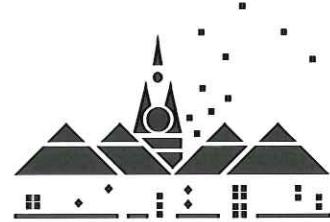


**Kreisstadt St. Wendel**  
**Stadtbauamt**  
**Az.: 610 - 02/15 Ha-pu**



**Kreisstadt St. Wendel**

**Bebauungsplan  
Nr. 02.16 Auf Huxel  
in Bliesen**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
Stand Entwurf 6/96**

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite:</b>
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Verfahrensvermerke</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Gesetzl. Grundlage</b>	<b>4</b>
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Lage im Raum</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>2.3 Umwelt- und Nutzungspotentiale</b>	<b>5</b>
<b>2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen</b>	<b>6</b>
<b>3. Planungskonzeption und Festsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Grundsätze und Ziele der Planung</b>	<b>7</b>
<b>3.2 Bodenordnung und Grundbesitz</b>	<b>8</b>
<b>3.3 Bauliche Nutzung</b>	<b>8</b>
<b>3.4 Verkehrsanlagen und Infrastruktur</b>	<b>9</b>
<b>3.5 Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>3.6 Grün- und Landschaftsplanung</b>	<b>9</b>
<b>3.7 Flächenbilanzierung</b>	<b>10</b>
<b>3.8 Kosten und Wirtschaftlichkeit</b>	<b>13</b>
<b>4. Abwägung und Fazit</b>	<b>13</b>
<b>5. Anlagen</b>	
<b>5.1 Artenliste Bestand</b>	<b>13</b>
<b>5.2 Pflanzliste</b>	<b>14</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Verfahrensvermerke**

Am 21.10.1993 hat der Stadtrat St. Wendel den Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Huxel“ im Stadtteil Bliesen gefaßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 30.5. bis 30.6.1994 durchgeführt und ortsbüchlich am 21.5.96 bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden vom 30.5. bis 30.6.94 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

7 dieser Beteiligten und 3 Bürger haben Anregungen und Bedenken vorgebracht, die vom Stadtrat am 23.3.1995 geprüft und in die Abwägung einbezogen wurden.

Der Stadtrat hat am 23.3.95 den geänderten Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplantentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 und der Begründung hat in der Zeit vom 2.8. bis einschließlich 2.9.95 öffentlich ausgelegen (Ort und Dauer der Auslegung wurde am 26.7.95 ortsbüchlich bekanntgegeben ).

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.7.95 von der Auslegung benachrichtigt.

Es gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 16.11.95 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen schriftlich mitgeteilt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren, z.T. jedoch mit zeitlich versetzten Daten, wurde das Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt.

Der Stadtrat hat am 11.7.96 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan wurde am 24.10.96 dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr angezeigt (§ 11 Abs.1 i.V. m § 8 Abs. 3 BauGB).

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.01.97 ortsbüchlich bekanntgegeben (§ 12 BauGB)

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Auf Huxel“ in Kraft.

## **1.2 Gesetzliche Grundlagen**

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57/1988, S. 1373)

§ 12 des Kommunalsebstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21. Mai 1993, S. 422)

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 1986 (BGBl. I S. 1529, geändert durch Artikel 5 G zur Umsetzung der Richtlinie d. Rates vom 27.6.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. und privaten Projekten v. 12.2.1990, BGBl. I S. 205)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)

das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).

## 2. Ausgangslage

### 2.1. Lage im Raum

Das ca. 3 ha große Planungsgebiet befindet sich am Südostrand der Ortslage von Bliesen, unmittelbar östlich der L IO 132. Weiter südlich schließt die Kläranlage Bliesen an. Westlich, im Anschluß an die Landesstraße erstreckt sich das Industriegebiet Hungerthal. Im Norden und Nordwesten vermitteln landwirtschaftlich genutzte Flächen den Übergang zur ca. 500 m entfernten Wohnbebauung des Stadtteils.

