



# Ortsgemeinde Neupotz

---



## 3. Änderung Bebauungsplan

### **„ERWEITERUNG HARDT- ÄCKER, 1. ABSCHNITT“**

und GESTALTUNGSSATZUNG nach  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

BEGRÜNDUNG



**ROHSTOFFGEWINNUNGSPLANUNG • BAULEITPLANUNG • LANDSCHAFTSPLANUNG**

INGENIEURBÜRO FÜR RAUM- UND UMWELTPLANUNG GUNTER NIED  
HAUPTSTRASSE 28 • 67365 SCHWEGENHEIM • TEL: 06344/ 937224 • FAX: 06344/ 937225  
GUNTER.NIED@T-ONLINE.DE • WWW.RAUM-UMWELTPLANUNG-NIED.DE

### 3. Änderung Bebauungsplan

## „ERWEITERUNG HARDTÄCKER, 1. ABSCHNITT“

und Gestaltungssatzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Ortsgemeinde Neupotz

Planung:

**INGENIEURBÜRO GUNTER NIED**  
Hauptstraße 28  
67365 Schwegenheim



Dipl.-Ing. Gunter Nied  
(rechtsverbindliche Unterschrift)

Schwegenheim, im November 2022

## BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

### TEXTTEIL (BEGRÜNDUNG)

1	LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS .....	1
2	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL .....	2
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	3
3.1	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.....	3
3.2	Flächennutzungsplan.....	3
4	AKTUELLE NUTZUNGEN.....	4
5	RECHTSGRUNDLAGEN/ VORAUSSETZUNGEN .....	4
6	PLANUNGSINHALT.....	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	9
7.1	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	9
7.2	Artenschutz .....	14
8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG .....	14
9	ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....	14
10	LITERATUR-/ QUELLENVERZEICHNIS .....	15

## ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Änderungsbereich und den darin liegenden Grundstücksflächen .....	1
Abb. 2:	Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Änderungsbereich und aufzuhebendem Pflanzgebotsstreifen.....	2
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Jockgrim .....	3
Abb. 4:	Aktuelle Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches.....	4
Abb. 5:	Räumliche Beziehung zwischen dem Änderungsbereich und der Natura 2000 Kulisse (Quelle: MUEEF 2022).....	6
Abb. 6:	Externe Kompensationsfläche (Übersichtslageplan) .....	12
Abb. 7:	Externe Kompensationsfläche (Lageplan; DLR 2018) .....	13
Abb. 8:	Externe Kompensationsfläche (Luftbild überlagert mit neuer Grundstückszuteilung; DLR 2022).....	13

## TABELLEN

Tab. 1:	Auswertung der Erhebungen zur faktischen Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 3956 im Hinblick auf die festgesetzte Grundflächenzahl .....	8
Tab. 2:	Bilanzierung der planungsrechtlichen Nutzungen innerhalb des 3. Änderungsbereiches .....	10
Tab. 3:	Bilanzierung der, mit der 3. Änderung einhergehenden Nutzungen .....	10
Tab. 4:	Auszug aus den Tabellen 1 und 2 der ursprünglichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (PRÖLL 1994) .....	11
Tab. 5:	Überschlägige Kostenermittlung für die Herstellung der externen Kompensationsmaßnahmen (Aufforstung).....	14

## KARTEITEIL

Karte 1	Rechtsplan mit textlichen Festsetzungen
---------	---

# 1 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 3950, 3951, 3952, 3953, 3954, 3955, 3956 und 3957; er nimmt eine Fläche von 2.937m<sup>2</sup> ein.

