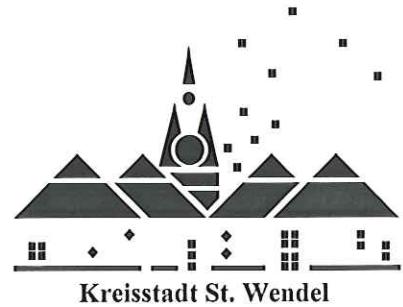


Kreisstadt St. Wendel
- Stadtbauamt
Az.: - 610



**Bebauungsplan
Nr.09.06 Oberlinxweilerstraße
2. Änderung
Stadtteil Niederlinxweiler**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: Juni 2005

Inhalt:

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Verfahrensvermerke	3
1.2 Gesetzliche Grundlagen	4
2. Ausgangssituation	5
2. 1 Lage im Raum	5
2.2 Abgrenzung des Plangebietes	5
2.3 Umwelt- und Nutzungspotentiale	6
2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3. Planungskonzeption und Festsetzungen	6
3.1 Grundsätze und Ziel der Planung	6
3.2 Verkehrsanlagen und Infrastruktur	7
3.3 Ver- und Entsorgung	7
3.4 Bauliche Nutzung	7
3.5 Örtliche Bauvorschrift	8
3.6 Grün- und Landschaftsplanung	8
3.7 Flächenbilanzierung	9
3.8 Grundbesitzverhältnisse	10
3.9 Kosten und Wirtschaftlichkeit	10
4. Abwägung und Fazit	10

1. Vorbemerkungen

zur 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Oberlinxweilerstraße“ ist seit dem 17. Mai 1997 rechtskräftig. Seit dem Konkursverfahrens des damaligen Investors ruht die bereits begonnene Baumaßnahme.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück veräußert. Der neuen Eigentümer, der auch das Grundstück, über das der Feldweg verläuft, erwerben kann, hat im November 2003 beim Stadtbauamt vorgesprochen und um die Änderung des Bebauungsplans gebeten. Gegenstand des Änderungswunsches war der Wegfall der bisher vorgesehenen Zuwegung und einer Anbindung über den vorhandenen Feldweg. Hierdurch ist auch die Innere Erschließung und der Zuschnitt der Grundstücke zu ändern.

zur 2. Änderung

Die 2. Änderung betrifft im wesentlichen die Lage der Erschließungsstraße.

1.1 Verfahrensvermerke

Am 19.12.96 hat der Stadtrat St. Wendel den Beschluss zur Durchführung des Verfahrens für den Bebauungsplan Oberlinxweilerstraße gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Beteiligung im VEP-Verfahren.

Der Stadtrat hat am 19.12.96 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit BauGB-MaßnahmenG sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB i.V. mit BauGB-MaßnahmenG) beschlossen.

Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:250 und der Begründung, hat in der Zeit vom 22.01.97 bis einschließlich 05.02.97 öffentlich ausgelegen (Ort und Dauer der Auslegung wurde am 15.01.97 ortsüblich bekannt gegeben).

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.01.97 von der Auslegung benachrichtigt. Es gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 20.03.1997 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde den Betroffenen schriftlich mitgeteilt.

Der Stadtrat hat am 20.03.1997 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 21.03.97 dem Minister für Umwelt, Energie und Verkehr vorgelegt (§ 11 Abs. 1 i.V. mit § 8 Abs. 3 BauGB i.V. mit BauGB-MaßnahmenG). Das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr hat mit Schreiben vom 29.04.97 dem Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG genehmigt.

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 17.05.97 ortsüblich bekannt gegeben (§ 12 BauGB i.V. mit BauGB-MaßnahmenG). Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

1. Änderung

Der Stadtrat hat am 18. Mai 2004 die 1. Änderung des Bebauungsplans Oberlinxweilerstraße beschlossen. Gleichzeitig wurde der Änderungsentwurf gebilligt und die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 250 und der Begründung, hat in der Zeit vom 19.07.2004 bis einschließlich 19.08.2004 öffentlich ausgelegen (Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht). Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2004 von der Auslegung benachrichtigt. Es ging eine Anregung ein, die vom Stadtrat am 30.09.2004 geprüft wurde. Das Ergebnis wurde dem Betroffenen am 07.10.2004 schriftlich mitgeteilt.