### 2.2. Abgrenzung des Planungsgebietes

im Norden: Feldweg, Flur 18, Flurstück Nr. 528

im Süden: Feldwegverbindung zwischen Landesstr. und Waldstr. (Flur 18, Flurstück 121/2, 123/3 etc)

im Westen: westl. Grenzverlauf Flurstück 7/2 sowie Feldweg

im Osten: Böschungsfuß der Bliesterrasse, Flurstück 173/2 und 135/2

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.3 Umwelt- und Nutzungspotentiale

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Prims-Blies-Hügelland im oberen Bliestal und gehört zur naturräumlichen Einheit Nordpfälzer Bergland. Das Gelände ist durch ein bewegtes Relief charakterisiert und fällt nach Südosten hin von 303 m auf 290 m ü.NN ab. Kleine Gewässergräben, Einzelbäume, Feldgehölzgruppen, Acker- und Wiesenflächen gliedern als abwechslungsreiche Strukturelemente das Landschaftsbild.

Die Geologie des Planungsgebietes wird durch die Kuseler Schichten (Unterrotliegendes) und im südlichen und östlichen Randbereich durch Talfüllungen aus dem Quartär bestimmt. Diese Schichten bilden das Ausgangssubstrat für mäßig saure Braunerden und Parabraunerden sowie Gleye und gleyeartige Böden in grundwasserbeeinflußten Bereichen.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge im Planungsgebiet liegt zwischen 800 und 850 mm. Der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,5° C.

Geländeklimatisch ist das Planvorhaben als unproblematisch zu beurteilen, da nur 1 Einzelgebäude errichtet wird und die Ausgleichspflanzungen als offene Obstwiesen gestaltet werden.

Im Planungsgebiet liegt ein kleiner Gewässergraben (ehemaliger Mühlgraben), der als § 25 SNG geschütztes Biotop zu bewerten ist. Dieser wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und ist im Bebauungsplanentwurf als Grünfläche festgesetzt.

Im Geltungsbereich befindet sich kein ausgewiesenes Schutzgebiet des Natur- oder Gewässerschutzes. Nach der Biotopkartierung Saarland wird allerdings das benachbarte Bliestal mit der Schutzkategorie Landschaftsschutzgebiet und der benachbarte Mockenbach und der v.g. Gewässergraben als bei Planungen zu berücksichtigen vorgeschlagen.

Das vermutete Bodendenkmal einer römischen Siedlung befindet sich nördlich des geplanten Vorhabens. Die als Scherbenfundstelle im Randbereich des Planes kartierten Fläche ist im Bebauungsplanentwurf als Grünfläche ausgewiesen. Der Bauherr wird im Rahmen seines Genehmigungsantrages auf die Erlaubnispflicht nach § 20 SDSchG hingewiesen.  
Es ist mit Munitionsrückständen aus dem letzten Weltkrieg zu rechnen. Der Bauherr wird daher darauf hingewiesen, daß vor Beginn von Erdarbeiten der Kampfmittelräumdienst zu beteiligen ist.

Das Planungsgebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Mähwiesen genutzt.

Die nicht mehr in Nutzung befindlichen Flächen haben sich inzwischen zu artenreichen Feldgehölzgruppen entwickelt. Der ehemalige Mühlengraben ist am verlanden.

Die Obstbäume sind überwiegend in schlechtem Pflegezustand.

Dieses vielgestaltige Nutzungsmaisk bleibt erhalten, ebenso die wertvollen Biotopstrukturen in ihrem gesamten Umfang.

#### **2.4. Vorgaben übergeordneter Planungen**

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel aus dem Jahre 1984 ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zwischenzeitlich haben sich jedoch in verschiedenen Bereichen die Nutzungsansprüche und die Bedürfnisse der Bevölkerung zu anderen Schwerpunkten verlagert. Der Freizeitsektor entwickelt eine immer größer werdende Nachfrage, die sich auch in der Flächeninanspruchnahme widerspiegelt. Damit dies in gelenkten Bahnen erfolgt, ist die Stadt dabei, Nutzungskonzepte für die Zukunft zu entwickeln und den Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

Wegen akutem Bedarf muß die vorliegende Planung jedoch vorgezogen werden, d.h. es wird eine parallele Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene „Fläche für die Landwirtschaft“ soll zu einer „Sonderbaufläche Freizeitsport Auf Huxel“ umgewidmet werden und paßt sich somit in das Gesamtkonzept der Stadt optimal ein.