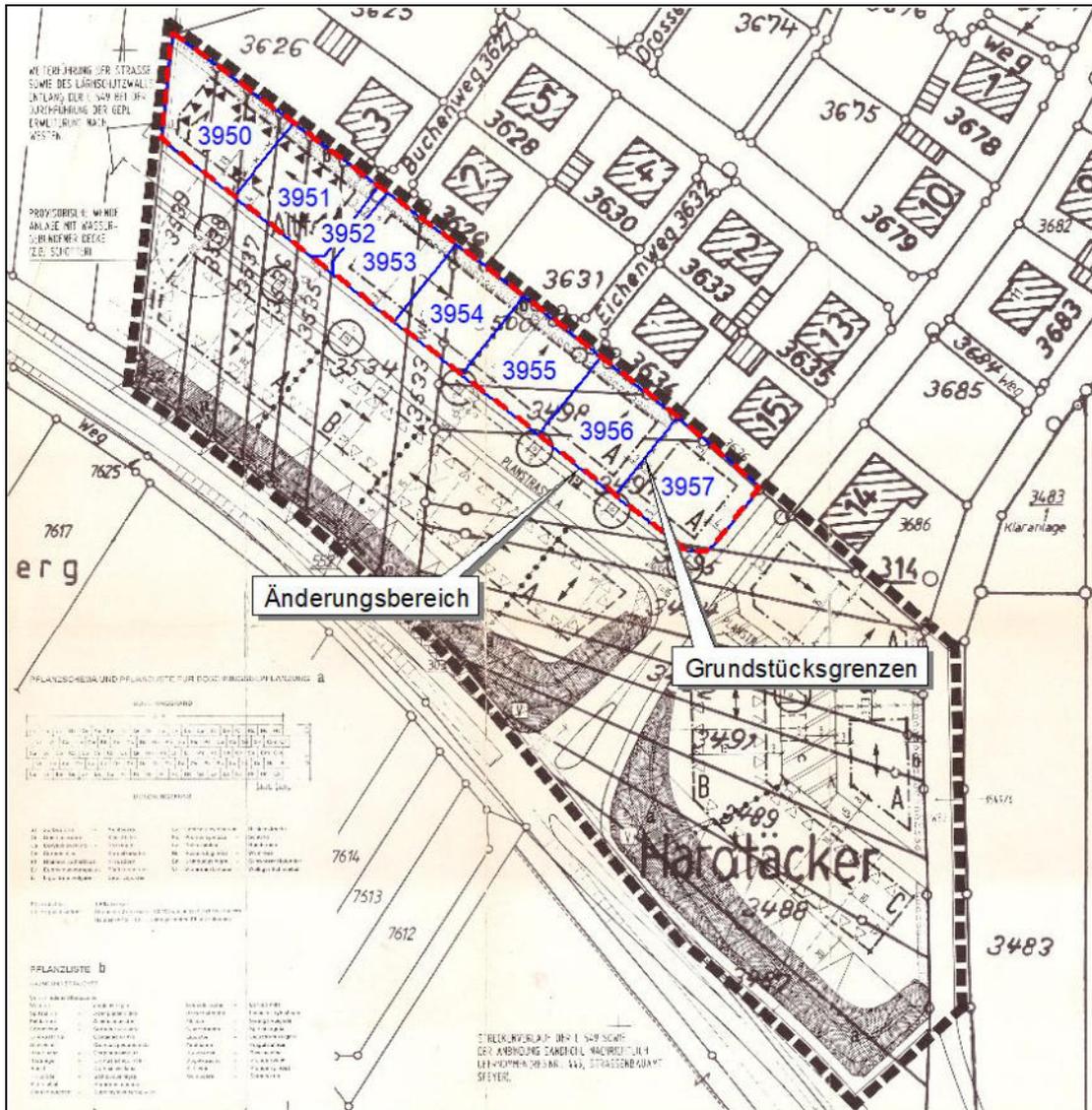
