

Kreisstadt St. Wendel
- Stadtbauamt -
Az: - 610-04/05 - Ha/Pu



**Bebauungsplan
Nr. 5 Auf der Nill
in St. Wendel-Dörrenbach**

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

Inhalt:	Seite:
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Verfahrensvermerke	3
1.2 Gesetzl. Grundlage	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Lage im Raum	5
2.2 Abgrenzung des Plangebietes	5
2.3 Umwelt- und Nutzungspotentiale	5
2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3. Planungskonzeption und Festsetzungen	6
3.1 Grundsätze und Ziele der Planung	6
3.2 Bodenordnung und Grundbesitz	7
3.3 Bauliche Nutzung	7
3.4 Verkehrsanlagen und Infrastruktur	8
3.5 Ver- und Entsorgung	9
3.6 Grün- und Landschaftsplanung	9
3.7 Flächenbilanzierung	11
3.8 Kosten und Wirtschaftlichkeit	12
4. Abwägung und Fazit	13
5. Anlagen	14
5.1 Artenliste Bestand	14
5.2 Pflanzliste	16
5.3 Photos	17

1. Vorbemerkungen

1.1 Verfahrensvermerke

Am 23.3.1995 hat der Stadtrat St. Wendel den Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Nill“ im Stadtteil Dörrenbach gefaßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 19.6. bis 19.7.95 durchgeführt und ortsüblich am 10.6.95 bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden vom 19.6. bis 19.7.95 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

13 dieser Beteiligten und 4 Bürger haben Anregungen und Bedenken vorgebracht, die vom Stadtrat am 16.11.95 geprüft und in die Abwägung einbezogen wurden.

Der Stadtrat hat am 16.11.95 den geänderten Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 und dem Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 29.01. 96 bis einschließlich 29.02.96 öffentlich ausgelegen (Ort und Dauer der Auslegung wurde am 20.1.96 ortsüblich bekanntgegeben).

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.1.96 von der Auslegung benachrichtigt.

Es gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 11.7.96 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen schriftlich mitgeteilt.

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

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

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Auf der Nill“ 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 Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (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 (BGBI. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 446).

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Das rd. 2 ha große Planungsgebiet befindet sich in der südlichen Ortsrandlage von Dörrenbach, unmittelbar westlich der Bundesstraße 420. Westlich und südlich wird das Plangebiet weiträumig durch das Ostertal umsäumt. Ca. 700 m weiter nach Süden beginnt die Ortslage von Fürth.

Die Kernstadt St. Wendel liegt ca. 7 km in nordwestlicher Richtung entfernt. Die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz befindet sich 1,5 km in östlicher Richtung.

2.2 Abgrenzung des Planungsgebietes

im Norden: Grenze des Bebauungsplanes des Neubaugebietes „Thalen“

im Süden: parallel zur Nordgrenze um ca. 100 m in die Tiefe verschoben

im Osten Böschungsoberkante der B420

im Westen unbefestigter Feldwirtschaftsweg mit Parz. Nr. 38, Flur 13

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3. Umwelt- und Nutzungspotentiale

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Prims-Blies-Hügelland im mittleren Ostertal und gehört zum Naturraum Nordpfälzer Bergland (Naturraum Nr. 193)

Die Topographie ist flach und mit ca. 14 % Gefälle nach Südwesten zur Oster hin abfallend. Das tiefste Baugrundstück liegt auf einer Höhe von 291 m und das höchstgelegene auf einer Höhe von 309 m ü. NN.

Das gesamte Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Die Parzellen Nr. 18, 19 und 22/1 werden als Mähwiese mit Futtergras und die Parzellen Nr. 20 und 21/1 als Acker mit Getreideanbau bewirtschaftet. Das vorhandene Hoch-

grün, bestehend aus 2 Obstbäumen in Parz. Nr. 22/1, wurde in diesem Frühjahr vom Eigentümer beseitigt. Die 7 Obstbäume entlang des Feldwirtschaftsweges bleiben erhalten. Ansonsten befinden sich keine weiteren Biotopstrukturen im Plangebiet.