Damit wird den Zielvorstellungen der Landesplanung Schwerpunktträume für Freizeiteinrichtungen auszuweisen, statt punktuelle Einzelvorhaben in die Landschaft zu streuen, Rechnung getragen.

### **3. Planungskonzeption und Festsetzungen**

#### **3.1 Grundsätze und Ziele der Planung**

Reitsport als Freizeitbetätigung erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Die damit verbundenen Probleme, wie das Benutzen der Wanderwege durch Reiter und das Errichten von Stallgebäuden im Außenbereich, müssen planerisch gelöst werden. Die Stadt St. Wendel beabsichtigt 3-4 Reitsportzentren auszuweisen und ein entsprechendes Wegesystem hierauf abzustimmen.

Der vorhandene Reitplatz an der Gombach reicht für die heutigen Ansprüche bei weitem nicht mehr aus, eine Erweiterung ist aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht genehmigungsfähig.

Seit 1990 wurden daher 4 weitere neue Standorte vom Stadtbauamt und Stadtmweltamt untersucht.

Kriterien hierbei waren:

- Größe des erforderlichen Eingriffes in Natur- und Landschaftsbild
- Topographische Verhältnisse
- Abstand und Windrichtung zur Wohnbebauung
- Erschließungsaufwand und Entsorgungsmöglichkeiten
- Grundstücksverfügbarkeit

Die Bewertung erfolgte durch Ortsbegehungen und Luftbildauswertung

Standort					
Kriterium	Mockenbach	Sportplatz	Auf Huxel	Schützenhaus	
Eingriff in Natur	5	3	3	4	
Landschaftsbild	4	3	3	4	
Topographie	4	3	2	4	
Beeinträchtigung Wohnbebauung	2	4	2	1	
Aufwand Verkehrsanbindung	3	3	1	3	
Aufwand Versorgung	3	2	2	4	
Aufwand Entsorgung	3	2	1	5	
Aufwand Grund-erwerb	5	2	2	3	
Gesamt	29	22	16	28	

1 sehr gering;

2 gering;

3 mittel;

4 hoch;

5 sehr hoch

Ein weiterer Nachteil des potentiellen Standortes „Sportplatz“ ist, daß mit einer Reitanlage alle Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Sportanlage (Rasenplatz) verbaut würden. Ein zusätzlicher Nachteil des Standortes „Mockenbach“ ist, daß eine Hochwassergefährdung (vgl. Anlage Oberlinxweiler) vorliegt.

Ein besonderer Vorteil des Standortes „Auf Huxel“ ist die räumliche Nähe zu der vorhandenen Reitanlage, so daß ein schrittweiser Umzug ermöglicht wird.

Als umweltverträglichster und gleichzeitig wirtschaftlichster Standort hat sich bei dieser Untersuchung eindeutig „Auf Huxel“ herauskristallisiert. Die Detailuntersuchung im Anschluß hat gezeigt, daß der erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Den generellen Zielen der Landesplanung auf sparsamen und schonenden Umgang mit Natur und Boden und auf Einrichtung von Schwerpunktträumen für Freizeit, Erholung und Sport wird damit Rechnung getragen.

Die anderen potentiellen Standorte am Mockenbach, am Sportplatz und am Schützenhaus sind aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes oder aus Gründen der Nähe und Belästigung der Wohnbevölkerung nicht durchsetzbar. Der Standort „Auf Huxel“ kann optimal in das Landschaftsbild integriert werden, die vorhandenen Biotopstrukturen bleiben erhalten. Die vorhandene Infrastruktur der in 50 m Entfernung befindlichen Kläranlage Bliesen (Zuwegung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) können mitbenutzt werden. Damit trägt das Vorhaben zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung bei.

