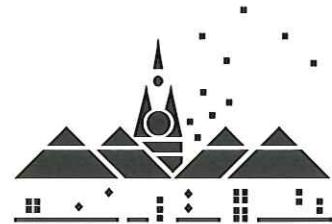


Kreisstadt St. Wendel
Stadtbauamt
Az.: - 610-06.08. - Ha-Ru



Kreisstadt St. Wendel

**Bebauungsplan
Nr. 06.08. Flurweg
in St. Wendel-Leitersweiler**

**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 | 10 |
| 3.8 Kosten und Wirtschaftlichkeit | 12 |
| 4. Abwägung und Fazit | 12 |
| 5. Anlagen | 12 |
| 5.1 Artenliste Bestand | 12 |
| 5.2 Pflanzliste | 14 |

1. Vorbemerkungen

1.1 Verfahrensvermerke

Am 23.3.1995 hat der Stadtrat St. Wendel den Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Flurweg“ im Stadtteil Leitersweiler gefaßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 19.06.1995 bis 19.07.1995 durch geführt und ortsüblich am 10.06.95 bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden vom 19.06.1995 bis 31.07.1995 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

12 dieser Beteiligten 3 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. bis einschließlich 29.02.96 öffentlich ausgelegen (Ort und Dauer der Auslegung wurde am 20.01.96 ortsüblich bekannt gegeben).

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.96 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 25.09.96 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 ortsüblich bekannt gegeben (§ 12 BauGB)

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Flurweg“ 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 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBI. 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 - WoBau ErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBI. I S. 622)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 466)

die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 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 (BGBI. 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, BGBI. I S. 205)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBI. 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 (BGBI. 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-Immissions- schutzgesetz - 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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Raum

Das ca 1,8 ha große Planungsgebiet befindet sich am Südrand der Ortslage von Leitersweiler. Im Westen schließt sich das Neubaugebiet „Hinter dem Hahnteich“ unmittelbar an. Im Süden grenzen offene Wiesen und Äcker an das Plangebiet an und im Osten beginnt die Quellmulde des Hottenbaches sich auszubilden. Die Kernstadt St. Wendel befindet sich ca 4 km entfernt in südwestlicher Richtung.

2.2. Abgrenzung des Planungsgebietes

im Norden: Feldweg, Flur 12, Flurstück Nr. 72/1

im Süden: Längshälften Flurstück 38, Flur 12

im Westen: Feldweg Flur 12, Flurstück Nr. 76

im Osten: Feldweg Flur 12, Teilflurstücke Nr. 77, 79/1 und 75 sowie 10 m Streifen parallel zum Muldengraben

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Umwelt und Nutzungspotentiale

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Einheit Nordpfälzer Bergland. Das Gelände ist durch ein bewegtes Relief charakterisiert und fällt nach Norden hin von 405 m auf 388 m ü.NN ab, was einem Gefälle von 3 - 4 % entspricht. Ein kleiner Ge wässergraben, wenige Einzelbäume und Feldgehölzgruppen, Acker- und Wiesen flächen gliedern als abwechslungsreiche Strukturelemente das Landschaftsbild.

Die Geologie des Planungsgebietes wird durch die Lebacher Schichten (Unterrot liegendes) bestimmt. Diese Schichten aus feinkörnigen Sandsteinen und Siltsteinen mit eingelagerten Tonsteinhorizonten bilden das Ausgangssubstrat für mäßig saure Braunerden und Parabraunerden sowie Gleye und gleyartige Böden in grundwasser beeinflussten 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 9 Einzelgebäude in offener Bauweise errichtet werden und die Ausgleichspflanzungen als offene Obstwiesen gestaltet werden. Für die Wohnbebauung eignen sich Hangflächen aus geländeklimatischer Sicht optimal.

Im Planungsgebiet liegen ein kleiner Gewässergraben und die Schichtquellbereiche des Hottenbaches. Die Schüttung des Quellbaches liegt unter 1 l/s und fällt periodisch trocken. Diese Bereiche werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich befindet sich kein ausgewiesenes Schutzgebiet des Natur- oder Gewässerschutzes. Rd. 400 m südlich des Plangebietes beginnt das Naturschutzgebiet „Leitersweiler Buchen“.

