

**Bebauungsplan**  
**der**  
**Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**  
**für das Teilgebiet “ Am Schlag “**  
**Flur 7**  
**Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim**

**1. Änderung**

**Begründung Bebauungsplan  
mit integriertem Umweltbericht  
und Landschaftsplan**

**Planung und Ausarbeitung :**

Ingenieurbüro Bickmann  
B.Eng. Stephan Bickmann  
Bauingenieur MdIK-Rhld.Pf.  
Zum Hasselberg 3  
55585 Norheim / Nahe  
Tel. +49 (0)671 33043  
E-Mail: [info@ib-bickmann.de](mailto:info@ib-bickmann.de)

Sachbearbeiter:  
Dipl.-Ing. H. Bickmann  
Landschaftsarchitekt

Im September 2018

## **Textliche Erläuterungen**

- 1.0 Grundlagen des Planes
- 2.0 Verfahrensablauf
- 3.0 Abgrenzung des Plangebietes
- 4.0 Anlass und Ziele der Planung
- 5.0 Zweck und Ziel der Planaufstellung
- 6.0 Zu berücksichtigende Schutzgüter
- 7.0 Bilanzierender Vergleich

### **Anlagen :**

- Anlage 1 : Vorentwurf des Bebauungsplanes (Bauabschnitte I-III)  
vom 10.05.2013
- Anlage 2 : Bebauungsplan für das Teilgebiet „Am Schlag “ (Bauabschnitt I)  
April 2015
- Anlage 3 : Städtebauliches Konzept (Bauabschnitte I-II)  
vom 18.04.2015
- Anlage 4 : Auszug : Genehmigungsplanung Abwasser, SGD Nord , Koblenz  
vom 01.02.2016
- Anlage 5 : Landschaftsplan B-Plan „Am Schlag II“, Karte 5 „Geplante Eingriffe“  
vom Februar 2017
- Anlage 6 : Lageplan Ersatzfläche Parzelle 44/36 tw, Straße Johannesbelle  
Auszug Liegenschaftskataster 2018

## **1.0 Grundlagen des Planes**

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch :

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung :

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz :

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Planzeichenverordnung :

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz :

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG ) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz :

§ 8 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

Bundesimmissionsschutzgesetz :

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGB. I S. 2771).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung :

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

### **Kartengrundlagen**

Kartengrundlage für die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftsplan ist der Auszug aus den Geobasisinformationen der - LIEGENSCHAFTSKARTE – (Erstausfertigung) des Landes Rheinland-Pfalz, Landkreis Bad Kreuznach, Gemeinde Pfaffen-Schwabenheim, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim, Flur 7, ausgestellt und ausgehändigt durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach.

## 2.0 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim vom ..... eingeleitet.

Die Bekanntmachung über die Aufstellung vom ..... wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach vom ....., Ausgabe ..... veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden hat vom ..... – ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ..... – ..... in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes stattgefunden.

Die Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen während der Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat am ..... stattgefunden.

Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftsplan unter Berücksichtigung der einzuarbeitenden Änderungen / Ergänzungen hat am ..... stattgefunden.

Die Offenlage des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftsplan wurde durch den Beschluß der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim vom ..... eingeleitet und fand vom ..... – ..... statt.

Der Ortsgemeinderat Pfaffen-Schwabenheim hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim für das Teilgebiet " Am Schlag " als Satzung beschlossen.

Die Bekanntgabe des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs.3 BauGB ist im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach am ..... erfolgt.

## 3.0 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Am Schlag", 1. Änderung, umfasst die Flächen der Flurstücksnummern 49/35 und 49/36, Flur 7, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim mit einer Gesamtfläche von ca. 689,00 m<sup>2</sup>.

Die Flächen befinden sich an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Am Schlag“.

Gemäß Liegenschaftskataster ist die ca. 634,00 m<sup>2</sup> umfassende Parzelle 49/36 als „Bauland“, Hausnummer 9, vermerkt und befindet sich im Eigentum der Strukturentwicklungsgesellschaft der Sparkasse Rhein-Nahe. Die westlich angrenzende ca. 55,00 m<sup>2</sup> umfassende Parzelle 49/35 ist als Grünfläche der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim vermerkt.

Außerhalb des Änderungsbereiches grenzen in östlicher, südlicher und westlicher Richtung private Wohnbaugrundstücke und die Erschließungsstraße „ Am Appelbach “ an.

In nördlicher Richtung befindet sich das gemeindeeigene Grundstück des Regenrückhaltebeckens Nr. 1.

#### **4.0 Anlass und Ziele der Planung**

Die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim plant für den Bereich der Parzellen 49/35 und 49/36 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Am Schlag“, Flur 7, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim.