Der eigentliche Planungsveranlasser und spätere Investor ist ein großer und leistungsfähiger Verein (Reit- und Fahrverein Bliesen). Der Verein hat z.Z. rd. 100 Mitglieder und 90 Pferde. Vom Landesverband für Reiterei ist es beabsichtigt Bliesen als Stützpunkt für den Fahrsport aufzuwerten. Zur Zeit werden hier bereits Fahrlehrgänge, Fahrtturniere, Reitertreffen und Reitstunden durchgeführt. Beabsichtigt ist auch die Saarlandmeisterschaften im Fahren und die Nachwuchsausbildung im Voltigieren in der neuen Anlage auszuüben.

### **3.2 Bodenordnung und Grundbesitz**

Mit Ausnahme der Wegeflächen ist die gesamte Fläche des Planungsgebietes im privaten Grundbesitz. Der erforderliche Grunderwerb muß daher durch den Reit- und Fahrverein durchgeführt werden. Unterstützend kann hier das Amt für Landentwicklung, das ein Flurbelehrigungsverfahren für die gesamte Gemarkung Bliesen durchführt, tätig werden.

### **3.3 Bauliche Nutzung**

Im geplanten Sonderbaugebiet ist ein zentrales Gebäude, welches die Reithalle, die Stallungen und sonstige Funktionsräume unter einem Dach beherbergt, vorgesehen. Gemäß § 23 BauN-VO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die maximal bebaubare Grundfläche beträgt 1.500 m<sup>2</sup>. Als Dachform ist ein Satteldach vorgeschrieben. Insbesondere die westlichen und nördlichen Fassadenteile sind dauerhaft und fachgerecht zu begrünen.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht oberflächenversiegelte Zufahrten, Stellplätze, und sonstige zur Funktionsfähigkeit des Betriebes erforderliche Nebenanlagen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, die Gesamtflächenzahl nicht überschreiten und nicht innerhalb der Flächen zum Erhalten oder Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegen.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl zu führen. Die Stellplätze selbst dürfen nur mit wasser durchlässigen Oberflächenbelägen befestigt werden.

### **3.4. Verkehrsanlagen und Infrastruktur**

Die verkehrliche Erschließung des Sonderbaugebietes erfolgt über einen ausreichend ausgebauten und dimensionierten Feldwirtschaftsweg, der gleichzeitig als Zufahrt zur Kläranlage dient. Die Zufahrt zu den Funktionsräumen muß so gestaltet werden, daß sie für Fahrzeuge mit Anhänger geeignet sind. Die Stallflächen müssen für den Normalbetrieb ausreichend sein. Der Verein muß Verkehrsordnungsmaßnahmen durchführen und ein Konzept für die Verkehrsabwicklung bei Großveranstaltungen erstellen, so daß die Zufahrt zu der Kläranlage zu jedem Zeitpunkt sichergestellt ist.

Der Feldwirtschaftsweg ist direkt über die LI.0 132 und LI.0 133 an den örtlichen und regionalen Verkehr angebunden, die Auffahrt zur B 41 ist 1,9 km entfernt.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die WVV, die postalische bzw. fernmeldetechnische Versonung wird durch Postdienst und Telekom, die Stromversorgung durch die Stadtwerke St. Wendel und die Abfallentsorgung durch den KABV sichergestellt. Das Sonderbaugebiet kann jeweils an das vorhandene Netz angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung übernimmt der Abwasserverband Saar. Es ist vorgesehen die Erschließung im Trennsystem durchzuführen, d.h. das Oberflächenwasser (Regenwasser) getrennt in Gräben und Kanälen dem Gewässer Blies bzw. in Teilbereichen dem ehemaligen Mühlengraben zuzuführen und die Schmutzwasserfracht der in unmittelbaren Nachbarschaft befindlichen Kläranlage zuzuleiten.

Bezüglich der Wasserversorgung ist ein Vertrag mid der WVV und dem AVS zur gemeinsamen Nutzung der vorhandenen Leitungen abzuschließen.

Eine Versorgung mit Gas ist möglich, da entlang der LI.0 132 eine Erdgasleitung 1993 von der EBW verlegt wurde.