Die Geologie des Planungsgebietes wird durch die Oberen Heusweiler Schichten (Stefan B) des Karbon bestimmt. Diese Schichten bilden das Ausgangssubstrat für lehmige, schiefrige Tonerden.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge im Planungsgebiet liegt zwischen 800 und 850 mm. Der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt zwischen 8° und 8,5° C. Geländeklimatisch ist das Planvorhaben als völlig unproblematisch zu bezeichnen, da sich Hanglagen für eine Wohnbebauung bestens eignen und in diesem Falle wegen der Kleinräumigkeit, Lage und offenen Bauweise keinen Kaltluftabfluß beeinflußt.

Im Planungsgebiet gibt es keine Oberflächengewässer, die zu berücksichtigen wären. Das nächste Gewässer, die Oster, liegt ca. 250 m in westlicher Richtung entfernt.

Weder im Geltungsbereich noch in dessen unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich Schutzgebiete des Natur- oder Wasserschutzes.

2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen

Ein Bebauungsplan hat sich aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan, zu entwickeln. Dieser Planungshierarchie wird Rechnung getragen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt St. Wendel ist ein ca. 50 m breiter und 220 m langer Geländestreifen, der südlich an das bestehende Neubaugebiet „Thalen“ angrenzt und als dessen Erweiterung gedacht ist, für Wohnbau Land ausgewiesen.

Die geplante Größenordnung von 15 1-2 Familienhäusern stimmt mit den Zielen der Landesplanung überein, d.h. es wird eine angepaßte Eigenentwicklung des Stadtteiles Dörrenbach ermöglicht.

3. Planungskonzeption und Festsetzungen

3.1 Grundsätze und Ziele der Planung

Dörrenbach ist mit 531 Einwohnern (1.1.95) der viertkleinste Stadtteil von St. Wendel und liegt an der südöstlichen Grenze zu den Nachbargemeinden Ottweiler und Waldmohr.

Der letzte Bauabschnitt des Neubaugebietes Thalen wurde ca. 1982 erschlossen. Inzwischen liegen gemäß der Baustellenbewerberliste der Stadt für Dörrenbach 32

Anfragen ortsansässiger Bürger vor. Städtische Baustellen stehen seit längerem in Dörrenbach nicht mehr zur Verfügung. Eine Aktivierung privater Baulücken erscheint nicht möglich bzw. durchsetzbar oder in ausreichendem Maße realisierbar.

Ziel ist es daher, eine begrenzte Anzahl neuer Bauplätze für den örtlichen Bedarf zu schaffen und gleichzeitig aus städtebaulicher Sicht die Ortserweiterung in diesem Bereich abzuschließen und damit abzurunden.

Der erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Das Planungsgebiet wird ins Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Die Ausnutzung des Planungsgebietes zum Zweck des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung wird optimiert.

3.2 Bodenordnung und Grundbesitz

Mit Ausnahme der Wegeflächen war die gesamte Fläche im Grundbesitz Privater und wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Stadt hat inzwischen den Grunderwerb vollständig durchgeführt und nimmt eine Neuparzellierung vor. Den Landwirten, die als Pächter betroffen sind, wurde auf der Grundlage eines Gutachtens eine adäquate Pachtaufhebungsschädigung gezahlt. Vier der 15 Baustellen sollen an die ehemaligen Grundstückseigentümer rückübertragen werden, d.h. rund 73 % der Baustellen können öffentlich angeboten werden. Die Baustellen werden mit einer Bauverpflichtungsklausel für einen Zeitraum von zwei Jahren an ortsansässige Bauinteressenten veräußert.

3.3 Bauliche Nutzung

Im geplanten Neubaugebiet sind im nördlichen Bereich Ein- bis Zweifamiliengebäude in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen für allgemeines Wohnen und im südlichen Bereich als Dorfgebiet zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die maximale Geschoßflächenzahl 0,6. Geneigte Dächer zwischen 20° und 45° mit roter Ziegeleindeckung sind vorgesehen; schwächer geneigte Dächer sind fachgerecht, vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Letzteres gilt auch für sämtliche Nebengebäude.

Die vorgeschriebene Firstrichtung ist in den jeweiligen Baugrundstücken gesondert festgesetzt.

Gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In der Mischgebietsfläche wird die überbaubare Fläche für Nebengebäude in einer rückwärtigen Fläche ebenfalls durch Baugrenze festgesetzt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Durch die eng begrenzte überbaubare Fläche im Zentrum des Wohnbaugebietes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, ohne den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum der zukünftigen Bauherren zu sehr einzuschränken.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht oberflächenversiegelte Zufahrten, Stellplätze, Garagen und sonstige zur Funktionsfähigkeit des Betriebes erforderliche Nebenanlagen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und die Grundflächenzahl von 0,3 hierdurch nicht überschritten wird.

Nicht zulässig sind Zufahrten, Stellplätze und Garagen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Festsetzung ist notwendig, um notwendigen Eingrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Naturschutzes Geltung zu verschaffen.

Gem. § 12 Abs. 7 BauNVO bleiben die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche durch die o.g. Festsetzung unberührt.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl zu führen, die einschlägigen Gesetze und Verordnungen sind zu beachten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Allg. Wohngebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, sowie nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauGB zulässig.

3.4 Verkehrsanlagen und Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes erfolgt durch Verlängerung der Wohnstraße „Zum Tal“, die als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche als Sackgasse

ausgebaut wird. Der dabei entstehende verbreiterte Endpunkt wird über einen Stichweg bzw. über einen Fußweg an die „Bürgermeister-Braun-Str.“ angebunden.

Dörrenbach ist über die Bundesstraße 420 erschlossen und an die umliegenden Gemeinden und Stadtteile angebunden. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) entspricht dem Mindeststandard im ländlichen Raum.

Für die weitergehende infrastrukturelle Versorgung im Dienstleistungsbereich ist das Nebenzentrum Niederkirchen bzw. die Kreisstadt St. Wendel als Mittelzentrum vorgesehen. Im Nebenzentrum Niederkirchen ist die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gewährleistet.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die WVV, die postalische bzw. fernmelde-technische Versorgung wird durch Postdienst und Telekom, die Stromversorgung durch die Stadtwerke St. Wendel und die Abfallentsorgung durch den KABV sichergestellt. Das Neubaugebiet kann jeweils an das vorhandene Netz angeschlossen werden. Ein entsprechend ausreichend großer Versorgungsstreifen ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Abwasserentsorgung übernimmt das Abwasserwerk der Stadt. Es ist vorgesehen die Erschließung im Trennsystem durchzuführen, d.h. das Oberflächenwasser (Regenwasser) getrennt in Gräben und Kanälen dem Gewässer Oster zuzuführen und die Schmutzwasserfracht nach Durchlaufen der Hausklärgruben nach DIN 4261 in das örtliche Kanalnetz einzuleiten. Bis 1998 soll für den Stadtteil Dörrenbach eine dezentrale Kläranlage gebaut sein.

Die Bauherren werden mit ihrer Baugenehmigung auf eine Nutzung des Dachwassers zu Brauchwasser- oder Bewässerungszwecken hingewiesen.

In Dörrenbach wird ein Containerstandort für die Wertstofferfassung in zumutbarer Entfernung und ausreichender Kapazität vorgehalten.

Eine Versorgung mit Gas oder Fernwärme ist z. Zt. nicht geplant.

3.6 Grün- und Landschaftsplanung

Maßgebliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaufläche. Wesentliche Aufgabe jeder Bauleitplanung ist aber auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen und innerhalb des Plangebietes abzuwägen.

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 sowohl auf öffentl. als auch privaten Grünflächen.

~~Die Erschließung des Neubaugebietes 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.
- Von den Grundstücksflächen dürfen maximal 36,4 % überbaut werden.
- Jeder Grundstückserwerber wird verpflichtet pro Wohneinheit mindestens einen großkronigen Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen
- in die Verkehrsfläche werden 5 Kastanienhochstämme mit Unterpflanzung integriert
- die Grünfläche entlang der B 420 wird mit einer Feldgehölzdecke bepflanzt und mit einem Erdwall angeschüttet, der die Doppelfunktion Lärmschutz und zusätzliches Biotopelement erfüllt.
- nach Süden hin wird eine extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt, wo ausschließlich alte Kirschbaumarten Verwendung finden.
- die Obstbäume entlang des Feldwirtschaftsweges werden erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt.
- die öffentliche Grünfläche im Nordosten soll als Spielwiese angelegt werden
- das Regenwasser soll offen im Trennsystem abgeführt werden bzw. soweit möglich als Brauch- und Gießwasser Verwendung finden.