Die Parzelle 49/36 ist derzeit Teil eines provisorisch angelegten Regenrückhaltebeckens, das bis zur Fertigstellung der Erschließung des Baugebietes „Am Schlag II“ vorzuhalten war. Die Parzelle 49/35 soll als Teil des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens verbleiben und wird als Pflegezufahrt genutzt. In ihr verläuft der Regenwasserkanal bis zur Auslaufstelle an der Böschung des Regenrückhaltebeckens.

Nach den Zielen des am 10.05.2013 aufgestellten Vorentwurfes zum Bebauungsplanes (s. Anlage 1) ist die Parzelle 49/36 als privates Baugrundstück dargestellt. Die Parzelle 49/35 ist Teil einer öffentlichen Grünfläche (Zuwegung), die zur Bewirtschaftung des dort aus den Baugebieten zugeleiteten Niederschlagswassers genutzt werden soll.

Aus städtebaulichen Gründen wurde in der Folge das Planvorhaben in 3 einzelne, zeitlich versetzte Bebauungspläne untergliedert.

Der seit 2015 rechtskräftige Bebauungsplan für das Teilgebiet „Am Schlag“ umfasst den Flächenbereich der ehemaligen Großgärtnerei Feldhaus (s. Anlage 2). Eigentümer und Erschließungsträger war die Strukturentwicklungsgesellschaft der Sparkasse Bad Kreuznach. Das ca. 30 Baugrundstücke umfassende Gebiet wurde im Jahre 2016 erschlossen und ist derzeit vollständig bebaut. Eigentümer der Erschließungsflächen (Straßen, Wege, Grünflächen, Versickerungsflächen) ist heute die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim. Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum privater Bauherren.

Dem städtebaulichen Konzept vom 18.04.2015 folgend (s. Anlage 3) wurde im Jahr 2017 der Bebauungsplan für das Teilgebiet „Am Schlag II“ zur Rechtskraft gebracht.

Das Baugebiet befindet sich östlich des bereits bebauten Wohngebietes (s.o.) und erstreckt sich bis zur Badenheimer Straße (K91).

Das ca. 30 Baugrundstücke umfassende Gebiet wurde durch die Ortsgemeinde erworben und zwischen 2017-2018 erschlossen. Die Baugrundstücke wurden an private Bauherren verkauft. Derzeit werden ca. 15 Wohngebäude erstellt.

Bestandteil der Erschließung war die verkehrstechnische Anbindung an die K 91 durch den Bau einer Linksabbiegerspur aus Richtung Badenheim kommend.

Weiterhin wurden parallel zum Appelbachweg die für alle Bauabschnitte erforderlichen Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers aus den Baugebieten hergestellt.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach wurde im Jahr 2018 der Bebauungsplan für das Teilgebiet „Am Schlag III“ aufgestellt und zur Rechtskraft geführt.

Das Baugebiet befindet sich östlich des Bebauungsplanes „Am Schlag II“ und südwestlich der vorhandenen Bebauung an der Badenheimer Straße.

Das ca. 28 Baugrundstücke umfassende Gebiet wurde durch die Ortsgemeinde erworben und wird derzeit erschlossen. Die Baugrundstücke wurden an private Bauherren verkauft. Die Erschließungsarbeiten werden bis zum Frühjahr 2019 abgeschlossen, so dass im Anschluss daran die Bebauung erfolgen kann.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus den o.g. Baugebieten wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, mit Bescheid vom 01.02.2016 (Az. 324-V36N,-133-01 078/039-15) erteilt. Bestandteil der Genehmigung sind die Planunterlagen für die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation des Ingenieurbüros für Bauwesen- und Umweltschutz (IBU) Dipl.-Ing. R. Lenhard GmbH.

55543 Bad Kreuznach vom Februar und April 2015 sowie der Bepflanzungsplan des Ingenieurbüros LE Plan, 67688 Rodenbach vom Oktober 2015.

Im Zuge der Planerstellung wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan „Am Schlag“ zwischen dem Weg Südlich des Appelbaches und Baugebiet ursprünglich dargestellten Freiflächen für die Größe des erforderlichen Regenrückhaltebeckens nicht ausreichen.

Die Strukturentwicklungsgesellschaft der Sparkasse Rhein-Nahe als Erschließungsträger war daraufhin bemüht, die östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Ackerlandflächen als Restfläche für den Bau des Regenrückhaltebeckens zu erwerben. Das Vorhaben scheiterte an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer.

In Abstimmung mit der SGD Nord (s.o) wurde daraufhin die als Bauplatz vorgesehene Parzelle 49/36 als „Provisorium“ in den Bau des Regenrückhaltebeckens 1 miteinbezogen.