### **3.6 Grün- und Landschaftsplanung**

Maßgebliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Bereitstellung einer Sonderbaufläche für den Freizeitsport. Wesentliche Aufgabe jeder Bauleitplanung ist aber auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen und innerhalb des Plangebietes abzuwegen.

Die wichtigsten Leitsätze und Zielsetzungen der Grünordnung in diesem Bebauungsplan sind daher:

- Erhaltung vorhandener Gehölze und wertvoller Biotopstrukturen
- Ansiedlung bzw. Anpflanzung naturnaher Lebensgemeinschaften innerhalb der Grünflächen  
(ausschließlich einheimische Baum- und Straucharten gemäß Begrünungsplan).
- Vernetzung der bestehenden oder noch zu entwickelnden Biotope untereinander und mit der Umgebung
- Einbindung des Planungsvorhabens in das Landschaftsbild
- extensive Pflegemaßnahmen der öffentl. Grünflächen.

Die Erschließung des Sonderaugebietes hat eine Beeinträchtigung des ökologischen Potentials im Planungsgebiet zur Folge, wie beispielsweise Bodenversiegelung, Verringerung der Grundwasserbildung, Verlust von Biotop- und Landwirtschaftsfläche, Veränderung der Landschaftsstruktur und des -bildes und erhöhte Schadstoffbelastungen.

Daher müssen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft beachtet und durchgeführt werden.

- Zur Minimierung des Eingriffes wird die Verkehrsfläche auf die erforderlichen Mindestvorgaben reduziert.
- Die erforderlichen Räumlichkeiten werden zu einem kompakten Baukörper zusammengefaßt.
- Im Nordwesten und Süden des Plangebietes wird eine Obstbaumwiese angelegt mit alten Hochstammsorten.
- Die vorhandenen abgängigen Obstbäume im Norden werden ersetzt.
- Die nicht standortgerechte Fichtenhecke im Nordosten wird durch eine standortgerechte Laubholzhecke ersetzt.
- Große Teile der Gebäudefassade werden begrünt.
- Das Regenwasser soll offen im Trennsystem abgeführt werden.

Folgende Funktionen werden mit v.g. Maßnahmen erfüllt:

- Schutzfunktion für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten
- Erweiterung von Nahrungsgrundlagen und Brut- und Nistmöglichkeit für viele Tierarten
- Verbesserung des Mikroklimas
- Verringerung der Lärm- und Geruchsemissionen
- Wirkung als Staubfilter
- Bereicherung des Landschaftsbildes und Abstimmung der Bauvorhaben
- Anreicherung des Grundwassers

Mit allen Maßnahmen in ihrer Summation werden die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Planungsgebietes so gering wie möglich gehalten und ausgeglichen.

### **3.7 Flächenbilanzierung**

#### **3.7.1 Flächennutzung**

Das gesamte Planungsgebiet besteht zur Zeit (vor Realisierung des Bebauungsplans) zu 72 % aus landwirtschaftlich genutzten Mähwiesen, zu 23 % aus Feldgehölzgruppen, -inseln und Obstbrachen sowie zu 5 % aus Wegefläche, d.h. zu nahezu 100 % aus unversiegelten Flächen.

Nach Realisierung der Planung mit den maximal zulässigen Ausnutzungsziffern besteht die Flächennutzung bis zu 39 % aus Sonderbaufläche, wovon allerdings nur 5 % überbaut werden dürfen, zu 24 % aus standortgerechten Feldgehölzen oder Obstbaumwiese, zu 18 % aus Fläche für die Landwirtschaft, zu 13 % aus sonstigen Grünflächen und zu 5 % aus Wegefläche, d.h. ca. 10 % der Gesamtfläche können versiegelt werden.