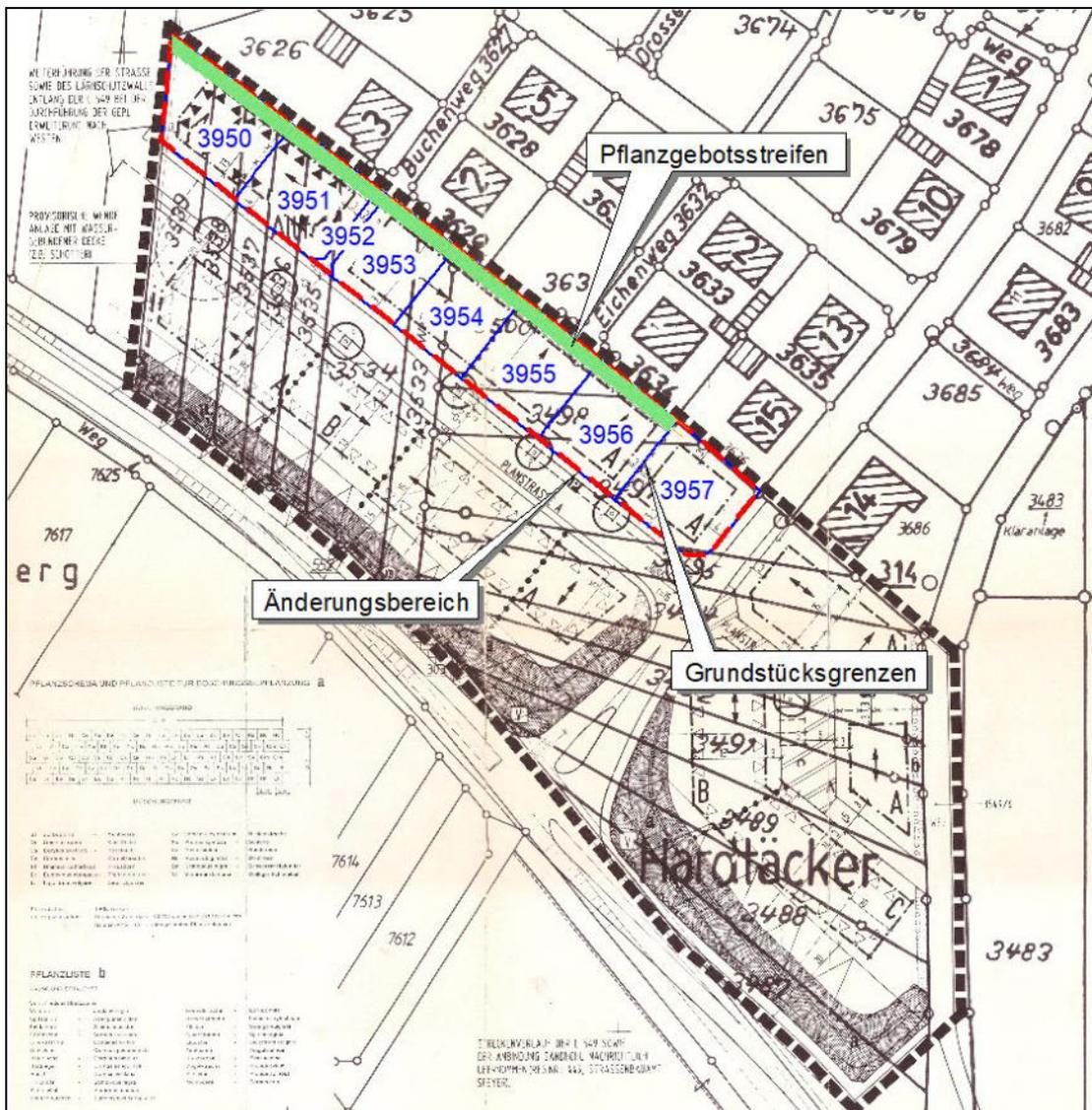


Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Änderungsbereich und den darin liegenden Grundstücksflächen

## 2 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die in Abbildung 1 aufgeführten Grundstücke (ausgenommen das Wegegrundstück Fl.Nr. 3952) nehmen im Mittel eine Fläche von ca. 413m<sup>2</sup> ein. Bedingt durch die relativ geringe mittlere Grundstücksfläche (die Fläche des kleinsten Grundstückes Fl.Nr. 3953 beträgt 355m<sup>2</sup>) soll der, parallel der Nordgrenze des Änderungsbereichs verlaufende, 3,0m breite Pflanzgebotstreifen aufgehoben werden.



Neben der Aufhebung des 3,0m breiten Pflanzgebotsstreifens soll auch eine Erhöhung der Grundflächenzahl, gemäß den Erhebungen zur faktischen Bebauung (GUNDERMANN 2021), geprüft werden.

### 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR

Gemäß Blatt West der Raumnutzungskarte des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist die gesamte Hardtwaldsiedlung als „Siedlungsfläche Wohnen, Bestand“ festgelegt.

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Jockgrim mit integriertem Landschaftsplan stellt innerhalb des Änderungsbereichs „Wohnbauflächen“ dar.

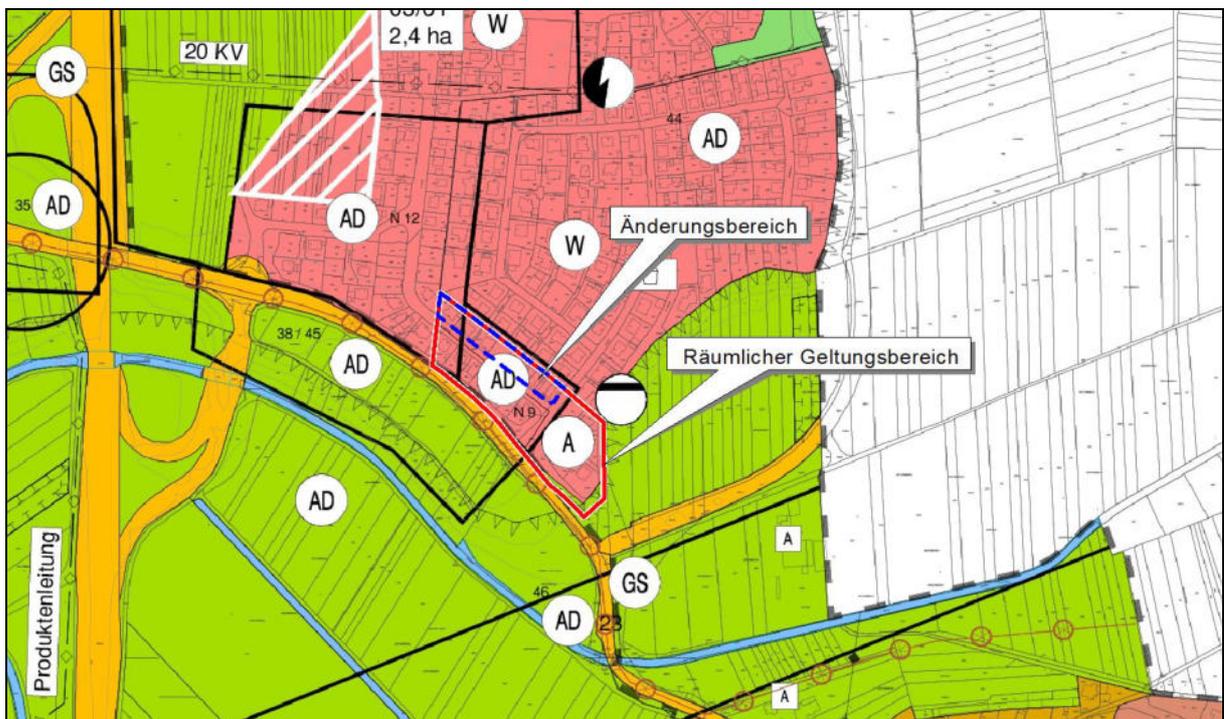


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Jockgrim

## 4 AKTUELLE NUTZUNGEN

Der Änderungsbereich ist bis auf das Grundstück Fl.Nr. 3954 bebaut. Erkennbar ist in nachfolgender Abbildung auch die verdichtete Bauweise auf den Grundstücken Fl.Nr. 3956 und 3957.