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 Lärmemissionen
- Wirkung als Staubfilter
- Bereicherung des Landschaftsbildes und Abschirmung 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.

Anmerkung zu Lärmimmissionen:

In einem allgemeinen Wohngebiet sind 55 dB(A) zulässig. Die Entfernung der nächstgelegenen Gebäude zur Bundesstraße und die zusätzliche Anlage eines Erdwallen sowie die Anpflanzung zwischen B 420 und Wohnbebauung tragen zu einer Lärmreduzierung um 15 dB(A) bei. Entsprechend wäre eine Lärmemission von 70 dB(A), was einer Verkehrsmenge von 1000 KfZ/h entspricht, auf der B 420 in Bezug zum geplanten Wohngebiet zulässig. Die tatsächliche Verkehrsmenge beträgt jedoch nur 260 KfZ/h, was einem Lärmpegel von 56 dB(A) entspricht. (Durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 5805 PKW und 440 LKW pro 24 h nach Verkehrsmengenkarte Saarland 1990)

3.7 Flächenbilanzierung

3.7.1 Flächennutzung

Das gesamte Planungsgebiet besteht zur Zeit (vor Realisierung des Bebauungsplanes) zu 75,8 % aus Ackerfläche, zu 20 % aus Wiesenfläche, zu 2,5 % aus Brachland und zu 1,7 % aus unbefestigter Wegefläche, d.h. zu 100 % aus unversiegelten Flächen. Nach Realisierung der Planung mit den maximal zulässigen Ausnutzungsziffern beträgt die Flächennutzung bis zu 69,9 % private Grundstücksfläche, wovon 25,4 % bebaubar sind, zu 4,6 % befestigte Verkehrsfläche, zu 0,2 % Verkehrsgrünfläche, zu 3,6 % sonstige Grünfläche und zu 1,7 % unbefestigte Wegefläche, d.h. zu maximal 35 % aus versiegelten Flächen.

3.7.2 Flächenbewertung

a) Bewertung des Ist-Zustandes

Fläche	Flächengröße m ²	ökolog. Wertigkeit	Gesamtwert
Acker	14.988	3	44.964
Wiese	3.143	5	15.715
Brache	548	8	4.384
Ackerrain	472	6	2.832
Weg (unbefestigt)	375	1	375
Gesamt	19.526		68.270

* Die Bewertung des Landschaftsbereiches orientiert sich an der vom LfU (Herrn B. Mussler) vorgegebenen Bewertungsrahmen.

b) Bewertung des Planungszustandes

Fläche	Flächengröße	ökolog. Wertigkeit	Gesamtwert
Bebaubare Fläche	5.616	1	5.616
Restgrundstücksfläche	8.825	5	44.125
Verkehrsfläche	1.026	0	0
Verkehrsgrün	28	3	84
Streuobstwiese	1.669	12	20.028
Wiese/Rasen	380	4	1.520
Hecken u. Sträucher	1.135	12	13.620
Weg (unbefestigt)	375	1	375
Ackerrain	472	6	2.832
Gesamt:	19.526		88.200

3.7.3 Ausgleichsbilanzierung

Der Bestand der Biotopstrukturen und ökologischen Wertigkeit besitzt nach dieser Bewertungsmethode einen Punktewert von 68.270

Die geplante ökologische Wertigkeit innerhalb des Bebauungsgebietes besitzt nach Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen einen Punktewert von 88.200, also einen Überhang von 19.930 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:

- Erschließungsstrassen:	190 lfdm x 1000,--	= 190.000 DM
- Abwasserentsorgung	200 lfdm x 650,--	= 130.000 DM
- Strom-, Gas-, Telekom		
Wasserversorgung	200 lfdm x 750,--	= 150.000 DM
- Pflanzmaßnahmen	(pauschal)	= 20.000 DM
- Grunderwerb/Vermessung		= 210.000 DM
Gesamt:		= 700.000 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 Wohnraumbedarf andererseits wurde von der Stadt ein geeigneter Kompromiß zwischen den einzelnen Belangen gefunden, daher sollte die benötigte Wohngebietsfläche in dieser Größenordnung am vorgesehenen Standort realisiert werden.