Das Plangebiet befindet sich in der südöstl. Randlage des Naturparkes Saar-Hunsrück. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Planungsgebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich überwiegend als Mähwiesen, z. T. auch als Viehweide und als Getreideacker genutzt.

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

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. 40 m breiter und 180 m langer Geländestreifen, der östlich an das bestehende Neubaugebiet „Hinter dem Hahnteich“ angrenzt und als dessen Erweiterung gedacht ist, für Wohnbau ausgewiesen.

Die geplante Größenordnung von 9-12 Familienhäusern stimmt mit den Zielen der Landesplanung überein, d.h. es wird eine angepaßte Eigenentwicklung des Stadtteiles Leitersweiler ermöglicht.

3. Planungskonzeption und Festsetzungen

3.1 Grundsätze und Ziele der Planung

Leitersweiler ist mit 587 Einwohnern (1.1.95) der fünftkleinste Stadtteil von St. Wendel und liegt an der nördlichen Grenze zu den Nachbargemeinden Namborn und Freisen.

Der letzte Bauabschnitt des letzten Neubaugebietes „Beim Sportplatz (Straße in der Aulert) wurde 1982 erschlossen.

Inzwischen liegen gemäß der Baustellenbewerberliste der Stadt für Leitersweiler 22 Anfragen ortsansässiger Bürger vor. Städtische Baustellen stehen seit 1980 in Leitersweiler 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 ist die gesamte Fläche im Grundbesitz Privater und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Stadt beabsichtigt den Grunderwerb vollständig durchzuführen. Den Landwirten, die Flächen gepachtet haben, wird auf der Grundlage eines Gutachtens eine adäquate Pachtaufhebungsentschädigung gezahlt.

Alle öffentlichen zu vergebenden Baustellen werden mit einer Bauverpflichtungsklausel für einen Zeitraum von zwei Jahren an ortsansässige Bauinteressenten veräußert. Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gemarkung Leitersweiler, Flur 12, Parz. Nr. 5, 6, 7, 8, 36, 37, 38, 76 und 79/1.

3.3 Bauliche Nutzung

Im geplanten Neubaugebiet sind Ein- bis Zweifamiliengebäude in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen für allgemeines Wohnen zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die maximale Geschoßflächenzahl 0,6. Geneigte Dächer zwischen 20° und 45° mit roter Tonziegelleideckung sind vorgesehen. Schwächer geneigte Dächer müssen fachgerecht, vollflächig und dauerhaft begrünt werden. Gleichermaßen gilt für sämtliche Nebengebäude.

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 Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Aufmaß 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.

Nicht zulässig sind befestigte Zufahrten und Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen 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. Festsetzungen 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 Baugebiet 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, 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 Bepflanzungen sind nur Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauGB zulässig.

3.4 Verkehrsanlagen und Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes erfolgt durch Verlängerung der beiden Wohnstraßen „Im Hahnteich“ und „Flurweg“, die als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen ausgebaut werden. Der dabei entstehende verbreiterte Sackgassen-Endpunkt wird im Süden platzartig gestaltet, der nördliche Endpunkt wird als Asphaltweg weitergeführt. Die bestehenden Feldwegeverbindungen bleiben erhalten.

Die Straßen des Neubaugebietes wurden an die bestehenden Feldwege angepaßt und werden als Wohnwege ausgebaut. Eine leistungsfähigere Erschließung erscheint für das Baugebiet unangemessen. Um das Verkehrsaufkommen im Neubaugebiet, aber auch in den Straßen „Im Hahnteich“ und „Flurweg“ zu begrenzen, wurde die höchstzulässige Zahl von 4 Wohnungen in Wohngebieten festgesetzt.

Leitersweiler ist über die Landesstraße LII.0 309 erschlossen und an die umliegenden Gemeinden und Stadtteile angebunden. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) entspricht dem Mindeststandard im ländlichen Raum.

