

Ortsgemeinde Mehlingen



---

# **Bebauungsplan** **„Niedermehlinger Pfad / Im Sand Änderung III“**

**- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

---

**März 2024**

OBJEKTPLANUNG + STADTPLANUNG  
**werkplan** Michael Heger GmbH

67655 Kaiserslautern  
Eisenbahnstraße 68

0631/ 3620440  
info@werkplan-heger.com  
www.werkplan-heger.com



## 1. Bilanzierung des ursprünglichen Bebauungsplans „Am Niedermehlinger Pfad / Im Sand Änderung I“ aus dem Jahr 1998

### 1.1 Flächenangaben gemäß Eingriffs- Ausgleichbilanzierung (1998)

Wohnbau- und Mischbaugrundstücke	29.800 m <sup>2</sup>
Kinderspielplatz	1.400 m <sup>2</sup>
Straßen, Wege, Wändehämmer	4.800 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>36.000 m<sup>2</sup></b>

#### Anmerkung:

- es ist nicht exakt nachvollziehbar, wie sich diese Flächen zusammensetzen und wo diese genau abgemessen worden sind.

### 1.2 Flächenbestand im Plangebiet (ursprüngliche Nutzungen)

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Ökologische Einheiten</b>
Ackerland	6.100 m <sup>2</sup>	x 0,3	= 1.770 ÖE
Grünland	15.950 m <sup>2</sup>	x 0,7	= 11.165 ÖE
Gartennutzung	5.500 m <sup>2</sup>	x 0,5	= 2.950 ÖE
Baumbestand:			
Einzellaubbäume	900 m <sup>2</sup>	x 0,8	= 720 ÖE
Einzelnadelbäume	650 m <sup>2</sup>	x 0,5	= 325 ÖE
Bereits bebaute, versiegelte Fläche	1.300 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0 ÖE
Wege, Höfe, Freiflächen mit wassergebundener Decke bzw. Pflaster	5.600 m <sup>2</sup>	x 0,1	= 560 ÖE
<b>Summe</b>	<b>36.000 m<sup>2</sup></b>		<b>- 17.490 ÖE</b>

### 1.3 Flächenplanung für das WA-Gebiet

Nutzung	Flächengröße	Wertfaktor	Ökologische Einheiten
Überbaute, versiegelte Fläche 29.800 m <sup>2</sup> x 0,4	11.520 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0 ÖE
Stellplätze, Außenlagen, Terrassen aus Pflaster ca.	4.580 m <sup>2</sup>	x 0,1	= 458 ÖE
Straßengrün und großkronige Bäume	1.500 m <sup>2</sup>	x 0,8	= 1.200 ÖE
Landschaftsgärtnerisch anzulegende private Grundstücksflächenanteile	12.100 m <sup>2</sup>	x 0,4	= 4.840 ÖE
Kinderspielplatz	1.000 m <sup>2</sup>	x 0,5	= 500 ÖE
Straßenflächen: davon Pflaster	3.700 m <sup>2</sup>	x 0,1	= 370 ÖE
davon oberflächenversiegelte Fahrbahn	1.000 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0 ÖE
<b>Summe</b>	<b>36.000 m<sup>2</sup></b>		<b>+ 7.368 ÖE</b>

#### Anmerkung:

Es kann nicht nachvollzogen werden, warum die Flächenwerte in Tabelle 1.3 zum Teil abweichend sind mit den Flächenwerten unter Punkt 1.1 und warum nur die Flächenplanung für das WA-Gebiet aufgeführt ist.

### 1.4 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen	Flächengröße	Wertfaktor	Ökologische Einheiten
Ortsrandbegrünung zur Landschaft und Baumallee zum Wald Bestand: Grünlandfläche	2.000 m <sup>2</sup>	x (0,8-0,4)	= 770 ÖE
Feldgehölz Bestand: Acker	4.000 m <sup>2</sup>	x (0,7-0,3)	= 1.600 ÖE
Extensivierung von Ackerflächen zu Grünland	23.000 m <sup>2</sup>	x (0,7-0,3)	= 9.200 ÖE
Gesamtsumme der Ausgleichsmaßnahmen			<b>+ 11.600 ÖE</b>
Ausgleichsbedarf			<b>- 10.122 ÖE</b>

### Ergebnis – Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (1998)

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten eine überdurchschnittliche Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch die Erschließung des Neubaugebiets.