Die Fläche ist in der Genehmigungsplanung mit einer Balkenschraffur gekennzeichnet (s.Anlage 4).

Im Erschließungsvertrag mit der Ortsgemeinde wurde vereinbart, nach Fertigstellung der genehmigten Regenrückhaltebecken 1-3 im Zuge des 2. Bauabschnittes (B-Plan „Am Schlag II) den provisorisch angelegten Teil des Regenrückhaltebeckens 1 (Parzelle 49/36) zurückzubauen.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes „Am Schlag“ die Fortführung des Baugebietes in Richtung Badenheimer Straße (B-Plan „Am Schlag II) zeitlich nicht absehbar war, wurde die Parzelle 49/36 im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Es folgte die Herstellung der Fläche als Teil des Regenrückhaltebeckens 1 ohne Begrünung und nur mit einem provisorischen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schlag II“ ist die nach den Vorgaben des Genehmigungsbescheides erstellte abwassertechnische Anlage zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers für alle 3 Baugebiete betriebsbereit.

Die Struktur- und Entwicklungsgesellschaft der Sparkasse Rhein-Nahe beabsichtigt daher den Rückbau der Parzelle 49/36 als privates Baugrundstück.

Die Ortsgemeinde hat unter Bezug auf die vertragliche Vereinbarung mit der Sparkasse Rhein-Nahe (Erschließungsvertrag) beschlossen, den Bebauungsplan geltend für den Bereich der Parzelle 49/36 zu ändern. Die künftige bauliche Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ soll entsprechend den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes erfolgen. Insofern besteht die geplante Änderung lediglich in der geänderten Planzeichnung, die eine mit Baugrenzen umgebene Baufläche darstellt. Der Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücksgrenzen beträgt an allen Seiten 3,00 m. Das Baugrundstück befindet sich außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs.

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Straße „Am Appelbach“ (Stichstraße). Die erforderlichen Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikation) befinden sich innerhalb des Baugrundstückes.

Die Nutzung der angrenzenden Parzelle 49/35 besteht weiterhin gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers. In ihr verläuft der Regenwasserkanal bis zur Auslaufstelle am Beckenrand des Regenrückhaltebeckens 1. Zugleich dient die Fläche der Zuwegung für kommunale Pflegefahrzeuge bei der Pflege und Unterhaltung der Beckenanlagen.

Die Herstellung der Fläche als Baugrundstück erfolgt durch die Strukturentwicklungsgesellschaft der Sparkasse Rhein-Nahe.

Zeitpunkt für die Durchführung der erforderlichen Baumaßnahmen ist die 2. Jahreshälfte 2018.

## 6.0 Zu berücksichtigende Schutzgüter

Hinsichtlich der zu berücksichtigten Schutzgüter wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftsplan vom April 2015 und auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen.

Die geplante Bodenversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf Seite 31 des Umweltberichtes mit 12.020,20 m<sup>2</sup> angegeben. Der Ausgleich der Bodenversiegelung erfolgt durch die Entsiegelung bereits bebauter Flächen (Großgärtnerei Feldhaus + bituminöse Wegeflächen der Ortsgemeinde) mit einer Gesamtfläche von 18.218,00 m<sup>2</sup>. Der Differenzbetrag von 6.197,80 m<sup>2</sup> wurde dem Öko-Konto der Ortsgemeinde gut geschrieben und bei der Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schlag II“ angerechnet.

In der Bilanzierung unberücksichtigt blieb die ggf. zu einem späteren Zeitpunkt als Bauplatz umzunutzende Parzelle 49/36, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Realisierung des 2. Bauabschnittes (B-plan „Am Schlag II“) nicht vorhersehbar war.

Die im Bereich des Baugrundstückes (634,00 m<sup>2</sup>) versiegelbare Fläche beträgt 380,40 m<sup>2</sup> (GRZ= 0,4 + davon 50% für bauliche Anlagen gem. § 19 (4) Baunutzungsverordnung).

Die nicht versiegelbare Grundstücksfläche beträgt 253,60 m<sup>2</sup> (634,00 – 380,00).

Da sich vor dem geplanten Eingriff auf der Fläche ausschließlich Betriebsgebäude und befestigte Verkehrsflächen befanden, ist im Rahmen der Kompensation geplanter Eingriffe ausschließlich das Schutzgut „Boden und Wasser“ zu berücksichtigen.

Der Ortsgemeinde stehen derzeit keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Entsiegelung bebauter oder befestigter Flächen) zur Verfügung.