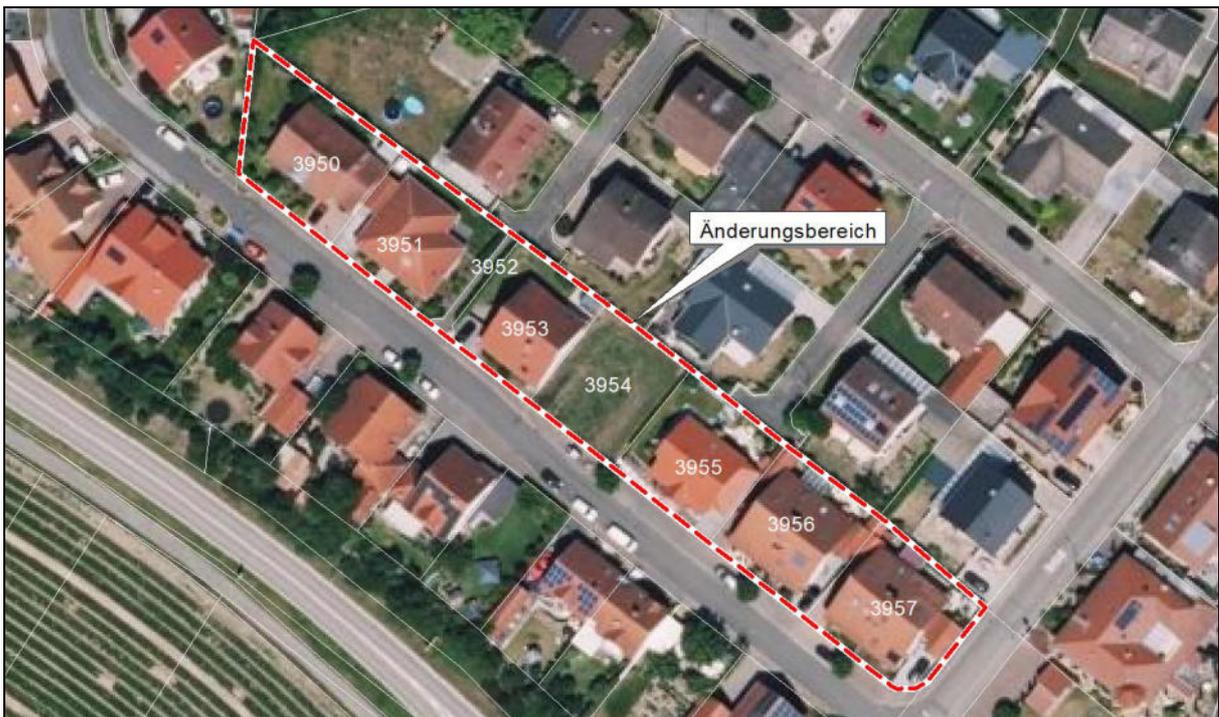


Abb. 4: Aktuelle Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches

## 5 RECHTSGRUNDLAGEN/ VORAUSSETZUNGEN

Gemäß den Gemeinderatsbeschlüssen vom 02.02.2022 und 02.11.2022 wird im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Voraussetzung ist, dass

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und

3. *keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

*Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird*

*... im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden...*

### **UVP-Pflicht**

Auf Grundlage von § 9 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021, BGBl. I S. 4147) besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein Änderungsvorhaben für das keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist (*Anmerkung Verfasser: für den Bebauungsplan „Erweiterung Hardtäcker, 1. Abschnitt“ wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt*), wenn das geänderte Vorhaben

1. den Größen- oder Leistungswert für die unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 erstmals erreicht oder überschreitet oder
2. einen in Anlage 1 angegebenen Prüfwert für die Vorprüfung erstmals oder erneut erreicht oder überschreitet (...).

Gemäß Anlage 1 UVPG ist das aktuelle Vorhaben Nr. 18.7 zuzuordnen (Städtebauprojekt). Der Größen- oder Leistungswert für die unbedingte UVP-Pflicht nach Nr. 18.7.1 liegt bei 100.000m<sup>2</sup> (oder mehr) und der angegebenen Prüfwert für die Vorprüfung nach Nr. 18.7.2 bei 20.000m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich nimmt eine Fläche von 2.937m<sup>2</sup> ein; die Fläche des gesamten Bebauungsplangebietes beträgt ca. 14.400m<sup>2</sup>. Weder der Änderungsbereich noch das gesamte Bebauungsplangebiet erreichen die Prüfwerte nach Anlage 1 UVPG.

### **Erhaltungsziele der Natura 2000 Gebiete**

Südlich des Änderungsbereichs, im Abstand von ca. 150m, liegt das FFH-Gebiet Nr. 6814-302 „Erlenbach und Klingbach“. Aufgrund der räumlichen Distanz des Änderungsbereichs zu dem FFH-Gebiet und der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch das Vorhaben zu erwarten.



Abb. 5: Räumliche Beziehung zwischen dem Änderungsbereich und der Natura 2000 Kulisse  
(Quelle: MUEEF 2022)

### **Schwere Unfälle nach Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU**

Gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen nach Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen, so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei einem schweren Unfall um ein Ereignis „- z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes -, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.“

Bei der vorliegenden wohnbaulichen Nutzung und den damit einhergehenden geplanten Änderungen (Aufhebung des 3,0m breiten Pflanzgebotsstreifens; Erhöhung der Grundflächenzahl) sind Emissionen, Brände oder Explosionen größeren Ausmaßes, bei denen mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind, nicht zu erwarten.

### **Fazit**

Die Kriterien zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind erfüllt.

## 6 PLANUNGSINHALT

### 6.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Pflanzgebotsstreifen

Wie in Abbildung 2 dargestellt, wird der 3,0m breite Pflanzgebotsstreifen aufgehoben, so dass sich die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend erhöht. Der mit dem Zusatz „b“ gekennzeichnete Pflanzstreifen ist auch an der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes festgesetzt, so dass er Bestandteil der Gesamtlegende bleibt.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl innerhalb des Änderungsbereiches ist mit 0,4 festgesetzt und entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs.1 BauNVO. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO), sofern im Bebauungsplan hiervon keine abweichende Bestimmung getroffen wurde (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

In den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind gegenüber § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO keine abweichenden Bestimmungen getroffen, so dass für die genannten baulichen Anlagen eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,6 zulässig ist.