## 2. Anpassung der Bilanzierung auf der Grundlage der neuen Planungen im Bebauungsplan „Niedermehlinger Pfad / Im Sand III“

### 2.1 Versuch der Annäherung an die für die ursprüngliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung herangezogenen Flächen auf der Grundlage der im neuen Bebauungsplan festgesetzten Flächen

WA-Flächen	24.608 m <sup>2</sup>
MI-Flächen	4.013 m <sup>2</sup>
Spielplatz	1.546 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	4.647 m <sup>2</sup>
Versickerungsflächen	1.081 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>35.895 m<sup>2</sup></b>

#### Anmerkung:

- Die Flächenbemessung resultiert aus der Abschätzung der ursprünglichen Flächen innerhalb der ursprünglichen Geltungsbereichsgrenzen.

### 2.1.1 Zusätzlich überplante Flächen sowie nachträglich hinzugekommene Flächen gegenüber der ursprünglichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Bisherige GE-Fläche, neue MI-Fläche, Fläche zum Schutz / Pflege / Entwicklung	6.056 m <sup>2</sup>
Neue MD-Fläche	1.716 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7.772 m<sup>2</sup></b>

#### Anmerkung:

Aus ursprünglich 215 m<sup>2</sup> WA-Fläche sind durch die Änderungen des Bebauungsplans „Am Niedermehlinger Pfad / Im Sand Änderung II“ 215 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche geworden.

### 2.1.2 Flächenaddition von Bestands- und neu hinzukommender Flächen

Bestandsflächen	35.895 m <sup>2</sup>
Neue Flächen	7.772 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>43.667 m<sup>2</sup></b>



## 2.2 Flächenbestand im Plangebiet (ursprüngliche Nutzungen) inkl. der neu hinzugekommenen Flächen

Nutzung	Flächengröße	Wertfaktor	Ökologische Einheiten
Ackerland	6.100 m <sup>2</sup>	x 0,3	= 1.770 ÖE
Grünland	15.950 m <sup>2</sup>	x 0,7	= 11.165 ÖE
Gartennutzung	5.500 m <sup>2</sup>	x 0,5	= 2.950 ÖE
Baumbestand: Einzellaubbäume	900 m <sup>2</sup>	x 0,8	= 720 ÖE
Einzelnadelbäume	650 m <sup>2</sup>	x 0,5	= 325 ÖE
Bereits bebaute, versiegelte Fläche	1.300 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0 ÖE
Wege, Höfe, Freiflächen mit wassergebundener Decke bzw. Pflaster	5.600 m <sup>2</sup>	x 0,1	= 560 ÖE
<b>Summe (ursprüngliche Flächen)</b>	<b>36.000 m<sup>2</sup></b>		<b>- 17.490 ÖE</b>
GE-Fläche:	1.953 m <sup>2</sup>		
Bereits bebaute, versiegelte Fläche	625 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0 ÖE
Wege, Höfe, Freiflächen mit wassergebundener Decke bzw. Pflaster	1.328 m <sup>2</sup>	x 0,1	= 133 ÖE
Neue MI-Fläche:			
Grünland	2.389 m <sup>2</sup>	x 0,7	= 1.672 ÖE
Fläche zum Schutz, Pflege, Entwicklung:			
Grünland	1.713 m <sup>2</sup>	x 0,7	= 1.199 ÖE
Neue MD-Fläche:	1.716 m <sup>2</sup>		
Bereits bebaute, versiegelte Fläche	384 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0 ÖE
Wege, Höfe, Freiflächen mit wassergebundener Decke bzw. Pflaster	1.332 m <sup>2</sup>	x 0,1	= 133 ÖE
<b>Summe (zusätzliche Flächen)</b>	<b>7.772 m<sup>2</sup></b>		<b>- 3.137 ÖE</b>
<b>Summe (ursprüngliche Flächen)</b>	<b>36.000 m<sup>2</sup></b>		<b>- 17.490 ÖE</b>
<b>Summe (gesamte Flächen)</b>	<b>43.772 m<sup>2</sup></b>		<b>- 20.627 ÖE</b>



## 2.3 Flächenplanung für das WA-Gebiet (bereits überplant) und für die neuüberplanten bzw. neu hinzugekommenen Flächen

### Anmerkung zur nachstehenden Tabelle:

Wie unter Punkt 2.1.1 angemerkt, sind 215 m<sup>2</sup> WA-Fläche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Niedermehlinger Pfad / Im Sand Änderung II“ 215 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche geworden. Diese Änderung wird in nachfolgender Tabelle im Abschnitt des Bestands übernommen.