Der Stadtrat hat am 30. 09. 2004 den Bebauungsplan „Oberlinxweilerstraße, 1. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 KSVG als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 14. 10. 2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan „Oberlinxweilerstraße, 1. Änderung“ in Kraft.

2. Änderung

Am 24. Februar 2005 hat der Stadtrat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberlinxweilerstraße“ und die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss und die Offenlegung wurden am 15. April 2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsentwurf hat in der Zeit vom 25. April bis 25. Mai 2005 öffentlich ausgelegen.

Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. Mai 2005 von der Auslegung benachrichtigt. Es wurden weder von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange noch von den Bürgern Anregungen vorgebracht.

Der Stadtrat hat am ... 2005 den Bebauungsplan „Oberlinxweilerstraße, 2. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 KSVG als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ... 2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Oberlinxweilerstraße, 2. Änderung“ in Kraft.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

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

BauGB

Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt Seite 2414)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), 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)

BbodSchG

Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBI. I S. 502 ff.), geändert durch Art. 17 G v. 9. 9. 2001 I 2331

ROG

Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBI. I S. 2081.2102), letzte Änderung durch Art. 3 G v. 15.12.1997 I 2902

PlanzV 90

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. Oktober 2003 (Amtsblatt 2004 S. 594)

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 V v. 25.11.2003 I 2304

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 durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1557 vom 23. Juni 2004 (Amtsblatt vom 29. Juli 2004, S. 1550)

BImSchG

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 I 3830; geändert durch Art. 41 V v. 25.11.2003 I 2304

WHG

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 19. 8.2002 I 3245; zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 6. 1.2004 I 2

SWG

das Saarländische Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24. September 2004, S. 1994)

SDSchG

Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt vom 22.07.2004, S. 1498)

UVPG

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBI. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 18. 6.2002 I 1914

SaarUVPG

Gesetz Nr. 1507 über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland vom 30.10.2002 (Amtsblatt 2002, S. 2494)

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Das 0,65 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Niederlinxweiler, nördlich der Oberlinxweilerstraße.

2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Südwesten durch die Landstraße. I.O. 132 (Oberlinxweilerstraße.) und die bebaute Parzelle Nr. 60/6 , im Nordwesten durch die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke

Nr. 382/1, 382/2, Teilfläche aus 384/1, Teilfläche aus 386/1 sowie Teilfläche aus 388/1 und im Nordosten durch das Flurstück Nr. 393/1, Flur 16, begrenzt.

Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Niederlinxweiler die Flurstücke Nr. 386/4, 384/2, 386/2, Teilfläche aus 384/1 sowie Teilfläche aus 386/1 der Flur 16, Gemarkung St. Wendel.

2.3 Umwelt- und Nutzungspotentiale

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit Nordpfälzer Bergland. Das Gelände ist durch ein bewegtes Relief charakterisiert und steigt von Südwest nach Nordost von 285 m auf 295 m ü. NN an.

Das Plangebiet umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Biototypenkartierung weist sie als Ackerbiotop aus. Am südwestlichen Rand rundet eine Hausparzelle und der Feldweg das Plangebiet ab. In die monotone Struktur von Ackerparzellen ist eine Obstbaumreihe eingestreut.

2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1984 wies ursprünglich die Fläche als landwirtschaftliche Fläche aus und wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

Der Flächennutzungsplan sieht für den Stadtteil Niederlinxweiler als Schwerpunktentwicklung die Wohnsiedlungstätigkeit vor.

Im rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Ausweisung von 15 Wohneinheiten festgesetzt. Der Änderungsentwurf sieht noch 12 Wohneinheiten vor und trägt damit den geänderten Ansprüchen der Wohnungssuchenden Rechnung.

Nach der Wohneinheitenbilanzierung mit Stand 12/95 bestand für den Stadtteil Niederlinxweiler ein Gesamtbedarf von ca. 125 Wohneinheiten. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist einen Neuausweisungsbedarf von ca. 60 Wohneinheiten aus. Gemäß Baulückenbilanzierung vom 01.08.1996 wurde für Niederlinxweiler von 14 anrechenbaren Baulücken ausgegangen. Die Neuausweisung von 15 Wohneinheiten soll einen Teil des Bedarfes decken. Zur Zeit sind im Stadtteil Niederlinxweiler keine verfügbaren Wohnbauflächen mehr vorhanden. Dem steht ein reges Investitionsinteresse auf dem Wohnungsbausektor entgegen, wie die Anfrage von ca. 114 Interessenten zeigt. Um die entstandene Lücke zu füllen, dient dieser Plan. Mittelfristig wird das Gebiet am Matzenberg (s. Ausweisung im Flächennutzungsplan) den Bedarf decken.