Nachfolgend findet eine Auswertung gemäß den Erhebungen zur faktischen Bebauung (GUNDERMANN 2021) statt. Hierbei wird das Grundstück Fl.Nr. 3956 herangezogen, da hier die größten Abweichungen gegenüber der festgesetzten Grundfläche zu verzeichnen sind (vgl. Abb. 4). Das Grundstück Fl.Nr. 3957, welches östlich an das Grundstück Fl.Nr. 3956 angrenzt, ist ebenfalls mit einem Doppelhaus bebaut, jedoch liegen hier nur Erhebungen zur westlichen Doppelhaushälfte vor, weshalb dieses Grundstück nicht herangezogen werden kann. Auf Grundlage aktueller Luftbilddarstellungen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke Fl.Nr. 3956 und 3957 weitgehend identisch ist.

Tab. 1: Auswertung der Erhebungen zur faktischen Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 3956 im Hinblick auf die festgesetzte Grundflächenzahl

Fl.Nr.	Amtl. Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ 0,4 (m <sup>2</sup> )	GRZ Überschreitung um 50% (m <sup>2</sup> )	Faktische Bebauung		Kommentar
				Hauptanlagen (m <sup>2</sup> gerundet)	Nebenanlagen (m <sup>2</sup> gerundet)	
3956	413	165,20	82,60	Erdgeschoß mit Terrasse (202m <sup>2</sup> )	Garage, Geräte, Hof, Stellplatz, Zuwegung (172m <sup>2</sup> )	Überschreitung durch Hauptanlagen um ca. 37m <sup>2</sup> .
		Zulässige Grundfläche gesamt: 247,80m <sup>2</sup>		Faktische Grundfläche gesamt: 374m <sup>2</sup>		Überschreitung durch Nebenanlagen um ca. 89m <sup>2</sup> . Überschreitung gesamt um ca. 126m <sup>2</sup>

Die Gesamtversiegelung von Fl.Nr. 3956 beträgt ca. 374m<sup>2</sup> (= ca. 90% bezogen auf die Grundstücksfläche von 413m<sup>2</sup>). Ausgehend von diesem Versiegelungsgrad muss die Grundflächenzahl auf 0,6 erhöht werden, woraus sich, bei einer zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu 50%, eine Gesamtversiegelung von 90% ergibt.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 bedeutet eine Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiet um 0,2 (Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO: 0,4). Die Überschreitung im vorliegenden Fall lässt sich insbesondere damit begründen, dass es sich nicht um einen Angebotsbebauungsplan handelt sondern um die Anpassung an die Gegebenheiten der faktischen Bebauung. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann somit vorausgesetzt werden, ebenso wie die Vermeidung städtebaulicher Missstände. Die Belange des Umweltschutzes hingegen – insbesondere die Erhöhung des Versiegelungsgrades (vgl. Kap. 7.1 „Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung“) – gilt es entsprechend zu würdigen.

Die Erhöhung der Gesamtversiegelung auf 0,9 widerspricht zwar § 19 Abs. 4 S. 2 1. Halbsatz BauNVO (die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8), jedoch können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO). Satz 3 räumt der Gemeinde somit die Möglichkeit ein, im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen treffen zu können um den örtlichen und spezifischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

### Geschoßflächenzahl

Infolge der Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 werden für den Änderungsbereich die Festsetzungen Nr. 1.2.1 und 1.2.2 zur Geschoßfläche aufgehoben. Die Festsetzungen zur Traufhöhe, zur Dachneigung sowie zu den maximal zulässigen Vollgeschossen bleiben unverändert und sind ausreichend um die Gebäudegröße zu definieren.

### Externe naturschutzfachliche Kompensation

Ebenso anzupassen ist die Festsetzung zu den externen naturschutzfachlichen Kompensationsflächen. Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurden die Grundstücke Fl.Nr. 2335, 2336, 2337 und 2338 festgesetzt. Bedingt durch das Flurbereinigungsverfahren „Hochwasserrückhaltung Wörth-Jockgrim“ (DLR 2018) wurden die externen naturschutzfachlichen Kompensationsflächen modifiziert und die Grundstücke wurden neu geordnet und benannt (vgl. Kap. 7.1).

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

## **6.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

## **7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Durch die Erhöhung der Gesamtversiegelung auf 0,9 gilt es die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der 3. Änderung zu aktualisieren.