Ein Kinderspielplatz und ein Wertstoffcontainerstandort befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Für die weitergehende infrastrukturelle Versorgung im Dienstleistungsbereich ist die Kreisstadt St. Wendel vorgesehen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die WVW, die postalische bzw. fernmelde-technische Versorgung wird durch Postdienst und Telekom, die Stromversorgung durch die Stadtwerke St. Wendel und die Abfallentsorgung durch den KABV sicher gestellt. Das Neubaugebiet kann jeweils an das vorhandene Netz angeschlossen werden. 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 Hottenbach zuzuführen und die Schmutzwasserfracht in die im Bau befindliche dezentrale Kläranlage einzuleiten. Die Kläranlage wird vor Baubeginn des geplanten Neubaugebietes fertiggestellt, so daß keine Hausklärgruben erforderlich sind.

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 Pflanzliste).
- 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 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 35 % überbaut werden.
- Jeder Grundstückserwerber wird verpflichtet pro Wohneinheit mindestens einen großkronigen Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen

- in die Verkehrsfläche werden 3 Linden und 3 Eßkastanien mit Unterpflanzung integriert
- nach Süden und Osten hin wird eine extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt, wo ausschließlich alte Obstarten Verwendung finden.
- das Regenwasser soll offen im Trennsystem zum Hottenbach hin abgeführt werden. Der Hottenbach wird in diesem Zusammenhang im Bebauungsplangebiet renaturiert und mit Feldgehölzgruppen bepflanzt.

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 Gebäude
- 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 Bebauungsplanes) zu 7,7 % aus Ackerfläche, zu 88,1 % aus Wiesenfläche, zu 2,4 % aus befestigter und zu 1,8 % aus unbefestigter Wegefläche, d.h. zu 97,6 % aus unversiegelten Flächen.

Nach Realisierung der Planung mit den maximal zulässigen Ausnutzungsziffern beträgt die Flächennutzung bis zu 38,4 % private Grundstücksfläche, wovon 16,8 % bebaubar sind, zu 6,4 % befestigte Verkehrsfläche, zu 0,2 % Verkehrsgrünfläche, zu 5,5 % sonstige Grünfläche d.h. zu maximal 20 % aus versiegelten Flächen.

3.7.2 Flächenbewertung

a) Bewertung des Ist-Zustandes

| Fläche | Flächengröße m ² | ökolog. Wertigkeit | Gesamtwert |
|----------------------|-----------------------------|--------------------|----------------|
| Acker | 1.770 | 3 | 5.310 |
| Mähwiese (extensiv) | 2.755 | 11 | 30.305 |
| Mähwiese (intensiv) | 4.519 | 6 | 27.114 |
| Viehweide (intensiv) | 7.776 | 5 | 38.880 |
| Weg befestigt | 563 | 0 | 0 |
| Weg (unbefestigt) | 409 | 1 | 409 |
| Gesamt | 17.792 | | 102.018 |

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

b) Bewertung des Planungszustandes

| Fläche | Flächengröße | ökolog. Wertigkeit | Gesamtwert |
|-----------------------|---------------|--------------------|----------------|
| Bebaubare Fläche | 3.858 | 1 | 3.858 |
| Restgrundstücksfläche | 4.974 | 5 | 24.870 |
| Verkehrsfläche | 1.490 | 0 | 0 |
| Verkehrsgrün | 40 | 3 | 120 |
| Streuobstwiese | 4.850 | 12 | 58.200 |
| Extensive Wiese | 2.580 | 10 | 25.800 |
| Gesamt: | 17.792 | | 112.848 |

3.7.3 Ausgleichsbilanzierung

Der Bestand der Biotopstrukturen und ökologischen Wertigkeit besitzt nach dieser Bewertungsmethode einen Punktewert von 102.018

Die geplante ökologische Wertigkeit innerhalb des Bebauungsgebietes besitzt nach Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen einen Punktewert von 112.848, also einen Überhang von 10.830 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: | 240 lfdm x 700,-- | = 168.000 DM |
| - Abwasserentsorgung | 200 lfdm x 650,-- | = 130.000 DM |
| - Pflanzmaßnahmen | (pauschal) | = 20.000 DM |
| - Grunderwerb/Vermessung | | = 240.000 DM |
| Gesamt: | | = <u>558.000 DM</u> |

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 den Wohnraumbedarf andererseits wurde von der Stadt ein geeigneter Kompromiß zwischen den einzelnen Belangen gefunden, daher sollte die benötigte Dorfgebietsfläche in dieser Größenordnung am vorgesehenen Standort realisiert werden.