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Ökologische Einheiten</b>
Überbaute, versiegelte Fläche 29.585 m <sup>2</sup> x 0,4	11.834 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0 ÖE
Stellplätze, Außenanlagen, Terrassen aus Pflaster ca.	4.580 m <sup>2</sup>	x 0,1	= 458 ÖE
Straßengrün und großkronige Bäume	1.500 m <sup>2</sup>	x 0,8	= 1.200 ÖE
Landschaftsgärtnerisch anzulegende private Grundstücksflächenanteile	12.100 m <sup>2</sup>	x 0,4	= 4.840 ÖE
Kinderspielplatz	1.000 m <sup>2</sup>	x 0,5	= 500 ÖE
Straßenflächen: davon Pflaster	3.915 m <sup>2</sup>	x 0,1	= 392 ÖE
davon oberflächenversiegelte Fahrbahn	1.000 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0 ÖE
<b>Summe (bereits überplante Flächen)</b>	<b>35.929 m<sup>2</sup></b>		<b>+ 7.390 ÖE</b>
Überbaute, versiegelte Fläche (GE-, MI- und MD-Fläche) 6.059 m <sup>2</sup> x 0,4	2.423 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0 ÖE
Fläche zum Schutz, Pflege, Entwicklung (Grünland + Feldgehölzbiotop)	1.713 m <sup>2</sup>	x 0,7	= 1.199 ÖE
Stellplätze, Außenanlagen, Terrassen aus Pflaster ca.	1.212 m <sup>2</sup>	x 0,1	= 121 ÖE
Landschaftsgärtnerisch anzulegende private Grundstücksflächenanteile	2.424 m <sup>2</sup>	x 0,4	= 970 ÖE
<b>Summe (zusätzliche Flächen)</b>	<b>7.772 m<sup>2</sup></b>		<b>+ 2.290 ÖE</b>
<b>Summe (bereits überplante Flächen)</b>	<b>35.929 m<sup>2</sup></b>		<b>+ 7.390 ÖE</b>
<b>Summe (gesamte Flächen)</b>	<b>43.701 m<sup>2</sup></b>		<b>+ 9.680 ÖE</b>



## 2.4 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Ergebnis der Tabelle unter Punkt 2.2 = - 20.627 ÖE  
Ergebnis der Tabelle unter Punkt 2.3 = + 9.680 ÖE  
Ausgleichsbedarf = - 10.947 ÖE

Maßnahmen	Flächengröße	Wertfaktor	Ökologische Einheiten
Feldgehölz Bestand: Acker	4.160 m <sup>2</sup>	x (0,7-0,3)	= 1.664 ÖE
Extensivierung von Ackerflächen zu Grün- land	23.140 m <sup>2</sup>	x (0,7-0,3)	= 9.256 ÖE
Ortsrandbegrünung zur Landschaft (Flur- stücke 1671/1, 1671/2, 1672/1) auf privaten Grundstücks- flächen Bestand: Grünlandflä- che	377 m <sup>2</sup>	x (0,7-0,4)	= 113 ÖE
Gesamtsumme der Ausgleichsmaßnah- men			+ 11.033 ÖE
Ausgleichsbedarf			- 10.947 ÖE
Ergebnis			+ 86 ÖE

### Ergebnis – Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (ursprüngliche und zusätzliche Flächen)

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan (Änderung I), welche im Zuge der Realisierung des nun aufzustellenden Bebauungsplans (Änderung III) nachträglich umgesetzt werden, reichen mit der zu realisierenden Ortsrandbegrünung auf den neuen MI-Flächen auf den Flurstücken 1671/1, 1671/2 und 1672/1 aus, um die Eingriffe (aus den Änderungen I und III) innerhalb des Geltungsbereichs vollständig auszugleichen.

Kaiserslautern, 27.03.2024



Nicolas Mohrbach M.Sc.

