ m}^2 - (31.955 \text{ m}^2 \times 0,5) = \boxed{26.908 \text{ m}^2}$$

### 2.3 Kompensationsbedarf Biotoppotenzial

Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Ökopunkte*
<b>Biotoptyp</b>			
Ackerflächen	62.193	1,6	99.508,80
Fettweide	21.154	2,45	51.827,30
Weihnachtsbaumkultur	6.312	2,3	14.517,60
Nutzgarten	11.081	2,7	29.918,70
Brachfläche	1.579	3,85	6.079,15
Ruderalfläche	1.509	2,7	4.074,30
Gras- und Krautsaum	1.847	2,8	5.171,60
Gehölzbestand	87	4,3	374,10
Grünfläche (Wegekreuz)	166	2,2	365,20
Grünfläche (Altes Stromhäuschen)	62	2,25	139,50
Grasweg	1.052	2,5	2.630,00
Versiegelte Flächen (Wege)	6.836	0	0
Summe Bestand	<u>113.878</u>		<u>214.606,25</u>

**Tabelle 4:** Vergleichende Gegenüberstellung der Biotoptypen im Eingriffsbereich vor und nach der Umsetzung des Bebauungsplanes

\* Fläche x Biotopwert = Öko-Punkte

Planung			
Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Ökopunkte
Allgemeines Wohngebiet (79.887 m <sup>2</sup> , GRZ 0,4)			
Überbaubare Flächen	31.995	0	0
Bauliche Nebenanlagen (50 % der zu lässigen GRZ)	15.977	0	0
Private Gartenflächen (vgl. G 5 und G 6)	31.955	2,8	89.474,00
Verkehrsflächen (20.170 m <sup>2</sup> )			
Versiegelte / befestigte Flächen	19.110	0	0
Baumpflanzungen (je Baum 20 m <sup>2</sup> , 53 Baumstandorte, vgl. Gestaltungsmaßnahmen G 1 und G 2)	1.060	3,5	3.710,00
Fläche für Versorgungsanlagen (vgl. Gestaltungsmaßnahme G 4)	2.907	2,8	8.139,60
Öffentliche Grünflächen (Grünanger, Spielplätze, vgl. Gestaltungsmaßnahme G 3)	10.695	2,4	25.668,00
Private Grünfläche	219	2,8	613,20
Summe Planung	<u>113.878</u>		127.604,80
<b>Eingriffsdefizit</b>			<b>87.001,45</b>

**Tabelle 4:** Vergleichende Gegenüberstellung der Biototypen im Eingriffsbereich vor und nach der Umsetzung des Bebauungsplanes (Fortsetzung)  
\* Fläche x Biotopwert = Öko-Punkte

Aus der Gegenüberstellung wird ersichtlich, dass nach Umsetzung aller festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bezüglich des Biotoppotenzials ein Eingriffsdefizit von 87.001 Ökopunkten bestehen bleibt.

## 2.4 Gesamtkompensationsbedarf

Zur Kompensation der Eingriffe in das Biotoppotenzial muss mit den auf den externen Flächen vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen eine Biotopwerterhöhung von **87.001 Ökopunkten** erreicht werden. Um auch die Eingriffe in das Bodenpotenzial vollständig zu kompensieren, muss sichergestellt werden, dass diese Flächen eine Größe von **mindestens 26.908 m<sup>2</sup>** aufweisen.

## 2.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 85, 2. Änderung, anfallenden Kompensationsdefizits von 87.001 Ökopunkten müssen somit im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 114 landschaftspflegerische Maßnahmen auf einer Fläche von 27.273 m<sup>2</sup> (87.001 : 3,19) durchgeführt werden. Die Größe der erforderlichen Maßnahmenfläche stellt folglich sowohl eine Kompensation hinsichtlich des Biotop- als auch des Bodenpotenzials sicher.

Meckenheim, im Januar 2010

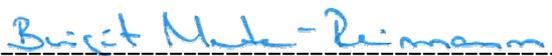
**Ginster**  
Landschaft + Umwelt

Marktplatz 10a  
53340 Meckenheim

Tel.: 0 22 25 / 94 53 14

Fax: 0 22 25 / 94 53 15

info@ginster-meckenheim.de

  
(Dipl.-Ing. Birgit Merten-Reimann)