

Stadtbauamt St. Wendel
Abt. 610 – Ha/Kr



Bebauungsplan
Nr. 04.05, Auf der Nill, Teil 2
und
1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 04.04, Auf der Nill
in St. Wendel - Dörrenbach

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

	Inhalt:	Seite:
1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Verfahrensvermerke	3
1.2	Gesetzliche Grundlagen	3
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	8
3.6	Grün- und Landschaftsplanung	9
3.7	Flächenbilanzierung	10
3.8	Kosten und Wirtschaftlichkeit	11
4.	Abwägung und Fazit	11
5.	Anhang	11

1. Vorbemerkungen

1.1 Verfahrensvermerke

Am 17. Februar 2004 hat der Stadtrat St. Wendel den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Nill, Teil 2“ und zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nill“ im Stadtteil Dörrenbach gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 15. März 2004 bis 15. April 2004 durchgeführt und ortsüblich am 6. März 2004 bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. März 2004 an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Vier dieser Beteiligten haben Anregungen und Bedenken vorgebracht, die vom Stadtrat am 18. Mai 2004 geprüft und in die Abwägung einbezogen wurden.

Der Stadtrat hat am 18. Mai 2004 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 der Begründung hat in der Zeit vom 7. Juni 2004 bis einschließlich 7. Juli 2004 öffentlich ausgelegen (Ort und Dauer der Auslegung wurde am 28. Mai 2004 ortsüblich bekanntgegeben).

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. Mai 2004 von der Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Es gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 30.09.2004 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 25.05.2005 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 30.09.2004 die Bebauungspläne „Auf der Nill, Teil 2“ und „Auf der Nill“, 1. Änderung als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Satzungsbeschluss wurde am 04.20.2006 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Dienststelle die Bebauungspläne eingesehen werden können.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Auf der Nill, Teil 2“ und die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nill“ in Kraft.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

BauGB

Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 I 2141 (1998, 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 I 1359

BauNVO

Baunutzungsverordnung 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)

BbodSchG

Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.)

ROG

Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081.2102)

PlanzV 90

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

LBO

Landesbauordnung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 16. April 2004)

KSVG

insbesondere der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 1. August 1997, S. 682 ff)

BNatSchGNeuregG

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

SNG

Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert am 05. Februar 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258)

BlmSchG

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498)

WHG

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695)

SWG

das Saarländische Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)

DSchG

Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993)

UVPG

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350)

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Das rd. 1 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. 500 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

2.2.1 Auf der Nill, Teil 2

Im Norden: Grenze des Bebauungsplanes des Neubaugebietes „Auf der Nill“

Im Süden: parallel zur Nordgrenze um ca. 120 m in die Tiefe verschoben

Im Osten: Parzellengrenze Nr. 20/9, Flur 13

Im Westen: unbefestigter Feldwirtschaftsweg mit Parzelle Nr. 38, Flur 13

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Auf der Nill, 1. Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes. Es wird im Westen begrenzt durch einen Feldweg (Parzelle Nr. 38), im Norden durch die Bürgermeister-Braun-Straße, die Straße „Zum Tal“ und die Parzelle 18/4, im Osten durch die Parzelle 21/10, im Süden schließt sich das Plangebiet „Auf der Nill, Teil 2“ an. Die Planänderung ist erforderlich um zum einen die Erschließung zu gewährleisten und die Nutzungsart des westlichen Grundstückes zu harmonisieren.

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. 9 % Gefälle nach Südwesten zur Oster hin abfallend. Das tiefste Baugrundstück liegt auf einer Höhe von 291 m und das höchstgelegene auf einer Höhe von 298 m ü. NN.

Das gesamte Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich als Mähwiese mit Futtergras bewirtschaftet. Das vorhandene Hochgrün, bestehend aus wenigen Heckensträuchern auf der ehemaligen Wegeparzelle 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. Das FFH-Gebiet „Ostertal“ wird durch das geplante Baugebiet nicht tangiert.