Gemäß der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „ERWEITERUNG HARDTÄCKER, 1. ABSCHNITT“ (PRÖLL 1994) wurde die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Biotopwerttabelle (BEZREG 1989) vorgenommen.

Um die Kontinuität zu wahren, wird das Biotopwertverfahren für die aktuelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beibehalten.

Tab. 2: Bilanzierung der planungsrechtlichen Nutzungen innerhalb des 3. Änderungsbereiches

Planungsrechtliche Nutzungen	Fläche (ha)	Wertfaktor	Bilanzfläche (WE)
Öffentliche Wege (befestigt)	0,0044	0,0	0
Bauflächen (0,2893ha), davon			
▪ Versiegelung durch Bebauung (60%) (1)	0,1736	0,0	0
▪ Hausgarten (40%)	0,1157	0,4	0,0463
<b>Gesamt</b>	<b>0,2937</b>		<b>0,0463</b>

(1) GRZ 0,4 zzgl. 50%-iger Überschreitung

Tab. 3: Bilanzierung der, mit der 3. Änderung einhergehenden Nutzungen

Geplante Nutzungen	Fläche (ha)	Wertfaktor	Bilanzfläche (WE)
Öffentliche Wege (befestigt)	0,0044	0,0	0
Bauflächen (0,2893ha), davon			
▪ Versiegelung durch Bebauung (90%) (2)	0,2604	0,0	0
▪ Hausgarten (10%)	0,0289	0,4	0,0116
<b>Gesamt</b>	<b>0,2937</b>		<b>0,0116</b>

(2) GRZ 0,6 zzgl. 50%-iger Überschreitung

Bei der Gegenüberstellung der Bilanzflächen errechnet sich ein Defizit von 0,0347 Werteinheiten (0,0463 – 0,0116), welches extern zu kompensieren ist.

Die ursprüngliche Bilanzierung (PRÖLL 1994) ermittelte für das gesamte Bebauungsplangebiet ein Defizit von 0,13 Werteinheiten (0,45 – 0,32 → vgl. nachfolgende Tabelle). Durch das Defizit der 3. Änderung erhöht sich das Gesamtdefizit auf 0,13347 Werteinheiten.

Tab. 4: Auszug aus den Tabellen 1 und 2 der ursprünglichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (PRÖLL 1994)

Tabelle 1 (Bilanzierung der ursprünglichen Nutzungen des Gesamtbebauungsplangebietes)				
	Wertstufe	Wertfaktor	Fläche ha	Potential
versiegelte Flächen (Straßenfläche Sandhohl, vorh. Fuß- u. Radweg)	1 weitgehend unempfindlich	0,0	0,11	0
Ackerland	2 gering empfindlich	0,3	1,16	0,35
Wiesenfläche / Grünland	2 gering empfindlich	0,4	0,06	0,02
strauchartige Gehölze/Hecken	3 mittlere Empfindlichkeit	0,7	0,05	0,04
Obstbaumwiese (Niederstämme, daher Wertfaktor gemindert)	3 mittlere Empfindlichkeit	0,6	0,06	0,04
<b>Gesamt</b>			<b>1,44</b>	<b>0,45</b>
Tabelle 2 (Bilanzierung des planungsrechtlichen Zustands des Gesamtbebauungsplangebietes)				
	Wertstufe	Wertfaktor	Fläche ha	Potential
bebaute/versiegelte Flächen: (Straße: ca. 0,18 ha; Gebäude/ Zugänge/Terrassen: ca. 0,56 ha)	1 weitgehend unempfindlich	0,0	0,74	0
Pflasterfläche (Verkehrsfläche ohne, Trennung der Verkehrsarten / Wege (wassergebundene Decken)	1 weitgehend unempfindlich	0,1	0,15	0,02
priv. Grünfläche in Wohngebieten/ Hausgärten (ohne Lärmschutzwall)	2 gering empfindlich	0,4	0,21	0,08
Lärmschutzwall (öffentl. und private Fläche) intensive Bepflanzung mit Stauden und Gehölzen	3 mittlere Empfindlichkeit	0,6	0,21	0,13
strauchartige Gehölze/Hecken (Pflanzstreifen, niedriger angesetzt da nur ca. 3,0 m breit)	3 mittlere Empfindlichkeit	0,6	0,05	0,03
Einzelbäume (mind. 31 Stück)	3 mittlere Empfindlichkeit	0,8	0,08	0,06
<b>Gesamt</b>			<b>1,44</b>	<b>0,32</b>