3. Planungskonzeption und Festsetzungen

3.1 Grundsätze und Ziel der Planung

Niederlinxweiler ist mit 2330 Einwohnern (1.1.1995) der drittgrößte Stadtteil von St. Wendel und liegt an der Verkehrsachse B 41/Bahnlinie Saarbrücken - St. Wendel-Türkismühle und ist mit einem Bahnhof ausgestattet.

Neben dem Eigenbedarf sind Flächen für den örtlichen und überörtlichen Wohnraumbedarf zur Verfügung zu stellen.

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 Plangebietes zum Zwecke des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung wird optimiert.

Vorgesehen ist eine 2-geschossige Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern in offener Bauweise. Im südlichen Teil des Baugebietes sind auch Häusergruppen zulässig. Die vorgesehene Bebauung soll den Siedlungskörper am Ortseingang von Niederlinxweiler abrunden und durch neue Vorgaben den Ortseingang definieren. Die südliche Bebauung an der Oberlinxweilerstraße soll ein Gegenstück erhalten. Als Flucht wird die bestehende Bebauung angenommen.

3.2 Verkehrsanlagen und Infrastruktur

Das Gebiet wird durch den Ausbau des vorhandenen Feldweges an die Oberlinxweilerstraße (Landesstraße) angebunden. Der geplante Wohnweg oberhalb des bestehenden Anwesens verläuft hangparallel und erschließt eine beidseitig angeordnete Bebauung.

Die Fahrbahnbreite war ursprünglich mit 4,5 m bis 5,5 m geplant und wurde mit der 1. Änderung den Verkehrsanforderungen angemessen auf 6,0 m bis 6,5 m dimensioniert. Der Wohnweg soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die im Straßenraum geplanten Stellplätze entfallen mit der 2. Änderung und sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Mit der 2. Änderung wurde der Wohnweg hangaufwärts verschoben um mit einer erhöhten Abwicklungs-länge einen geringeren Steigungswinkel zu erhalten. Gleichzeitig verringert sich aufgrund der Geländebeschaffenheit durch diese Änderung der Erdauf- und abtrag.

3.3 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 die Stadt St. Wendel und den EVS sichergestellt. Das Neubaugebiet kann jeweils an das vorhandene Netz angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den Kanal in der Oberlinxweilerstraße. Der Mischwasserkanal im Gebiet wird im Straßenkörper verlegt. Das Kanalsystem wurde im Jahr 2004 an die Kläranlage Niederlinxweiler angeschlossen.

Eine Gasversorgung ist möglich.

Wertstoffcontainer sind in zumutbarer Entfernung mit ausreichender Kapazität vorhanden.

3.4 Bauliche Nutzung

Im geplanten Neubaugebiet sind freistehende Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen für allgemeines Wohnen zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die max. Geschossflächenzahl 0,8. Abweichend gelten bei einer Hausgruppe für die innenliegenden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand die Faktoren 0,6 und 1,0.

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 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.

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 erforderlichen 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.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Geländeverhältnisse treten die Baukörper an der Oberlinxweilerstraße vor allem mit den südwestorientierten Teilen optisch stärker in den Vordergrund. Hier sind zusätzliche Festlegungen sinnvoll.

In Form von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 93 LBO wird festgelegt, dass die Dachneigung maximal 30 Grad betragen darf.

3.6 Grün- und Landschaftsplanung

Entsprechend der floristischen Ausstattung der Planungsfläche bietet sich eine Gliederung in 2 Teilbereiche an:

a) Böschungsbereich

Böschungen und Raine parallel zu dem Feldweg und der Landstraße. Hier dominieren Pflanzen eutropher Glatthaferbrachen durchsetzt von flächigen Brennesselfluren.

Dominierende Arten sind:

Urtica dioica (Brennnessel), *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)

b) Wiesen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird als Wiese genutzt. Wegen der intensiven Nutzung ist der Artenbestand sehr gering. Es handelt sich um eine verarmte Weidegras-Weißklee-Wiese.