2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen

Ein Bebauungsplan hat sich aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan, zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt St. Wendel aus 1984 ist in der Gemarkung Dörrenbach keine weitere Wohnbaufläche mehr vorgesehen. Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine entsprechende Plananpassung ist daher im Parallelverfahren erforderlich.

Die geplante Größenordnung von 10 Ein- bis Zweifamilienhäusern stimmt mit den Zielen der Landesplanung überein, d. h. es wird eine angepasste Eigenentwicklung des Stadtteils Dörrenbach ermöglicht.

3. Planungskonzeption und Festsetzungen

3.1 Grundsätze und Ziele der Planung

Dörrenbach ist mit 507 Einwohnern (01.01.2002) der viertkleinste Stadtteil von St. Wendel und liegt an der südöstlichen Grenze zu den Nachbargemeinden Ottweiler und Waldmohr.

Der letzte Bauabschnitt des Neubaugebietes Auf der Nill wurde vor 3 Jahren erschlossen. Inzwischen liegen gemäß der Baustellenbewerberliste der Stadt für Dörrenbach 30 Anfragen ortsansässiger Bürger vor. Städtische Baustellen stehen in Dörrenbach nicht mehr zur Verfügung. Eine Aktivierung privater Baulücken, zur Zeit noch 7 nach LEP Siedlung anrechenbare 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 Geltungsreiches durch geeignete Maßnahmen weitgehend ausgeglichen. Das Planungsgebiet wird ins Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Die Ausnutzung des Planungsgebiets zum Zweck des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung wird optimiert.

3.2 Bodenordnung und Grundbesitz

Die Stadt hat inzwischen den Grunderwerb vollständig durchgeführt und nimmt eine Neuparzellierung vor. Eine der 10 Baustellen soll an den ehemaligen Grundstücks-eigentümer rückübertragen werden, d.h. 90 % der Baustellen können öffentlich angeboten werden.

Die Baustellen werden mit einer Bauverpflichtungsklausel für einen Zeitraum von zwei Jahren an Bauinteressenten veräußert.

3.3 Bauliche Nutzung

Im geplanten Neubaugebiet sind im westlichen Bereich 4 Ein- bis Zweifamilienge-bäude in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen für allgemeines Wohnen und im östlichen und südlichen Bereich 6 Stück 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 können fachgerecht, vollflächig und dauerhaft begrünt werden. 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.

Ist eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so dürfen Gebäude und Ge-bäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in gering-fügigem 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 Zufahrten, Stellplätze und sonstige zur Funktionsfähigkeit des Betriebes erforderliche Nebenanlagen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen.

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

Gemäß § 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 Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 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 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, soweit 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 Be pflanzungen sind nur Nebenanlagen gemäß § 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 mit Wendehammer ausgebaut wird.

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 Unterzentrum Niederkirchen bzw. die Kreisstadt St. Wendel als Mittelzentrum vorgesehen. In Niederkirchen ist die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gewährleistet. Ergänzt wird das Angebot durch mobile Dienste.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die WVW, die postalische bzw. fernmeldetechnische Versorgung wird durch Postdienst und Telekom, die Stromversorgung durch die Stadtwerke St. Wendel und die Abfallentsorgung durch den EVS 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 über das örtliche Kanalnetz in die bestehende Kläranlage Dörrenbach einzuleiten.

Die Bauherren werden auf die Möglichkeit der 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 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 sind daher:

- Erhaltung vorhandener Gehölze und wertvoller Biotopstrukturen
- Ansiedlung bzw. Anpflanzung naturnaher Lebensgemeinschaften innerhalb der Grünflächen (ausschließlich einheimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste)
- Vernetzung der bestehenden oder noch zu entwickelnden Biotope untereinander und mit der Umgebung
- Einbindung des Planungsvorhabens in das Landschaftsbild
- Extensive Pflegemaßnahmen sowohl auf öffentlichen als auch privaten Grünflächen.