5.1 Artenliste Bestand

Entsprechend der floristischen Ausstattung gliedert sich die Fläche in 4 Teilbereiche

5.1.1 Mesophiles Grünland mit Nachbeweidung (Parz. Nr. 8)

Hier handelt es sich um eine mehrschürige Glatthaferwiese mit einer Nachbeweidung auf schwach nährstoffreichem Standort. Eine kleinere Quellmulde befindet sich im südöstlichen Teil des Flurstückes; in der Nordostecke eine ca 250 m² große Gebüschergruppe.

Typische Arten sind:

Arrhenaterum elatior (Glatthafer), Dactylis glomerata (Knäulgras), Alopecurus pratensis (Wiesenfuchsschwanz), Poa pratensis (Wiesenrispengras) Phleum pratense (Wiesenlieschengras), Taraxacum officinale (Löwenzahn), Ranunculus acris (Scharfer Hahnenfuß), Achillea millefolium (Scharfgarbe), Plantago lanceolata (Spitzwegerich), Rumex acetosella (Kleiner Ampfer), Trifolium pratense (Wiesenklee), Anthriscus sylvestris (Wiesenkerbel), Heracleum sphondylium (Wiesenbärenklau), Vicia sepium (Zaunwicke) sowie Einzelvorkommen von:

Ajuga reptans (Kriechender Günsel), *Centaurea jacea* (Gemeine Glockenblume), *Cerastium vulgatum* (Gewöhnliches Hornkraut), *Veronica chamaedrys* (Gamander-Ehrenpreis), *Hypericum perforatum* (Tüpfeljohanniskraut)

Im Bereich der Quellmulde (ca. 10 m²) befinden sich typische Arten des Calthions (Sumpfdotterblumenwiese) wie: *Caltha palustris* (Sumpfdotterblume), *Juncus effusus* (Flatterbinse), *Cirsium palustre* (Sumpf-Kratzdistel), *Equisetum palustre* (Sumpf-Schachtelhalm), *Filipendula ulmaria* (Mädesüß), *Ranunculus flammula* (Brennender Hahnenfuß), *Cardamine pratensis* (Wiesenschaumkraut), *Sysimachia nummularia* (Pfennigkraut), *Myosotis palustris* (Sumpf-Vergißmeinicht), *Alchemilla vulgaris* (Frauenmantel), *Valeriana officinalis* (Echter Baldrian)

Die Hauptbestandsarten der in Sukzession befindlichen Gebüschformation sind *Populus tremula* (Zitterpappel) ca. 10 Jahre alt, dazwischen haben sich bereits vereinzelt *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche) und *Fagus sylvatica* (Rotbuche) 3-4 jährig entwickelt.

5.1.2 Magergrünland Bereich Viehweide (Parz. Nr. 5,6 und 7)

Relativ niederwüchsiges Mäh- und Weidegrünland, magere trockene Ausprägung von Weidelgras- Weißkleeweiden. Typische Zeigerpflanzen für trockene magere Standorte sind hier zu finden:

Hypochoris radicata (Gemeines Ferkelkraut), *Hieracum pilosella* (Kleines Habichtskraut), *Centaurea jacea* (Gemeine Flockenblume), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Plantago media* (Mittlerer Wegerich), *Rhinanthus minor* (Kleiner Klappertopf), *San-guisorba minor* (Kleiner Wiesenknopf), *Malva moschata* (Moschus-Malve), *Ajuga reptans* (Kriechender Günsel), *Hypericum perforatum* (Tüpfeljohanniskraut), *Campanula rotundifolia* (Rundblättrige Glockenblume).

Im oberen Bereich ist die Vegetationsdecke aufgrund des starken Viehvertritts sehr dürrtig. Es dürfte sich um Einsaatwiesen handeln, bei denen die wenigen Grasarten wie *Trifolium pratense*, *Solium perenne* oder *Poa pratensis* stark dezimiert sind, so daß Arten wie *Potentilla erecta* (Aufrechtes Fingerkraut), *Ajuga reptans* (Kriechender Günsel), *Alchemilla vulgaris* (Frauenmantel), *Veronica chamaedrys* (Gamander-Ehrenpreis), *Rumex acetosella* (Kleiner Ampfer), *Rhinanthus minor* (Kleiner Klappertopf) und *Chrysanthemum leucanthemum* (Wucherblume) deutlich in Erscheinung treten.