5.1 Artenliste Bestand:

Entsprechend der floristischen Ausstattung gliedert sich die Fläche in 3 Teilbereiche.

5.1.1

Böschung und Ackerrain parallel zu dem unbefestigten Feldweg.

Hier dominieren Pflanzen eutropher Glatthaferbrachen durchsetzt von flächigen Brennesselfluren.

Dominierende Arten sind:

Urtica dioica (Brennessel), *Gallium aparine* (Klettenlabkraut), *Arrhenaterum elatior* (Glatthafer), *Dactylis glomerata* (Knäulgras)

Daneben finden sich Arten wie:

Anthriscus sylvestris (Wiesenkerbel), *Heracleum sphondylium* (Wiesenbärenklau)
Ranunculus acris, (Scharfer Hahnenfuß) *Rumex acetosa* (Großer Ampfer), *Vicia sepium* (Zaunwicke).

Zum Acker hin wachsen vermehrt: *Cirsium arvense* (Ackerkratzdistel), *Artemisia vulgaris* (Gemeiner Beifuß) und *Galeopsis tetrahit* (Gewöhnlicher Hohlzahn)

Vereinzelt ist der Ackerrain von *Quercus robur* (Stieleiche) überstellt (7), Alter ca. 12-30 Jahre mit vereinzelt darunter wachsendem *Sambucus nigra* (schwarzer Hohlunder)

5.1.2

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist zum größten Teil mit Getreide angesät. In diesem Jahr im unteren Bereich Weizen und im oberen Bereich Gerste. Wegen der intensiven Bearbeitung des Bodens und der starken Nährstoffzufuhr sind neben den Kulturpflanzen nur wenige Wildkräuter vorhanden, es sind dies insbesondere im Randbereich *Viola arvensis* (Ackerstiefmütterchen), *Galeopsis tetrahit* (Gewöhnlicher Hohlzahn), *Equisetum arvense* (Ackerschachtelhalm), *Anthensis arvensis*, (Ackerhundskamille), *Lamium purpureum* (Rote Taubnessel), vereinzelt randnah *Centaurea cyanus* (Kornblume)

Im oberen Bereich ist ein Teil der LNF als Wiese genutzt. Wegen der intensiven Nutzung ist der Artenbestand deutlich dezimiert. Es handelt sich um eine verarmte Weidelgräß-Weißklee-Wiese.

Hauptbestandsarten sind:

Tifolim repens (Weißklee), *Solium perenne* (Weidelgras), *Hopecurus pratensis* (Wiesenfuchsschwanz), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Rumex acetosella* (Kleiner Ampfer) *Taraxacum officinale* (Löwenzahn), *Medicago lupulina* (Hopfenklee), *Centaurea jacea* (Wiesenglockenblume), vereinzelt *Heracleum sphondylium* (Wiesenbärenklau), *Vicia sepium* (Zaunwicke), *Hieracium pilosella* (kleines Habichtskraut) und *Gallium mollugo* (Wiesenlabkraut)

Der Grünstreifen zwischen Ackerflächen und anschließenden Hausgärten der vorhandenen Bebauung wird meist als Rasen von den Anliegern gemäht. Im unteren Teil ist dieser Bereich brach gefallen, so daß sich *Quercus robur* (Stieleiche), *Prunus avium* (Vogelkirsche) (3-4jährig) angesiedelt haben. Dominierend sind Brennnessel- und Beifußfluren durchsetzt von Brombeersträuchern (*Rubus fruticosus*) Vereinzelt *Cirsium arvense* und *Campanula patula* (Wiesenglockenblume)

5.1.3

Die östliche Abgrenzung zwischen Böschung zur B420 und der Mähwiese bildet eine Sukzessionsfläche mit feldgehölzartiger Struktur.

Dominierend ist eine Gebüschenformation aus *Prunus spinosa* (Schlehdorn), *Sorbus scoparius* (Gem. Besenginster) sowie *Populus tremula* (Zitterpappel). In dem nicht verbuschten Bereich dominieren Pflanzen eutropher Glatthaferbrachen mit Brennnesselfluren, durchsetzt von *Rubus idaeus* (Himbeere) sowie *Artemisia vulgaris* (Gem. Beifuß). Vereinzelt kommen auch *Valeriana officinalis* (Echter Baldrian), *Campanula patula* (Wiesenglockenblume), *Symphytum officinale* (Beinwohl) und *Silene vulgaris* (Taubenkropf) vor.