### **3.7.2 Flächenbewertung**

#### a) Bewertung des Ist-Zustandes

Fläche	Flächengröße m <sup>2</sup>	ökolog. Wertigkeit	Gesamtwert
1 Feldgehölz entlang Erschließungsweg	1.400	12	16.800
2 ehem. Mühlen-graben	1.000	10	10.000
3 Feldgehölz im Osten als Abgrenzung der Bliesaue	1.380	9	12.420
4 Obstbaumbrache im Nordwesten	3.150	7	22.050
5 Mähwiese mit 8 Obstbäumen, östl. an v.g. angrenzend	310	7	2.170
6 mesotrophe Mäh-wiesen	21.058	7	147.406
7 Wegefläche	1.500	1	1.500
8 Verkehrsgrün südl. Weg	1.900	4	7.600
<b>Gesamt</b>	<b>31.698</b>		<b>218.446</b>

Anmerkung: Die Bewertung mit dem ökologischen Wertfaktor orientiert sich an dem vom LfU (Herrn B. Mussler) vorgegebenen Bewertungsrahmen.

#### b) Bewertung des Planungszustandes

Fläche	Flächengröße m <sup>2</sup>	ökolog. Wertigkeit	Gesamtwert
1 wie vor, unverändert	1.400	12	16.800
2 wie vor, unverändert	1.000	10	10.000
3 wie vor, unverändert	1.380	9	12.420
4 neu angelegte und gepflegte Obstwiese im Norden	6.295	13	81.835
5 Fläche für die Landwirtschaft, Mähwiese	4.465	7	31.255
6 extensiv genutzte Wiesenflächen	3.897	8	31.176
7 wie vor, unverändert	1.500	1	1.500
8 Sonderbaufläche, wobei nur 13 % überbaubar sind	11.761	3	33.283
<b>Gesamt</b>	<b>31.698</b>		<b>220.249</b>

### 3.7.3 Ausgleichsbilanzierung

Der Bestand der Biotopstrukturen und ökologischen Wertigkeit besitzt nach dieser Bewertungsmethode einen Punktwert von 218.446.

Die geplante ökologische Wertigkeit innerhalb des Bebauungsgebietes besitzt nach Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen einen Punktwert von 220.249, also einen Überhang von 1.803 Punkten.

Damit kann die geplante Nutzungsänderung im Bereich des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden.

### **3.8 Kosten und Wirtschaftlichkeit**

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind folgende grob ermittelte Kosten anzusetzen:

• Erschließungstrassen:	30 lfdm x 500,--	= 15.000 DM
• Abwasserentsorgung	40 lfdm x 650,--	= 26.000 DM
• Strom-, Gas-, Telekom Wasserversorgung	40 lfdm x 750,--	= 30.000 DM
• Pflanzmaßnahmen (pauschal)		= 10.000 DM
• Grunderwerb/Vermessung		= 150.000 DM
• bauliche Anlagen privat durch Investor		= N.N.

**Gesamt:** = **231.000 DM**

### **4. Abwägung und Fazit**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander berücksichtigt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.

Für die im vorliegenden Bebauungsplan wesentlichen Konfliktbereiche Ökologie einerseits und Fläche für die Freizeitnutzung andererseits wurde von der Stadt ein geeigneter Kompromiß zwischen den einzelnen Belangen gefunden, daher sollte die benötigte Sonderbaufläche in dieser Größenordnung am vorgesehenen Standort realisiert werden.

### **5.1 Artenliste Bestand**

Entsprechend der floristischen Ausstattung gliedert sich die Fläche in 8 Teilbereiche:

#### **5.1.1 Feldgehölz nördlich entlang Erschließung:**

Hauptbestandsarten Gehölze: Stieleiche (30-50jährig), Vogelkirsche, Salweide, Schwarzdorn, Knackweide, Zitterpappel, Hauszwetschge, Schwarzer Holunder, Besenginster, Brombeere, Hundsrose

Hauptbestandsarten Krautschicht: Johanniskraut, Wiesenflockenblume, Beifuß, Bärenklau, Wiesenkerbel, Klebriges Labkraut, Vogelwicke, Brennessel, Sauerampfer, Zaunwinde, Wiesenglockenblume, Wilde Möhre, Weißklee, Schafgarbe, Rainfarn, Breitwegerich, Zaunrübe, Kratzdistel, Waldweidenröschen, Ferkelkraut, Steinklee, Hornkraut, Mädesüß, Knäuelgras, Rispengras, Wiesenfuchsschwanz