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 38 % überbaut werden.
- Jeder Grundstückserwerber wird verpflichtet pro Wohneinheit mindestens zwei großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- Die Grünflächen entlang der östlichen Grenze wird mit einer Feldgehölzhecke bepflanzt.
- Nach Süden und Osten hin wird eine extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt, wo ausschließlich alte Obstbaumarten Verwendung finden sollten.
- Die Gehölze entlang des Feldwirtschaftsweges werden erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt.

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 tagsüber 55 dB(A) zulässig. Die Entfernung der nächstgelegenen Gebäude zur Bundesstraße und die zusätzliche 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 267 KfZ/h, was einem Lärmpegel von 56 dB(A) entspricht. (Durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 6216 PKW und 190 LKW/Busse pro 24 h nach Verkehrsmengenkarte Saarland 1995).

3.7 Flächenbilanzierung

a) Bewertung des Ist-Zustandes

Fläche	Flächengröße m ²	ökolog. Wertigkeit	Gesamtwert
Obstwiese	998	9	8.982
Bebaubare Fläche	1.111	1	1.111
Restgrundstücksfläche	1.995	5	9.975
Wiese (intensiv)	9.353	4	37.412
Verkehrsgrün	397	5	1.985
Weg (unbefestigt)	551	2	1.102
Gesamt	14.405		60.567

*Die Bewertung des Landschaftsbereiches orientiert sich an der vom nordrheinwestfälischen Landesamtes für Umweltschutz vorgegebenen Bewertungsrahmen.

b) Bewertung des Planungszustandes

Fläche	Flächengröße m ²	ökolog. Wertigkeit	Gesamtwert
Bebaubare Fläche	5.666	1	5.666
Restgrundstücksfläche	3.588	5	17.940
Verkehrsfläche	849	0	0
Verkehrsgrün	369	5	1.845
Streuobstwiese	2.960	9	26.640
Hecken u. Sträucher	360	10	3.600
Weg (unbefestigt)	613	2	1.226
Gesamt:	14.405		56.622

c) Ausgleichsbilanzierung

Der Bestand der Biotopestrukturen und ökologischen Wertigkeit besitzt nach dieser Bewertungsmethode einen Punktewert von 60.567.

Die geplante ökologische Wertigkeit innerhalb des Bebauungsgebietes besitzt nach Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen einen Punktewert von 56.622, also ein Defizit von 3.945 Punkten, was ca. 6,5 % entspricht.

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

3.8 Kosten und Wirtschaftlichkeit

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

- Erschließungsstraße:	130 lfdm x 1.100,00	=	143.000,00 €
- Abwasserentsorgung	130 lfdm x 350,00	=	45.500,00 €
- Pflanzmaßnahmen	pauschal	=	5.000,00 €
- Grunderwerb/Vermessung			30.000,00 €
- Strom-, Telekom, Wasserversorgung	140 lfdm x 400,00	=	56.000,00 -€

Gesamt: rd. 280.000,00 €

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 Wohngebietfläche in dieser Größenordnung am vorgesehenen Standort realisiert werden.

5. Anhang - Bepflanzung

- a) Feldgehölzhecke am östlichen Randbereich als Abschirmung: Sambucus nigra, Prunus spinosa, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Rosa canina, Cornus sanguinea, Acer campestre, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Carpinus betulus.

Die Pflanzung erfolgt auf 3 m Breite 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 petraea.

- b) Streuobstwiese

Die Anpflanzung der Obstbäume erfolgt als Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Feldflur am Südrand des Planungsgebietes entlang des Feldweges und als Übergang zur geplanten Hecke im Osten.

Es werden ausschließlich alte Obstbaumhochstammsorten gepflanzt.
Jeder Stamm erhält einen Pfahl und Einzelverbissenschutz.

Aufgestellt:

Dipl.-Geogr. Harth
Techn. Angestellter

Gesehen:

Dipl.-Ing. H. P. Rupp
Abteilungsleiter