5.2 Pflanzliste

5.2.1

Feldgehölzhecke entlang der B 420 als Abschirmung (vgl. Bepflanzungsplan)
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 gemäß Pflanzplan durch einzelne Heisterpflanzen der Qualität 2 x v., o.B., 125-150 mit *Quercus petraea*.

Insgesamt werden ca. 1.100 Pflanzen benötigt.

5.2.2.

Streuobstwiese (vgl. Bepflanzungsplan)

Die Anpflanzung der Obstbäume erfolgt als Übergang zur landwirtschaftlich genutzten offenen Feldflur am Südrand des Planungsgebietes und entlang des Feldweges.

Es werden ausschließlich alte Kirschbaumhochstammsorten nach Angabe des Stadtbauamtes gepflanzt.

Jeder Stamm erhält einen Pfahl und Einzelverbißschutz

5.2.3

Verkehrsgrün (vgl. Bepflanzungsplan)

Um die Strukturen im alten Dorfkern von Dörrenbach fortzusetzen, wird auch im Neubaugebiet die Bepflanzung mit Kastanien vorgenommen.

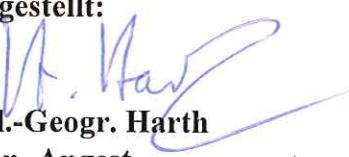
Es werden 5 *Aesculus hippocastaneum* der Wuchsqualität Hochstamm 3 x v., o.B., StU 12-14 gepflanzt.

Die Baumscheiben werden mit Stauden folgender Arten abgepflanzt:

Phlox paniculata, Muscari racemosum, Lilium martagon, Viola odorata, Pulsatilla vulgaris, Corydalis cava, Campanula latifolia, Aconitum variegatum.

Die Stauden werden als Containerpflanzen zu Gruppen von 3-4 Stück je Art bei einer Menge von 5 Stück pro m² gepflanzt.

Aufgestellt:


Dipl.-Geogr. Harth
techn. Angest.

Gesehen:

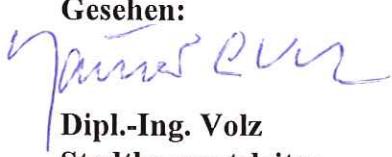

Dipl.-Ing. Volz
Stadtbauamtsleiter



Bild 1: Brachfläche neben der Böschung der B420

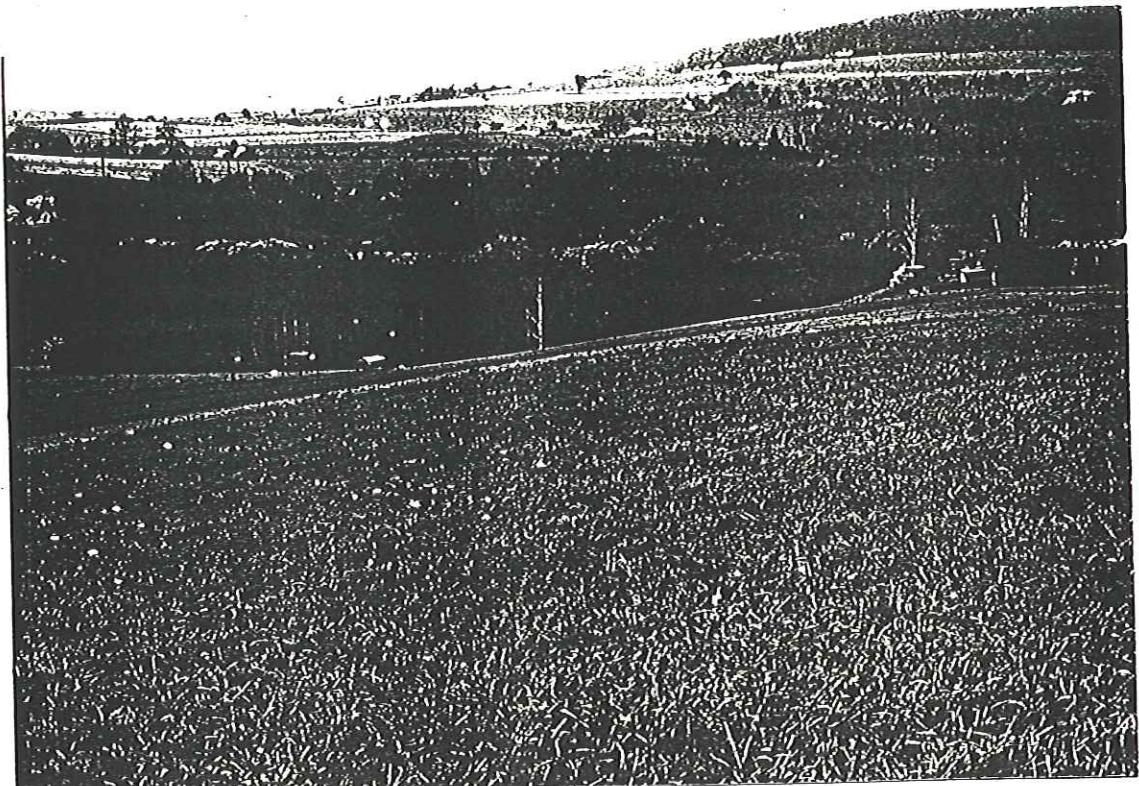


Bild 2: Blick in das nahegelegene Osterthal in Richtung Westen



Bild 3: Blick ins Ostertal in Richtung Süden, intensive Wiesen- und Acker-
nutzung wechseln sich ab



Bild 4: Südlicher und östlicher Randbereich des Planungsgebietes

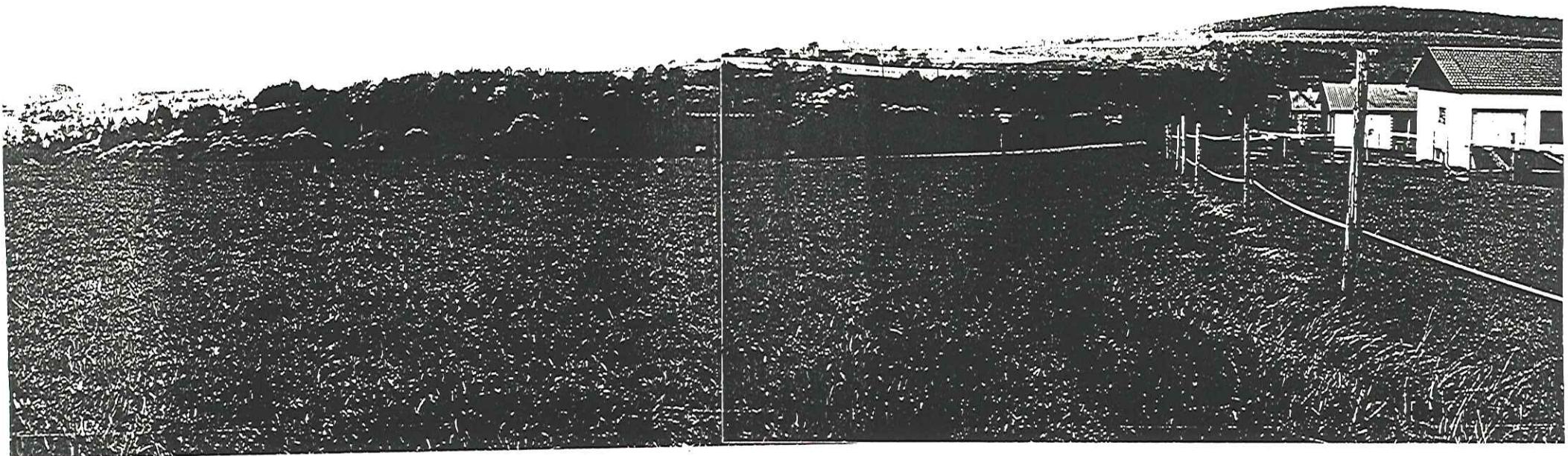


Bild 5: Panoramaansicht des Plangebietes mit Anschluß an das bestehende Wohnbaugebiet „Thalen“