Insofern werden zur Kompensation für die im Bereich der Parzelle 49/36 zulässige Neuversiegelung von Boden folgende Ersatzmaßnahmen erforderlich:

Maßnahmen im Bereich des privaten Baugrundstückes :

Nach Punkt 9.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Bereich der Grundstücksfläche der Parzelle 49/46 folgende Gestaltungsmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzung von 4 Hochstämmen, Stammumfang mind. 12-14 cm, aus heimischen Laubbaumarten oder traditionellen Obstbaumsorten (pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Hochstamm)
- Verwendung sommergrüner Gehölze mit einem Anteil von 50 % heimischer Gehölzarten bei Anpflanzungen entlang der seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen.
- Bepflanzung von Dachflächen (Gründächer) nur mit Pflanzen für Extensivbegrünung.
- Begrünung der Bodenflächen außerhalb der Gehölzstandorte nur mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2), Stauden, Gräser, Rosen und bodendeckende Kleinsträucher.
- Pflanzverbot für Nadelgehölze mit einer Wuchshöhe über 2,00 m.
- Befestigung von Bodenflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise, ausgenommen Treppen, Hauseingänge, Rollstuhlrampen und mit dem Gebäude verbundene Sitzterrassen.

Die vorgenannten Maßnahmen sind im Bereich der nicht versiegelten Grundstücksflächen zur Anlage eines naturnahen Hausgartens durchzuführen. Die hierfür bereit zu stellende Fläche entspricht der Größe nicht überbaubarer Grundstücksflächen. Diese beträgt insgesamt 253,60 m<sup>2</sup>. Das Kompensationsverhältnis zur Eingriffsfläche beträgt 1 : 1. Dabei berücksichtigt ist der ökologisch verarmte Zustand des Bodens nach jahrzehntelanger Überbauung und ohne Anteile belebten Oberbodens.

Die Differenz zwischen Eingriffsfläche (Versiegelung) und Ersatzfläche (Hausgarten) beträgt 126,80 m<sup>2</sup> (380,40 m<sup>2</sup> – 253,60 m<sup>2</sup>).

Der Mehrbetrag der Versiegelungsfläche in Höhe von 126,80 m<sup>2</sup> ist demnach außerhalb des Baugrundstückes zu kompensieren.

Maßnahmen im Bereich außerhalb des privaten Baugrundstückes :

---

Der Bebauungsplan für das Teilgebiet „Am Schlag II“ setzt im Bereich der Anbindungsstelle an die Badenheimer Straße (K91) eine aufgeweitete Straßenverkehrsfläche fest. Diese sollte der Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes dienen (Parzelle 44/38 tw.).

Die hierdurch verursachte Neuversiegelung von Boden wurde durch die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde auf Verlangen des LBM Bad Kreuznach die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes an dieser Stelle verworfen.

Realisiert wurde der Bau einer Linksabbiegerspur aus Richtung Badenheim kommend. Durch diese Maßnahme verblieb westlich der Anbindungsstelle eine Freifläche von ca. 300 m<sup>2</sup>, die nicht -wie ursprünglich geplant- als Straßenverkehrsfläche überbaut wurde (s. Anlage 5).

Auf dieser Fläche wurde eine Trafo-Station und eine Gas-und Wasserverteilerplattform mit einer Gesamtfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> errichtet. Die verbliebene Bodenfläche mit insgesamt ca. 270,00 m<sup>2</sup> wurde an das Straßenniveau angeglichen und mit Mutterboden aus dem Baugebiet abgedeckt.

Die Fläche wird im Herbst 2018 vegetationstechnisch vorbereitet und soll im Frühjahr 2019 mit Landschaftsrasen einschl. Kräuter (RSM 7.1.2) eingesät werden.

Da die Fläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes hätte versiegelt werden dürfen, dies aber im Zuge des Straßenbaues nicht erfolgt ist, soll der Flächenbereich als Ersatzmaßnahme für die Eingriffe im Bereich der Parzelle 49/36 der Bebauungsplanänderung angerechnet werden.

Das Kompensationsverhältnis zwischen Eingriff und Ersatzmaßnahme beträgt ca. 1 : 2 ( 126,80 m<sup>2</sup> : 270,00 m<sup>2</sup> ).

## 7.0 Bilanzierender Vergleich

Parzelle 49/35 : keine Veränderung gegenüber dem derzeitigen Bebauungsplan

Parzelle 49/36 :

Nutzung	Bestand	Planung
Erdbecken ohne Begrünung	634,00 m <sup>2</sup>	
Überbaubare Grundstücksfläche		380,40 m <sup>2</sup>
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (Naturnahe Hausgartenfläche)		253,60 m <sup>2</sup>

Externe Ersatzfläche, Parzelle 44/38 (Straße Johannesbelle) tw. :

Nutzung	Bestand	Planung
Straßenverkehrsfläche	270,00 m <sup>2</sup>	
Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2)		270,00 m <sup>2</sup>