Hauptbestandsarten sind:

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

Innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche befindet sich eine Obstbaumreihe mit mittelaltem Obstbaumbestand.

Planung

Es ist vorgesehen, dass die Neubauvorhaben und damit die neue Randgestaltung der Ortslage nach Westen hin, mit 2 Feldgehölzpflanzungen und einer größeren Streuobstwiese mit alten Obstsorten abgerundet wird. Ein sanfter und ökologisch wertvoller Übergang von Siedlungsfläche in die freie Landschaft wird somit sichergestellt.

Die Verkehrsfläche wird auf das erforderliche Minimum reduziert, die ursprünglich geplanten vier Verkehrsgrüninseln sind mit der 2. Änderung entfallen.

3.7 Flächenbilanzierung

Die Bewertung des Landschaftsbereiches orientiert sich an dem vom Landesamt für Umweltschutz (Herrn B. Mussler) vorgegebenen Bewertungsrahmen.

Teilbereich 1:	Landwirtschaftliche Fläche, geringe ökologische Wertigkeit
Teilbereich 2:	Böschungsbereich, mittlere ökologische Wertigkeit
Teilbereich 3:	Hausgärten, geringe ökologische Wertigkeit
Teilbereich 4:	unbefestigter Feldweg, sehr geringe ökologische Wertigkeit
Teilbereich 5:	Die Bewertung der Obstbaumreihe kann wegen ihrer standortgerechten Artenzusammensetzung mit einer hohen ökologischen Wertigkeit angesetzt werden.
Teilbereich 6:	Landstraße, keinen ökologischen Wert

Die Störeffekte, die von der vorhandenen, das geplante Baugebiet umgebenden Wohnbebauung sowie von der Lage an der Landstraße und der intensiven Nutzung ausgehen, führen zu einer insgesamt geringen ökologischen Bewertung des Bereichs.

a) Bewertung des Ist-Zustandes

Fläche	Flächengröße in m ²	ökol. Wertigkeit	Gesamtwert
Obstbaumreihe	250	12	3.000
Landwirtschaftliche Nutzfläche	4.275	3	12.825
Böschungsfläche	260	10	2.600
Verkehrsfläche (unbefestigter Feldweg)	73	1	73
Asphaltbelag	1.154	0	0
Nettobauland bebaute Fläche	132	0	0
Restfläche (Garten etc.)	352	5	1.760
Gesamt:	6.496 m²	/	20.258

b) Bewertung des Planungszustandes

Fläche	Flächengröße in m ²	ökol. Wertigkeit	Gesamtwert
Nettobauland			
überbaubare Fläche	1.159	1	1.159
Restfläche (Garten etc.)	1.757	5	8.785
Verkehrsfläche			
unbefestigter. Feldweg	73	1	73
Asphaltbelag/Betonst.	2.006	0	0
Verkehrsgreen	253	8	2.024
Streuobstwiese/Hecke	1.248	10	12.480
Gesamt	6.496	/	24.921

c) Ausgleichsbilanzierung

Der Bestand der Biotopstrukturen und ökologischen Wertigkeit besitzt nach dieser Bewertungsmethode einen Punktewert von 20.258.

Die geplante ökologische Wertigkeit innerhalb des Bebauungsgebietes besitzt nach Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen einen Punktewert von 24.521; also einen Überhang von 4.263 Punkten.

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

3.8 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen sind in Privatbesitz.

3.9 Kosten und Wirtschaftlichkeit

Für die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen sind folgende grob ermittelte Kosten anzusetzen.

- Erschließungsstraßen:	50.000,00 €
- Abwasserentsorgung	38.000,00 €
- Stromversorgung/Beleuchtung	N.N
- Wasserversorgung	25.000,00 €
- Pflanzmaßnahmen	10.000,00 €
- Telekom	N.N
- Vermessung/Bodengutachten	N.N
- Grunderwerb/Erschließung	N.N
Gesamt:	N.N

4. Abwägung und Fazit

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt.

Für die wesentlichen Konfliktbereiche Ökologie einerseits und Wohnraumbedarf andererseits wurde ein geeigneter Kompromiss zwischen den Belangen gefunden. Daher sollte die benötigte Wohngebietsfläche in dieser Größenordnung am vorgesehenen Standort realisiert werden.

Aufgestellt:

H. P. Rupp

H.P. Rupp
Techn. Ang.