- 5.1.2** Verkehrsgrün südl. Erschließungsweg:  
nur vereinzelte Salweiden, Krautsaum vergleichbar wie v.g.
- 5.1.3** Bereich ehemaliger Mühlgraben:  
In Teilbereichen durchgehender Mädelsüßbestand und Brennesselfluren. In anderen Teilbereichen fast durchgängige Schwarzdornhecke, vereinzelt durchsetzt mit Holunder, Weißdorn und Hundsrose sowie 2 Knackweiden und verwilderten Apfelbäumen.
- 5.1.4** Feldgehölz im Osten des Planungsgebietes als Abgrenzung zur Bliesaue hin:  
Im oberen Bereich durchgängige Scharzdornhecke, im mittleren Abschnitt ein 2-reihiger ca. 40-jähriger Fichtenbestand und im unteren Abschnitt eine Baumhecke mit alten Stieleichen und Vogelkirschen, mit Schwarzdorn, Hundsrose, Weißdorn, Holunder und wilde Zwetschge im Unterwuchs.
- 5.1.5** Verwilderte Obstbrache mit Zwetschgewildlingen als dominante Art, durchsetzt von Weißdorn und Hundsrose. In der Krautschicht kommen Kletterlabkraut, Wiesen-glockenblume und Waldweidenröschen vor.
- 5.1.6** Mähwiese östlich von v.g. Fläche mit 8 abgängigen Obsthochstämmen und einer Nutzung mittlerer Intensität.
- 5.1.7** Wiese südlich des Mühlgrabens:  
Hauptbestandsarten sind Weißklee, Rispengras, Knäuelgras, Scharfer Hahnenfuß, Bärenklau, Wiesenkerbel, Hornkraut, Löwenzahn, Sauerampfer, Gänseblümchen, Rotklee, Habichtskraut, Spitzwegerich, Ferkelskraut, Kriechender Günsel, Frauenmantel.
- 5.1.8** Intensiv genutzte Mähwiesen im Bereich der geplanten Reitanlage mit den Hauptbestandsbildern, Weißklee, Labkraut, Rispengras, Weidelgras, Löwenzahn, Scharfer Hahnenfuß, Ferkelskraut.

Die Vegetationsaufnahmen wurden vom Stadtumweltamt durchgeführt.

## 5.2 Pflanzliste

- 5.2.1** Der Feldgehölzstreifen (vgl. 5.1.4) wird ergänzt und der Fichtenanteil ersetzt durch folgende Neupflanzung:  
*Sambucus nigra, Prunus spinosa, Coryllus avellana, Crataegus monogyna, Rosa canina, Cornus sanguinea, Acer campestre, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Carpinus betulus.*  
Die Pflanzung erfolgt im Quadratmeterverband in Gruppen zu 3-5 Stück pro Art. Die Pflanzqualität ist festgelegt mit Sträuchern 2 x v., o.B., 60-100.  
Ergänzt wird diese Hecke durch einzelne Heisterpflanzen der Qualität 2 x v., o.B., 125-150 mit *Quercus robur*.

## 5.2.2 Streuobstwiese

Der gesamte nördliche Planabschnitt sowie eine 1-reihige Pflanzung entlang des Er-schließungsweges wird durch eine Obstbaumhochstammpflanzung aufgewertet, ab-gängige Obstbäume werden durch neue ersetzt.

Es werden ausschließlich alte Hochstammsorten nach Angabe des Stadtbauamtes ge-pflanzt.

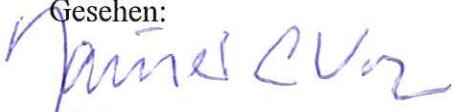
Jeder Stamm erhält einen Pfahl und Einzelverbisschutz.

Aufgestellt:



Dipl. Geogr. Harth  
techn. Angest.

Gesehen:



Dipl. Ing. Volz  
Stadtbauamtsleiter