Als externe Kompensation ist die Umnutzung einer Acker- in eine Aufforstungsfläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 2335 (amtl. Fläche: 2.010m<sup>2</sup>), 2336 (amtl. Fläche: 2.010m<sup>2</sup>), 2337 (amtl. Fläche: 1.940m<sup>2</sup>) und 2338 (amtl. Fläche: 1.940m<sup>2</sup>) festgesetzt (Gesamtfläche: 7.900m<sup>2</sup>). Gemäß PRÖLL, 1994 ist Acker mit 0,3 und Wald mit 0,7 bewertet. Hieraus ergibt sich eine Aufwertung von 0,4, woraus sich wiederum ein Fläche von 0,3337 ha errechnet (0,13347 Werteinheiten : 0,4).

Die vier festgesetzten Grundstücke übersteigen deutlich den erforderlichen Kompensationsbedarf. Warum diese, über das erforderliche Maß hinaus, festgesetzt wurden kann nicht mehr nachvollzogen werden.

Wie bereits beschrieben, wurde die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „ERWEITERUNG HARDTÄCKER, 1. ABSCHNITT“ festgesetzte externe Kompensationsfläche im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens „Hochwasserrückhaltung Wörth-Jockgrim“ (DLR 2018) modifiziert.



Abb. 6: Externe Kompensationsfläche (Übersichtslageplan)

Auf Grundlage des Plans über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (DLR 2018) stellt sich die externe Kompensationsfläche wie folgt dar.



Die nachfolgende überschlägige Kostenermittlung für die Herstellung der externen Kompensationsmaßnahme (Aufforstung) lehnt sich an eine vom Forstamt Pfälzer Rheinauen durchgeführte Aufforstung an, welche ebenfalls einem Eingriff zugeordnet ist (Gemarkung Neuburg).

Tab. 5: Überschlägige Kostenermittlung für die Herstellung der externen Kompensationsmaßnahmen (Aufforstung)

Kosten für eine vom Forstamt Pfälzer Rheinauen durchgeführte Kompensationsmaßnahme (Aufforstung auf Gemarkung Neuburg)		Kosten für die Herstellung der externen Kompensationsfläche für den Bebauungsplan „Erweiterung Hardtacker, 1. Abschnitt“ einschl. der 3. Änderung	
Fläche: 1,9055ha		Fläche: 0,3337ha	
	€		€
Herstellung	30.900,00	Herstellung	5.411,00
Fertigstellungs-/ Unterhaltungspflege (8 Jahre)	15.390,00	Fertigstellungs-/ Unterhaltungspflege (8 Jahre)	2.695,00
Beseitigung Wildschutzmaßnahmen (pauschal)	500,00	Beseitigung Wildschutzmaßnahmen (pauschal)	100,00
<b>Gesamt</b>	<b>46.790,00</b>	<b>Gesamt</b>	<b>8.206,00</b>

## 7.2 ARTENSCHUTZ

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Auswirkungen eines Projektes bzw. Planvorhabens auf besonders und streng geschützte Arten im Hinblick auf die Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen zu prüfen.

Infolge der vorhandenen Bebauung innerhalb des Änderungsbereichs können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände grundsätzlich ausgeschlossen werden.

## 8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE UND BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung zur Realisierung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## 9 ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Die allgemeinen Hinweise und Empfehlungen bleiben unverändert.

## 10 LITERATUR-/ QUELLENVERZEICHNIS

### BEZREG 1989

Bezirksregierung Rhein Hessen-Pfalz, 15.03.1989: Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zu § 17 Landespflegegesetz – Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

### DLR 2018

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, 10.09.2018: Flurbereinigungsverfahren „Hochwasserrückhaltung Wörth-Jockgrim“; Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen

### DLR 2022

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, 01.09.2022: Flurbereinigungsverfahren „Hochwasserrückhaltung Wörth-Jockgrim“; Karte des Neuen Bestandes

### GUNDERMANN 2021

Markus Gundermann – Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke Fl.Nr. 3950, 3953, 3956 und 3957 (November 2021)

### PRÖLL 1994

Reinhard Pröll – Bebauungsplan „ERWEITERUNG HARDTÄCKER, 1. ABSCHNITT“ mit Begründung (20.07.1994 → Ausfertigungsdatum)

### VG JOCKGRIM 2019

Verbandsgemeindeverwaltung Jockgrim – ALKIS Amtliches Liegenschaftskataster (Stand 2019).

### MUEEF 2022

MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2022): LANIS. URL:  
[https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/).