Entlang dem Weidezaun treten verstärkt an Stellen starken Viehtritts *Cirsium arvense* (Ackerkratzdistel) und *Artica dioica* (Brennessel) auf.

Entlang dem periodisch fließenden kleinen Bachlauf hat sich in einem ca. 5 m breiten Streifen, bandförmig eine Hochstaudenflur entwickelt. Hauptbestandsbildner sind: *Filipendula ulmaria* (Mädesüß) durchsetzt von *Caltha palustris* (Sumpfdotterblume), *Juncus effusus* (Flatter-Binse), *Rumex acetosa* (Großer Ampfer) *Myosotis palustris* (Sumpfvergißmeinicht) und verschiedene *Carex*-Arten (Seggen). Im oberen Bereich ist die Linienführung des Grabens durch starken Viehtritt aufgelöst.

5.1.3 Wenig gedüngte artenreiche Glatthaferwiese (Parz. Nr. 36 und 38)

Im südlichen Bebauungsplanbereich dominieren artenreiche extensiv genutzte Mähwiesen ohne Beweidung. Zu den typischen Arten der Glatthaferwiese (Arrhenaterion) siehe (5.1.1) kommen Arten wie *Polygala vulgaris* (Kreuzblume), *Phyteuma nigrum* (Schwarze Teufelskralle), *Knautia arvensis* (Acker-Witwenblume), *Viola canina* (Hunds-Veilchen), *Bellis perennis* (Gänseblümchen) und teilweise Übergangsscheinungen zu Magerrasen mit *Nardus stricta* (Borstgras)

5.1.4 Ackerfläche (Parz. Nr. 37)

Zwischen diesem artenreichen Grünland liegt eine Ackerparzelle die derzeit mit Hafer angesät ist. Wegen der offensichtlich intensiveren Nutzung finden sich wenige Ackerwildkräuterarten.

Dominierend sind *Matricaria inodora* (Duftlose Kamille) und *Gallium aparine* (Klettenlabkraut), vereinzelt tauchen *Centaurea cyanus* (Kornblume) und *Papaver rhocasas* (Klatschmohn) auf.

5.2 Pflanzliste

5.2.1 Bachsau und Feldhecke

Entlang des Hottenbachgrabens und im nördlichen Randbereich Abpflanzung mit *Sambucus nigra*, *Prunus spinosa*, *Coryllus avellana*, *Crataeys monogyna*, *Cornus sanguinea*, *Acer campestre*, *Prunus avium* und *Salix caprea*.

Die Pflanzung erfolgt im Quadratmeterverband in Gruppen zu 3-5 Stück pro Art. Die Pflanzqualität wird 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 *Alnus glutinosa*.

Insgesamt werden ca. 500 Pflanzen benötigt.

5.2.2 Streuobstwiese

Die Anpflanzung der Obstbäume erfolgt als Übergang zur landwirtschaftlich genutzten offenen Feldflur am Süd- und Ostrand des Planungsgebietes und entlang des Feldweges. Es werden ausschließlich alte Obstbaumhochstammsorten nach Angabe des Stadtbauamtes gepflanzt.

Jeder Stamm (30 Stück) erhält einen Pfahl und Einzelverbißschutz.

5.2.3 Verkehrsgrün

Um die Strukturen im alten Dorfkern von Leitersweiler fortzusetzen, wird im Neubaugebiet die Bepflanzung mit Winterlinden vorgenommen.

Es werden 3 *Tilia cordata* der Wuchsqualität Hochstamm 3 x v., o.B., StU 12-14 gepflanzt.

Die Baumscheiben werden mit Stauden folgender Arten abgepflanzt:

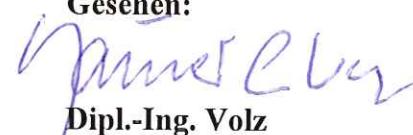
Phlox paniculata, *Muscari racemosum*, *Lilium martagon*, *Viola odorata*, *Pulsatilla vulgaris*, *Corydalis cava*, *Campanula latifolia*, *Aconitum variegatum*.

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